

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

PIANO - AREAL

ÜBERBAUUNGSPLAN

Überbauungsvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. WIRKUNGSBEREICH	Art. 1 Wirkungsbereich	1
	Art. 2 Stellung zur Bauordnung	1
2. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN	Art. 3 Baulinien	1
	Art. 4 Baupolizeiliche Masse Sektoren A, B und C	1
	Art. 5 Dachgestaltung	2
	Art. 6 Uebergang	2
	Art. 7 Marquise	2
	Art. 8 Balkone, Vorbauten, Erker, Rücksprünge	2
	Art. 9 Lärmschutz	3
3. NUTZUNG	Art. 10 Nutzungsvorschriften (Baubereiche: Sektoren A, B und C / Grünberei- che: Sektoren D und E / Rampenbereich: Sektor F)	3
4. GESTALTUNG	Art. 11 Städtebau	4
	Art. 12 Etappierung	4
	Art. 13 Umgebung	5
5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	Art. 14 Erschliessung für Motor- fahrzeuge	5
	Art. 15 Detailerschliessung für Motorfahrzeuge	5
	Art. 16 Parkierung	5
	Art. 17 Rampe	5
	Art. 18 Detailerschliessung für Fussgänger	6
	Art. 19 Oeffentliche Durchgänge	6
6. SCHLUSS- BESTIMMUNGEN	Art. 20 Privatrechtliche Vereinbarungen	6
	Art. 21 Inkrafttreten	6

1. WIRKUNGSBEREICH

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung mit Überbauungsvorschriften gilt für das im Überbauungsplan "Piano-Areal" mit einer gestrichelten Linie umrandete Gebiet.

Art. 2

Stellung zur Bauordnung

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Biel.

2. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

Art. 3

Baulinien

Längs der Brühl- und Pianostrasse gilt die Anbaupflicht.

Art. 4

Baupolizeiliche Masse

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baubereich	Sektoren		
	A	B	C
Gebäudehöhe	13.00 m	10.00 m	4.00 m
Geschosszahl	4	3	1
Dachgeschoss	+ 1	+ 1	—
max. Gebäudetiefe	13.00 m	13.00 m	6.00 m
Bauweise	geschlossen	offen	offen
Besondere Bestimmungen	—	—	Flachdach begrünt
Kleiner Grenzabstand	—	5.00 m	4.00 m
Grosser Grenzabstand	—	8.50 m	7.50 m

Art. 5

Dachgestaltung

In den Sektoren A und B sind Flach- und Satteldächer zulässig. Das Flachdach des Attikageschosses darf die Gebäudehöhe um max. 2.00 m überschreiten (s. Beiblatt).

Der höchste Punkt des Satteldaches darf die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als + 4.00 m überragen. Die Flachdächer sind als Gärten oder Terrassen zu gestalten. Oberlichter und technisch notwendige Dachaufbauten sind nur auf dem Attikageschoss gestattet.

Art. 6

Übergang

Im Übergangsbereich zum Gebäude Brühlstrasse Nr. 36 muss die Bautiefe des Neubaus derjenigen des bestehenden Baus entsprechen (entsprechend der Breite des Durchgangs im Erdgeschoss).

Art. 7

Marquise

Längs des Sektors A ist auf der Nordseite eine Marquise zwingend zu errichten. Die minimale Auskragung beträgt 2.00 m. Der Marquiserand darf nicht über die Trottoirkante hinausragen. Die Höhe ab Trottoir hat im Lichte mindestens 3.20 m zu betragen. Die Marquise ist als durchgehendes Band zu erstellen. Es ist auf eine gute architektonische Gestaltung und einen guten Übergang zur Liegenschaft Brühlstrasse Nr. 36 zu achten. Bei der Ausführung muss darauf geachtet werden, dass sie auch dem Lärmschutz zu dienen hat.

Art. 8Balkone, Vorbauten,
Erker, Rücksprünge

Als Vorbauten gelten geschlossene unbeheizte Gebäudeteile (Wintergärten, Treppenhäuser, Balkone, etc).

- Vorbauten dürfen die Baulinie oder den Baubereich maximal um 2.00 m überragen. Sie sind auf 2/3 der Fassadenlänge zu beschränken. Längs der Brühlstrasse können Vorbauten die Baulinie maximal um 1.50 m auf 1/3 der Fassadenlänge überragen.
- Im Bereich von Fussgängerverbindungen müssen vorspringende Gebäudeteile eine minimale lichte Höhe von 3.20m einhalten. Im Sektor C sind keine Vorbauten über die vorgegebene Bautiefe hinaus möglich.
- Rücksprünge sind sowohl im Erdgeschoss wie auch in den Obergeschossen bis höchstens 1.50 m und bis zu 1/4 der Fassadenlänge erlaubt.
- Balkone können verglast werden (Wintergärten, etc) zur Verbesserung des Lärmschutzes und zum rationalen Energieeinsatz.

Art. 9

Lärmschutz gemäss
Lärmschutzverordnung

Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen sind gegen Lärm genügend zu schützen.

Zu gewährleisten ist der Lärmschutz durch planerische und gestalterische Massnahmen wie Wohnungsaufteilung, Anordnung der Treppenhäuser, Fenster, Balkone, Markisen, Pflanztröge und Vorsprünge, durch technische Massnahmen wie Lärmschutzfenster, dichte Rolladenkästen, lärmabsorbierende Untersichten und massive Balkonbrüstungen, eventuell auch durch verglaste Balkone, etc.

Die Baubewilligungsbehörde prüft im Baugesuchsverfahren die entsprechenden Angaben und Nachweise bezüglich Schutzmassnahmen und Dämmwerte.

3. NUTZUNG

Art. 10

Nutzungsvorschriften

Es gelten folgende Nutzungsvorschriften:

Sektoren	Nutzung
Sektor A	Wohnnutzung: Im Erdgeschoss Dienstleistungen und nicht störende Gewerbenutzungen
Sektor B	Wohnnutzung
Sektor C	Wohnnutzung, Dienstleistungen oder Gewerbe
Sektor D	Vorgärten, private Gartenbereiche, Hauszüge und Vorplätze. Das Erstellen von Pergolen und Sichtschutzwänden ist gestattet.
Sektor E	Gemeinschaftliche Grünflächen die zu Spiel-, Aufenthalts- und anderen Erholungszwecken (Kinderspielplätze, grössere Spielflächen, Aufenthaltsbereiche) im Sinne von Art. 42-46 BauV dienen. Diesem Zwecke dienende eingeschossige Bauten bis zu 60 m ² sind gestattet.

Das Erstellen von max. 10 oberirdischen Auto-Abstellplätzen für Besucher und Kunden ist gestattet. Sie sind in den Randbereichen der Überbauung anzuordnen.

Sektor D + E Mindestens 25 % der gesamten Parzellenfläche muss von jeglicher ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten werden.

Werden die Flächen unterbaut, ist dafür zu sorgen, dass die für das Wachstum von grösseren Bäumen erforderlichen Verhältnisse geschaffen werden (Offenhaltung nicht unterbauter Pflanzzonen, resp. mindestens 80 cm starke Humusschicht).

Das Terrain darf gegenüber dem gewachsenen Boden nur geringfügig erhöht werden. Gartengestalterisch begründete Aufschüttungen sind zugelassen.

Eine Versiegelung des Bodens ist untersagt.

Sektor F Bereich zur Erstellung der überdeckten Einfahrtsrampe in die Tiefgarage. Maximale Breite: 2 Fahrspuren = 6.00 m.

4. GESTALTUNG

Art. 11

Städtebau

- Gebäude und Anlagen sind in ihrer Gesamterscheinung und in ihren Einzelementen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten des Quartiers sowie im Hinblick auf eine etappenweise Realisierung eine städtebaulich gute Gesamtwirkung entsteht.

- Für die Beurteilung der Einordnungs- und Gestaltungsfragen kann die Baupolizeibehörde eine ausgewiesene Fachinstanz beiziehen und wegleitende Richtlinien aufstellen.

- Insbesondere ist der Übergang zum Gebäude Brühlstrasse Nr. 36 mit grösster Sorgfalt zu gestalten (vor allem bezüglich Bautiefe und -höhe, Dachform, Marquise und Materialien).

- Die Gestaltung des Innenhofes soll die Wohnqualität erhöhen. Die einzelnen Elemente wie Bäume, Mauern, Wege und Kleinbauten sollen aufeinander abgestimmt sein, damit eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Art. 12

Etappierung

Die Sektoren A + C sind zuerst zu erstellen.

Art. 13

Umgebung

Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen, welcher die Nutzung und Gestaltung der Aussenräume verbindlich festlegt. Dieser hat insbesondere zu beinhalten:

- Baumpflanzungen, Grüngestaltung
- Technische Angaben betreffend Humusierung und Entwässerung über unterirdischen Bauteilen
- Einfriedungen und bauliche Massnahmen (Trennmauern gedeckte Bereiche, oberirdische Parkplätze, etc)
- Gestaltung/Materialien der befestigten Bereiche und event. Hartplätze, Bezeichnung der befahrbaren Wege
- Gestaltungsmassnahmen / Begrünung der Flachdächer / gestalterischer Einbezug der gedeckten Einfahrtsrampe in die Umgebung
- Eine mit den Nachbarparzellen gemeinsame Innenhofgestaltung ist anzustreben (Begrünung der freien Flächen).

5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNGArt. 14Erschliessung
für Motorfahrzeuge

Die Erschliessung des Grundstückes Nr. 5200 für Motorfahrzeuge hat folgendermassen zu erfolgen:

- die Tiefgarage von der Pianostrasse her (anschliessend an Sektor F)
- die Zulieferung zu Sektor A von der Brühlstrasse her.

Art. 15Detailerschliessung
für Motorfahrzeuge

Die Anlieferung der Parzellen Nr. 5202 und 5203 vom öffentlichen Fussweg her muss sichergestellt werden.

Art. 16

Parkierung

Für die Berechnung und Erstellung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.

Die im Plan festgelegten öffentlichen Parkierungsflächen können nicht an den nutzungsgebundenen Parkflächenbedarf angerechnet werden.

Der gesamte notwendige Parkplatzbedarf ist unterirdisch anzuordnen, mit Ausnahme der Besucherparkplätze.

Art. 17

Rampe

Aus Lärmschutzgründen ist eine Überdeckung der Einfahrtsrampe bis Hinterkant Trottoir vorzusehen.

Art. 18

Detailerschliessung
für Fussgänger

Der vorgesehene öffentliche Fussweg verbindet die Brühlstrasse mit der Pianostrasse.

Die Fussgängerwege sind durchgehend treppenfrei und rollstuhlgängig auszubilden.

Die im Plan entsprechend bezeichneten privaten Fussgängerwege und -durchgänge sind in ihrer Lage geringfügig verschiebbar.

Art. 19

Durchgänge

Zwischen Parzelle Nr. 5199 und 5200 ist von der Brühlstrasse her in den Innenhof ein Durchgang für Fussgänger freizuhalten. Die lichte Höhe muss mindestens 3.20 m betragen.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGENArt. 20

Privatrechtliche
Vereinbarungen

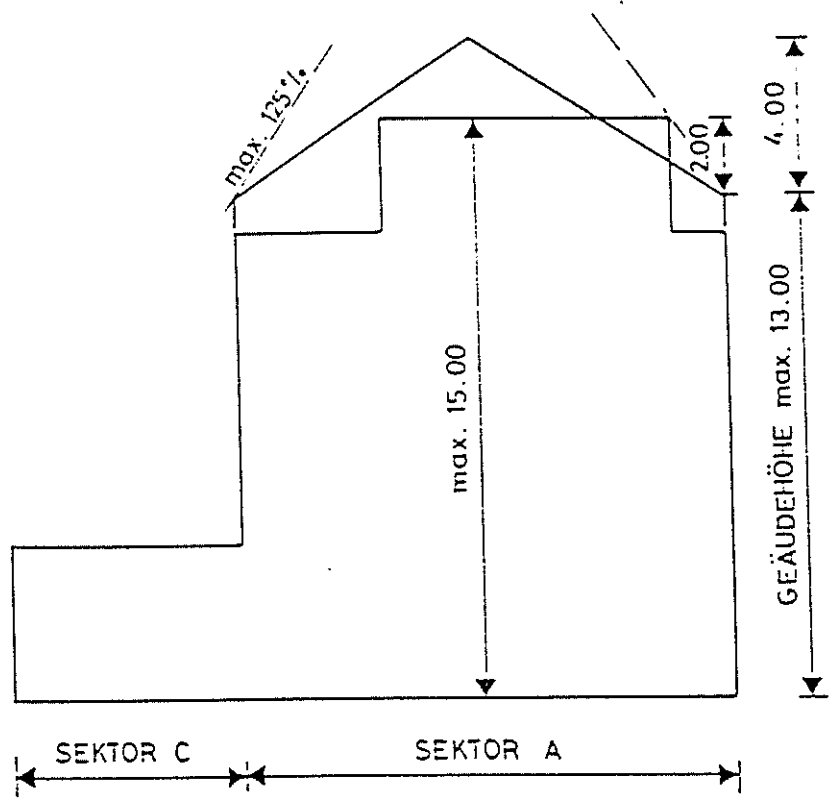
Die Grundeigentümer der jeweils betroffenen Parzellen haben die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen für gemeinsame Zufahrt, Näher- und Unterbaurechte, Autoeinstellhallen, und Fusswege rechtsgültig abzuschliessen. Bevor die Vereinbarungen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Art. 21

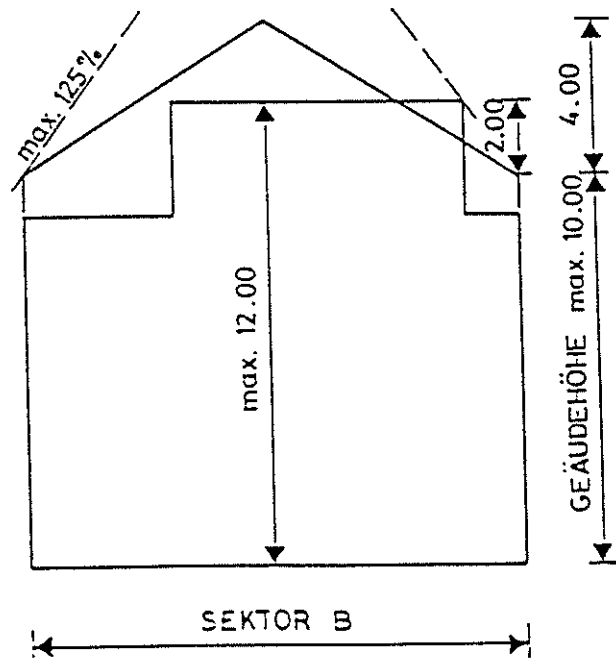
Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung mit Überbauungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. (Art. 61 BauG).

STADTPLANUNGSAMT BIEL



SCHEMASCHNITTE 1: 200



GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

PIANO - AREAL

ÜBERBAUUNGSPLAN

Überbauungsvorschriften

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

Oeffentliche Mitwirkung ab 12. September 1986

Vorprüfung vom 30. April 1987

Publikation im Amtsblatt vom 30. April 1988 im Amtsanzeiger vom 29.4. und 2.5.1988

Oeffentliche Planaufgabe vom 30. April bis 29. Mai 1988

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 2. Mai 1988

Eingereichte Einsprachen: 5 Rechtsverwahrungen: -

Einspracheverhandlungen: 22. Juni und 15. November 1988

Erledigte Einsprachen: 4 Unerledigte Einsprachen: 1

B e s c h l ü s s e

Durch den Gemeinderat am 28. April 1989

Durch den Stadtrat am 15. Juni 1989

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:



Namens des Stadtrates

Der Stadtratspräsidentin: Der Stadtschreiber:

[Handwritten signatures]

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

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 7. FEB. 1990

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

[Handwritten signature]