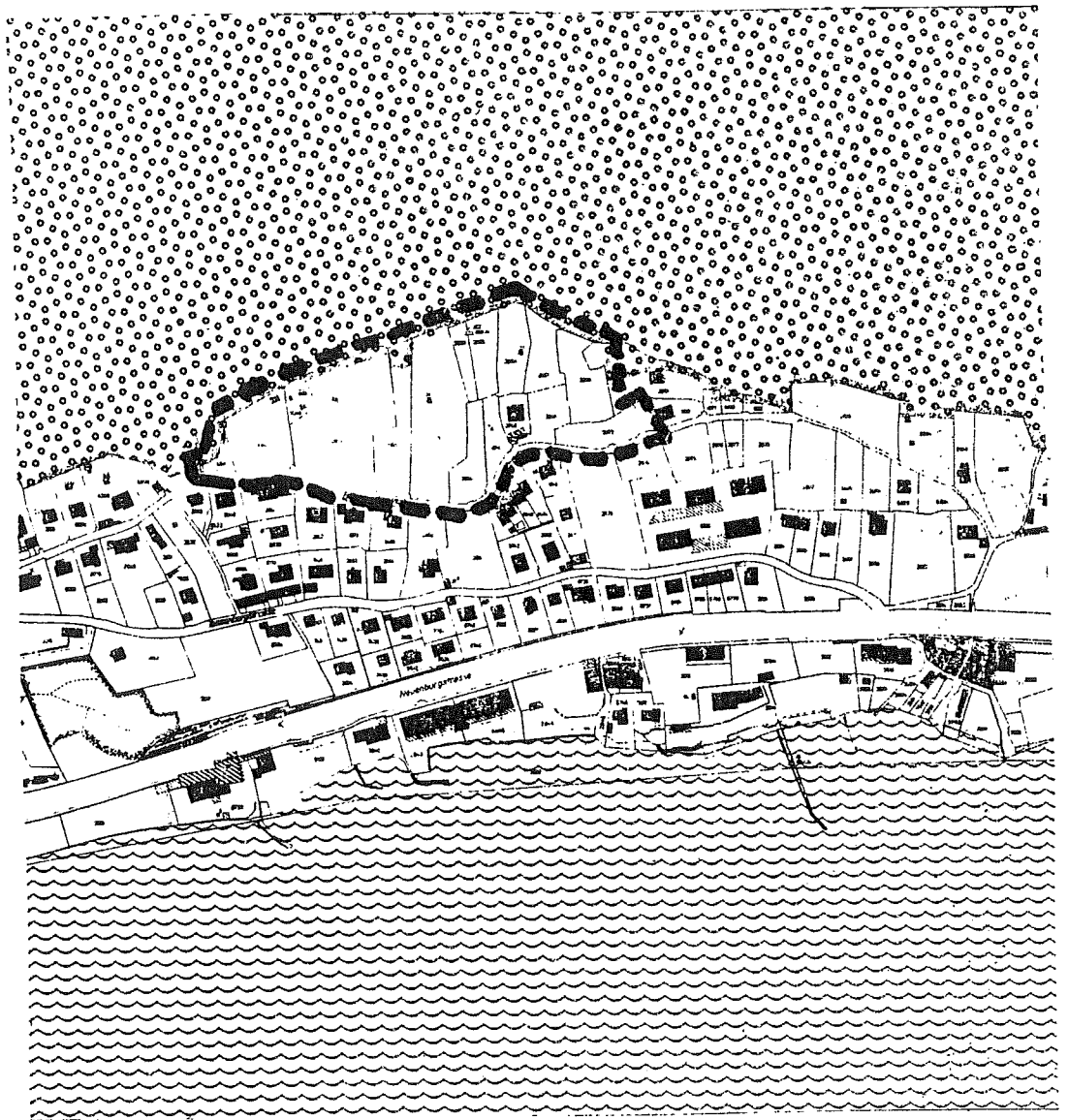


R I C H T P L A N  
FÜR DIE ZONE FÜR SONDERBAUVORSCHRIFTEN  
B U R G U N D E R W E G - N O R D

Siehe Genehmigungsdossier

B E R I C H T / R I C H T L I N I E N



August 1985

Stadtplanungsamt Biel /  
Planungsbüro U.Haag + H.Pieri

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Ausgangslage, Planungsanlass	1
2. Das Planungsgebiet	3
3. Die örtliche Situation	4
4. Der Richtplan	
Inhalt, Richtlinien	6
Richtplan Mst. 1 : 1'000	
5. Anforderungen an die zu erstellenden Ueberbauungs- und Gestaltungspläne	10
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
<i>Bereinigungsvermerke</i>	<i>11</i>

Anhang :  
Ergebnisse der Vernehmlassung zum  
Richtplanentwurf Aug./Dez. 1982

## 1. AUSGANGSLAGE, PLANUNGSANLASS

### Baurechtliche Grundlage

Das Gebiet Burgunderweg-Nord wurde im Zuge der Teilortsplanung Vingelz (Teilzonenplan mit Teilbauordnung; Gemeindebeschluss Sept. 1980) als sog. Zone für Sonderbauvorschriften ausgeschrieben.

Diese Massnahme hat zur Folge, dass die weitere Bebauung des Gebietes nur aufgrund zu erstellender Ueberbauungs- (oder Gestaltungs-)pläne bewilligt wird (Art. 32, 36, 38ff BauG).

### Spezifische Gegebenheiten

Zweck dieser Verpflichtung ist eine differenziertere Berücksichtigung der speziellen lokalen Situation und die Erreichung einer gehobenen Siedlungsqualität. Dabei sind insbesondere folgende Gegebenheiten ausschlaggebend :

- Bei diesem überörtlich bedeutsamen und exponierten Landschaftsteil kommt eine künftige Ueberbauung zu einer entsprechend grossräumigen Wirkung.
- Die bewegte und zum Teil sehr steile Topographie des Geländes, sowie die ausgeprägte Waldrainsituation bedingen eine angepasste, feinmasstäbliche Detailplanung.
- Ein Hauptproblem bildet die zweckmässige Erschliessung und Parkierung. Die damit verbundenen Fragen (technische, rechtliche) sind nur aufgrund realisierungsbezogener Abklärungen und Festlegungen zu beantworten.

### Planungsanlass

Mit Schreiben vom 3.2.1982 wird von einer Gruppe von Grundeigentümern der Antrag gestellt, die notwendige Ueberbauungsplanung einzuleiten.

### Vorgehen

Im Einvernehmen mit den Initianten wird in der Folge ein stufenweises Vorgehen besprochen, welches in einem ersten Schritt die Erarbeitung eines Quartierkonzeptes beinhaltet. Dieses Planungsmittel in Form eines (nur behördenverbindlichen) Richtplanes soll anschliessend die allg. abgestützte Basis für die Realisierungsplanung darstellen.

### Vernehmlassung

Das Resultat dieser Planungsphase (Quartier-Konzept/Richtplanelntwurf; Aug./Dez 1982) wurde einem breiteren Vernehmlassungsverfahren unterzogen. Hierbei waren folgende Stellen und Kreise beteiligt :

- Betroffene Grundeigentümer
- Verschiedene Vereine und Körperschaften (Heimatschutz, Vingelz-Leist, VBS, IGB)
- Städt. Verwaltungsstellen und Werke
- Kant. Baudirektion; Prüfung (Stellungnahme) nach Art. 116 BauV.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Planung sowohl verfahrensmässig wie inhaltlich allgemein positiv bewertet wurde. Der vorliegende Richtplan berücksichtigt - soweit möglich - die im Verfahren zutagegetretenen Einwendungen und Anregungen. Die hauptsächlich hervorgebrachten Punkte sind im Anhang aufgelistet und kommentiert.

Stellenwert Richtplan, weitere Planungs-schritte

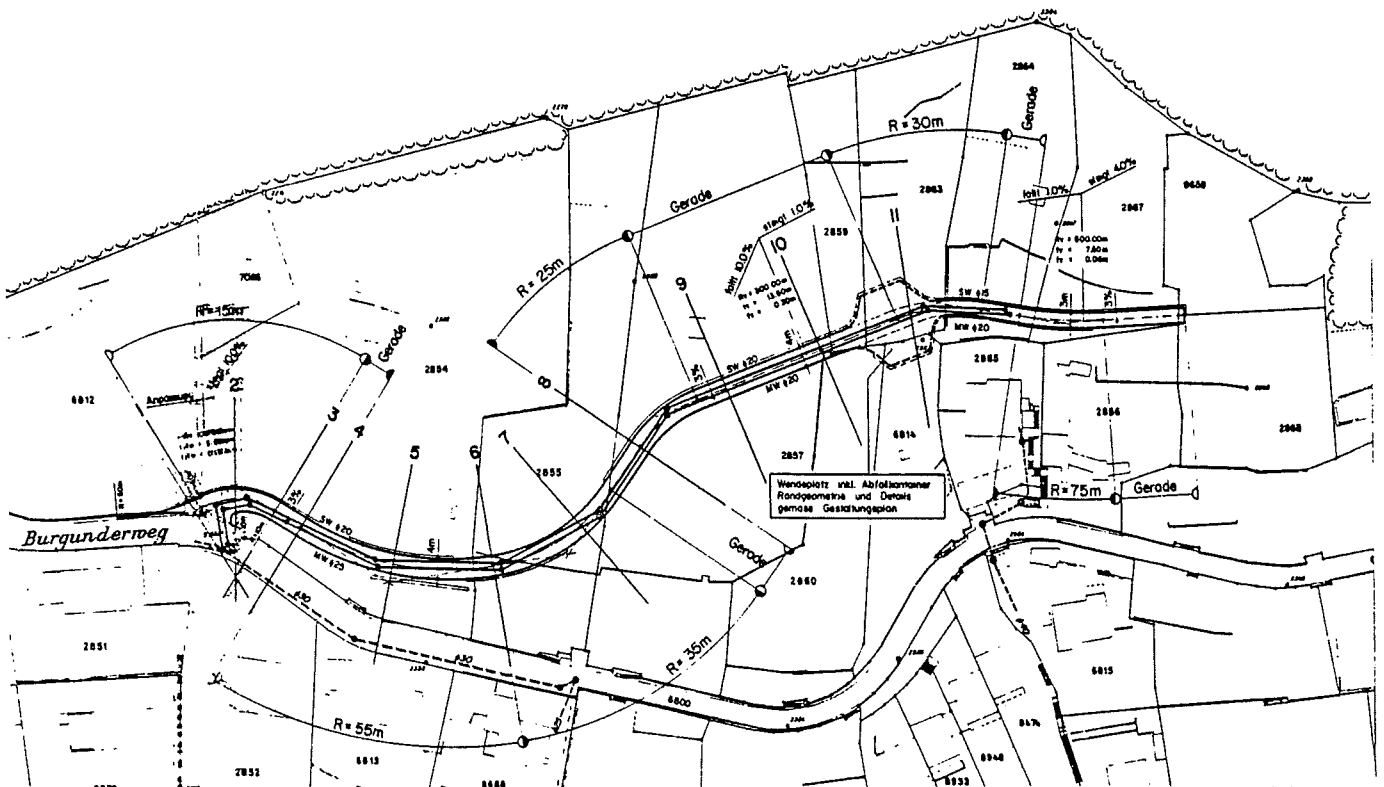
Wie bereits angedeutet, stellt der vorliegende Richtplan nur ein wegleitendes behördliches Instrument dar. Die grundeigentümergehörigen Rechtsgrundlagen zur Bestimmung der Bebauung und Erschliessung (Ueberbauungs-/Gestaltungsplan resp. Detailerschliessungsplan) sind entsprechend dieser Vorgabe herzustellen. Sie können ganzheitlich für das gesamte Gebiet oder teilbereichsweise durch die Grundeigentümer veranlasst oder durchgeführt werden.

Detailerschliessung

Das eingeschlagene Verfahren machte es unumgänglich (aus Gründen eines realistischen Aussagegehaltes im Richtplan), zwischenzeitlich das sog. Detailplanverfahren (Art. 136ff BauV) einzuleiten.

Mit der technischen Leitung wurde von den Grundeigentümern das Ingenieurbüro Dr. H. Bigler / Bolligen BE betraut. Der in der Folge erarbeitete Detailerschliessungsplan ist von der Detailplangemeinschaft unterschrieben und gutgeheissen worden.

Die im vorliegenden Richtplan aufgenommene neue Erschliessungsstrasse entspricht dem entsprechenden Vorprojekt (Linienführung, Strassenbreite, Wendepunkt etc.) und ist mit dem städt. Tiefbauamt abgesprochen.



## 2. DAS PLANUNGSGEBIET

---

Flächen, Grundeigentum	Der Perimeter des Planungsgebietes ist umfänglich in privater Hand und umfasst eine, für die bauliche Nutzung relevante Fläche, von 22'878 m <sup>2</sup> . Davon ist eine einzelne Parzelle (Nr. 2865) bereits überbaut (Parzellenfläche 578 m <sup>2</sup> ).
Kapazität	Aufgrund der nach Teilbaureglement zulässigen Ausnützungsziffer (0,3) ergibt sich eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche von 6'687 m <sup>2</sup> . Aufgrund dieser Zahlen kann - als Schätzung - mit folgender Wohnentwicklung gerechnet werden : - ca. 50 - 60 Wohneinheiten - ca. 110 - 150 Einwohner.
Teilbaureglement	Gemäss Teilbaureglement Vingelz gelten für das Gebiet Burgunderweg Nord folgende Nutzungsbestimmungen (Art. 14) : - Art der Nutzung : Wohnen - Mass der Nutzung : AZ 0,3 - Geschoszahl : 2 - Gebäudehöhe : 6,50 m
Topografie	Das Gebiet weist generell eine Süd-südostexposition auf, und hat eine max. Höhendifferenz zwischen Burgunderweg und Waldrand von über 40 m (vergleichsweise ca. 15 Stockwerke).
Erschliessung	Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt ausschliesslich über Tessenbergstrasse/Burgunderweg. Gewisse Engpässe durch die Verkehrszunahme, welche die künftige Bebauung auslösen wird, sind für die Tessenbergstrasse zu erwarten. Ein diesbezüglicher seit längerer Zeit zur Diskussion stehender Ausbau - insb. im Zusammenhang mit dem Busbetrieb - ist Inhalt einer laufenden, von der vorliegenden Planung unabhängigen Studie.  Für die Fussgänger bestehen heute gebietsabwärts zwei direktere Verbindungen, und zwar ostseitig über den Primelweg und westseitig über die öffentliche Truppenanlage. Letztere Verbindung soll gemäss Planung Römergüetli eine Fortsetzung auf die Neuenburgstrasse (best. Unterführung) erhalten.

### 3. DIE OERTLICHE SITUATION

Im Bericht zum Entwurf (Aug./Dez 1982) wurde das Planungsgebiet einer eingehenden Analyse unterzogen. Die nachstehenden Aussagen beschränken sich auf die hauptsächlichen, im Zusammenhang mit der Richtplanung stehenden Gegebenheiten.

#### Quartierkontext

Das Gebiet ist Teil einer Siedlungseinheit am relativ steilen Jurahang, welche neben der Erschliessung keine wesentlichen Zusammenhänge oder zentralen Einrichtungen aufweist. Die vorhandenen Quartierschwerpunkte situieren sich - heute stark abgetrennt durch die N5 - im Seeuferbereich (Schulhaus, Strandplatz, Dorfkern, Bootshafen, Bushalt, projektierte Uferpromenade etc.).

Das ehemals weitgehend als Rebgebiet genutzte Quartier weist keine traditionell eindeutig dominierende Besiedlungscharakteristik auf. Hervorzuheben ist die relativ lockere und stark durchgrünte Bebauung.

Aus der gegebenen Situation heraus sind für das Planungsgebiet keine grundsätzlichen übergeordneten Forderungen abzuleiten. Auf Quartierebene ergeben sich gewisse Zielsetzungen im Bezug auf den Ausbau und die Verbesserung von Verbindungen. Diese Massnahmen situieren sich jedoch weitgehend ausserhalb des Planungsperimeters (Ausbau Tessenbergstrasse, Ausbau Fuss- und Radfahrer-Verbindung Primelweg, ev. Schaffung eines mechanischen Erschliessungsmittels, Ausbau der Treppenanlagen zwischen Tessenbergstrasse und Burgunderweg).

Im Planungsgebiet selbst ist vor allem der Waldzugang und das entsprechende Fusswegnetz zu studieren. Daneben kommt der Freihaltung gewisser Waldrandzonen eine Bedeutung zu (Aussicht, Wandern, Naherholung aus dem Quartier selbst).

#### Landschaft, Quartierbild

Durch die dem See zugerichtete Hangsituation tritt die Besiedlung stark im überörtlichen Rahmen in Erscheinung. Die Art und Weise der Bebauung beeinflusst in gewisser Weise die Seelandschaft. Dieser Umstand ruft nach einer rücksichtsvollen und massstäblich angepassten baulichen Entwicklung. Da sich heute noch eine locker wirkende und durchgrünte Situation darbietet, sollte im Planungsgebiet selbst ein adäquates Erscheinungsbild angestrebt werden. Massnahmen sind insbesondere die Realisierung einer aufgelockerten Bebauung und die Schaffung grösserer, im Hang in Erscheinung tretender Grünbereiche.

#### Nutzung

Das Planungsgebiet ist gemäss Teilzonenplan dem Wohnen reserviert. Durch seinen Lagewert stellt es eine ausserordentlich attraktive Wohnsituation dar. In der Gemeinde Biel sind solche Voraussetzungen äusserst rar und sollten dementsprechend (aus gesamtwirtschaftlichen Gründen) rationell genutzt werden. Konkret bedeutet dies, dass flächenintensive Wohnformen (grosse Grundstückanteile pro

Wohneinheit) zu vermeiden und kompaktere Siedlungsmuster anzustreben sind.

#### Erschliessung

Die grossen Höhenunterschiede des Gebietes lassen eine auf Treppenanlagen beschränkte Erschliessung nicht zu. Die Planung ergab die Notwendigkeit einer neuen Hangerschliessungsstrasse.

Gemäss Ortsplanung ist der Burgunderweg als Basiserschliessung ausgeschieden. Der hintere (ostseitige) Teil ist allerdings sehr schmal (ca. 3.60 m) und zur Aufnahme grösseren Mehrverkehrs nicht geeignet. In Anbetracht der Kosten und insbesondere der negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist ein diesbezüglicher Ausbau sehr in Frage zu stellen. Das Planungsgebiet soll daher möglichst weitgehend an den vorderen (ausgebauten) Teil des Burgunderweges angeschlossen werden. Die vorgesehene neue Hangerschliessungsstrasse übernimmt damit den Grossteil der zusätzlichen Erschliessungsfunktion.

#### Parkierung

Die Verpflichtung zur Erstellung der notwendigen Autoabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung. Diesem Bedarf muss - da keine Alternativen vorhanden - innerhalb des Planungsgebietes nachgekommen werden. Aufgrund der teilweise sehr steilen Hanglage stellt die Unterbringung der Parkplätze ein zentrales Problem dar, welches zweckmässig nur im Zusammenhang mit der Bebauung zu lösen ist (integrierte Lösungen).

Im weiteren kommt dazu, dass die best. Stützmauern entlang des Burgunderweges möglichst erhalten werden sollten; insbesondere ist von einer massierten Reihensparkierung abzusehen.

Als Folgerung ergibt sich die generelle Zielsetzung, die benötigten Parkieranlagen weitestgehend auf die neue Hangstrasse zu orientieren. Als Ausnahme von der Regel können beschiedene Massnahmen unterhalb T.Geb.\*2 und T.Geb. 4a toleriert werden (T.Geb. 2 5-10 Parkplätze, T.Geb. 4a die Hälfte des Bedarfs).

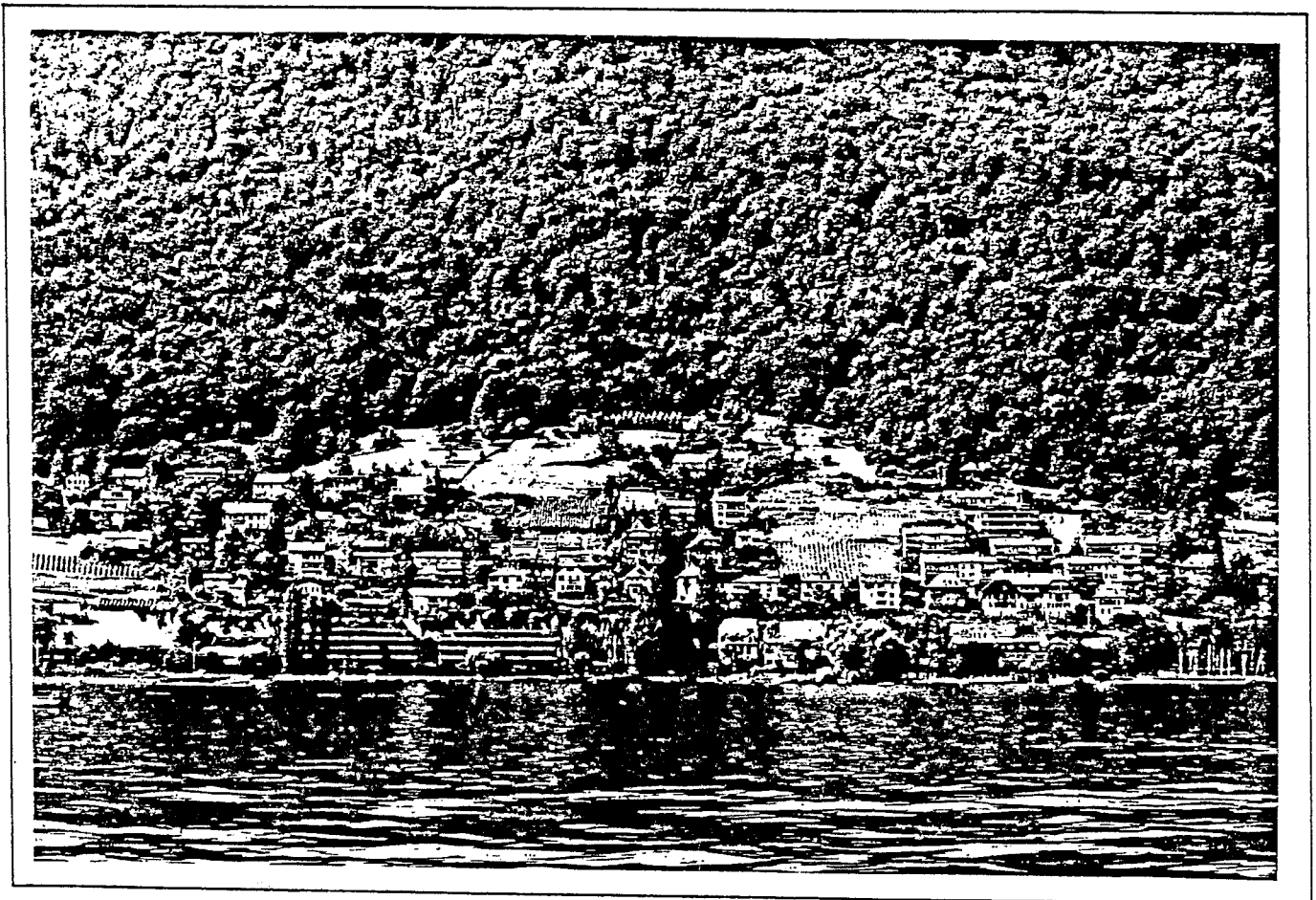
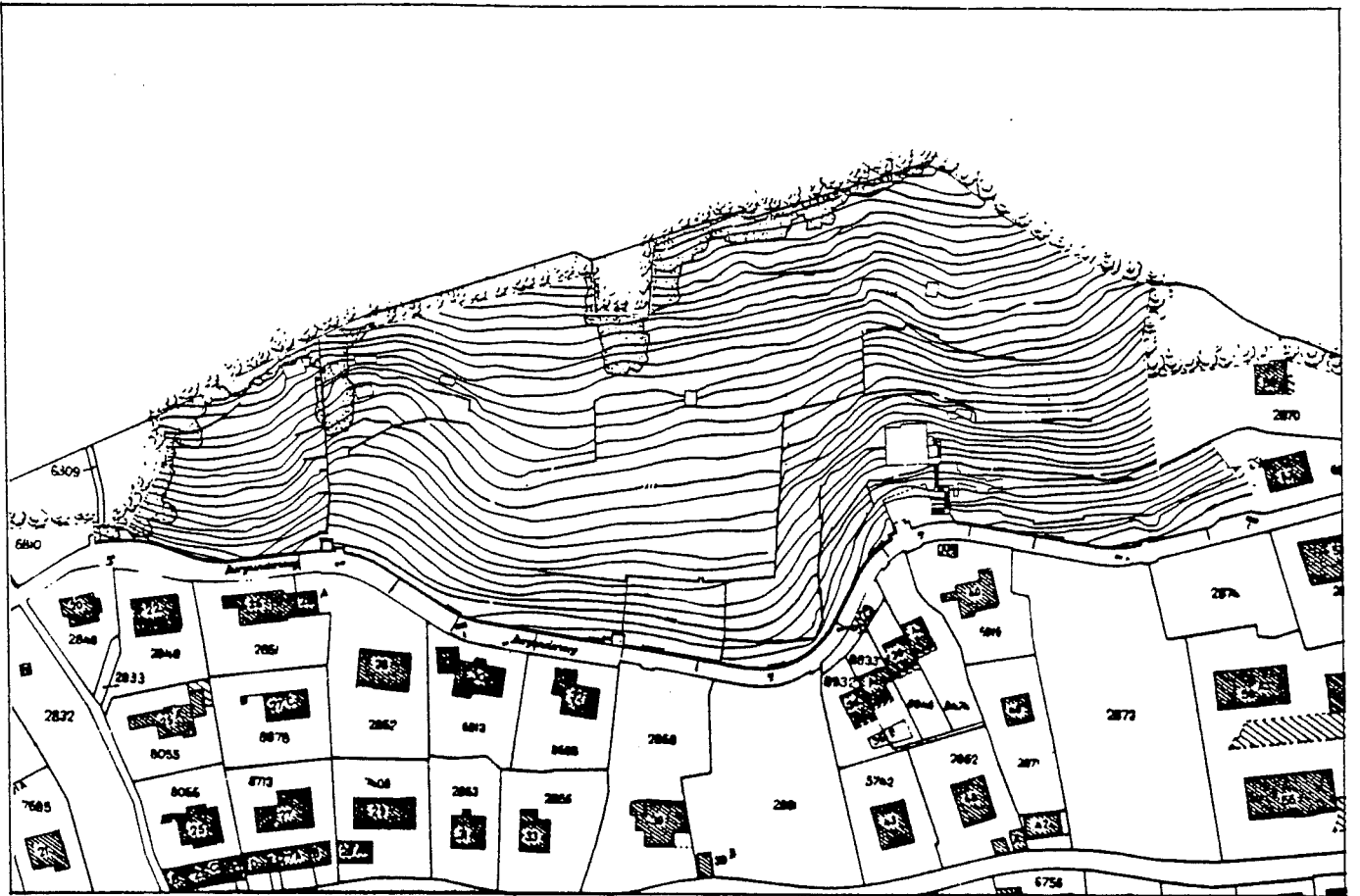
#### Waldabstand

Der Waldabstand wurde im Teilzonenplan durch eine generell gezogene Baulinie bestimmt. Die damit verbundenen Abstände schränken die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des Gebietes (aufgrund der Topographie und Parzellenstruktur) teilweise stark ein. Darüberhinaus besteht damit die Gefahr, dass sich die künftige Bebauung massiert entlang des Burgunderweges ansiedelt.

Die definitive Festlegung der Waldabstände soll daher im Rahmen der Ueberbauungs- und Gestaltungspläne erfolgen können, auf der Grundlage einer zweckmässigen und sorgfältig geplanten Siedlungsdisposition.

Der Richtplan sieht eine aus der gewählten Konzeption hervorgehende bereichsweise Reduzierung der Waldabstände vor. Als Ausgleich und landschaftlich wirksamere Massnahme werden jedoch quartierinterne Grünbereiche und Grünzüge ausgeschieden.

\* Teilgebiet





#### 4. DER RICHTPLAN

##### Inhalt und Richtlinien

Stellenwert,  
Zweck

Der Richtplan und die zugehörigen Richtlinien sind wegleitende (behördenverbindliche) Instrumente zur Ausarbeitung und Beurteilung der Ueberbauungs- und Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften, sowie der Detailerschliessungsplanung.

Die Aussagen des Richtplanes beschränken sich im wesentlichen auf die Elemente der Flächennutzung (Baubereiche/Freihaltebereiche) und der Erschliessung (Fahrverkehr, Fussgänger).

Die ausserhalb des Planungssperimeters figurierenden Inhalte haben nur Hinweischarakter.

Die angegebenen Masse verstehen sich als Richtwerte; diese sind im Rahmen der grundeigentümergebundenen Planungsmittel zu konkretisieren. Das selbe gilt für die übrigen, nur symbolhaft angegebenen Planelemente (Parkierung, Platzgestaltung, Bepflanzungen, Führung der Fussgängerwege etc.).

Gesamtvorstellung

Die Zielvorstellung beinhaltet eine verdichtete und rationelle bauliche Nutzung des Gebietes im(durch das Teilbaureglement) vorgegebenen Rahmen (Nutzung, Ausnützung). Durch die Schaffung grösserer, durchgehender Grünzäsuren soll gleichzeitig der heiklen landschaftlichen Situation Rechnung getragen, und eine klar zutage tretende Strukturierung und Eingrünung herbeigeführt werden. Diese Leitgedanken bedingen eine Realisierungsplanung (Ueberbauungs- und Gestaltungspläne), bei welcher die verschiedenen Gebietseinheiten gesamtheitlich bearbeitet werden (Teilgebiete), und den zur Beurteilung notwendigen Detaillierungsgrad aufweisen (Gestaltungspläne).

Die im Richtplan festgehaltenen Massnahmen sollen ein abwechslungsreiches, durchgrüntes und erlebbare Zusammenhänge aufweisendes Wohnquartier ermöglichen. Insbesondere soll damit auch ein gemischtes Wohnungsangebot gefördert werden.

Erschliessung

Der Richtplan geht davon aus, dass der hintere Teil des Burgunderweges zumindest vorläufig nicht ausgebaut (verbreitert) wird. Die vorgesehene neue Erschliessungsstrasse setzt im vorderen, flachsten Bereich an und gewährleistet weitgehend die Erschliessung der Baubereiche (T.Geb. 1,2,3 gänzlich und obere Bereiche T.Geb. 4). Zur Kleinhaltung des landschaftlichen Eingriffs und der Kosten soll der Ausbaugrad bescheiden gehalten werden (Strassenbreite min. 4 m, im hintersten Bereich 3 m, Verzicht auf Trottoir). Am zweckmässigsten Standort ist ein Wendepplatz vorgesehen, welcher die Befahrung durch öffentliche Dienste usw. gewährleistet (Kehrichtabfuhr, Schneeräumung usw.). Das hinterste, schmalere vorgesehene Teilstück ist dagegen von der öffentlichen Dienstleistung ausgeschlossen.

Die neue Hangstrasse ist als Detailerschliessung zu realisieren, d.h. dass die Kosten von den Grundeigentümern übernommen werden.

Fussgänger,  
Fusswege

Ergänzend zur Strassenanlage sieht der Richtplan ein generelles Fusswegnetz vor, welches folgende Elemente beinhaltet :

- Längsverbindung. Gewährleistung einer treppenfreien Längsverbindung im Quartier. Erschliessungsfunktionen im T.Geb. 1 und 2. Anschlüsse an die bestehenden Wald- und Wanderwege.
- Querverbindung. Zum Hang verlaufender (Treppen) Weg vom Burgrunderweg zum höchstgelegenen Waldrandbereich. Dieser soll auch für andere Quartierbewohner und Wanderer eine zusätzliche Möglichkeit darstellen.
- Waldwege. Das bestehende Wegnetz im Wald soll im obersten Bereich durch einen neu zu schaffenden Weg dem Waldrand entlang ergänzt und attraktiviert werden.
- Darüberhinaus sind wünschbare Ergänzungen des Fusswegnetzes ausserhalb des Planperimeters eingezeichnet (Hinweise). Sie betreffen zur Hauptsache den Ausbau von Kurzverbindungen zwischen Burgrunderweg und Tessenbergstrasse.

Grünzüge

Ausgehend von landschaftlichen Eigenheiten und Zielsetzungen (Topographie, best. Bepflanzung, Freihaltung wichtiger Geländexpositionen etc.) werden vier vertikale Grünzüge ausgeschieden. Diese sollen, als Kompensation zu der entsprechend beschränkten Ausdehnung der Baubereiche möglichst als gemeinschaftliche Freiräume genutzt werden. Sie sind stark mit Bäumen und Büschen zu begrünen. Ziel ist die Schaffung eines, für die Gegend des Jurandes typischen Flaumeichenwaldes (*querion pubescenti-petraeae*). Diese Zonen sind von grösseren baulichen Massnahmen freizuhalten. Der Einbezug von Kleinbauten und Anlagen im gemeinschaftlichen Interesse ist jedoch zu ermöglichen.

Teilgebiete

Durch die dargestellten, strukturierenden Siedlungselemente (Erschliessung, Grünzüge) ergibt sich ein grobes Gerippe, welches das Gebiet in vier räumliche Einheiten unterteilt. Diese als Teilgebiete bezeichneten und numerierten Zonen gelten als planerische Aktionseinheiten und bezeichnen die Perimeter, welche ganzheitlich durch die Ueberbauungs- und Gestaltungspläne abzudecken sind. Den Grundeigentümern steht es frei, das Verfahren für mehrere Teilgeb. gleichzeitig durchzuführen.

Ueberbauungs- und  
Gestaltungspläne

Die heiklen topographischen und landschaftlichen Rahmenbedingungen, sowie die Zielsetzungen, welche an die Ueberbauung an diesem Standort zu stellen sind, bedürfen einer detaillierten Feinplanung und entsprechender reglementarischer Festlegungen. Aus diesem Grund ist die Ausarbeitung kombinierter Ueberbauungs- und Gestaltungspläne zu fordern. Damit soll insbesondere auch erreicht werden, dass nötigenfalls von den im Teilbaureglement festgelegten Bestimmungen abgewichen werden kann (betr. Geschosshöhe und Gebäudehöhe).

Ausnutzungsziffer

Die gemäss Teilbaureglement festgeschriebene Ausnutzungsziffer (0,3) ist innerhalb der einzelnen Teilgeb. zu konsumieren; Nutzungstransporte sind grundsätzlich auszuschliessen.

Baubereich

Der Richtplan bezeichnet die generelle Ausdehnung der baulichen Nutzung durch die Festlegung von Baubereichen. Diese wird im wesentlichen durch die Grössenordnung der umgebenden Freihaltezonen bestimmt. Die Bebauung innerhalb dieser Zone richtet sich nach dem

Mass der zulässigen Ausnützung pro Teilgeb. Die angegebenen Masse haben Richtliniencharakter und sollen den baulichen Gegebenheiten und etwaigen Nutzungsbedingungen entsprechend angepasst und geringfügig modifiziert werden können.

#### Bauweise

Der Richtplan schreibt keine präzisierenden Bedingungen zur Bauweise vor (Gruppierung, Stellung, Abstände etc.). Diese Sachverhalte sind im Rahmen der Ueberbauungs- und Gestaltungspläne festzulegen. Im übrigen sei auf die diesbezüglichen Anforderungen (Kap. 5) hingewiesen.

#### Waldabstandsflächen

Die Waldabstandsbereiche sind im Richtplan speziell bezeichnet. Zielsetzung ist die Freihaltung von oberirdischen Bauten und die Erhaltung eines natürlichen Waldrandes. Letzteres bedingt die Festsetzung einer Pflanzbeschränkung für hochstämmige Arten. Die Erstellung von Stützmauern zur Terrassierung und besseren Nutzbarmachung des Geländes soll demgegenüber freigestellt bleiben.

#### Öffentliche Bereiche

Der Richtplan bezeichnet zwei Bereiche, welche als gemeinschaftlich-öffentliche Anlagen ausgestaltet werden sollen:

- Im Quartierschwerpunkt (zwischen T.Geb. 2 und 3), wo der Ausbau eines gemeinschaftlichen Bereiches für Aufenthalt und Spiel vorgesehen ist. Standort für kleinen Quartierplatz. Spielbereich integriert in den Grüngürtel. Platzgestaltung mit Bäumen.
- Ausscheidung eines Aussichtsgebietes am höchstgelegenen Standort des Gebietes. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Fussgängerwegen Schaffung einer gemeinschaftlich nutzbaren Waldrandfläche. Die Vorstellung zielt auf eine kleinere, mit Stützmauern flach gestaltete Plattform. Ruhebänke.

#### Parkierung

Der Richtplan beinhaltet nur schematische Hinweise. Für die Anordnung der Parkierung gelten folgende Prinzipien:

- Die Teilgeb. 1,2,3 und 4a sind an die neue Hangstrasse anzuschliessen.
- Für T.geb. 4b ist die zweckmässige Anordnung im Ueberbauungsverfahren festzulegen. Ausschlaggebend ist dabei die Situierung der Bebauung, deren Dichte und die Gestaltung der Feinerschliessung für die Fussgänger.
- Entlang des Burgunderweges sind diejenigen Bereiche angegeben, innerhalb derer die best. Stützmauern zu erhalten sind. In den übrigen Bereichen vorgesehene Garagierungsmassnahmen sind möglichst bis an die Strassenlinie zu überdecken und zu bepflanzen.

#### Spezielle Angaben Bepflanzung

Zur Aufwertung der Siedlungsanlage und der Landschaftscharakteristik sind folgende Massnahmen in Bezug auf die Bepflanzung vorgesehen:

- Pflanzmassnahmen entlang der Hapterschliessung, insb. im Bereich der Anschlussbereiche und Platzanlagen. Vorzusehen ist eine einheitliche und ortsgerechte Auswahl und Gestaltung.
- Die am Fuss des Gebietes liegenden Grünflächen sind nach Möglichkeit mit Reben zu bepflanzen.

- In der oberen Nordecke des Perimeters ist zwecks freier Aussicht vom Wanderweg eine geringfügige Auslichtung des Waldrandes vorzusehen.

#### Mechanische Erschliessung

Als Eventualstandort für einen Schräglift oder ein ähnliches Erschliessungsmittel wird das östliche Gebietsende vorgesehen. Eine Verbindung bis auf die Tessenbergstrasse wäre in diesem Bereich realisierbar. Die Freihaltung eines entsprechenden Trassees bringt keine Konsequenzen in Bezug auf die bauliche Nutzung.

#### Entsorgung

Der vorgesehene Wendeplatz zwischen T.Geb. 2 und 3 dient zugleich als Entsorgungsstelle der öffentlichen Kehrriechtabfuhr. Die Einrichtung der notwendigen Vorkehrungen ist im Realisierungsverfahren vorzusehen.

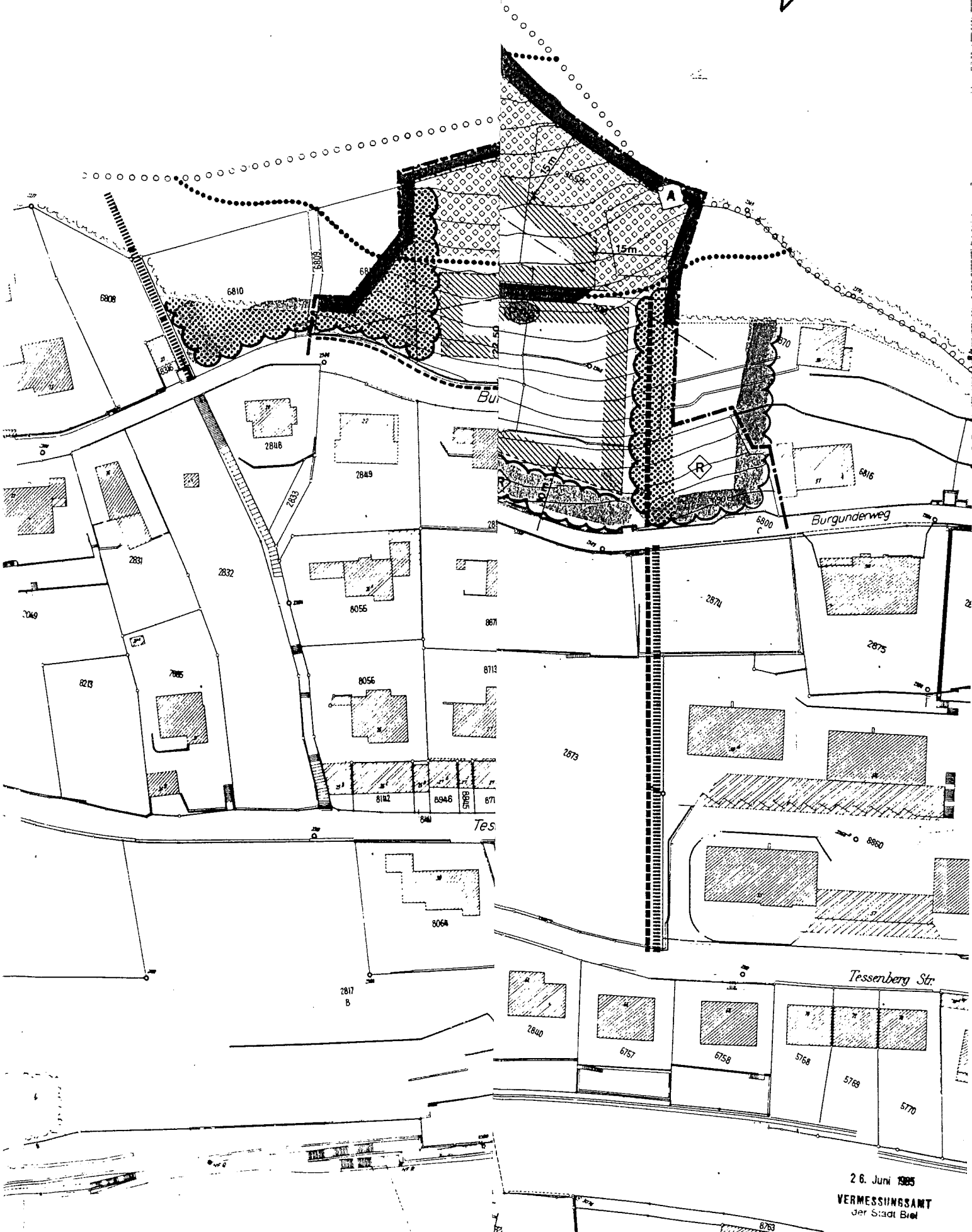
## 5. UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLAENE

---

### Anforderungen

Allgemeines	<p>Die Ueberbauungs- und Gestaltungsplanung hat flächendeckend die Nutzung und Gestaltung der einzelnen Teilgeb. zu beinhalten. Die im Richtplan bezeichneten Teilgeb. gelten als minimale Bearbeitungseinheit. Die Teilgeb. 3 und 4 können gegebenenfalls aufgeteilt (a/b) behandelt werden, wobei interne Nutzungstransporte ausgeschlossen sind.</p> <p>Bei teilgebietsweiser Sanktionierung der Pläne sind zur Sicherung einer koordinierten Entwicklung zweckmässige Aussagen für die Anschlussbereiche zu liefern.</p> <p>Die Pläne und Sonderbauvorschriften haben alle wesentlichen Elemente der Bebauung und der Aussenräume zu umfassen, welche für den Charakter des Quartiers bestimmend sind.</p>
Bauweise	<p>Charakteristik der Bebauung mit Angabe der max. Abmessungen, der Gebäudehöhen und Geschossezahlen, Stellung der Bauten im Gelände, Dachgestaltung, bauliche Massnahmen im Vorraum (Balkone, Terrassen, Stützmauern). In Anbetracht der speziellen Lage sind die notwendigen Querprofile und Schemaschnitte nach Bedarf mitzuliefern.</p>
Aussenräume	<p>Zweckbestimmung und Ausgestaltung der gemeinschaftlichen und privaten Aussenräume. Abgrenzungen, Prinzipien der Bepflanzung, der Terrainveränderung und baulichen Nebenanlagen.</p>
Ausnützung	<p>Nachweis des zu erreichenden Masses an baulicher Nutzung (Bruttogeschossfläche). Im Hinblick auf eine angemessene rationelle Nutzung des Baulandes gilt ein Richtwert von mind. 0,2 (AZ).</p>
Parkierung	<p>Nachweis der notwendigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Situierung, Zufahrten, evtl. spez. Gestaltungsmassnahmen (Ueberdeckung, Begrünung etc.).</p>

# Teilgebietsgebiet 4



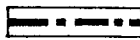
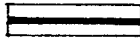

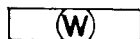
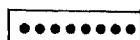
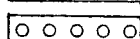
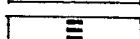



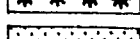


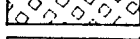
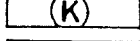
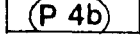
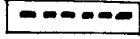

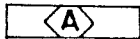
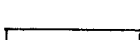
26. Juni 1985  
VERMESSUNGSAMT  
der Stadt Bielefeld

GEMEINDE BIEL / VINGELZ

R I C H T P L A N  
FÜR DIE ZONE FÜR SONDERBAUVORSCHRIFTEN  
B U R G U N D E R W E G - N O R D

PLAN MST. 1:1000

L E G E N D E

	Perimeter der Zone für Sonderbauvorschriften
	Begrenzung Teilgebiete (Planungseinheiten für die Ueberbauungs- und Gestaltungspläne)
	Neue Hangerschliessungsstrasse (Detailerschliessung)
	Wendeplatz
	Fussgängerbeziehungen /neue Fusswege
	Bestehender Wanderweg im Wald
	Auszubauende Verbindungen (ausserhalb Planperimeter)
	Standort für (ev.) mechanische Erschliessung
	Baubereiche
	Gemeinschaftl. Siedlungsplatz / Spiezone
	Bereich für Aussichtsplatz (öffentl. Waldrand)
	Grünzäsuren, Waldzungen (vorzugsw. Flaumeichen)
	Waldabstandsbereiche (Bauverbot, Pflanzbeschränkung)
	Kehrichtentsorgung Teilgebiet 4 (obere Breiche)
	Anschlüsse Parkierung betreffende Teilgebiete
	Erhaltung bestehende Stützmauer
	Grünbereich vorzugsw. Rebnutzung
	Auslichtung Waldrand (Aussicht)
	Ursprüngliche Waldabstandslinie
	Waldrand

RICHTPLAN FÜR DIE ZONE FÜR SONDERBAUVORSCHRIFTEN  
BURGUNDERWEG - NORD

---

BEREINIGUNGSVERMERKE

ZECKMAESSIGKEITSPRUEFUNG  
ART. 116 BAUV (1970)

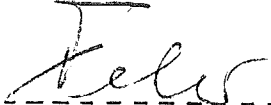
22. NOV. 1983

BESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT  
DER STADT BIEL  
NAMENS DES GEMEINDERATES

17. JAN. 1986

STADTPRÄSIDENT

STADTSCHREIBER

  
-----

  
-----

BEREINIGT MIT DER KANTONALEN BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 2. APR. 1987

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:



INKRAFTSETZUNG DURCH DEN  
GEMEINDERAT DER STADT BIEL  
ART. 117 BAUV (1970)

17. JAN. 1986

OEFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG  
IM BIELER AMTSANZEIGER  
ART. 110 BAUV (1985)

23. MAI 1986



Anhang : Vernehmlassung

Zusammenstellung und Kommentar der hauptsächlichen Einwendungen aufgrund Richtplanteilwurf Aug./Dez. 1982.

Stellungnahmen zur Erschliessungsstrasse sind - wenn durch die Ergebnisse des Detailplanverfahrens gegenstandslos - nicht aufgeführt.

Stellungnahme	Kommentar
<p><u>Kant. Baudirektion</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Gebiet ist einzelfallweise mit Gestaltungsplänen ohne Umweg über den Ueberbauungsplan zu überbauen. Allenfalls Detailerschliessungsplan zusätzlich.</li><li>- Im Hinblick auf Grenzkorrekturen, Festlegung Ausnützung und gemeinsch. Parkierungsmassnahmen sind Gestaltungspläne nötig (Zustimmung Grundeigentümer).</li><li>- Die Möglichkeiten für die Realisierung einer mechanischen Erschliessung (Schräglift) sind sicherzustellen.</li><li>- Parkierung am Burgunderweg für Sektor D2 (neu 4a) ist abzulehnen.</li><li>- Bestimmungen für Waldrandzonen sind zu präzisieren. Einzäunung Wald (Bepflanzung, Kleinbauten etc.) ist auszuschliessen.</li><li>- Das Abweichen von den im Teilbaureglement festgelegten Bestimmungen über Gebäudehöhe und Geschoszahl bedarf einer rechtlichen Anpassung. Ansonst Zustimmung.</li><li>- Die Bestimmungen zu den Dachformen sind - unter Gewährleistung einer gewissen Einheitlichkeit - zu lockern.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Es wird kein Ueberbauungsplan als Zwischenstufe vorgesehen. Detailplanverfahren ist im Gange.</li><li>- Gemäss Richtlinien sollen kombinierte Ueberbauungs- und Gestaltungspläne verlangt werden.</li><li>- Im Richtplan festgelegt.</li><li>- Bereich reserviert (als Eventualität) Def. Festlegung im Ueberbauungsplan.</li><li>- Richtplan sieht kombinierte (oben und unten) Lösung vor. Def. Festlegung im Ueberbauungs-/Gestaltungsplan.</li><li>- Durchsetzung im Gestaltungsplan-Verfahren.</li><li>- Flachdach-Bestimmung wurde weggelassen. Def. Regelung im Gestaltungsplan.</li></ul>
<p><u>Heimatschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Für die wünschenswerte architektonische Einheit und Qualität wäre die Durchführung eines Wettbewerbes zu prüfen.</li><li>- Die Möglichkeiten für die Reduktion des Individualverkehrs sind zu untersuchen und in die Planung einzubeziehen (Parkierung im Bereich Neuenburgstrasse, Schräglifterschliessung, Haltestelle für ö.V., Komfortsteigerung/Ausbau Fussgängerverbindungen).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine rechtliche Handhabe. Mit der Durchführung der Ueberbauungs- und Gestaltungspläne kann entsprechend Einfluss wahrgenommen werden.</li><li>- Aufgaben im Rahmen der Ortsplanung zu bearbeiten. Teilweise sind entsprechende Planungen im Gange (N5, Seeufer, Tessenbergstrasse etc.).</li></ul>

- Der vorgesehene Zwang für Flachdachbauten und die Einführung eines zusätzlichen Ausnützungsbonus sind in Frage zu stellen.

#### Verein Bielerseeschutz

- Wegführung hinter den Bauten des Sektors A (neu 1) wird in Frage gestellt (Trennung von Bauten und Grundstück).
- Grünstreifen zwischen Sektor C + D (neu 2 + 3) relativ klein und durch Integration eines Spielbereichs zusätzlich eingeschränkt.
- Grünstreifen zwischen Sektor A und B (neu 1 + 2) erscheint knapp. Verschiebung der Baumasse wird angeregt.
- Anforderungen an die Grünbereiche sind zu präzisieren. Vorschlag für Rebnutzung wird angezweifelt.

#### Interessengemeinschaft Bielersee

- Es wird gefordert, dass weitere noch baufreie Grundstücke in die Planung einbezogen werden.
- Die Planung und der Ausbau der allgemeinen Erschliessungsmassnahmen, unter Einbezug Tessenbergstrasse, Burgunderweg und Primelweg, wird als notwendig erachtet.
- Die vorgesehene, einheitliche bauliche Gestaltung wird zugunsten einer weitgehenden Freiheit für die Bauträger abgelehnt.
- Die Festlegung einer minimalen Ausnutzung wird als unzweckmässig betrachtet.
- Die Einrichtung von Spielplätzen für Kinder ist in einem am Waldrand gelegenen Gebiet unnötig.

- Bestimmung wurde weggelassen. Definitive Regelungen über die Gestaltungspläne.

- Gemäss erfolgter Absprache mit privatem Planungsträger ist die Wegführung auch zur Erschliessung des Sektors A (1) notwendig (verbleibt im Richtplan)
- Die entsprechenden Flächenberechnungen und Projektstudien zeigen, dass eine weitere Konzentration der Baubereiche nicht zugemutet werden kann. Festlegung Spielbereich und Begegnung erfolgt definitiv im Gestaltungsplan.

- Siehe oben.

- Präzisierung in den Richtlinien, Festlegungen im Ueberbauungsplan, resp. S.V. Idee der Rebnutzungen wurde von den Privaten gut aufgenommen.

- Grundlage für die vorliegende Planung bildet der 1980 beschlossene Teilzonenplan. Für die ausserhalb der "Zone für Sonderbauvorschriften" liegenden baufreien Zonen besteht keine rechtliche Handhabe.

- Diesbezügliche Planungen sind z.T. im Gange (Tessenbergstrasse). Burgunderweg und Primelweg sollen gemäss den Vorstellungen der städt. Verwaltungsstellen vorläufig nicht ausgebaut werden.

- Die diesbezüglichen Bestimmungen werden fallengelassen. Definitive Regelung über die Gestaltungspläne.

- Angabe eines Richtwertes (0,2). Definitive Festlegung im Gestaltungsplan.

- Der Richtplan beschränkt sich auf die Ausscheidung eines Aussichtspunktes und eines schematisch bezeichneten gemeinschaftlichen Bereiches im Schwerpunkt der Siedlung. Die def. Ausgestaltung und Zweckbestimmung erfolgt über die Gestaltungspläne.

- Ausholungsmassnahmen für die Gewährleistung der Aussicht von den Waldwegen sind abzulehnen.

#### Vingelz-Leist

- Es werden Ausbaupläne für Tessenbergstrasse und Burgunderweg gefordert.
- Die Ausdehnung des Freihaltebereichs an der Geländekarte Sektor C (neu 3) ist im Sinne einer wünschbaren Vergrösserung zu überprüfen.
- Eine Erhöhung der Geschoszahl soll nur in Muldenlagen gestattet werden.
- Die Festsetzung einer minimalen Ausnützung ist wegzulassen.
- Präzisierungen betr. Grünzonen. Solche mit Reben nur unterhalb, grosse Bäume nur oberhalb neuer Erschliessungsstrasse.
- Im Sektor D2 (neu 4a) sollte Parkierung auch am Burgunderweg angeordnet werden können.
- Forderung nach Erhaltung der Bruchsteinmauer.

#### Kreisforstamt

- Forderung nach Erlass von Vorschriften für die bauliche Nutzung der Waldabstandsbereiche, zur Verhinderung unkontrollierbarer Kleinbauten.
- Die Fortsetzung der Erschliessungsstrasse als Waldweg ist einzuplanen, zwecks Waldpflege.

- Keine generellen Massnahmen. Im Richtplan nur einzelner (geringfügiger) Bereich.

- Siehe diesbezügliche Kommentare weiter oben.
- Die Flächenberechnungen und Projektstudien zeigen, dass die Nutzungsmöglichkeiten im Sektor 3a bereits sehr eingeschränkt sind. Die detaillierte Abklärung muss jedoch im Gestaltungsplan-Verfahren erfolgen (inkl. wünschbarer Modellstudie).
- Prinzip ist die 2-geschossige Bauweise. Lockerungen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Projektstudien jedoch notwendig (talseitige Mehrhöhe). Definitive Festlegung im verbindlichen Gestaltungsplan.
- Als Richtwert sind 0,2 angegeben. Die Festlegung richtet sich nach den Bauabsichten und der Gestaltungsplanung.
- Angaben im Richtplan sind generell zu verstehen. Die Festlegung der Gestaltungen muss in den projektorientierten Gestaltungsplänen erfolgen können.
- Siehe diesbezügliche Anmerkungen weiter oben.
- Generelle Schutzbestimmungen nicht möglich. Hinweis in den Richtlinien, Festlegung in den Gestaltungsplänen.

- Präzisierung erfolgt in den Richtlinien. Festlegung über die verbindlichen Überbauungspläne.
- Im Richtplan festgehalten. Ausbaugrad muss in den Gestaltungsplänen fixiert werden.

Anmerkung: Die Bezeichnung "Sektoren" wurde zwischenzeitlich aus Plan-methodischen Gründen durch "Teilgebiete" ersetzt.