

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG 17. 9. - 16. 10. 2001

VORPRÜFUNG VOM 5. 12. 2001

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 12. 12. 2001 IM AMTSANZEIGER VOM 13. + 20. 12. 2001

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 13. 12. 2001 BIS 31. 1. 2002

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 12. 12. 2001

EINGEREICHTE EINSPRACHEN 1 RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN 20. 2. 2002

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN - ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLÜSSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22. 2. 2002

DURCH DEN STADTRAT AM 21. 3. 2002

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 2. 6. 2002

ABSTIMMUNGSERGEBNIS JA 7 274 NEIN 940

REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

NAMENS DES STADTRATES

DER STADTRATSPRÄSIDENT: DIE RATSSEKRETÄRIN:

Alain Nicati

Christine Schneider - Rustichelli

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG**

GEMEINDE BIEL

TEILÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

NEUMARKT - GERBERGASSE

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Teiländerung der Überbauungsordnung Neumarkt - Gerbergasse
genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern am 18. August 1993

Dezember 2001

STADTPLANUNGSAMT BIEL

TEILÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
NEUMARKT-GERBERGASSE
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A) ALLGEMEINES

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter bezeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Stadt Biel.

Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt verbindlich:

- die Lage und Abmessungen der Baufelder nach Geschossen,
- die Gestaltungsbaulinien und die Baulinien nach Geschossen,
- die Höhenkoten und die Anzahl der Geschosse über dem Boden,
- die Anordnung der Vordächer,
- die Hofprofile,
- die Hofbereiche A, B, C,
- die Passagenbereiche D, E
- den öffentlichen Bereich.

Art. 4 Baufelder

Gebäude dürfen nur innerhalb der im Überbauungsplan durch Baulinien festgelegten Baufelder erstellt werden.

Art. 5 Nutzung

¹ Es gilt die Mischzone B gemäss Art. 8 des Baureglementes der Stadt Biel.

² Zeitlich beschränkt bis zum Beginn der Realisierung einer Überbauung kann der Oberflächenbereich im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fahrtenkontingente aus dem Parkplatzrichtplan der Stadt Biel als öffentliche und bewirtschaftete Parkierungsfläche genutzt werden. Es sind für diese Übergangsnutzung höchstens 150 Parkplätze zugelassen.

³ Der Bau eines unterirdischen öffentlichen Parkings ist zulässig. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Art. 6 Architektonische Anforderungen

¹ An die architektonische Gestaltung werden hohe Anforderungen gestellt. Diese beziehen sich unter anderem auf die differenzierte Ausbildung der Baukuben, die Fassadengliederung, die Dachgestaltung sowie die Ausbildung der privaten und öffentlichen Aussenräume.

² Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Die Gestaltung hat der besonderen städtebaulichen Situation zwischen der feingliedrigen Alt-

stadt und dem städtebaulichen Muster vom Ende des vorletzten Jahrhunderts Rechnung zu tragen.

B) GEBÄUDE

Art. 7 Bruttogeschossfläche

Die maximale Bruttogeschossfläche für die Geschosse über dem Boden beträgt 16'000 m². Für die Geschosse unter dem Boden ist die Bruttogeschossfläche nicht beschränkt.

Art. 8 Baulinien

¹ Die Fassaden aller Geschosse müssen - soweit ihre Fluchten nicht durch Baulinien anders geregelt sind - auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden. Ausgenommen sind Eingangspartien, Einschnitte für Erschliessungselemente, Loggien und Laubengänge sowie kleinere Rücksprünge, welche der Gliederung der Fassaden dienen.

² Die Baulinien und die Gestaltungsbaulinie dürfen nur von den folgenden Bauteilen überschritten werden:

- Erker und kleinere Balkone oder Vordächer mit einer Grundfläche von maximal 8.50 m². Ihre gesamte Länge darf nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen und sie dürfen nicht mehr als 1.50 m über die Baulinien hinausragen.

³ Die Baulinien des vierten und dritten Obergeschosses sowie die Baulinie des zweiten Obergeschosses, soweit sie von derjenigen des ersten Obergeschosses zurückspringt, dürfen zusätzlich von den folgenden Bauteilen überschritten werden:

- Terrassen und grössere Balkone mit seitlichen Trennwänden, Pergolen und Geräteräumen bis zur Baulinie des darunterliegenden Geschosses auf maximal die halbe Länge der mit Wohnnutzung belegten Fassade.

⁴ Durchgehende Vordächer ausserhalb der Baulinien: Entlang der Jura- und der Freiestrasse sind im Bereich der Erdgeschosse Vordächer mit einer minimalen Durchgangshöhe von 2.50 m ab Trottoirniveau und minimal 0.50 m horizontalem Abstand zum Strassenrand erlaubt. Entlang der Gerbergasse sind im Bereich der Erd-/ersten Obergeschosse Vordächer nur an der im Überbauungsplan durch „Vordächer“ bezeichneten Linie mit einer minimalen Durchgangshöhe ab 4.50 m ab Gassenniveau erlaubt. Sie dürfen nicht mehr als 2.50 m in den Gassenraum ragen.

Art. 9 Gebäudehöhe, Geschosszahl

¹ Die maximale Gebäudehöhe ist im Überbauungsplan (Schnitte) durch maximale Koten festgelegt. Sie gilt für den obersten Teil der Dachkonstruktion. Brüstungen für Dachterrassen, Pergolen, Geräteräume und technische Aufbauten wie Kamine, Liftaufbauten und ähnliches werden nicht angerechnet.

² Die Zahl der Geschosse über dem Boden ist im Überbauungsplan (Schnitte) festgelegt.

³ Für Bauten unter dem Boden gilt Art. 19 des Baureglementes der Stadt Biel.

Art. 10 Profil Innenhöfe

Auf der Nordseite der Höfe ist ab zweitem Obergeschoss eine Rückstaffelung gemäss den im Schnitt A-A eingezeichneten Hofprofilen vorzunehmen. Diese dürfen nur von Balkonbrüstungen, Pergolen und Geräteräumen überschritten werden.

Art. 11 Höfe und Passagen

¹ In den Hofbereichen A, B und C müssen durch alle oberirdischen Geschosse durchgehende, offene Höfe A, B und C mit je mindestens 180.00 m² Grundfläche angeordnet werden. In diese Fläche dürfen Treppen und Lifte hineinragen. Die Minimalbreite der Höfe muss in allen Obergeschossen 10.00 m betragen.

² Die Höfe müssen mittels Passagen im Erdgeschoss miteinander verbunden werden. Ferner müssen der Hof A mit der Freiestrasse und der Gerbergasse sowie der Hof C mit der Jurastrasse und der Gerbergasse und der Freiestrasse verbunden werden. Die minimale Breite und die minimale Höhe der Passagen betragen 2.30 m.

³ Im Bereich D muss eine mindestens 3.00 m breite Passage, welche die Freiestrasse und die Gerbergasse verbindet, entstehen. Die lichte Höhe beträgt mindestens 4.50 m. Auf einer Fläche von maximal 25% dieser Passage kann ein Galeriegeschoss eingezogen werden. Die lichte Höhe des öffentlichen Durchgangs muss in diesen Bereichen mindestens 2.30 m betragen.

⁴ Im Bereich E muss eine durch alle oberirdischen Geschosse durchgehende Gasse entstehen. Ihre Minimalbreite muss 4.00 m betragen. Pro Obergeschoss sind höchstens zwei Passerellen von maximal 2.50m Breite erlaubt.

⁵ Die vorgeschriebenen Höfe und Passagen sollen der Öffentlichkeit zugänglich sein und dürfen nicht Parkierungszwecken dienen. Die Modalitäten, insbesondere die Öffnungszeiten und die Nutzung, sind in einem Dienstbarkeitsvertrag mit der Gemeinde zu regeln. Die Passage D ist durchgehend offen zu halten.

⁶ Die Fläche dieser Höfe und Passagen im Erdgeschoss innerhalb der Baulinie muss mindestens 1'000.00 m² betragen.

C) PARKIERUNG, ERSCHLISSUNG

Art. 12 Parkierung

¹ Für die Errichtung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge gelten die Bestimmungen von Art. 49 ff der Bauverordnung (BauV) des Kantons Bern. Mindestens 1/3 der Abstellplätze für Fahrräder ist ebenerdig zu schaffen.

² Parkplätze, welche den Nachbarn durch die Offenlegung der Schüss verloren gehen, können zusätzlich zu den erforderlichen Plätzen angeordnet werden.

Art. 13 Erschliessung

Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt zu den erforderlichen Autoabstellplätzen ist im Baubewilligungs-

verfahren festzulegen. Die Gerbergasse kann nur für die Anlieferung benützt werden.

D) UMGEBUNG

Art. 14 Umgebungsplan

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen

² Im Umgebungsplan sind Angaben über Materialien, Form und Konstruktionen sowie Art der Pflanzen zu machen

³ Im weiteren sind zu bestimmen:

- die notwendigen Containerstandorte und Sammelstellen,
- die Beleuchtung der Aussenanlagen,
- die Abstellplätze für Mofas und Velos.

Art. 15 Bäume

Die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume sind als mindestens 6.00 m hohe Bäume zu pflanzen.

Art. 16 Schüss

Der Schüsslauf ist gemäss Überbauungsplan freizulegen. Überbrückungen für Zugänge zu nicht erschlossenen Gebäuden sind zulässig. Die überdeckten Bereiche dürfen nicht als Abstellplätze für Fahrzeuge benutzt werden.

Art. 17 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielflächen

Die Kinderspielplätze, die Aufenthaltsbereiche und die grösseren Spielflächen sind im Bereich der Promenade entlang der Gerbergasse, in den Höfen oder auf der Dachfläche anzuordnen.

E) WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 18 Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung für die Schüssöffnung, Promenade, usw., Erschliessungsdienstbarkeiten, Baulandumlegung).

Art. 19 Inkrafttreten

Die Teiländerung der geltenden Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (Art. 110 BauV) in Kraft.