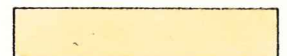



LEGENDE

PERIMETER

 PLANBEGRENZUNGSLINIE

UEBERBAUBARES GEBIET

 SEKTOR A

 SEKTOR B


 SEKTOR C

UNUEBERBAUBARES GEBIET


 SEKTOR D


BAULINIEN

 BESTEHENDE BAULINIE, NEU BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT

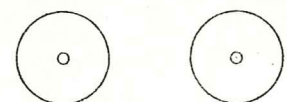
 BESTEHENDE BEIZUBEHALTENDE BAULINIE

 NEUE BAULINIE

 NEUE ERDGESCHOSSBAULINIE

 BESTEHENDE AUFZUHEBENDE BAULINIE

 ÖFFENTLICHE FUSSGÄNGERVERBINDUNG

 OBLIGATORISCHE BAUMBEPFLANZUNG

 SCHUTZOBJEKT

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

WAFFENGASSE

TEILÄNDERUNG DES ALIGNEMENTSPLANES „BAHNHOFQUARTIER“
REGIERUNGSRATSBESCHLUSS VOM 7. 4. 1925

20. 12. 84

PLAN NR. 20392/1

DATUM 16. 4. 1982

MSTB. 1:500

BEARB. R

REV 1. 3. 83 / 15. 9. 1983

STADTPLANUNGSAMT BIEL

2975 D Unterer Quai

Schüss-Kanal 8800 C

Unterer Quai 2341 C

Waffengasse

Bahnhof Str.

Winkel Str.

Karl Neuhaus Str.

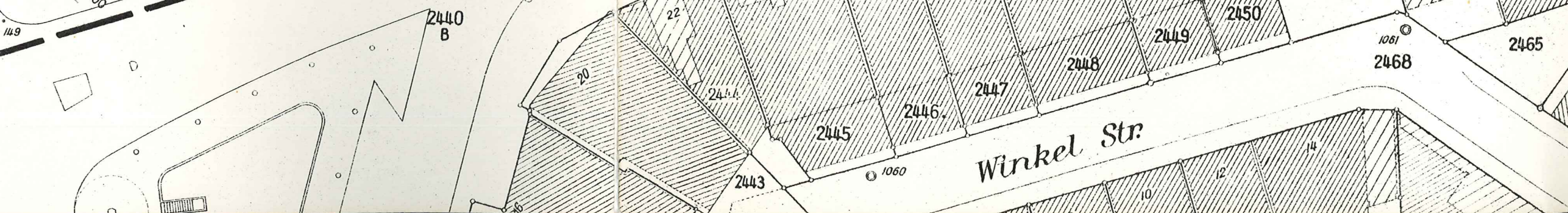
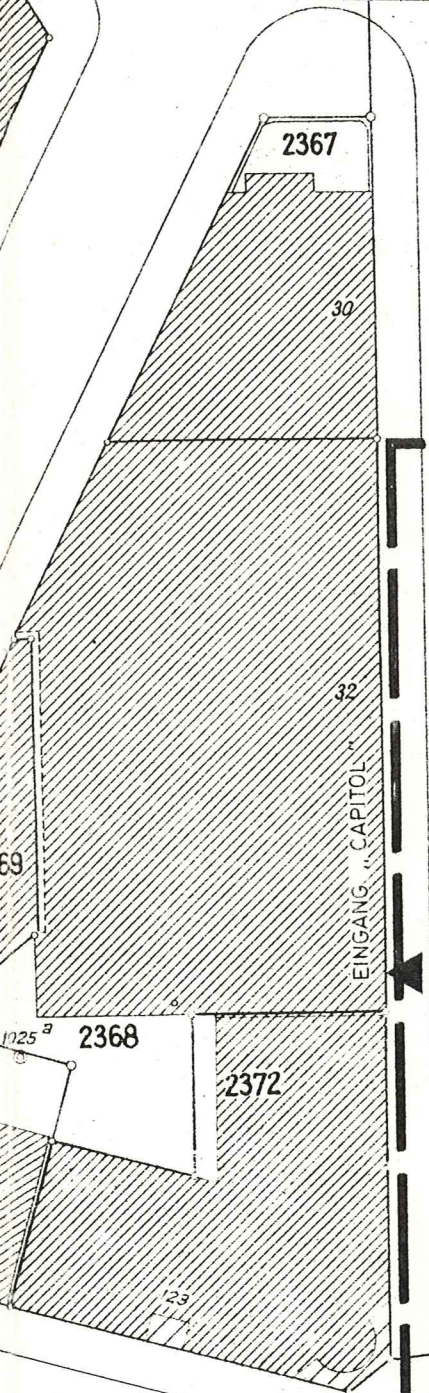
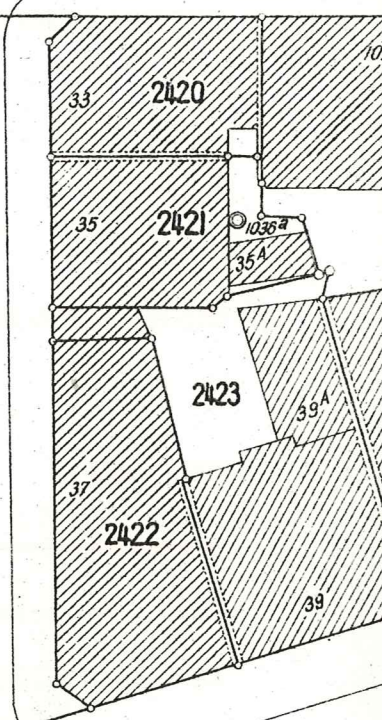
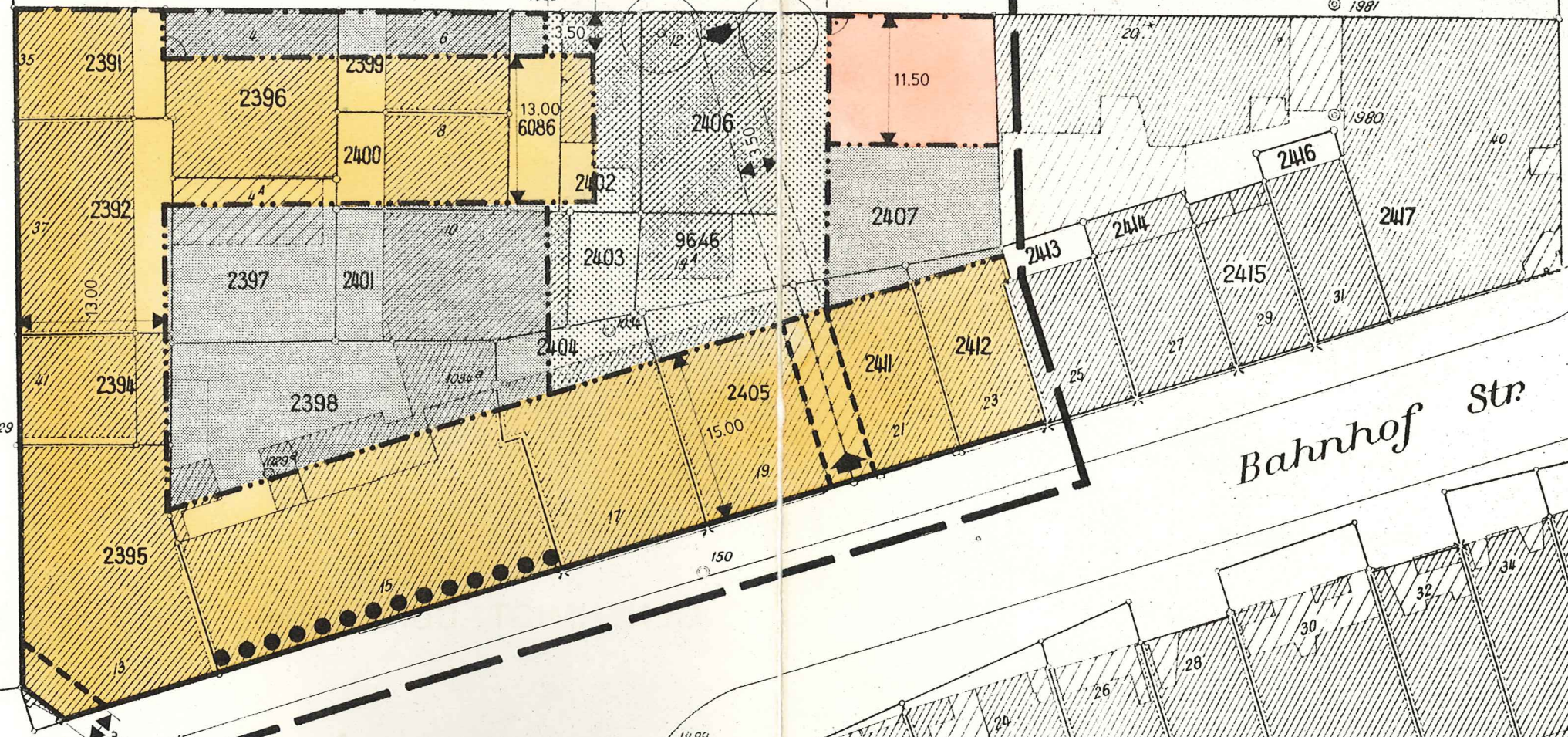
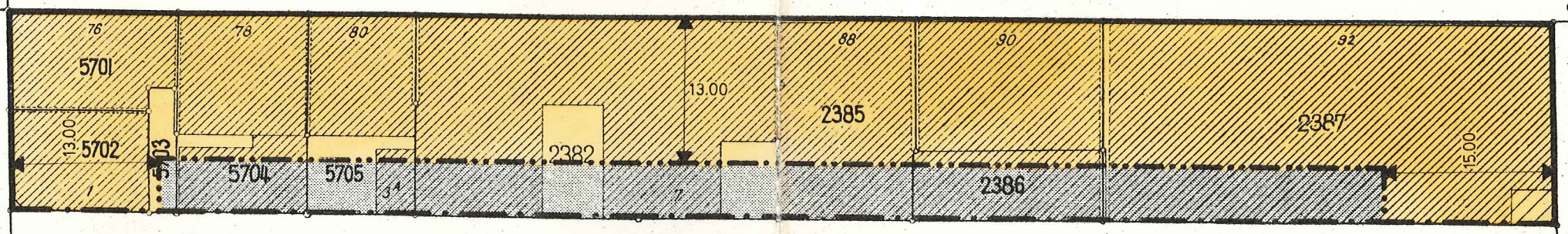
Spital Str.

EINGANG CAPITOL

FUSSGÄNGERZONE

VERMESSUNGSAMT BIEL DER STADTGEOMETER

Althaus



I N H A L T

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 Wirkungsbereich	1
Art. 2 Uebergeordnete Vorschriften	1
B. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN	
Art. 3 Bauweise	1
Art. 4 Baulinien	1
Art. 5 Wohnqualität	1
Art. 6 Dachvorschriften	2
Art. 7 Parkierung	2
Art. 8 Anlieferung	3
Art. 9 Veloabstellplätze	3
Art. 10 Fussgänger	3
Art. 11 Baumpflanzungen	4
Art. 12 Einordnung ins Quartierbild, architektonische Gestaltung	4
Art. 13 Schaufenster	4
C. SEKTORENVORSCHRIFTEN	
Art. 14 Sektoren A, B, C	4
Art. 15 Sektor D	5
Art. 16 Schutzobjekt	5
D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 17 Inkrafttreten	5
Art. 18 Revision der Sonderbauvorschriften	5

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Ueberbauungsplan "Waffengasse" mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2

*Uebergeordnete
Vorschriften*

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Biel.

B. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

Art. 3

Bauweise

¹Es gilt die geschlossene Bauweise.

²Gegenüber benachbarten Fassaden mit Fenstern und Türen ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m, ein Gebäudeabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

Art. 4

Baulinien

¹In den öffentlichen Verkehrsraum oder in den Sektor D hineinragende, über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile sind in ihrer Länge auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. 1)

²Für über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile, die weder den öffentlichen Verkehrsraum, noch den Sektor D beanspruchen, gilt zusätzlich zur Grundordnung:

- für Balkone ein Vorsprung von max. 1.80 m
- für Erschliessungsanlagen (Treppenhäuser und dgl.) ein Vorsprung von 4 m, sofern ihre Länge gesamthaft 1/8 der betreffenden Fassadenlänge und im Einzelfall 4 m nicht überschreitet.

³Rücksprünge von den Baulinien mit Anbaupflicht sind erlaubt:

- erdgeschossig durchgehend
- ab 1. Obergeschoss auf 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge bis höchstens 3 m Tiefe.

Art. 5

Wohnqualität

¹Bei der Anordnung von Wohnungen sind die besser besonnenen Lagen im Gebäude zu berücksichtigen.

Schlussfassung
August 1983

1) vgl. zudem Art. 44 Bauordnung

²Jeder Wohnung mit mindestens 3 Zimmern ist ein direkt zugänglicher, privat nutzbarer Aussenraum (Balkon, Terrasse) mit mindestens 5 m² Fläche zuzuordnen. Die Mindestdiefe des Aussenraumes beträgt 1.80 m.

Art. 6

Dachvorschriften

In den Sektoren C sind nur Flachdächer gestattet. Diese müssen gestalterisch und konstruktiv so ausgebildet sein, dass sie begehbar und als Dachgärten nutzbar sind. Oberlichter und Dachaufbauten sind nur gestattet, wenn sie die Funktion der Dachgärten nicht beeinträchtigen.

Art. 7

Parkierung

¹Der ausreichende Parkflächenbedarf beträgt in Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren nach Art. 38 Abs. 4 der kantonalen BauV in % des Grenzbedarfes nach Art. 38 Abs. 1 der kant. BauV:

- | | |
|---------------------|------|
| a) für Wohnen | 80 % |
| b) andere Nutzungen | 30 % |

²Im Ueberbauungsplangebiet darf höchstens folgender Anteil des ausreichenden Parkflächenbedarfes erstellt werden:

- | | |
|--|-------|
| a) für Wohnen | 100 % |
| b) für Gewerbebetriebe | 100 % |
| c) für Dienstleistungsbetriebe mit kleinerem Publikumsverkehr wie Büros, Verwaltungen, Arzt- und Anwaltspraxen, usw. | 50 % |
| d) für Dienstleistungsbetriebe mit grösserem Publikumsverkehr wie Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetriebe, Banken, usw. | 0 % |

Diese Abstellplätze sind gleichzeitig mit der Ueberbauung im Untergeschoss oder im Erdgeschoss zu erstellen. Warenumschlagplätze sind von diesen Angaben nicht betroffen.

³Die übrigen ~~Abstellplätze~~ nach Abs. 2 sind in einem späteren Zeitpunkt ausserhalb des Ueberbauungsplangebietes in einer vom Gemeinderat zu bestimmenden öffentlich zugänglichen Parkierungsanlage in nützlicher Distanz ~~zu erstellen.~~

⁴Zur Sicherstellung der ~~Erstellungskosten~~ der verbleibenden Abstellplätze haben die Grundeigentümer vor der Erteilung der Baubewilligung pro Abstellplatz eine Bankgarantie in der Höhe der ~~mutmasslichen Erstellungskosten~~ zu leisten.

Abgeändert *nicht genehmigt*
gemäss Beschluss der
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
vom 20. DEZ. 1984

Abgeändert: nicht genehmigt
Gemäss Beschluss der
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
vom 20. JULI 1984

⁵ Die Verpflichtungen gemäss Abs. 3 und 4 hievore fallen dahin, sofern innert 6 Jahren nach rechtskräftiger Baubewilligung mit dem Bau einer von der Einwohnergemeinde Biel mitgetragenen öffentlich zugänglichen Parkierungsanlage nicht begonnen wurde.

⁶ Parkierungsanlagen mit insgesamt mehr als 20 Abstellplätzen dürfen nicht an die Waffengasse angeschlossen werden.

⁷ Unterirdische Parkierungsanlagen dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes (Art. 36 ff BauG, Art. 127 BauV) bewilligt werden. Dieser muss Art und Weise der Parkierung sowie Zufahrten enthalten. Der Perimeter der einzelnen Gestaltungspläne wird von der Baupolizeibehörde festgelegt.

⁸ Die Baupolizeibehörde kann von der Gestaltungsplanpflicht entbinden, wenn die betroffenen Grundeigentümer eine sinnvolle, von den zuständigen Behörden bewilligte und rechtlich abgesicherte Lösung für die Parkierung vorweisen.

Art. 8

Anlieferung

Die Warenanlieferung ist so anzuordnen, dass keine wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen auftreten. Zu diesem Zweck sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen.

Art. 9

Veloabstellplätze

Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen hat der Bauherr auf privatem Grund die nachgenannten Abstellplätze für Fahrräder anzulegen:

- a) für Wohnungen 1 Abstellplatz pro 2 Zimmer
- b) für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe 1 Abstellplatz auf 2 Arbeitsplätze,
- c) für Anlagen mit grösserem Publikumsverkehr, insbesondere Einkaufshäuser, Verkaufsgeschäfte konventioneller Art, Restaurants und dgl. wird der Bedarf von Fall zu Fall von der Strassenaufsichtsbehörde bestimmt.

Art. 10

Fussgänger

¹ Wo diese im Plan speziell vermerkt ist, muss eine öffentliche Fussgängerverbindung gewährleistet werden. Deren Lage kann geringfügig verschoben werden. Wo sie als Passage ausgebildet ist, muss eine lichte Höhe von mindestens 3 m eingehalten sein.

Schlussfassung
August 1983

² Die Eingänge von Einkaufsgeschäften mit grösserem Besucherandrang sind gegenüber dem öffentlichen Trottoir mit genügend grossen Vorplätzen zu versehen.

Art. 11

Baumpflanzungen

¹Die im Plan bezeichneten obligatorischen Bäume sind mit der Erstellung der zugehörigen Anlage zu pflanzen. Es sind dafür hochstämmige Laubbäume zu verwenden.

²Die Baupolizeibehörde erlässt im Baubewilligungsverfahren die zum Wachstum der Bäume erforderlichen Auflagen. Das Gedeihen der Bäume muss auch dann sichergestellt werden, wenn unmittelbar in ihrem Bereich unterirdische Bauten erstellt werden sollen.

Art. 12

Einordnung ins Quartierbild, architektonische Gestaltung

¹Gebäude und Anlagen sind in ihrer Gesamterscheinung und ihren Einzelementen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

²Im besonderen ist der Integration der geschützten Fassade des Gebäudes Bahnhofstrasse 15 Rechnung zu tragen, ebenso der Nachbarschaft des schützenswerten Gebäudes Bahnhofstrasse Nr. 11 (Volkshaus), wie auch der Tatsache der städtebaulich hohen Bedeutung des gesamten sog. "neuen Bahnhofquartiers".

Teiländerung BauV
1. Okt. 1996

³Für die Beurteilung der Einordnungs- und Gestaltungsfragen kann die Baupolizeibehörde eine ausgewiesene Fachinstanz beiziehen und begleitende Gestaltungsrichtlinien aufstellen.

Art. 13

Schaufenster

Entlang der Bahnhof- und der Spitalstrasse haben die Erdgeschosse auf mind. 2/3 der Fassadenlänge Schaufenster oder verglaste Eingangstüren zu enthalten, sofern sie Verkaufsnutzungen enthalten.

C. SEKTORENVORSCHRIFTEN

Art. 14

Sektoren A, B, C

¹Die zulässigen baupolizeilichen Masse und Geschoszzahlen für die einzelnen Sektoren sind:

Sektor	max. Geschos- zahl (oberird.)	Dachausbauten* oder Attikageschoss	max. Gebäude- höhe
A	4	ja	14.50 m
B	3	ja	10.10 m
C	1	nein	4.50 m

Schlussfassung
August 1983

*Selbständige Wohnungen mit Dachschrägen gestattet (vorbehalten bleibt aber Art. 80, Abs. 2 BauV).

²Die Sektoren A, B und C sind für die Aufnahme von Wohn-, Dienstleistungs- und mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbenutzungen vorgesehen. Nicht zugelassen sind insbesondere Industriebetriebe und Parkhäuser.

³In den Sektoren südlich der Waffengasse sind mindestens 30 %, in denjenigen nördlich der Waffengasse mindestens 50 % der Bruttogeschossflächen (vgl. Art. 151 BauV) der Wohnnutzung vorbehalten.

⁴Die Dachflächen des Sektors C sollen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Freien dienen.

⁵Bestehende Gebäude, welche den Massvorschriften gemäss Abs. 1 hievore nicht entsprechen, dürfen bei Beibehaltung ihrer äusseren Form erneuert und umgebaut werden.

Art. 15

Sektor D

Sektor D ist für die Einrichtung eines Platzes vorgesehen. Dieser soll den Bewohnern der zugehörigen Bauten als Spiel- und Aufenthaltsort im Freien dienen.

Art. 16

Schutzobjekt

¹Die Fassade des Gebäudes Bahnhofstrasse Nr. 15 gilt als Schutzobjekt im Sinne von Art. 6 und 8 BauV, sowie Art. 43 und 44 der Reklameverordnung.

Aufgehoben

→ 31.10.1996

²Bauliche Veränderungen an der Fassade - mit Ausnahme von stilgerechten Renovationen und Rekonstruktionen - sind untersagt. Als Beurteilungsgrundlage gilt das Inventar und die zugehörigen Richtlinien, welche im Anhang zusammengestellt sind.

³Neu- und Umbauten des zugehörigen Gebäudes müssen auf die Fassade abgestimmt sein, namentlich hinsichtlich Geschosshöhe, Geschosshöhen und Achseneinteilung.

D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17

Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Art. 18

Revision der Sonderbauvorschriften

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.

Schlussfassung
August 1983

STADTPLANUNGSAMT BIEL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN
ZUM UEBERBAUUNGSPLAN "WAFFENGASSE"

G e n e h m i g u n g s v e r m e r k e

Vorprüfung vom 24. Dezember 1982

Publikationen im Amtsblatt vom 15. Mai 1982
im Amtsanzeiger vom 17. und 19. Mai 1982

Oeffentliche Planaufgabe vom 15. Mai bis 14. Juni 1982
und vom 3. März bis 12. März 1983

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 25. Mai 1982
und 1. März 1983

Eingereichte Einsprachen: 5 (fünf) Rechtsverwahrungen: ----

Einspracheverhandlungen vom 27. Sept. bis 27. Oktober 1982

Erledigte Einsprachen: ----

Unerledigte Einsprachen: 5 (fünf)

B e s c h l ü s s e

Genehmigt durch den Gemeinderat am 19. August 1983

Genehmigt durch den Stadtrat am 15. September 1983

Referendum vom 21. Sept. bis 21. November 1983

Das Referendum wurde nicht ergriffen.



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Namens des Stadtrates

Der Stadtratspräsidentin: Der Stadtschreiber: *Duffy*

Biel-Bienne, 30. Nov. 1983

F. Steiner *Präsident*

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:

Teilweise ~~GENEHMIGT~~ Vorbenannt
des Baudirektors vom 20. DEZ. 1984
BILDUNGSDIREKTOR DES KANTONS BERN

[Signature]