

GEMEINDE BIEL

UFERSCHUTZPLAN BESTEHEND AUS DREI TEILEN

SEEUFER - VINGELZ

GEMAESS SEE - UND FLUSSUFERGESETZ

Überbauungsvorschriften

vom 20. März 1992

STADTPLANUNGSAMT BIEL

INHALTVERZEICHNIS

		<u>Seite</u>
1. Wirkungsbereich	Art. 1	1
2. Stellung zu übergeordneten Bauvorschriften	Art. 2	1
3. Überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen	Art. 3	3.1 Sektor A 1
	Art. 4	3.2 Sektor B 2
	Art. 5	3.3 Sektor C 3
	Art. 6	3.4 Sektor D 4
	Art. 7	3.5 Sektor E 5
	Art. 8	3.6 Sektor F 5
4. Uferschutzzone	Art. 9	Sektor G 5
5. Freiflächen nach SFG	Art. 10	6
		5.1 Allgemein 6
		5.2 Sektor H1 6
		5.3 Sektor H2 6
		5.4 Sektor H3 6
6. Übergeordnete Bestimmungen Archäologisches Schutzgebiet	Art. 11	6
7. Uferweg	Art. 12	7.1 Allgemein 7
	Art. 13	7.2 Abschnitt 1 7
	Art. 14	7.3 Abschnitt 2 7
	Art. 15	7.4 Abschnitt 3 7
8. Inkrafttreten	Art. 16	8
	Beilage	

Art. 1

1. Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften gelten für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Wirkungsbereich bis zur Wasserlinie, wo der Weg über dem Wasser verläuft bis zur südlichen Abgrenzung der im Überbauungsplan enthaltenen Stege. Die Wasserlinie wird durch den mittleren Sommerwasserstand bestimmt.

Art. 2

2. Stellung zu übergeordneten Bauvorschriften

Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Teilbaureglementes für das Gebiet Vingelz sowie die Bauordnung der Gemeinde Biel.

Art. 33. Überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen
3.1 Sektor A

1 Der Sektor A ist eine Wohnzone. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur für den täglichen Bedarf der Quartierbewohner notwendige Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe gestattet.

Δ Teiländerung

2 Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	
Kleiner Grenzabstand	5.00 m
Grosser Grenzabstand	10.00 m
Gebäudehöhe	9.00 m
Geschosszahl	3
Gebäuelänge	30.00 m
Ausnutzungsziffer	0.6

Die Gebäudetiefe gemäss Teilbaureglement Vingelz und Bauordnung der Gemeinde Biel entfällt.

3 Das Vorland zwischen Baulinien und Uferlinie ist ein Schutzbereich:

- . Der Bestand an Bäumen und Büschen sowie die vorhandenen Rebmauern und Naturstein-Ufermauern sind geschützt.
- . Das Vorland ist vorwiegend als Grünraum zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Der Bestand an Büschen und Bäumen ist durch Wiederanpflanzung zu garantieren, pflegerische Eingriffe sind gestattet. Reb- und Ufermauern sind zu erhalten oder in ihrer bisherigen Form zu erneuern.
- . Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig bis zu einem Mass von 1.00 m über oder unter dem gewachsenen Terrain.
- . Im Vorland sind Bauvorhaben gemäss Art. 11, Abs. 2 BauG sowie Fahrnis- und Kleinbauten im Sinne von Art. 28 BauG zulässig, sofern die Gebäudehöhe 3.00 m, die Firsthöhe 3.50 m und die Grundfläche 40.00 m² nicht übersteigen.

- . Gegenüber dem Uferweg haben Kleinbauten einen Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.
- . Der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten bleiben im Rahmen ihres bisherigen Ausmasses möglich.

Art. 4

3.2 Sektor B

1 Der Sektor B ist eine Wohnzone. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur für den täglichen Bedarf der Quartierbewohner notwendige Ladengeschäfte, baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe sowie die im Überbauungsplan speziell bezeichnete Gastgewerbe-Nutzung gestattet.

2 Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Kleiner Grenzabstand	4.00 m
Grosser Grenzabstand	8.00 m
Gebäudehöhe	6.50 m
Geschosszahl	2
Gebäuelänge	25.00 m
Ausnutzungsziffer	0.4

Die Gebäudetiefe gemäss Teilbaureglement Vingelz und Bauordnung der Stadt Biel entfällt.

3 Das Vorland zwischen Baulinien und Uferlinie ist ein Schutzbereich:

- . Der Bestand an Bäumen und Büschen, eventuelle Schilfbestände sowie die vorhandenen Rebmauern und Naturstein-Ufermauern sind mit Ausnahme der privaten Hafenmolen geschützt.
- . Das Vorland ist vorwiegend als Grünraum zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Der Bestand an Büschen und Bäumen ist durch Wiederanpflanzung zu garantieren, pflegerische Eingriffe sind gestattet. Reb- und Ufermauern sind zu erhalten oder in ihrer bisherigen Form zu erneuern.
- . Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig bis zu einem Mass von 1.00 m über oder unter dem gewachsenen Terrain.
- . Im Vorland sind Bauvorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG sowie Fahrnis- und Kleinbauten im Sinne von Art. 28 BauG zulässig, sofern die Gebäudehöhe 3.00 m, die Firsthöhe 3.50 m und die Grundfläche 40 m² nicht übersteigen.
- . Gegenüber dem Uferweg haben Kleinbauten einen Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.
- . Der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten bleiben im Rahmen ihrer bisherigen Ausmasse möglich.

Art. 5

3.3 Sektor C

Präzisierung gemäss
Entscheid des Verwaltungs-
gerichtes vom 8. Febr. 1994
(siehe Beilage)

1 Der Sektor C ist eine gemischte Zone für Wohnen und Gastgewerbe. Es gelten die baupolizeilichen Masse des Sektors A (Art. 3).

2 Bei vorwiegend gastgewerblicher Nutzung gelten abweichend folgende baupolizeilichen Bestimmungen:

- . Gebäudelänge, Gebäudetiefe und Ausnutzungsziffer entfallen.
- . Im Baubereich 1 sind 3 Geschosse mit Attika über dem bestehenden Trottoirniveau von 436.40 m ü.M. zulässig. Das Erdgeschoss muss auf mindestens 40 % der Terrainlänge durchlässig bleiben und den Blick zum See offenhalten. Das 2. Obergeschoss darf sich über höchstens 80 % der Gebäudelänge erstrecken. Die Attika bleibt auf 50 % der Gebäudelänge beschränkt. Sie kann bergseits bis an die Fassade gerückt werden.
Die Gebäudehöhe beträgt 10.00 m über dem Trottoirniveau.
- . Im Baubereich 2 sind 2 Geschosse mit Attika zulässig. Die Dachoberkante des Obergeschosses darf das Trottoirniveau von 436.40 m ü.M. nicht überragen. Die Attika bleibt auf höchstens 60 % der Länge der jeweiligen Gebäudeteile beschränkt.
Auf 40 % der Terrainlänge muss die Durchsicht zum See freibleiben.
- . Im Baubereich 3 sind 3 Geschosse mit Attika zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt 4.50 m über dem bestehenden N5-Trottoirniveau. Die Längenausdehnung der Gebäudeteile über dem N5-Trottoirniveau bleibt auf 60% der möglichen Gebäudelänge beschränkt. Die Attika kann bergseits an die Baulinie gerückt werden.

(§ 6 A + E)
(§ 6 C)

Anderungen siehe
- Veränderung Beau - Rivage
- Veränderung Gottstatterhaus

Aufgehoben

3 Die in den Baubereichen umschriebenen Baukörper müssen aufgelockert und volumetrisch gegliedert werden. Sie müssen sich hinsichtlich Bau- und Dachform sowie Farb- und Materialwahl in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Zur Beurteilung der Einordnung ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

4 Das Vorland zwischen den Baulinien und der Uferlinie ist ein Schutzbereich.

- . Es dürfen keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen errichtet werden.
- . Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden; davon ausgenommen ist die im Überbauungsplan vorgesehene Hafenauffüllung.
- . Das Vorland ist vorwiegend als Grünraum zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden.

5 Die Wegführung kann im Uferbereich geringfügig verändert werden, falls die Anpassung an eine sinnvolle Aussenraumgestaltung und Hafennarrondierung dies erforderlich machen.

Art. 6

3.4 Sektor D

1 Der Sektor D ist als Dorfkern ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG mit besonders wertvollem Ortsbild.

2 Die Bauvorschriften für den Dorfkern bezwecken den Schutz des historischen Ortsbildes, seiner bauhistorischen Substanz und die Erhaltung seiner Eigenart.

Nutzung

3 Der Sektor D ist eine gemischte Zone für Wohnen, Gastgewerbe und die herkömmlichen kleingewerblichen Betriebe.

Bauweise

4 Bauten und Anlagen müssen sich dem Charakter des Dorfkerns unterordnen. Die Elemente der traditionellen Bauweise, das System der Brandmauern, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Gassen-, Platz- und Aussenräume sind zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen.

Genereller Schutz

5 Die Erneuerung von Gebäuden sowie der Ersatz durch Neubauten ist nur im Rahmen der Ausmasse der vorhandenen Gebäude zulässig. Die Bewilligungsbehörde kann untergeordnete Abweichungen gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene liegt und das Gesamtbild nicht beeinträchtigt.

Integraler Schutz

6 Die im Überbauungsplan speziell als schutzwürdige Objekte bezeichneten Bauten sind in ihrem Bestand geschützt und dürfen weder abgebrochen noch verändert werden. Notwendige Renovationen und Rekonstruktionsarbeiten haben im Sinne einer stilgerechten Restaurierung und unter Beizug der Dienststelle für Altstadt- und Denkmalpflege zu erfolgen. Störende Elemente, welche bei früheren Veränderungen entstanden sind, können bei Umbauten und Renovationen entfernt werden.

Baubereich Kernzone

7 Auf den im Überbauungsplan speziell bezeichneten Baubereichen der Kernzone sind Neubauten zulässig. Es gelten die baupolizeilichen Masse des Sektors A. Die Ausnützungsziffer entfällt. Die Fassaden haben hinsichtlich Masstäblichkeit, Gliederung, Struktur, Material und Farbe den Charakter der Kernzone zu wahren und müssen mit der historischen Bauweise harmonieren. Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Allfällige Abweichungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Dienststelle für Altstadt- und Denkmalpflege.

Art. 7

3.5 Sektor E

1 Der Sektor E ist eine Umgebungsschutzzone des Dorfkerns. Sie dient der Freihaltung der bestehenden Grünräume zwischen Dorfkern und Seeufer sowie zum Schutze und der Erhaltung des markanten Ortsbildes.

2 Die nicht dem Rebbau dienenden Flächen sind vorwiegend als Grünraum zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Der Bestand an Bäumen und Büschen ist geschützt; er ist durch Wiederanpflanzung zu garantieren. Pflegerische Eingriffe sind gestattet.

3 Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig bis zu einem Mass von 1.00 m über oder unter dem gewachsenen Terrain. Die vorhandenen Natursteinmauern sind zu erhalten und wo möglich zu ergänzen. Störende Elemente wie Betonufermauern sind soweit möglich und vertretbar zu ersetzen. Die Beurteilung obliegt der Dienststelle für Altstadt- und Denkmalpflege.

4 Bauvorhaben gemäss Art. 11, Abs.2 BauG sowie Fahrnis- und Kleinbauten im Sinne von Art. 28 BauG sind zulässig, sofern die Gebäudehöhe 3.00 m, die Firsthöhe 3.50 m und die Grundfläche 40 m² nicht übersteigen.

5 Die bestehenden Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gebäudevolumen und -abmessungen, für Kleingewerbe und Wohnen unterhalten oder erneuert werden.

Art. 83.6 Sektor F
Zone für öffentliche Nutzungen

1 Der Sektor F ist eine Zone für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 77 BauG für Schulzwecke, Spiel- und Sportanlagen sowie für die zu deren Betrieb und Unterhalt notwendigen Bauten.

2 Für bauliche Anlagen gelten die baupolizeilichen Masse des Sektors B. Die Gebäudetiefe bleibt auf 12 m beschränkt.

Art. 94. Uferschutzzone
Sektor G

1 Im Sektor G gilt die Uferschutzzone gemäss SFG Art. 3 und 4. Zulässige Nutzungen sind Rebbau und Gartenland oder Grünland.

2 Bauten und Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen.

3 Kleine Nebenanlagen und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung im Sinne von Art. 6, Abs. 1, lit. g BewD bedürfen einer kleinen Baubewilligung. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden.

4 Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung des Kantonalen Raumplanungsamtes.

5 Die nicht dem Rebbau dienenden Flächen sind als Grünraum zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Art. 10

5. Freiflächen nach SFG 5.1 Allgemein

1 Die Sektoren H1, H2 und ~~H3~~ sind allgemein benützbare Freiflächen für Erholung und Sport gemäss SFG Art. 3.

2 Für Betrieb und Unterhalt der Anlagen sind 1-geschossige Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche zulässig. (WC-Anlagen, Umkleidekabinen, Geräteschuppen, Unterstände und Ähnliches).

3 Der Bestand an Bäumen und Büschen ist geschützt. Er muss durch Wiederanpflanzung garantiert werden. Die Freiflächen sind überwiegend als Grünraum zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

5.2 Sektor H1

4 Der Sektor H1 ist als öffentliche Grünfläche mit einer Spiel- und Liegewiese zu gestalten.

5.3 Sektor H2

Der Sektor H2 dient als Freifläche für Strandbad und Bootshafen sowie als parkartige Spiel- und Liegewiese für Spaziergänger und wohnungsnaher Erholung.

5.4 ~~Sektor H3~~

Der ~~Sektor H3~~ dient als ~~Rastplatz~~. Er ist ~~mit festmontierten Abfallkörben, Bänken, Tischen sowie einer Feuerstelle~~ auszustatten.

Art. 11

6. Übergeordnete Bestimmungen Archäologisches Schutzgebiet

1 Der im Überbauungsplan speziell bezeichnete Perimeter umgrenzt ein archäologisches Fundgebiet. Bei der Prüfung von Bauvorhaben innerhalb des Perimeters ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

2 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

Art. 127. Uferweg
7.1 Allgemein

Als "wegweisende" Richtlinie für die Ausführung und Gestaltung des Uferweges gilt das Seeufer-Richtprojekt "Gestaltungskonzept 90" des Stadtplanungsamtes Biel.

Art. 13

7.2 Abschnitt 1

1 Der Uferweg dient vom Strandboden bis zum Dorfkern Vingelz als Verlängerung der Seepromenade.

2 Die Wegbreite beträgt in der Regel 3.00 m mindestens aber 2.50 m. Entlang punktueller Hindernisse kann dieses Mass auch unterschritten werden. Die Zugänge von der Neuenburgstrasse müssen eine Wegbreite von mindestens 1.80 m aufweisen.

3 Der Uferweg ist kinderwagen- und rollstuhlgängig auszubauen, weitgehend mit festem Belag, im Bereich der Freifläche H1 auch als chaussierter Weg.

4 Die Pflasterung im Dorfkern Vingelz ist ein Bestandteil des schützenswerten Ortsbildes. Sie ist zu erhalten und so weit möglich und vertretbar zu ergänzen.

Art. 14

7.3 Abschnitt 2

1 Vom Dorfkern Vingelz bis zur Ländte beim Bielhaus dient der Uferweg als Spazierweg und Fussgängerverbindung zu den Freiflächen am See.

2 Eine durchgehende Verbindung ist kinderwagen- und rollstuhlgängig auszubauen und mit einem festen Belag zu versehen. Die Breite beträgt in der Regel 1.80 m. Die Zugänge von der Neuenburgstrasse zum Uferweg können dieses Mass stellenweise unterschreiten.

Art. 15

7.4 Abschnitt 3

1 Vom Bielhaus bis zur Gemeindegrenze dient der Uferweg als Spazierweg und Fussgängerverbindung.

2 Der Weg ist kinderwagen- und rollstuhlgängig weitgehend als chaussierter Weg mit stellenweise festem Belag auszuführen.

3 Die Wegbreite beträgt mindestens 1.80 m. Entlang punktueller Hindernisse kann dieses Mass auch unterschritten werden.

4 Der Aufstieg entlang der Gemeindegrenze bis zur Nationalstrasse N5 ist eine provisorische Wegverbindung bis zur Weiterführung des Uferweges gemäss dem SFG-Richtplan.

Art. 16

8. Inkrafttreten

1 Der Uferschutzplan tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Bern in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

2 Das Bauverbot nach Art. 8 Abs. 2 SFG wird mit der Genehmigung des Uferschutzplanes aufgehoben.

STADTPLANUNGSAMT BIEL