

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

ROEMERGUETLI

ÜBERBAUUNGSPLAN

Überbauungsvorschriften

STADTPLANUNGSAMT BIEL

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1

## Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften der Überbauungsordnung "Römergüetli" gelten in dem durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichneten Gebiet des Überbauungsplanes.

Art. 2

## Stellung zu übergeordneten Bauvorschriften

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Teilzonenplanes Vingelz und der dazugehörenden Teilbauordnung sowie die Bauordnung der Einwohnergemeinde Biel.

Art. 3Nutzungen  
Sektor A  
Baubereiche 1.1-1.6

Die Baubereiche 1.1 - 1.6 des Sektors A sind für einzelne oder zusammengebaute Wohnbauten bestimmt. Ausser den Wohngebäuden und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind indessen nur baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe gestattet; diese dürfen keinen zusätzlichen Motorfahrzeugverkehr verursachen.

## Erschliessung

Im Überbauungsplan werden keine Angaben über einen eventuellen Ausbau der Tessenbergstrasse gemacht. Die an die Strasse angrenzenden Bereiche sind jedoch so zu gestalten, dass eine spätere Anpassung jederzeit möglich ist.

## Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung vom 1.4.1987. Im Baugesuchsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

## Sektor B

Der Sektor B ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG. Er umfasst den Übergangsbereich zwischen Wald und Baugebiet. Die wertvollen Elemente sind: Strauchgesellschaften am Waldrand, Krautsaum und Magerwiese. Ihr Bestand ist vom Grundbesitzer durch entsprechende Pflege zu garantieren und stets zu ergänzen. Der Sektor B darf im Waldabstandsbereich von 10.00 m nur als Wiese oder Weide genutzt werden. Auf der verbleibenden Fläche sind Pflanz- und Rebärten gestattet. Auf den Einsatz von Dünger und chemischen Hilfsmitteln ist weitestgehend zu verzichten.

## Sektor C

Der Sektor C ist ein allgemein zugänglicher Aufenthalts- und Spielbereich und dient der Erfüllung der Erstellungspflicht von Kinderspielplätzen. Diesem Zwecke dienende eingeschossige Bauten bis zu 1/10 der Gesamtfläche sind gestattet.

Unterirdische Bauten, insbesondere für die Garagierung und den Zivilschutz, sind zulässig. Sie müssen jedoch höhenmässig so konzipiert werden, dass sie entsprechend humusiert und begrünt werden können.

#### Sektor D

Der Sektor D dient der Aufnahme von Vorgärten und Gartenbereichen, die den einzelnen Wohnungen zugeteilt sind. Sie sind gegenüber den anderen Sektoren mit ortsüblichen Mauern und Hecken zu begrenzen und räumlich zu gliedern.

Im Sektor D sind An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, die Gebäudehöhe von 3.00 m und die Grundfläche von 25.00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, zulässig.

Zwischen der Neuenburgstrasse und den Baubereichen 1.5 und 1.6 sind jedoch, ausser Pergolen, Sitzplätzen und ähnliches, keine Nebenbauten gestattet.

#### Art. 4

#### Baupolizeiliche Masse

Die Gebäudedimensionen sind durch die Baulinien der einzelnen Baubereiche begrenzt. Werden innerhalb eines Bereiches die Gebäude nicht zusammengebaut, ist mindestens ein Gebäudeabstand von 6.00 m einzuhalten.

Es dürfen zweigeschossige Gebäude erstellt werden. Die im Überbauungsplan festgelegten Firsthöhen (F) sind maximale Höhen.

Die Gebäudehöhe darf bergseitig max. 6.50 m betragen. Der Dachausbau ist gestattet.

Die Ausnutzungsziffer beträgt gemäss Teilzonenplan Vin-gelz 0.4 und kann auf die einzelnen Baubereiche beliebig verteilt werden.

#### Art. 5

#### Architektonische Gestaltung

Die Siedlung ist aus einheitlich gestalteten Gebäuden zu erstellen. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen. Dabei wird auf eine landschaftlich sorgfältige Eingliederung der Bauten Wert gelegt.

Die grösseren Baubereiche sind so zu strukturieren, dass die einzelnen Gebäudeteile den Masstab der bestehenden Hangüberbauung weiterführen. Deswegen haben Baugesuche jeweils einen ganzen Baubereich zu umfassen.

Art. 6

## Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer erlaubt. Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Hang. Innerhalb der einzelnen Baubereiche ist für alle Häuser dieselbe Dachneigung zu wählen. Abweichungen bis zu  $5^{\circ}$  (a.T.) sind erlaubt. Die Gebäude sind einheitlich mit braunen Tonziegeln zu bedecken. Für die An- und Nebenbauten und den Autolift der Einstellhalle sind Flachdächer erlaubt.

Art. 7

## Parkplätze

Der Parkplatzbedarf richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung. Für Besucher sind 4 Parkplätze zu erstellen. Gedeckte Veloabstellplätze sind in der Nähe der Tessenbergstrasse vorzusehen.

Art. 8Stützmauern  
Einfriedungen

Stützmauern für Strassen, Fusswege und der Siedlung dienende, öffentlich zugängliche Platzbereiche sind, mit nachbarlicher Zustimmung, bis 2.00 m ab gewachsenem Terrain gestattet. Sie sollen ausschliesslich aus Naturstein oder Beton erstellt werden.

Die im Plan eingezeichneten Naturstein-Rebmauern sind zu erhalten. Für die Baubereiche 1.5 und 1.6 sind nur die ortsüblichen Natur- und Trockensteinmauern zugelassen. Für weitere sichtbare Einfriedungs- und Hangsicherungselemente sind ebenfalls ortsübliche, landschaftlich verträgliche Materialien und Methoden zu wählen. Löffelsteine, Wagenräder oder ähnliche Elemente sind nicht zugelassen.

Art. 9Umgebungsgestaltung  
und Bepflanzung

Mit der Baueingabe ist ein flächendeckender Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Zur Begrünung sind ortsübliche, einheimische Baum- und Gebüscharten zu verwenden.

Längs der Tessenbergstrasse sind vom Grundeigentümer gemäss Überbauungsplan 4 hochstämmige Bäume anzupflanzen, die die freie Sicht auf den See jedoch nicht beeinträchtigen dürfen.

Art. 10

## Aussichtspunkte

Der Überbauungsplan fixiert zwei Aussichtspunkte, A + B, zur Erhaltung der freien Sicht und zur Wahrnehmung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Von Punkt A sollen das Gottstatterhaus, der Bielersee und die Bieler Bucht sichtbar bleiben. Punkt B ermöglicht einen Durchblick auf den See und den öffentlichen Fussweg zur Neuenburgstrasse. Bepflanzungen und Firstkoten sind so zu wählen, dass dies gewährleistet bleibt.

Art. 11

## Zugangswege

Es sind mindestens die Fusswege und Zugänge entsprechend dem Überbauungsplan sicherzustellen. Die Führung der Fusswege kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Der Fussweg auf der Ostseite soll gemäss Überbauungsplan als öffentliche Verbindung zwischen Neuenburg- und Tesenbergstrasse erstellt werden.

Alle Fusswege, inklusiv der "öffentliche Fussweg" werden zu Lasten der Grundeigentümer erstellt. Der öffentliche Fussweg geht nach Erstellung zum Betrieb und Unterhalt an die Gemeinde über.

Art. 12

## Feuerwehr

Die Autoeinstellhalle mit Autolift muss jederzeit für Feuerwehreinsätze zugänglich sein. Zur Bedienung der Baubereiche 1.5 und 1.6 kann die Feuerwehr Bedingungen beim Baubewilligungsverfahren auferlegen (Zugänglichkeit, Hydrantenanordnung, usw.).

Art. 13

## Realisierung

Die Durchführung der Überbauung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Diese umfassen insbesondere die Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen (Spielplatz, Fussgängerbereiche, usw.) sowie die Zuweisung von Parkplätzen. Eine Baubewilligung darf nur dann erteilt werden, wenn diese Vereinbarungen vorliegen.

Art. 14

## Inkrafttreten

Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG).

STADTPLANUNGSAMT BIEL

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG VOM **Dezember 1987**

VORPRÜFUNG VOM **12.9.1988**

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM **2.9.1989**

IM AMTSANZEIGER VOM **1.+4.9.1989**

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM **1.9.1989**

BIS **30.9.1989** (zusätzliche, 10-tägige  
Planaufgabe vom **19.4.1990**)

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUMER AM **1.9.1989** (bzw. **19.4.1990**)

EINGEREICHTE EINSPRACHEN **5 (fünf)**

RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN **22.11.1989**

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN **4 (vier)**

ERLEDIGTE EINSPRACHEN **1 (eine)**

RECHTSVERWAHRUNGEN -

## BESCHLUESSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM **21.9.1990**

DURCH DEN STADTRAT AM **15.11.1990**

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM -

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

JA

NEIN

REFERENDUM Die Publikation erfolgte am **19.11.1990**  
Das Referendum wurde nicht ergriffen.

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT



Namens des Stadtrates

Der Sekretär

Schreiber:

**GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION**

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom **31. JULI 1991**

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: