

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

DUFOURSTRASSE - BRANDTSTRASSE

ÜBERBAUUNGSPLAN

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

STADTPLANUNGSAMT BIEL

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGENArt. 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung Dufour-/Brandtstrasse gilt für das im Plan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2

Uebergeordnete Vorschriften

Soweit die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Biel.

B. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGENArt. 3

Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise.

Art. 4

Gestaltung

1 Fassaden von Gebäuden, die direkt an den öffentlichen Verkehrsraum anstossen, sind in ihrer plastischen Durchbildung, rythmischen Teilung und Farbgebung ruhig und zurückhaltend auszubilden.

2 Das Eckgebäude Dufour-/Brandtstrasse ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung und unterliegt deshalb erhöhten gestalterischen Anforderungen.

3 Beim Anbau an bestehende Gebäude ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

Art. 5

Baulinien
a) im allgemeinen

1 Bedeutung und Wirkung der Baulinien richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung 1).

b) mit Anbaupflicht

2 Von Baulinien mit Anbaupflicht darf erdgeschossig um maximal 1.80 m nach innen abgewichen werden. In den Obergeschossen sind Rücksprünge auf einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beschränkt und dürfen höchstens 1.80 m ausmachen.

Art. 6

Vorspringende Gebäudeteile

1 Im Bereich der Baulinie mit Anbaupflicht sind mit Ausnahme kleiner Vorbauten (Gesimse, Risalite, Tür- und Fenstereinfassungen, usw.) und der Dachvorsprünge keine vorspringenden Gebäudeteile gestattet.

1) Art. 90 und 91 BauG

2 Die Innenbaulinien können für offene oder geschlossene Bauteile um höchstens 2 m und auf maximal der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge überschritten werden. Zudem sind offene Gebäudeteile, welche die Innenbaulinie um nicht mehr als 1.20 m überragen, wie Balkone, Laubengänge, usw. sowie Vordächer, in unbeschränkter Länge gestattet.

3 Gegenüber benachbarten Grundstücken sind vorspringende Gebäudeteile, welche die Baulinien um mehr als 1.20 m überragen, um das Mass ihres Vorsprunges von der Grenze abzusetzen, es sei denn, der Nachbar stimme dem Grenzanzubau oder Näherbau schriftlich zu.

Art. 7

Dächer, Trauflinie

1 Bei geneigten Dächern dürfen deren Flächen eine Neigung von 40 Grad nicht übersteigen. Entlang der Dufourstrasse ist möglichst eine einheitliche Trauflinie (bzw. oberkant Brüstung bei Flachdächern) anzustreben.

2 Flachdächer müssen konstruktiv und gestalterisch so ausgebildet werden, dass sie begehbar und als Dachflächen oder -gärten nutzbar sind. Oberlichter und Dachaufbauten sind nur gestattet, wenn sie die Benützbarkeit nicht beeinträchtigen.

Art. 8

Nutzung

Das Eckgebäude Dufour-/Brandtstrasse muss im Erdgeschoss öffentliche oder private Dienstleistungen, welche einem grösseren Publikum dienen, aufweisen.

C. LAERMSCHUTZ, ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

Art. 9

Lärmschutz

Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung 2).

Art. 10

Parkierung

1 Der ausreichende Parkierungsbedarf beträgt für alle Nicht-Wohnnutzungen 50 % der massgebenden Parkplatznormen für Personenwagen 3).

2 Mit Ausnahme einzelner Besucher- oder Umschlagparkplätze sind die bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen oder aus anderen Gründen im Gebiet zu erstellenden Abstellplätze in höchstens zwei gemeinsamen unterirdischen Parkierungsanlagen unterzubringen.

2) Art. 42 LSV

3) Art. 50 BauV

3 Einzelne Etappen der unterirdischen Parkieranlagen dürfen nur auf der Grundlage eines Gesamtprojektes bewilligt werden. Für die Erstellung und den Betrieb der Parkieranlage ist zwischen den beteiligten Eigentümern und der Einwohnergemeinde Biel ein privatrechtlicher Vertrag abzuschliessen. Baubewilligungen, welche einen Parkieranbedarft zur Folge haben oder Abstellplätze umfassen, dürfen erst nach Abschluss einer genügenden Vereinbarung erteilt werden. Ausgenommen sind einzelne Besucher- oder Umschlagparkplätze.

4 Zufahrten zu den unterirdischen Parkieranlagen können nur dort erstellt werden, wo dies im Plan nicht ausgeschlossen ist.

5 Oberirdische Parkplätze in den Sektoren E, F und G sind nicht gestattet.

Art. 11

Oeffentlicher Fussweg

Wo im Plan bezeichnet, ist ein öffentlicher Fussweg von mindestens 1.25 m Breite zu erstellen. Er kann im Rahmen seiner Zweckbestimmung - Verbindung Nelkenstrasse/Dufourstrasse - örtlich verschoben werden.

D. SEKTORENVORSCHRIFTEN

Art. 12

Bebauung
a) Geschosse

1 **Sektor A:** Es gelten die Bestimmungen gemäss Bauzonensplan. Vorbehalten bleibt die Forderung nach einer durchlaufenden Trauflinie entlang der Dufourstrasse (Art. 7, Abs. 1).

2 **Sektor B:** 4 Geschosse. Attika im Sinne von Art. 14 gestattet.

3 **Sektor C:** 4 Geschosse. Dachausbau oder Attika mit Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht gestattet. Erlaubt sind dagegen Dachaufbauten im Sinne von Art. 15.

4 **Sektor D:** 2 Geschosse. Dachausbau oder Attika nicht gestattet.

Art. 13

b) Gebäudehöhe

1 In den Sektoren A gelten die Bestimmungen der Bauordnung Biel.

2 Sektoren B und C: Gebäudehöhe max. 12.00 m
Sektor D: Gebäudehöhe max. 6.50 m
Gemessen wird ab einer Höhe von 436.80 m.ü.M. bis Oberkant fertige Decke über dem 4. Obergeschoss. Für Brüstungen darf die zulässige Gebäudehöhe um 1.20 m überschritten werden. Windschutzmauern und dergleichen, die die Gebäudehöhe um mehr als 1.20 m überragen, sind um das Mass ihrer Gesamthöhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

Art. 14c) Attikaregelung in
Sektor B

1 Das Attikageschoss darf gegenüber Dufour-, Brandt- und Nelkenstrasse auf maximal der Hälfte seines Umfanges auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gestellt werden, die übrigen Teile sind um mind. 2.50 m zurückzusetzen. Gegenüber dem Hof darf es vollständig auf die äussere Flucht des Gebäudes gestellt werden. Seine Fläche darf maximal 80 % der im Bereiche des Sektors B gelegenen Fläche des darunter liegenden Normalgeschosses ausmachen.

2 Die Höhe des Attikageschosses darf max. 3.00 m betragen. Bei geneigtem Attikadach kann dessen oberster Punkt die Gebäudehöhe um höchstens 5.00 m überragen. Die Gesamthöhe der Attika darf nur gegenüber dem Hofbereich in Erscheinung treten, ausser es handle sich um eine Giebel-
fassade.

Art. 15d) Dachaufbauten in
Sektor C

Dachaufbauten für Treppenaufgänge, Abstellräume, Technik, offene Gartenhallen oder Pergolen und dergleichen mit einer Fläche von höchstens der Hälfte des darunter liegenden Geschosses sind gestattet. Sie dürfen maximal zur Hälfte auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gestellt werden. Die übrigen Teile sind um mind. 2.50 m zurückzusetzen.

Art. 16

Aussenraum

1 **Sektor E:** Spiel- und Aufenthaltsbereich.

a) Im Teilsektor E1 sind eingeschossige Gebäude, die diesem Zweck dienen, wie Spielräume, gedeckte Aufenthaltsbereiche und dergleichen, gestattet. Sie müssen einen Grenzabstand von 2 m aufweisen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist der Grenzanbau oder Näherbau gestattet. Erlaubt sind ferner unterirdische Bauten.

b) Im Teilsektor E2 sind weder ober- noch unterirdische Bauten gestattet. Abschränkungen und Einfriedungen, welche nicht der Zweckbestimmung des Sektors E dienen, sind nicht gestattet.

2 **Sektor F:** Private Gärten. Eingeschossige Bauten, wie Abstellschöpfe, Gartenhäuschen und dgl. sind gestattet, ebenso wie Pergolen und gedeckte Sitzplätze. Sie dürfen jedoch nicht mehr als einen Drittel des betreffenden, im Sektor F liegenden Parzellenteiles belegen. Gegenüber dem Spiel- und Aufenthaltsbereich (Sektor E) können sie auf die Grenze gestellt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Abstand von 2.00 m einzuhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist der Grenzanbau oder Näherbau gestattet. Auf die Einrichtung von privaten Gärten kann zugunsten der Zuweisung der entsprechenden Flächen zum gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich (Sektor E) verzichtet werden.

3 **Sektor G:** Vorgärten. Der Sektor G ist als Grünbereich zu gestalten und darf nur bis höchstens zu 1/10 der betreffenden Vorgartenfläche überbaut werden. Gegenüber der Nelkenstrasse sind die Vorgärten mit Büschen, einer Grün

hecke oder dergleichen abzuschliessen. Unterirdische Bauteile dürfen höchstens 5 m über die strassenseitige Baulinie in den Sektor G hineinragen.

D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsvorschriften treten mit Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft 4).

DUB2UeV1/8.12.89

GENEHMIGUNGSVERMERKE

OEFFENTLICHE MITWIRKUNG VOM MAI / JUNI 1988

VORPRUEFUNG VOM 12. JUNI 1989

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 10. 1. 1990 IM AMTSANZEIGER VOM 10. + 12. 1. 1990

OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 10. 1. 1990 BIS 8. 2. 1990

PERSOENLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUEMER AM 10. 1. 1990

EINGEREICHTE EINSPRACHEN 5 (fünf) RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN 23. + 28. 3. 1990

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 3 ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

RECHTSVERWAHRUNGEN 1 (Umwandlung der Einsprache in eine Rechtsverwahrung)

BESCHLUESSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM 4. 5. 1990

DURCH DEN STADTRAT AM 14. 6. 1990

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 20. + 23. 9. 1990

ABSTIMMUNGSERGEBNIS 8'532 JA 2'969 NEIN

REFERENDUM

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT



- 6. Nov. 1990

Namens des Stadtrates

Der Stadtrat

Der Stadtschreiber:

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 21. FEB. 1991

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: