

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BURGUNDERWEG - NORD

ÜBERBAUUNGSPLAN

Überbauungsvorschriften

Art. 1 Wirkungsbereich und Planungsziel

Der Ueberbauungsplan "Burgunderweg-Nord" gilt für das im Plan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Der Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes "Burgunderweg-Nord" mit Ueberbauungsvorschriften soll der Realisierung einer massvollen Wohn-Ueberbauung, entsprechend den topographischen Gegebenheiten, dienen.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Teilbauordnung und der Teilzonenplan Vingelz, ergänzend die Bestimmungen der Bauordnung der Einwohnergemeinde Biel.

Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes

3.1 Der Ueberbauungsplan "Burgunderweg-Nord" regelt:

a) Lage und Abmessung der Baubereiche 1.1 - 1.6

- b) Hauserschliessung, Parkieranlagen, öffentliche Fussgängerverbindungen
- c) Strassenabstandslinien
- d) Waldabstandslinien
- e) Grünflächen, Randbegrünungen, Gemeinschaftsplatzanlagen, private Vorgärten
- f) Parkieranlagen für Besucher, gemeinschaftliche Abstellräume

3.2 Für das Gebiet Burgunderweg-Nord besteht ein genehmigter Detailerschliessungsplan, welcher die Haupterschliessung regelt.

Art. 4 Bauliche Gestaltungsvorschriften und Masse

Wegleitend für die bauliche Gestaltung sind die Randbedingungen gemäss Art. 14 Absatz 5b) der Teilbauordnung Vingelz, nämlich:

- Art der Nutzung: Wohnen
- Mass der Nutzung: AZ 0,3
- Geschoszahl: 2
- Gebäudehöhe: 6,50 m

Im einzelnen gilt folgendes:

- a) Es sind 2 Geschosse mit Dachausbau über der ganzen Grundrissfläche gestattet. Das Untergeschoss kann unter Vorbehalt der Vorschriften über die Wohnhygiene der Artikel 62 ff Bauverordnung auf der ganzen Grundrissfläche für Wohnzwecke genutzt werden.
- b) Die Baubereiche dienen der Erstellung von Gebäuden, deren Erschliessung sowie der privaten Gartennutzung. Kleinbauten wie Pergolas, überdeckte Gartensitzplätze, Schwimmbassins und Gartenabtrennungen innerhalb der Baubereiche sind zulässig. Balkone, offene Terrassen und Vordächer können die Baubereiche überragen. Vorbehalten bleibt Art. 65 SBG.

- c) Stützmauern dürfen höchstens bis zu einer Höhe von 3.00 m erstellt werden. Weitergehend gilt Art. 10 der Teilbauordnung Vingelz.
- d) Ein Baugesuch hat mindestens einen ganzen Baubereich mit den angrenzenden Grünflächen zu umfassen.
- e) Allfällige Nutzungsübertragungen regelt der Art. 94 der kantonalen Bauverordnung.
- f) Der Parkplatzbedarf richtet sich nach Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung. Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze inkl. Besucherparkplätze ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Vergleiche auch Art. 8 hienach.

4.1 Sektor 1 Baubereiche

Sektor 1.1 In diesem Baubereich ist ein Gebäude wie folgt zulässig:

Gebäudelänge	max.	27.00 m
Gebäudetiefe	max.	16.00 m
Bruttogeschossfläche total	min.	470.00 m ²
Bruttogeschossfläche total	max.	695.00 m ²
Firsthöhe	max.	516.50 m

Sektor 1.2 In diesem Baubereich sind drei Gebäude wie folgt zulässig:

Gebäudelänge	max.	19.00 m
Gebäudetiefe	max.	13.00 m
Gebäudeabstand	min.	4.00 m
Bruttogeschossfläche total	min.	830.00 m ²
Bruttogeschossfläche total	max.	1'240.00 m ²
Firsthöhe	max.	516.50 m

Innerhalb dem Gebäudeabstand können Erschliessungsanlagen für die Gebäude erstellt werden.

Sektor 1.3 In diesem Baubereich sind drei Gebäude wie folgt zulässig:

Gebäudelänge	max.	19.00 m
Gebäudetiefe	max.	19.00 m
Gebäudeabstand	min.	4.00 m
Bruttogeschossfläche total	min.	510.00 m ²
Bruttogeschossfläche total	max.	755.00 m ²
Firsthöhe	max.	523.00 m

Innerhalb dem Gebäudeabstand können Erschliessungsanlagen für die Gebäude erstellt werden.

Sektor 1.4 In diesem Baubereich sind zwei Gebäude wie folgt zulässig:

Gebäudelänge	max.	22.50 m
Gebäudetiefe	max.	16.00 m
Gebäudeabstand	min.	4.00 m
Bruttogeschossfläche total	min.	470.00 m ²
Bruttogeschossfläche total	max.	700.00 m ²
Firsthöhe	max.	509.50 m

Sektor 1.5 Innerhalb diesem Baubereich sind zwei Gebäude wie folgt zulässig:

Gebäudelänge	max.	22.50 m
Gebäudetiefe	max.	16.00 m
Gebäudeabstand	min.	3.00 m
Bruttogeschossfläche total	min.	520.00 m ²
Bruttogeschossfläche total	max.	770.00 m ²
Firsthöhe	max.	516.00 m

Sektor 1.6 Innerhalb diesem Baubereich sind zwei Gebäude wie folgt zulässig:

Gebäudelänge	max.	22.50 m
Gebäudetiefe	max.	16.00 m
Gebäudeabstand	min.	4.00 m
Bruttogeschossfläche total	min.	470.00 m ²
Bruttogeschossfläche total	max.	700.00 m ²
Firsthöhe	max.	527.00 m

Innerhalb dem Gebäudeabstand können Erschliessungsanlagen für die Gebäude erstellt werden.

4.2 Sektor 2 Waldabstandbereiche

Die heute bestehenden Magerwiesen sind zu erhalten.

Der Unterhalt obliegt den Grundeigentümern.

Die Nutzung zu Gärtenzwecken, die Anpflanzung von Säumen und Hecken sowie Bauten und Anlagen jeglicher Art sind untersagt.

4.3 Sektor 3 Grünflächen

Die Grünflächen (im Sinne von Art. 79 BauG.) dienen der Siedlungsgliederung und sind mit einer Buschbepflanzung zu versehen. Anzustreben sind einheimische Pflanzenarten wie Flaumeichen etc. Nutzung und Unterhalt obliegen den Grundeigentümern.

4.4 Sektor 4 Randbegrünung

Die Randbegrünung entlang von Fuss- und Fahrwegen hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern zu erstellen.

Im Bereich der Sektoren 1.1, 1.2 und 1.4 können Gartensitzplätze, Balkone und Aussentreppen in die Randbegrünung hineinragen. Vorbehalten bleibt der Ar. 65 SBG.

4.5 Sektor 5 Parkierungsanlagen überdeckt

Die überdeckten Autoabstellplätze stehen den Bewohnern und Besuchern zur Verfügung. Der Zusammenbau mit angrenzenden Bauten ist gestattet.

4.6 Sektor 6 Offener Parkplatzbereich

Die offenen Autoabstellplätze stehen den Bewohnern und Besuchern zur Verfügung.

4.7 Sektor 7 Gemeinschaftsplatzanlagen

Sektor 7.1 Teilweise überdeckte Fussgänger Verbindung mit Gemeinschaftssitzplätzen.

Sektor 7.2 Zentrale Gemeinschaftsanlage mit Kinderspielplatz, Gemeinschaftssitzplätzen und Biotop. Hier sind zweckdienliche An- und Nebenbauten im Gegensatz zu Sektor 7.1 gestattet.

4.8 Sektor 8 Rebnutzung

Dieser Sektor ist mit Reben zu bepflanzen und zu unterhalten. Jegliche Bauten sind untersagt.

4.9 Sektor 9 Aussichtsplatz

Dieser Sektor ist für die Errichtung eines öffentlichen Aussichtsplatzes reserviert. Dessen Errichtung und der Unterhalt unter Kostenfolge sind Sache der Gemeinde. Bauten jeglicher Art sind untersagt.

4.10 Sektor 10 Private Vorgärten

Sie dienen der privaten Gartennutzung. Kleinbauten wie Pergolas, überdeckte Gartensitzplätze und Schwimmbassins sind zulässig.

Art. 5 Architektonische Gestaltung

5.1 Gestaltungsgrundsätze

Die Ueberbauung der einzelnen Bausektoren soll den Gedanken der verdichteten Bauweise realisieren. Die Gestaltungselemente wie die Proportionen, die Bauvolumen, die Dächer, Balkone, Erker und Vorbauten sowie die Material- und Farbwahl sollen aufeinander abgestimmt sein, damit eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Diese einheitliche Siedlung mit eigenständigem Gepräge soll eine hohe Wohnqualität aufweisen.

Ergänzt durch die nicht überbauten Flächen, die gemäss den einzelnen Sektorenbestimmungen zu strukturieren sind, ist auf ein gutes Landschaftsbild hinzuwirken.

Die im Beispielplan (siehe Anhang) dargestellten Gestaltungsgrundsätze sind bei der Anwendung der Ueberbauungsvorschriften begleitend.

5.2 Dachgestaltung:

Für Hauptdächer der Wohngebäude sind keine Flachdächer zulässig. Sparrenneigung 15°- 25° aT. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Rahmen der Teilbauordnung Vingelz gestattet. Die Dacheindeckung hat einheitlich mit braunen Tonziegeln zu erfolgen.

5.3 Firstrichtung:

Die Firstrichtung der Hauptdächer der Wohngebäude hat parallel zum Hang zu verlaufen.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsgestaltungsplan ist mit der jeweiligen Baueingabe einzureichen und bewilligen zu lassen.

Er hat mindestens einen ganzen Baubereich mit den angrenzenden Grünflächen und Nebenanlagen zu umfassen und soll flächendeckend die Gestaltung gemäss den Sektorvorschriften festlegen.

Art. 7 Antennen

Sichtbare Aussen-Antennen für Radio- und Fernseh-Empfang sind untersagt. Der Radio- und Fernseh-Empfang ist gemeinschaftlich zu regeln. Für Funk-Antennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Art. 8 Realisierung

8.1 Die Grundeigentümer haben die Durchführung der Ueberbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Diese umfassen insbesondere Benützung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen (Spielplätze, Fussgängerbereiche usw.) sowie die anteilmässige Zuweisung von Parkplätzen zu den einzelnen Baubereichen. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn diese Vereinbarungen vorliegen. die Vereinbarungen können auch baubereichsweise geregelt werden.

8.2 Die Realisierung der gemeinschaftlichen Anlagen wird in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern im Verhältnis zu den Ueberbauungsetappen durch die Baupolizeibehörde festgelegt.

Art. 9 Inkrafttreten

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

Beilagen:

Anhang 1 Berechnungsgrundlage zur Nutzung

Anhang 2 Beispielplan vom 3. August 1987

A N H A N G

Berechnungsgrundlage zur Nutzung

Die im Wirkungsbereich des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes befindliche Grundstückfläche beträgt total 16'175 m2 gemäss nachfolgender Aufstellung:

Sektor 1.1	:	Parz. 6811	231 m2	(622 m2)*	
		Parz. 6812	<u>2'078 m2</u>		2'309 m2
Sektore 1.2 und 1.3	:	Parz. 7066	447 m2		
		Parz. 2854	4'584 m2	(326 m2)*	
		Parz. 2855	<u>1'613 m2</u>	(270 m2)*	6'644 m2
Sektore 1.4, 1.5 und 1.6	:	Parz. 2857	3'835 m2		
		Parz. 2859	501 m2		
		Parz. 2860	1'161 m2		
		Parz. 2863	1'017 m2		
		Parz. 6814	<u>708 m2</u>		<u>7'222 m2</u>
Total Grundstückfläche					16'175 m2 =====

* Waldanteile gemäss Zonenplan (zusätzlich).

Bruttogeschossfläche

BGF Sektor 1.1		695 m2
BGF Sektore 1.2 und 1.3		1'995 m2
BGF Sektore 1.4, 1.5 und 1.6		<u>2'170 m2</u>
Total Bruttogeschossfläche		4'860 m2 =====

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BURGUNDERWEG - NORD

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 24. März 1986

Vorprüfung vom 6. 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: 9 Rechtsverwahrungen: —

Einspracheverhandlungen am 29. Juni 1988

Erledigte Einsprachen: — Unerledigte Einsprachen: 9

B e s c h l ü s s e

Durch den Gemeinderat am 28. April 1989

Durch den Stadtrat am 24. August 1989

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:



Namens des Stadtrates

Die Stadtratpräsidentin: Der Stadtschreiber:

[Handwritten signatures]

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

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom

10. MAI 1990

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

[Handwritten signature]