

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

METTSTRASSE (ALTERSSIEDLUNG)

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
	1. WIRKUNGSBEREICH	
	Art. 1 Wirkungsbereich	2
	Art. 2 Stellung zur Bauordnung	2
	2. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN	
	Art. 3 Baulinien	2
	Art. 4 Baupolizeiliche Masse: Baubereiche A1, A2, A, B, C, D und E	2
	Art. 5 Dachgestaltung	2
	Art. 6 Lärmschutz	3
	3. NUTZUNG	
	Art. 7 Nutzungsvorschriften:	3
	Baubereiche A1, A2, A, B, C	3
	Bereich D	3
	Bereich E	3
	Bereich F	3
	4. GESTALTUNG	
	Art. 8 Städtebau	3
	Art. 9 Umgebung	4
	5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	
	Art. 10 Erschliessung für Motorfahrzeuge	4
	Art. 11 Parkierung	4
	6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
	Art. 12 Inkrafttreten	4

1. WIRKUNGSBEREICH

Wirkungsbereich	<u>Art. 1</u> Die Überbauungsordnung mit Überbauungsvorschriften gilt innerhalb des mit einer gestrichelten Linie umrandeten Gebietes (Parzellen Nr. 4856, 4858 und 8420).
Stellung zur Bauordnung	<u>Art. 2</u> Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Biel.

2. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

Baulinien	<u>Art. 3</u> Im Baubereich A1 sind gestalterisch begründete Abweichungen von der Baulinie möglich.
Baupolizeiliche Masse	<u>Art. 4</u> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baubereich	Gebäudehöhe ab Kote 437.50 *	Meter über Meer OK Dach
A1	7.00m	444.50
A2	4.50m	442.00
A (ab A1)	7.50m	452.00
B (ab A1)	7.50m	452.00
C (ab A1)	7.50m	452.00
D (ab A2)	10.00m	452.00 OK Dach Attika
E	8.50m **	461.50 OK Dach Attika

* gemäss Überbauungsplan

** ab gewachsenem Terrain, bergseits

Auf dem Dach der Baubereiche A,B,C sind technisch bedingte Aufbauten auf höchstens 1/5 der Dachfläche gestattet.

Die Baumasse und Bauhöhen können unter-, jedoch nicht überschritten werden.

Dachgestaltung	<u>Art. 5</u> Auf den Baubereichen A1 und A2 sind Flachdächer vorzusehen. Anschliessend an die Baubereiche A, B, C und D können auf den Flachdächern A1 und A2 Sitzplätze und Aufenthaltsbereiche erstellt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen.
----------------	---

Lärmschutz
(gemäss LSV)

Art. 6

Entlang der Mettstrasse gilt auf eine Bautiefe von 15.00 m die Empfindlichkeitsstufe III. In den hintenliegenden Bereichen die Empfindlichkeitsstufe II.

3. NUTZUNG

Nutzungsvorschriften

Art. 7

Es gelten folgende Nutzungsvorschriften:

Baubereich	Nutzung
Baubereich A1	Pflegeabteilung; im EG sind Dienstleistungen zugelassen.
Baubereich A2	Einstellhalle, Nebenräume.
Baubereiche A, B, C	Alterswohnungen
Baubereich D	Wohnen
Baubereich E	Wohnen
Bereich F	Grünfläche

Der Bereich F dient als Aufenthaltsbereich. Er ist als Garten zu gestalten und kann mit Sitzplätzen, Pergolen, etc. möbliert werden

4. GESTALTUNG

Städtebau

Art. 8

Gebäude und Anlagen sind in ihrer Gesamterscheinung und in ihren Einzelementen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten des Quartiers eine städtebaulich gute Gesamtwirkung entsteht.

Umgebung

Art. 9

Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen, welcher die Nutzung und Gestaltung der Aussenräume verbindlich festlegt. Dieser hat insbesondere zu beinhalten:

- Baumpflanzungen, Grüngestaltung
- Technische Angaben betreffend Humusierung und Entwässerung über unterirdischen Bauteilen.
- Einfriedungen und bauliche Massnahmen (Trennmauern, gedeckte Bereiche, etc.)
- Gestaltung/Materialien der befestigten Bereiche und Hartplätze, Bezeichnung befahrbarer Wege, Gestaltungsmassnahmen/Begrünung der Flachdächer.

Werden die Flächen unterbaut, so ist für das Wachstum von grösseren Bäumen eine mindestens 80cm starke Humusschicht aufzubringen oder es sind nicht unterbaute Pflanzzonen offenzuhalten. Innerhalb des Planungsgebietes sind mindestens 10 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Erschliessung für
Motorfahrzeuge

Art. 10

Die Erschliessung der Grundstücke Nr. 4856, 4858 und 8420 für Motorfahrzeuge ist folgendermassen geregelt:

- Die Erschliessung der Einstellhalle und die Zulieferung erfolgt von der Mettstrasse her.

Der Baubereich E wird durch einen Fussweg und eine Zufahrt für Nottransporte vom Seilerweg her erschlossen. Für die Feuerwehr wird ein Hydrant erstellt, der von der Mettstrasse aus bedient wird. Die Bauphase und die Ausführung werden von der Mettstrasse her geplant.

Parkierung

Art. 11

Der gesamte Parkplatzbedarf für Motorfahrzeuge gemäss BauV. und kant. Wegleitung vom August 1991 ist unterirdisch anzuordnen. Die Parkplätze für alle Bauten innerhalb des Perimeters sind in eine Einstellhalle an der Mettstrasse vorzusehen.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Art. 12

Die Überbauungsordnung mit Überbauungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. (Art. 110 BauV).

SOMMAIRE

1. DOMAINE D'APPLICATION

Page

Art. 1	Domaine d'application	2
Art. 2	Droit prépondérant	2

DISPOSITIONS DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

Art. 3	Alignement	2
Art. 4	Mesures de la police des constructions: secteurs A1, A2, A, B, C, D et E	2
Art. 5	Toiture	2
Art. 6	Protection contre le bruit	3

3. UTILISATION

Art. 7	Prescriptions d'utilisation: Secteurs A1, A2, A, B, C	3
	Secteur D	3
	Secteur E	3
	Secteur F3	3

4. AMENAGEMENTS

Art. 8	Urbanisme	3
Art. 9	Abords	4

5. ACCES ET PARCAGE

Art. 10	Accès pour véhicules à moteur	4
Art. 11	Parcage	4

6. DISPOSITIONS FINALES

Art. 12	Entrée en vigueur	5
---------	-------------------	---

1. DOMAINE D'APPLICATION

Domaine d'application	<u>Art. 1</u> Le plan de quartier assorti de son règlement est applicable au secteur entouré d'une tiretée (parcelles no 4856, 4858 et 8420).
Droit prépondérant	<u>Art. 2</u> Sauf disposition contraire stipulée aux présentes prescriptions du plan de quartier, le règlement sur les constructions de la ville de Bienne est applicable.

2. DISPOSITIONS DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

Alignement	<u>Art. 3</u> Des écarts d'alignement justifiés au point de vue de la conception sont admis pour le secteur de construction A1.
Mesures de la police des constructions	<u>Art. 4</u> Les mesures de la police des constructions ci-après sont applicables:

Secteur de construction	Hauteur des bâtiments à partir de la cote 437.50 *	Altitude arête supérieure de la toiture
A1	7.00m	444.50
A2	4.50m	442.00
A (dès A1)	7.50m	452.00
B (dès A1)	7.50m	452.00
C (dès A1)	7.50m	452.00
D (dès A2)	10.00m	452.00 AS toit attique
E	8.50m **	461.50 AS toit attique

* selon plan de quartier

** à partir du sol naturel, côté colline

Des ouvrages techniques sont autorisés sur le toit des secteurs A, B, C dans la mesure où ils ne dépassent pas un 1/5 au maximum de la surface totale de toiture. Les cotes et les hauteurs de construction peuvent être inférieures mais en aucun cas supérieures à celles indiquées.

Toiture	<u>Art. 5</u> Des toits plats doivent être prévus pour les secteurs de construction A1 et A2.
---------	--

En contigu aux secteurs de construction A, B, C et D, des places assises et des aires de loisirs peuvent être aménagées sur les toits plats A1 et A2. Les toits plats doivent être végétalisés.

Protection
contre le bruit
(selon OPB)

Art. 6

Le degré de sensibilité III est applicable le long de la rue de Mâche pour une profondeur de construction de 15.00 m. Les secteurs situés en retrait de la rue sont soumis au degré de sensibilité II.

3. UTILISATION

Prescriptions
d'utilisation

Art. 7

Les prescriptions d'utilisation ci-après sont applicables:

Secteur de construction	Utilisation
Secteur de construction A1	Zone des soins; les prestations de service sont autorisées au rez-de-chaussée
Secteur de construction A2	Parking souterrain, locaux annexes
Secteurs de construction A,B,C	Appartements pour personnes âgées
Secteur de construction D	Appartements
Secteur de construction E	Appartements
Secteur F	Espaces verts

Le secteur F sert de zone de loisirs. Il doit être aménagé en jardin et peut être équipé de places assises, pergolas, etc.

4. AMENAGEMENTS

Urbanisme

Art. 8

Les bâtiments et les installations doivent être conçus dans leur totalité et dans leurs différents éléments de manière à créer un bel effet d'ensemble s'harmonisant avec les ouvrages existants dans le quartier.

Abords

Art. 9

Un plan d'aménagement fixant l'utilisation et la conception des abords de manière contraignante doit être joint à la demande de permis de construire. Ce plan doit contenir notamment les indications suivantes:

- plantations d'arbres, aménagement des espaces verts
- données techniques concernant la couche d'humus et le drainage des parties situées au-dessus des constructions souterraines
- clôtures et autres constructions (murs de séparation, parties couvertes, etc.)
- aménagement/matériaux des secteurs en dur et des places sèches, indication des passages carrossables, mesures d'aménagement/végétalisation des toits plats.

En cas de constructions souterraines, il faut mettre en place une couche d'humus d'au moins 80 cm d'épaisseur afin de permettre la croissance d'arbres de plus grande taille ou laisser des zones de plantation libres sans bâtiments souterrains. 10 arbres de hautes tiges au moins doivent être plantés dans la zone de planification.

5. ACCES ET PARCAGEAccès
pour véhicules
à moteurArt. 10

L'accès des véhicules à moteur aux parcelles n° 4856, 4858 et 8420 est réglementé comme suit:

- L'accès au garage souterrain ainsi que les livraisons se font depuis la rue de Mâche.

La zone de construction E est desservie par un accès pour piétons et véhicules (passages de secours) à partir du chemin des Cordiers. Une bouche d'incendie utilisable depuis la rue de Mâche est installée pour les pompiers. La phase de construction et l'exécution sont planifiées depuis la rue de Mâche.

Parcage

Art. 11

La place totale nécessaire aux véhicules à moteur selon OC et les directives cantonales d'août 1991 doit être assurée par un garage souterrain. Tous les besoins en matière de parcage pour véhicules à moteur des bâtiments compris dans le périmètre doivent être couverts par un garage souterrain accessible depuis la rue de Mâche.

6. DISPOSITIONS FINALES

Entrée en vigueur

Art. 12

Le plan de quartier et les prescriptions y afférentes entrent en vigueur dès leur approbation par la Direction cantonale des travaux publics (art.110 OC).

15.4. 1993

OFFICE D'URBANISME BIENNE

GENEHMIGUNGSVERMERKE

OEFFENTLICHE MITWIRKUNG VOM 12.2. - 12.3.1992

VORPRUEFUNG VOM 17.3.1993

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 16.4.1993 IM AMTSANZEIGER VOM 16. + 21.4.1993

OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 19.4.1993 BIS 18.5.1993

PERSOENLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUEMER AM 16.4.1993

EINGEREICHTE EINSPRACHEN 2 RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN 9.6.1993

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLUESSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM 20.8.1993

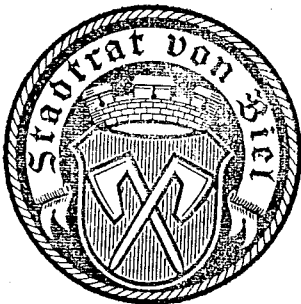
DURCH DEN STADTRAT AM 21.10.1993

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM -

ABSTIMMUNGSERGEBNIS JA - NEIN -

REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT



Namens des Stadtrates

Der Stadtratspräsident:

Der Stadtschreiber:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

~~GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION~~

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 28. FEB. 1994

[Handwritten signature]