

**GEMEINDE BIEL**

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG**

**SCHNYDER - AREAL**

**ÜBERBAUUNGSPLAN**

**Überbauungsvorschriften**

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG SCHNYDER-AREAL

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung Schnyder-Areal gilt für das im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

#### Art. 2 Übergeordnete Vorschriften

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

### B) BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

#### B1) Bauweise, Baugestaltung

##### Art. 3 Bauweise

- Die Überbauung der einzelnen Baufelder in Etappen ist gestattet. Die Etappen sind seitlich mit einer Brandmauer abzuschliessen.
- Die Hauptgebäude sind seitlich auf die Grenze zu stellen.
- In den Baufeldern für An- und Nebenbauten (vgl. Art. 8 UeV) darf seitlich auf die Grenze oder in einem beliebigen Abstand zur Grenze gebaut werden.

##### Art. 4 Massnahmen für Gehbehinderte

In den Sektoren 1 und 3 sind wenigstens 10% der Wohnungen behindertengerecht auszuführen. Die behindertengerechte Ausführung betrifft nur die baugenehmigungspflichtigen Bauteile, wie Türen oder Gangbreiten. Art. 22 BauG und Art. 85 BauV bleiben vorbehalten.

##### Art. 5 Gestaltung

- Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden und künftigen Überbauung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- Für die verschiedenen Gebäude innerhalb der einzelnen Sektoren 1–3 muss eine einheitliche Gesamtwirkung erzielt werden.

##### Art. 6 Gebäudeeingänge, Gebäudeerschliessung

- Die Gebäude in Sektor 1 sind hauptsächlich durch folgende Elemente zu erschliessen:
  - Vertikalerschliessung im Bereich der öffentlichen Fussgängerverbindungen und am östlichen Ende der Bauten;
  - Horizontale Erschliessung für die Obergeschosse;
  - Direkte Wohnungseingänge ab Fussweg nordseitig der Bauten.
- Die Haupteingänge für die Hauptgebäude in Sektor 3 sind auf den öffentlichen Weg hin auszurichten.
- Die Haupteingänge dürfen sich nicht in den Untergeschossen oder unter dem fertigen Terrain befinden.

#### B2) Baulinien

##### Art. 7 Baulinien

- Baulinien dürfen für Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone und dergleichen um maximal 1.20 m überschritten werden. Geschlossene, vorspringende Bauteile sind auf  $\frac{1}{3}$  der entsprechenden Fassadenlänge beschränkt.
- Wo dies im Plan durch eine besondere Linie vermerkt ist, gilt:
  - Baulinien dürfen für Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone und dergleichen um maximal 2.00 m überschritten werden;
  - beheizte geschlossene, vorspringende Bauteile sind auf  $\frac{1}{2}$  der entsprechenden Fassadenlänge beschränkt;
  - unbeheizte, geschlossene vorspringende Gebäudeteile unterliegen keiner Längenbeschränkung.
- Vorspringende Bauteile über Trottoirs, Wegen oder Plätzen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4.20 m, bzw. 2.70 m, sofern kein Fahrverkehr zu erwarten ist, einhalten.

##### Art. 8 Baulinien für An- und Nebenbauten

Die Baulinien für An- und Nebenbauten umfassen Baufelder, in

welchen unbewohnte Bauten und Anlagen wie Schuppen, Velo-unterstände, Pergolen und dergleichen zugelassen sind.

### B3) Verschiedenes

#### Art. 9 Dächer

- Ausgenommen in Teil B des Baufeldes 4.1 sind für Hauptgebäude Pultdächer (Neigung max. 5°) oder Flachdächer zu verwenden.
- Flachdächer können als Dachterrassen ausgebildet werden. Brüstungen, Windschutzmauern und dergleichen sind um das die zulässige Gebäudehöhe (Art. 20 UeV) überschreitende Mass von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

#### Art. 10 Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung

Für die Sektoren 2 und 4 sowie für das Baufeld 3.3 gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die übrigen Baufelder gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

#### Art. 11 Spielflächen

- Die Spiel- und Aufenthaltsflächen bemessen sich nach den kantonalen Vorschriften (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV). Der Bedarf an grösseren Spielflächen nach Art. 46, Abs. 2 BauV beträgt für das Planungsgebiet insgesamt 600 m<sup>2</sup>.
- Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind in erster Linie in den Grünbereichen und den privaten Fussgängerbereichen zu erstellen. Sofern diese nicht ausreichen, dürfen geeignete Flächen in der Zone für öffentliche Nutzungen B im Sinne einer Doppelnutzung an den erforderlichen Spielflächenbedarf angerechnet werden. Vorbehalten bleibt Art. 18 UeV.
- Der im Überbauungsplan festgelegte Standort der grösseren Spielfläche nach Art. 46, Abs. 2 BauV kann im Rahmen der Etappierung der Überbauung provisorisch verschoben werden.

#### Art. 12 Balkone, Terrassen

In den Sektoren 1 und 3 ist jeder Familienwohnung ein direkt zugänglicher Aussenraum (Balkon, Terrasse und dgl.) von mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche zuzuordnen.

#### Art. 13 Baumpflanzungen

- Die im Überbauungsplan bezeichnete obligatorische Bepflanzung ist mit der Ausführung der zugehörigen Anlagen zu realisieren. Der genaue Standort der Bäume ist im Rahmen der Detailprojektierung festzulegen, wobei der im Überbauungsplan enthaltene Gesamtcharakter der Baumanlagen beizubehalten ist.
- Für die Baumpflanzungen sind Laubbäume zu wählen.
- Im Bereich der obligatorischen Baumpflanzungen sind keine unterirdischen Bauten gestattet.

### C) ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

#### Art. 14 Öffentliche Wege

- Wo der öffentliche Weg überbaut werden kann (Baufelder 1.1–1.3, 2.1) ist eine lichte Höhe von mindestens 4.20 m einzuhalten.
- Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessung ist der Überbauungsplan massgebend.
- Die öffentlichen Fusswege können im Rahmen der Detailprojektierung geringfügig verschoben werden. Sofern im Überbauungsplan nicht anders vermerkt<sup>1)</sup>, beträgt das Mass der Verschiebung beidseitig 2 m. Auf vorhandene bauliche Gegebenheiten ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

#### Art. 15 Private Fussgängerbereiche

- Die privaten Fussgängerbereiche sind soweit notwendig für die Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszubilden.
- Die privaten Fussgängerbereiche sind für Rollstühle durchgehend befahrbar zu machen.
- Die privaten Fussgängerbereiche können im Rahmen der Detailprojektierung geringfügig verschoben werden.
- Der private Fussgängerbereich an der Madretschstrasse ist als städtischer Platz auszubilden und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

<sup>1)</sup> Für den Bereich zwischen Madretsch-Schüss und Mattenstrasse

#### Art. 16 *Parkierung*

- <sup>1</sup> Vorbehältlich weiterer Reduktionen aufgrund des Massnahmenplanes nach eidg. Luftreinhalte-Verordnung ist die Gesamtanzahl an Abstellplätzen für Personenwagen in den Sektoren 1–4 auf maximal 240 beschränkt. Davon entfällt ein Anteil von 40 Parkplätzen auf den Sektor 4. Im übrigen werden die Anteile für einzelne Überbauungsetappen im Verhältnis der ihnen entsprechenden maximalen Bruttogeschossflächen (Art. 19 UeV) bestimmt.
- <sup>2</sup> Für die Sektoren 1–4 ist nur eine gemeinsame Einstellhalle erlaubt. Deren Zufahrt ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle anzuordnen.
- <sup>3</sup> In den Sektoren 1, 2 und 3 sind oberirdische private Parkplätze nur vereinzelt im Sinne von Umschlagparkplätzen gestattet.
- <sup>4</sup> Im Bereich der öffentlichen Wege sind Parkplätze insbesondere dort gestattet, wo sie im Plan durch das Signet «P» hervorgehoben sind. Sie müssen sich in eine zweckmässige Gestaltung der Wege einordnen.

### D) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

#### Art. 17 *Art der Nutzung* a) Sektoren 1–4

- <sup>1</sup> Absätze 2 und 3 vorbehalten, sind in den Sektoren 1 bis 4 Wohnungen sowie nicht störende Betriebe für Gewerbe, Dienstleistungen und Büros zugelassen.
- <sup>2</sup> In den Sektoren 1 und 3 sind mindestens 90 % der Bruttogeschossflächen dem Wohnen vorbehalten.
- <sup>3</sup> In den Erdgeschossen der Sektoren 2 und 4 sind Wohnnutzungen nicht gestattet.

#### Art. 18 *b) Zone für öffentliche Nutzungen*

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Nutzungen A dient in erster Linie als Schulsportanlage. Im weiteren soll sie als öffentliche Erholungsfläche genutzt werden. Diesem Zwecke dienende Kleinbauten sind erlaubt. Die Zone darf höchstens zu 10 % mit unterirdischen Bauten belegt werden.
- <sup>2</sup> Die Zone für öffentliche Nutzungen B dient als öffentliche Erholungsfläche. Bauten sind sowohl ober- wie unterirdisch nicht gestattet.
- <sup>3</sup> In der Zone für öffentliche Nutzungen B gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
  - Der Bereich entlang der Schüss ist in seinem natürlichen Zustand zu erhalten oder auszubauen. Im übrigen ist eine parkartige Grünfläche anzulegen. Spiel- und Aufenthaltsflächen sind gestattet. Mit Ausnahme der grösseren Spielfläche nach Art. 46, Abs. 2 BauV sollen sie jedoch landschaftsschonend gestaltet und extensiv genutzt werden. Geräte, Anlagen und dergleichen sind auf ein Minimum zu beschränken.
  - Im Streifen entlang des Bahnweges ist eine Grünanlage mit Promenadencharakter anzulegen.

#### Art. 19 *Grad der Nutzung*

- <sup>1</sup> In den Sektoren 1–3 gelten folgende zulässigen maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen:

Baufeld, bzw. Sektor	Maximum	Minimum
<b>Total Sektor 1</b>	<b>11250 m<sup>2</sup></b>	<b>9000 m<sup>2</sup></b>
Baufeld 1.1	3400 m <sup>2</sup>	2700 m <sup>2</sup>
Baufeld 1.2	3750 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Baufeld 1.3	4100 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>
<b>Total Sektor 2</b>	<b>4300 m<sup>2</sup></b>	<b>3400 m<sup>2</sup></b>
Baufeld 2.1	4300 m <sup>2</sup>	3400 m <sup>2</sup>
<b>Total Sektor 3</b>	<b>5100 m<sup>2</sup></b>	<b>4050 m<sup>2</sup></b>
Baufeld 3.1	1700 m <sup>2</sup>	1350 m <sup>2</sup>
Baufeld 3.2	1700 m <sup>2</sup>	1350 m <sup>2</sup>
Baufeld 3.3	1700 m <sup>2</sup>	1350 m <sup>2</sup>

- <sup>2</sup> Die maximalen Bruttogeschossflächen pro Baufeld dürfen um höchstens 10 % überschritten werden, wenn mit anderen Baufeldern ein Ausgleich stattfindet und dies im Grundbuch eingetragen wird. Art. 94 BauV bleibt vorbehalten.

- <sup>3</sup> Bei etappenweiser Überbauung der einzelnen Baufelder reduzieren sich die maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen im Verhältnis der beanspruchten Baufeldfläche.

#### Art. 20 *Baupolizeiliche Masse*

- <sup>1</sup> In den Sektoren 1–4 betragen die baupolizeilichen Masse:
  - Maximale Geschosszahl: 5 Geschosse.
  - Zusätzliche Attikageschosse sind nicht erlaubt. Erlaubt sind hingegen Aufbauten für Anlagen der Haustechnik und Aufgänge zur Nutzung des Daches als Dachterrasse.
  - Maximale Gebäudehöhe: Dächer dürfen in keinem Punkt eine Höhe von 452.00 m.ü.M. überschreiten.
- <sup>2</sup> Im Bereich B des Baufeldes 2.1 ist höchstens ein Geschoss erlaubt. Höchster Punkt des Daches: max. 439.00 m.ü.M.
- <sup>3</sup> Im Bereich B des Baufeldes 4.1 sind zwei Geschosse erlaubt. Höchster Punkt des Daches: max. 442.00 m.ü.M.
- <sup>4</sup> In den Baufeldern für An- und Nebenbauten beträgt der höchste Punkt des Daches 438.00 m.ü.M.

### E) GRÜNBEREICHE, VORGÄRTEN, FREIRÄUME

#### Art. 21 *Grünbereiche*

- <sup>1</sup> Die Grünbereiche sind für die Erstellung von allgemein zugänglichen Flächen zu Spiel-, Aufenthalts- und anderen Erholungszwecken vorgesehen.
- <sup>2</sup> Bis zu einem Anteil von 10 % der Grünbereichsfläche sind gestattet:
  - oberirdische Bauten, welche der Zweckbestimmung nach Abs. 1 dienen;
  - unterirdische Bauten, welche das fertige Terrain nicht überragen.

#### Art. 22 *Gartenbereiche*

- <sup>1</sup> Die Gartenbereiche dienen als Aussenräume der Wohnungen. Bauten und Parkplätze sind nicht gestattet.
- <sup>2</sup> Die Gartenbereiche im Sektor 3 sind gegenüber dem öffentlichen Weg mit einer Umzäunung (Zaun, Mauer, dichte Schmitthecke und dgl.), welche das Niveau der öffentlichen Flächen um wenigstens 1.00 m überragt, räumlich abzugrenzen.

#### Art. 23 *Übrige Freiräume*

Die übrigen Freiräume sind in ihrer Gestaltung und Nutzung auf die benachbarten Bauten und Aussenräume abzustimmen. Hochbauten sind nicht erlaubt. Vereinzelte Parkplätze sind gestattet.

### G) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### Art. 24 *Vereinbarungen, Baulandumlegung*

Die Grundeigentümer haben die Durchführung der Überbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn diese vorliegen und im Grundbuch eingetragen sind. Die Vereinbarungen umfassen insbesondere die Eigentums- und Benützungsrechte an den gemeinschaftlichen Anlagen (Grünbereiche, Fussgängerbereiche, Parkierung usw.). Bei etappenweiser Überbauung umfassen sie zudem die Gewährung der für die später Bauenden notwendigen Anschlussrechte an die gemeinsamen Anlagen.

#### Art. 25 *Inkrafttreten*

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

OEFFENTLICHE MITWIRKUNG VOM OKTOBER 1991

VORPRUEFUNG VOM 31. OKTOBER 1991

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 15. 1. 1992. IM AMTSANZEIGER VOM 15. + 17. 1. 1992

OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 15. 1. 1992 BIS 15. 2. 1992

PERSOENLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUEMER AM 15. 1. 1992

EINGEREICHTE EINSPRACHEN 11 (elf) RECHTSVERWAHRUNGEN (-)

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN MÄRZ / APRIL / JUNI 1992

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 10 (zehn) ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

RECHTSVERWAHRUNGEN -

## BESCHLUESSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM 14. 8. 1992

DURCH DEN STADTRAT AM 17. 9. 1992

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 6. 12. 1992

ABSTIMMUNGSERGEBNIS 15 492 JA 4552 NEIN

REFERENDUM

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT



Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

**GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION**

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 2. JUNI 1993

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin: