

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

RADIUSWEG (1. und 2. ETAPPE)

ÜBERBAUUNGSPLAN

Überbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINES

| | |
|--------------------------------|---|
| Art. 1 Wirkungsbereich | 1 |
| Art. 2 Stellung zur Bauordnung | 1 |
| Art. 3 Ueberbauungsplan | 1 |

II. VORSCHRIFTEN

| | |
|--|---|
| Art. 4 Bauweise | 2 |
| Art. 5 Nutzung | 2 |
| Art. 6 Lärmschutzmassnahmen | 2 |
| Art. 7 Baupolizeiliche Masse | 2 |
| Art. 8 Dachgestaltung | 2 |
| Art. 9 Marquise | 3 |
| Art. 10 Erker / Balkone / Vorbauten | 3 |
| Art. 11 Nebenräume | 3 |
| Art. 12 Gehbehinderte | 4 |
| Art. 13 Spiel- und Grünfläche/Kinderspielplatz | 4 |
| Art. 14 Architektonische Gestaltung | 4 |
| Art. 15 Umgebungsgestaltung | 4 |
| Art. 16 Erschliessung/Parkierung | 4 |
| Art. 17 Oeffentlicher Durchgang | 5 |

III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

| | |
|---|---|
| Art. 18 Privatrechtliche Vereinbarungen | 5 |
| Art. 19 Inkrafttreten | 5 |
| Art. 20 Revision Ueberbauungsvorschriften | 5 |

Genehmigungsvermerke

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsvorschriften gelten für den im Ueberbauungsplan mit einer Begrenzungslinie gekennzeichneten Wirkungsbereich.

Art. 2

Stellung zur Bauordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Biel.

Art. 3

Ueberbauungsplan

Der Ueberbauungsplan regelt verbindlich

- Erschliessung
- Baulinien
- Ueberbaubares Gebiet
- Spiel- und Grünfläche
- Trottoir
- Minimalbepflanzung schematisch

II. VORSCHRIFTEN

Art. 4 SEKTOR 1

Bauweise

Innerhalb des überbaubaren Gebietes gilt die geschlossene Bauweise.

Art. 5

Nutzung

Es ist eine gemischte Nutzung für Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen möglich.

Das Erdgeschoss ist vollumfänglich für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung, sowie Gemeinschaftsanlagen des Quartiers zu reservieren (Läden, Atelier, Kleingewerbe, Café, etc.)

Art. 6

Lärmschutz

Zur Brühlstrasse hin sind Massnahmen zum Schutze vor störender Lärmeinwirkung zu treffen. Der Lärmschutz ist durch entsprechende Grundrissanordnung und durch technische Massnahmen wie Vorbauten (Art. 10) und entsprechende Balkongestaltung zu gewährleisten. Wo diese Massnahmen nicht ausreichen, können Lärmschutzfenster zur Anwendung kommen. Die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung müssen erfüllt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 7

*Baupolizeiliche
Masse*

Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

| | |
|--------------|---------|
| Gebäudehöhe | 12.50 m |
| Geschosszahl | 4 |
| Attika | 1 |
| Gebäudetiefe | 12.00 m |

Die Attika muss von der vorderen Bauflucht (Brühlstrasse und Brühlplatz) 2.50 m, von der hintern 1.50 m zurückversetzt werden. Die östliche Begrenzung (Radiusweg) der Attika ist durch eine Baulinie geregelt.

Art. 8

Dachgestaltung

Innerhalb des überbaubaren Gebietes sind nur Flachdächer erwünscht.

Art. 9

Marquise

Längs der Brühlstrasse und zum Brühlplatz hin ist eine Marquise zwingend zu errichten.

Die maximale Auskrägung beträgt:

| | |
|------------------------|--------|
| längs der Brühlstrasse | 2.00 m |
| längs des Vorplatzes | 3.00 m |

Die Höhe ab Trottoir hat im Minimum 3.20 m zu betragen. (Lichttraumprofil)

Die Marquise ist als durchgehendes Band zu erstellen. Es ist auf eine gute architektonische Gestaltung und einen guten Uebergang zur Liegenschaft Brühlstrasse 45 und 47 zu achten.

Die Marquise kann als Balkon für den 1.Stock ausgebildet werden. Auf der Frontseite zum Vorplatz hin kann sie mit Stützen abgesetzt werden.

Art. 10

Balkone / Vorbauten

Als Vorbauten gelten geschlossene unbeheizte Gebäudeteile (Wintergarten, etc.)

Vorbauten und Balkone der Obergeschosse dürfen max. 1.50 m über die Baulinie hinausragen; zum Brühlplatz hin max. 2.00 m.

Im Attikageschoss dürfen die Vorbauten die untere Fassadenflucht nicht überragen und sind auf max. 1/3 der Fassadenlänge begrenzt.

Balkone können verglast werden (Wintergarten, etc.) zur Erhöhung des Lärmschutzes und zum rationelleren Energieeinsatz.

Art. 11

Nebenräume

¹Für Wohnungen sind die notwendigen Nebenräume zu erstellen. Als notwendige Nebenräume gelten:

- a) Wäsche- und Trockengelegenheit, Abstellgelegenheiten für Kinderwagen und dgl.
- b) Abstellräume wie Keller, Estriche, Schrankräume, etc. in der Grösse von mindestens 5 m² für Wohnungen bis zu 2 Zimmern, 7 m² für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern.

² Gemeinschaftsräume wie Bastel- und Spielräume etc. sind in der Grösse von mind. 2,5 % der Bruttogeschossofläche im Minimum aber 15 m² zu erstellen. Die Gemeinschaftsräume müssen unmittelbar von aussen Licht und Luft erhalten. Ihre lichte Höhe muss mindestens 2.30 m betragen. Sie müssen geheizt werden können.

24. Oktober 1989

Art. 12

Gehbehinderte

Um den Befürfnissen von Gehbehinderten zu entsprechen sind mind. 10 % der Wohnungen entsprechend einzurichten. Wegleitend sind die Richtlinien anerkannter Fachinstanzen (CRB-Norm SN 521500).

Art. 13 SEKTOR 2

*Spiel- und Grünfläche
Kinderspielplatz*

Die im Ueberbauungsplan ausgeschiedene Fläche muss als Kinderspielplatz mit Aufenthaltsbereichen im Sinne von Art. 42ff BauV eingerichtet werden, gemäss den anerkannten Richtlinien der einschlägigen Fachorganisationen.

Die Gestaltung hat insbesondere so zu erfolgen, dass sie mehreren Altersschichten dienen kann.

Unterirdische Bauten (Einstellhallen) sind konstruktiv so zu erstellen, dass für die erforderlichen Baumpflanzungen eine Humusüberdeckung von mindestens 80 cm möglich wird.

Art. 14

*Architektonische
Gestaltung*

Die Bauwerke sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Art. 15

Umgebungsgestaltung

¹ Den Baugesuchen für Neubauten ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 15 Abs. 2 Bstb. c BewD) beizulegen.

² Es dürfen keine Einfriedungen gegenüber Nachbarparzellen erstellt werden. Eine gemeinsame Hinterhofgestaltung mit den Nachbarparzellen ist anzustreben.

Art. 16

*Erschliessung
Parkierung*

¹ Die Erschliessung für Motorfahrzeuge muss ausschliesslich vom Radiusweg ab der Mattenstrasse erfolgen. Zur Sicherung der Erschliessung der hintenliegenden Parzellen haben die Eigentümer der Parzelle 5226 die erforderlichen Durchgangs- und Benützungsrechte sicherzustellen.

² Für die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Autos und Zweiräder ist Art. 49ff BauV massgebend. Die Parkierung ist unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen. Für Kurzparkierer kann ein Anteil der Parkplätze oberirdisch in der dafür vorgesehenen Fläche angeordnet werden.

³ Bei einer Etappierung der Ueberbauung ist darauf zu achten, dass für die ganze Ueberbauung der nötige Parkplatzbedarf unterirdisch angeordnet werden kann.

Art. 17 SEKTOR 3

*Oeffentlicher
Durchgang*

¹ Auf dem Vorplatz ist entlang der Südfront des Gebäudes ein öffentlicher Durchgang von mindestens 2.25 m freizuhalten.

² Der verbleibende Vorplatz ist mit Bäumen und Büschen teilweise als Grünraum zu gestalten. Nicht bepflanzte Bereiche sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 18

*Privatrechtliche
Vereinbarungen*

Die Grundeigentümer der betroffenen Parzellen haben die erforderlichen privatrechtlichen Dienstbarkeiten und Vereinbarungen für gemeinsame Zufahrt, Autoeinstellhalle, Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und Hauszugänge rechtsgültig abzuschliessen.

Bevor die Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Art. 19

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

Art. 20

*Revision der
Ueberbauungsvorschriften*

Für geringfügige Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 61 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 BauG anwendbar.

24.Oktober 1989

STADTPLANUNGSAMT BIEL

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

RADIUSWEG (1. und 2. ETAPPE)

ÜBERBAUUNGSPLAN

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

Oeffentliche Mitwirkung ab 27. 10. 1989

Vorprüfung vom 3. 10. 1989

Publikation im Amtsblatt vom 28.10. 1989 im Amtsanzeiger vom 27.+30.10. 1989

Oeffentliche Planaufgabe vom 30. 10. 1989 bis 28. 11. 1989

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 28. 10. 1989

Eingereichte Einsprachen: - (keine) Rechtsverwahrungen: - (keine)

B e s c h l ü s s e

Durch den Gemeinderat am 26. 1. 1990

Durch den Stadtrat am 22. 3. 1990

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

G e n e h m i g t durch die Kantonale Baudirektion