

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

PTT - AREAL

ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SBV

Überbauungsvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
	1. WIRKUNGSBEREICH	
	Art. 1 Wirkungsbereich	2
	Art. 2 Stellung zur Bauordnung	2
	2. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN	
	Art. 3 Baulinien	2
	Art. 4 Baupolizeiliche Masse: Bereiche A, B und C	2
	Art. 5 Dachgestaltung	2
	Art. 6 Übergangsbereich	3
	Art. 7 Vor- und Rücksprünge	3
	Art. 8 Lärmschutz	3
	3. NUTZUNG	
	Art. 9 Nutzungsvorschriften: Baubereiche A, B und C	3
	Freiflächen: Bereich D	3
	Rampenbereich: Bereich E	3
	4. GESTALTUNG	
	Art. 10 Städtebau	4
	Art. 11 Umgebung	4
	Art. 12 Aufenthaltsbereiche	4
	5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	
	Art. 13 Erschliessung	4
	Art. 14 Detailerschliessung	4
	Art. 15 Parkierung	5
	Art. 16 Rampe	5
	Art. 17 Fussgänger	5
	6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
	Art. 18 Inkrafttreten	5

1. WIRKUNGSBEREICH

Wirkungsbereich	<u>Art. 1</u> Die Überbauungsordnung mit Überbauungsvorschriften gilt für das im Überbauungsplan "PTT-Areal" mit einer gestrichelten Linie umrandete Gebiet.
Stellung zur Bauordnung	<u>Art. 2</u> Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Biel.

2. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

Baulinien	<u>Art. 3</u> Die Anbaupflicht gilt längs des Unteren Quais und im Bereich B* entlang der Aarbergstrasse (Anbaupflicht an Haus Nr. 119) Im Bereich B* wird die Baulinie im Erdgeschoss um 2.50 m zurückversetzt.
Baupolizeiliche Masse	<u>Art. 4</u> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: (von der Kote +0.00 aus gemessen)

Baubereich	A	B/B*	C/C*
Gebäudehöhe	15.50m	15.50/16.60m ¹	14.50m/16.60m ²
Geschosszahl	4	4/5 ¹	4/5 ²
Dachgeschosse (Besondere Bestimmungen)	+2 (doppelreihige 2-geschossige Attikabauten)	kein DG (Flachdach begehbar)	kein DG/+1 ² (Satteldach/ Mansardendach)

- ¹ anschliessend an Haus Nr. 119, Länge = 22.55 m
² Häuser Aarbergstrasse Nr. 119/121 und Kocherstrasse Nr. 10.

Bereich A-B Eine Verbindung beider Baubereiche in den 1.-3. Obergeschossen ist möglich.

Art. 5
Die zweigeschossigen Attikaaufbauten müssen bzgl. Fassadenflucht am Unteren Quai und an der Aarbergstrasse um mindestens 4.00 m zurückversetzt sein. Die Höhe des Attikadaches darf die Kote +21.50 m nicht übersteigen. In die Dachfläche integrierte Oberlichter sind gestattet. Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

Bereich B* Art. 6
Die Bautiefe des Neubaus variiert von 11.00 m - 15.00 m. Im Anschluss an das bestehende Gebäude Aarbergstrasse Nr. 119 beträgt sie 11.00 m. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Vor- und Rücksprünge Art. 7
Vorbauten über die Baubereiche hinaus sind nicht zulässig. Rücksprünge bis zu einer Tiefe von 4.00 m sind auf eine maximale Fassadenlänge von 1/8 gestattet. Im Bereich B* ist längs der Aarbergstrasse die Erdgeschossfassade um mindestens 2.50 m zurückzusetzen. Zum Lärmschutz und zum rationellen Energieeinsatz können die Terrassen innerhalb der Baubereiche verglast werden. (Wintergarten, etc.)

Lärmschutz Art. 8
Die Planungswerte gemäss LSV müssen erfüllt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

3. NUTZUNG

Nutzungsvorschriften Art. 9
Es gelten folgende Nutzungsvorschriften:

Bereich A	EG	PTT-Lokale mit Publikumsverkehr
	1.+2.OG	PTT-interne Dienste
	3. OG	Büros, Wohnen
	4.+5.OG	Wohnen
		Die zur Wohnnutzung bestimmten Bruttogeschossflächen müssen insgesamt mindestens 4000 m ² betragen.
Bereich B+B*	EG	Dienstleistungen
	1.-3./4.OG*	PTT-interne Dienste
Bereich C	EG	Dienstleistungen, Wohnen
	1.-3.OG	Wohnen
Bereich C*		Dienstleistungen, Wohnen
Bereich D	EG	- Mindestens 10% der gesamten den PTT gehörenden Parzellenflächen ist von jeglicher ober- oder unterirdischer Bebauung freizuhalten zwecks Begrünung und Bepflanzung.
Freihaltefläche		- Werden die Flächen unterbaut, so ist für das Wachstum von grösseren Bäumen eine mindestens 80 cm starke Humusschicht aufzubringen oder es sind nicht unterbaute Pflanzonen offenzuhalten.

Rampenbereich	Bereich E	EG	Einfahrtsrampe in die Tiefgarage.
---------------	-----------	----	-----------------------------------

4. GESTALTUNG

- Art. 10
 Städtebau
 Gebäude und Anlagen sind in ihrer Gesamterscheinung und in ihren Einzelelementen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten des Quartiers eine städtebaulich gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fassade des Konsumvereins ist integral zu erhalten. Bei der Beurteilung des Baugesuches ist das generelle Baugesuch der Architekten Andry & Habermann vom 12. Dezember 1986 wegleitend.
- Art. 11
 Umgebung
 Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen, welcher die Nutzung und Gestaltung der Aussenräume verbindlich festlegt. Dieser hat insbesondere zu beeinhalteln:
- Baumpflanzungen, Grüngestaltung
 - Technische Angaben betreffend Humusierung und Entwässerung über unterirdischen Bauteilen
 - Einfriedungen und bauliche Massnahmen (Trennmauern, gedeckte Bereiche, 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
 - Veloabstellplätze und eventuell Kundenparkplätze
 - Eine mit den Nachbarparzellen gemeinsame Innenhofgestaltung ist anzustreben (Begrünung der freien Flächen)
- Art. 12
 Aufenthalts- und Spielflächen
 An die gemäss Art. 45 der BauV erforderlichen Aufenthalts- und Spielbereiche können die Terrassenflächen maximal zu 50 % angerechnet werden.

5. ERSCHLIESSUNG UND UMGEBUNG

- Art. 13
 Erschliessung
 Die Erschliessung des PTT-Grundstücks hat für Motorfahrzeuge folgendermassen zu erfolgen:
- die Tiefgarage vom Unteren Quai her (Rampe in Sektor E)
 - die Zulieferung zu Sektor B von der Aarbergstrasse her.

Art. 14

Die Anlieferung der Wohnungen im 3.-5.OG des Bereichs A muss sichergestellt sein (Umzug, etc.). Die Wohnungszugänge müssen sowohl von Osten als auch von Westen her erschlossen werden: von der Aarbergstrasse/Viaduktstrasse und vom Innenhof her.

Parkierung

Art. 15

Der gemäss Art. 18 BauG und Art. 49 BauV reduzierte Parkflächenbedarf beträgt in Prozenten des Grundbedarfes nach Art. 50 BauV:

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

Der Bedarf an Veloabstellplätzen wird gemäss Art. 50 BauV berechnet und kann nicht herabgemindert werden. Die Veloabstellplätze für PTT- und Ladenkunden, Angestellte sowie Besucher sind oberirdisch anzuordnen (mind. zur Hälfte gedeckt) Die übrigen Stellplätze können im 1. UG angeordnet werden.

Rampe

Art. 16

Zwecks Lärmschutz ist eine Überdeckung und Begrünung der Einfahrtsrampe vorzusehen.

Fussgänger

Art. 17

Ein öffentlicher Fussweg verbindet die Aarbergstrasse mit dem Unteren Quai (Minimalbreite 2.50m). Entlang der Südseite des Gebäudes A ist ein gedeckter Durchgang von mindestens 2.50 m freizuhalten (Arkade). Die Fusswege sind durchgehend treppenfrei und rollstuhlgängig auszuführen. Entlang der Viaduktstrasse wird ein Trottoir neu erstellt (Minimalbreite 2.25m).

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Art. 18

Die Überbauungsordnung mit Überbauungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Bau- direktion in Kraft (Art. 45 BauG).

STADTPLANUNGSAMT BIEL

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

PTT - AREAL

ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SBV

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

Oeffentliche Mitwirkung ab 11. Januar 1988

Vorprüfung vom 10. Oktober 1988

Publikation im Amtsblatt vom 5. Dez. 1988 im Amtsanzeiger vom 2. + 5. Dez. 1988

Oeffentliche Planauflage vom 5. Dezember 1988 bis 15. Januar 1989

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 8. Dezember 1988

Eingereichte Einsprachen: 4 Rechtsverwahrungen: 1 (bezw. 3)

Einspracheverhandlungen am 8. Februar 1989

Unerledigte Einsprachen: 2 Erledigte Einsprachen: 3

Rechtsverwahrungen: 3

B e s c h l ü s s e

Durch den Gemeinderat am 28. April 1989

Durch den Stadtrat am 15. Juni 1989

Durch die Gemeindeabstimmung vom 22./24. September 1989

Abstimmungsergebnis: 8'952 Ja 3'127 Nein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:



Namens des Stadtrates

Der Stadtratspräsidentin: Der Stadtschreiber:

[Handwritten signatures in blue ink]

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

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 30. MRZ. 1990

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

[Handwritten signature in blue ink]