

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

L Ö H R E

ÜBERBAUUNGSPLAN

Überbauungsvorschriften

Genehmigung: 08.11.1992

UEBERBAUUNGSORDNUNG LOEHRE
Ueberbauungsvorschriften

INHALT

A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Wirkungsbereich	Seite 1
Art. 2 Uebergeordnete Vorschriften	1
Art. 3 Einteilung des Ueberbauungsplanes	1
Art. 4 Bauweise	1
Art. 5 Gestaltung	1

B) BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

B 1) Baulinien

Art. 6 Baulinien mit Anbaupflicht	3
Art. 7 Baulinien	3
Art. 8 Innenbaulinien	3
Art. 9 Baulinien für An- und Nebenbauten	3

B 2) Abstände und Geschosse

Art. 10 Geschosse, Dach- und Attikageschoss	4
Art. 11 Höhenkoten	4

B 3) Verschiedenes

Art. 12 Spielflächen	4
Art. 13 Wohnqualität	5
Art. 14 Baumpflanzungen	5
Art. 15 Massnahmen für Gehbehinderte	5
Art. 16 Gebäudeeingänge	5
Art. 17 Flachdächer	5

C) ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, LAERMSCHUTZ

Art. 18 Private Hauszufahrten	6
Art. 19 Oeffentliche Fussgängerverbindungen Fussgängerbereiche	6
Art. 20 Parkierung	6
Art. 21 Freihaltekorridore	6
Art. 22 Lärmschutz	6

D) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 23 Art und Grad der Nutzung	7
Art. 24 Bebauung	8

E) GRUENBEREICHE, VORGAERTEN, FREIRAEUME

Art. 25 Grünbereiche	9
Art. 26 Vorgärten	9
Art. 27 Uebrige Freiräume	9

G) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Realisierung	11
Art. 29 Inkrafttreten	11

Gemeinde Biel

UEBERBAUUNGSORDNUNG LOEHRE
Ueberbauungsvorschriften
A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGENArt. 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung Löhre gilt für das im Ueberbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2Uebergeordnete
Vorschriften

Soweit die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Teilzonenplanes mit Teilbaureglement Löhre sowie der Bauordnung Biel.

Art. 3Einteilung des Ueber-
bauungsplanes

1 Der Ueberbauungsplan geht von den Teilzonen gemäss Teilzonenplan Löhre aus und teilt das Planungsgebiet insbesondere in überbaubare Sektoren 1), Grünbereiche und Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Plätze) ein. Die Sektoren sind weiter in Baufelder gegliedert.

2 Die Zugehörigkeit der Baufelder zu den Teilzonen und Sektoren ergibt sich durch ihre Numerierung. Diese folgt nachstehendem Schema:

- a) Die erste Ziffer bezeichnet die Teilzone nach Teilzonenplan Löhre. Die Teilzonen sind bestimmend für Art und Grad der Nutzung.
- b) Die zweite Ziffer bestimmt den Sektor. Die Sektoren umfassen die in Charakter und Bauweise einheitlich zu gestaltenden Bereiche.
- c) Die dritte Ziffer gibt das Baufeld an. Die Baufelder dienen der örtlichen Zuweisung von Bruttogeschossflächen und der Festlegung der Bauweise.

Art. 4

Bauweise

Innerhalb der Baufelder gilt die geschlossene Bauweise.

Art. 5

Gestaltung

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden und künftigen Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung künftiger Zustände der Umgebung ist der Richtplan Bebauung begleitend.

2 In den einzelnen Sektoren muss eine einheitliche Gesamtwirkung erzielt werden.

3 Für die Beurteilung der Qualität und der Einheitlichkeit der Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Elemente massgebend:

- Proportionen des Gebäudes.
- Gliederung, volumetrische Ausbildung, konstruktive Struktur, Material und Farbgebung von Fassaden und Dach

1) Vgl. Uebersicht Teilzonen und Sektoren im Anhang.

- Eingänge, Ein- und Ausfahrten.
- Aussenräume, insbesondere die Vorgärten und ihre Begrenzung gegen den öffentlichen Raum sowie die gemeinschaftlichen Wege und Plätze.
- Terrainveränderungen.

4 Die ästhetische Beurteilung von Bauten und Anlagen, welche im ordentlichen Baubewilligungsverfahren (Art. 7 BewD) zu behandeln sind, obliegt einer Fachinstanz. Diese wird vom Gemeinderat bestimmt und hat aus ausgewiesenen Fachleuten zu bestehen.

B) BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

B 1) Baulinien

Art. 6

Baulinien mit Anbaupflicht

1 Gebäude sind mit mindestens 2/3 der Fläche ihrer entsprechenden Fassade auf die Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen. Eck- und Endpunkte von Baulinien mit Anbaupflicht müssen über mindestens zwei Vollgeschosse hinweg eingehalten werden.

2 Baulinien mit Anbaupflicht dürfen im Rahmen der Grundsatzregel nach Abs. 1 für offene und geschlossene Gebäudeteile um höchstens 1.20 m überschritten werden, wobei die Gesamtlänge einzelner Bauteile zusammengerechnet 1/4 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten darf. Vorspringende Bauteile über Wegen oder Plätzen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4.50 m einhalten. Sofern kein Motorfahrzeugverkehr zu erwarten ist, genügt ein Mass von 2.70 m.

Art. 7

Baulinien

1 Die Baulinien unterteilen die Baufelder in Bereiche unterschiedlicher Geschosshöhe. Es wird unterschieden in:

- a) Baulinien EG + 1. OG. Sie gelten für Bauten bis 2 Geschosse (ohne Dachausbau oder Attika).
- b) Baulinien 2. OG. Sie gelten für Bauten bis 3 Geschosse (mit Dachausbau oder Attika).

2 Baulinien, die ein Baufeld gegen Aussen abgrenzen, dürfen mit Bauteilen entsprechend Art. 6, Abs. 2 überschritten werden.

3 Baulinien im Innern der Baufelder dürfen bis zu 2 m und auf höchstens der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge überschritten werden.

Art. 8

Innenbaulinien

1 Die Innenbaulinien legen die Gebäudetiefe fest.

2 Die Innenbaulinien dürfen bis zu 2 m und auf höchstens der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge überschritten werden. Benachbarte Grundeigentümer können eine weitergehende Ueberbauung mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung regeln. Diese ist grundbuchlich sicherzustellen. Die weitergehende Ueberbauung darf 2 Geschosse (Dachausbau oder Attika nicht erlaubt) nicht überschreiten.

Art. 9

Baulinien für An- und Nebenbauten

1 Baulinien für An- und Nebenbauten regeln die Bebauung der Vorgärten. Sie erlauben die Erstellung von eingeschossigen, unbewohnten Anlagen wie Schuppen, Velounterstände, und dergleichen.

2 Baulinien für An- und Nebenbauten dürfen nicht überschritten werden.

B 2) Geschosse und HöhenkotenArt. 10

Geschosse, Dach- und
Attikageschosse

1 Die höchstzulässige Geschossezahl ist in den Bebauungsvorschriften festgelegt (Art. 24 UeV).

2 Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe mehr als 1.50 m beträgt.

3 Attikageschosse sind auf mindestens der Hälfte jeder Fassade um wenigstens 2.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ihre Höhe beträgt maximal 3.00 m, gemessen von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss. Sofern die Einhaltung der kantonalen Beschattungstoleranzen (Art. 22, Abs. 3 BauV) gewährleistet ist, kann die Attika auf einer Längsseite der Gebäude vollständig auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses gestellt werden. Unter derselben Voraussetzung sind Windschutzmauern und dergleichen bis auf die Höhe des Attikageschosses erlaubt. Ueber der Attika sind nur technisch bedingte Aufbauten gestattet.

Art. 11

Höhenkoten

1 Wo im Ueberbauungsplan angegeben, sind maximale Fassadenhöhen (FH) oder minimale Höhen der Fussböden des untersten Geschosses mit Wohnräumen (WG) 1) einzuhalten. Die höchstzulässigen Gebäudehöhen bleiben vorbehalten.

2 Im Rahmen der Beschattungstoleranzen nach kantonalem Recht (Art. 22 BauV) können benachbarte Grundeigentümer mittels privatrechtlicher Vereinbarungen andere Höhenkoten regeln. Die privatrechtlichen Vereinbarungen sind grundbuchlich zu sichern.

B 3) VerschiedenesArt. 12

Spielflächen

1 Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen einen hohen Gebrauchswert aufweisen.

2 Der Bedarf an Spiel- und Aufenthaltsflächen bemisst sich nach den kantonalen Grundlagen. Sie sind vornehmlich in den Grünbereichen, den übrigen Freiräumen und den Fussgängerbereichen zu realisieren.

3 Für die folgenden Sektoren ist in den nachstehend aufgeführten Grünbereichen eine grössere Spielfläche (Art. 15, Abs. 2 BauG, Art. 46 BauV) zu realisieren:

- für Sektor 2.1 im Grünbereich G 1
- für Sektor 2.2 im Grünbereich G 1
- für Sektor 2.3 im Grünbereich G 3
- für Sektor 3.1 im Grünbereich G 5
- für Sektor 3.3 im Grünbereich G 7

Die Anlage ist mit Eintreten der gesetzlichen Erstellungspflicht zu erstellen, spätestens jedoch nach Vorhandensein von wenigstens 40 Familienwohnungen im betreffenden Sektor.

1) Oberkant fertiger Fussboden

Art. 13

Wohnqualität

1 Jeder Familienwohnung ist ein direkt zugänglicher Aussenraum (Balkon, Terrasse und dgl.) von mindestens 5 m² Fläche zuzuordnen.

2 Sofern Wohnungen ebenerdig an öffentliche oder gemeinschaftliche Bereiche (Wege, Plätze, Grünflächen und dergleichen) anstossen, ist durch geeignete Massnahmen (erdgeschossige Fassadenrücksprünge, Verzicht auf Fenster, usw.) dafür zu sorgen, dass unerwünschte Sichtkontakte vermieden werden.

Art. 14

Baumpflanzungen

1 Die im Ueberbauungsplan bezeichnete obligatorische Bepflanzung ist mit der Ausführung der zugehörigen Anlagen zu realisieren. Durch geeignete Vorkehren ist für gute Wachstumsbedingungen zu sorgen.

2 Für die Baumpflanzungen mit festem Standort sind Laubbäume zu wählen. Alle die Grünbereiche umfassenden Bäume sollen ähnlichen Charakter aufweisen. Dies gilt auch für die Bepflanzung am Siedlungsrand.

3 Für die Bepflanzung mit frei wählbarem Standort sind standortgerechte, heimische Gewächse zu verwenden. Die Bepflanzung soll folgende Zwecke erfüllen:

- a) Grünbereich G 5: Herstellen einer locker bepflanzten, parkartigen Spiel- und Aufenthaltsfläche.
- b) Grünbereich G 6: Soweit notwendig, Ergänzung der bestehenden Baum- und Buschhecke entlang des Schulareals.
- c) Grünbereich G 7: Schaffen eines Vegetationsgürtels zwischen offener Landschaft und dem Schulareal.
- d) Grünbereich G 8: Erhalten, bzw. Ergänzen der bestehenden Obstbaumkulturen.

Art. 15Massnahmen für
Gehbehinderte

1 In der Teilzone 2 (Sektoren 2.1, 2.2 und 2.3) sind wenigstens 10 % der Wohnungen entsprechend den Bedürfnissen der Gehbehinderten zu bauen.

2 Zu Mehrfamilienhäusern ist ein rollstuhlgängiger Zugang zu erstellen.

Art. 16

Gebäudeeingänge

1 Die Haupteingänge für die Hauptgebäude sind auf die Vorgärten hin auszurichten.

2 Die Haupteingänge dürfen sich nicht in den Untergeschossen oder unter dem fertigen Terrain befinden.

Art. 17

Flachdächer

Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies deren allfällige Nutzung als Aufenthaltsbereiche nicht beeinträchtigt.

C) ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, LAERMSCHUTZ

Art. 18

Private Hauszufahrten
(Anlieferung)

Die privaten Hauszufahrten sind für die Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszubilden.

Art. 19

Oeffentliche Fussgänger-
verbindungen,
Fussgängerbereiche

1 Die öffentlichen Fussgängerverbindungen sind mindestens durch ein Durchgangsrecht von 2.50 m Breite zu sichern. Sie gelten als Detailerschliessungen.

2 Der Fussgängerbereich ist für Rollstühle durchgehend befahrbar zu machen. Topografisch bedingte Längsgefälle bleiben vorbehalten. Unterirdische Bauten unter dem Fussgängerbereich sind gestattet, sofern dadurch keine nachteiligen Höhenverhältnisse entstehen.

Art. 20

Parkierung

1 Die Parkplätze sind vorwiegend innerhalb der Baufelder zu realisieren. Im weiteren sind sie im Rahmen der entsprechenden Vorschriften in den übrigen Freiräumen oder als unterirdische Anlagen in den Grünbereichen gestattet.

2 Die Erstellung von oberirdischen Parkplätzen ist innerhalb den Grünbereichen, den Vorgärten und teilweise den übrigen Freiräumen (vgl. Art. 27 UeV) untersagt.

3 Die Zufahrten zu der Parkierung innerhalb der Baufelder sind in die Gebäude zu integrieren oder diesen baulich anzugliedern.

Art. 21

Freihaltekorridore

Im Bereich der Freihaltekorridore sind Massnahmen, welche eine spätere Realisierung von Strassen erschweren, untersagt. Kleinbauten, gartengestalterische Anlagen und dergleichen sind nur gestattet, sofern ein Mehrwertvorbehalt unterzeichnet wird.

Art. 22

Lärmschutz

Für die Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) sind folgende Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 LSV) massgebend:

Teilzone 1: Empfindlichkeitsstufe III

Teilzonen 2 und 3: Empfindlichkeitsstufe II

D) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 23

Art und Grad der
Nutzung

1 Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zu den Teilzonen gemäss Art. 4 Teilbaureglement Löhre.

2 Das Baufeld 3.22 gilt als Zone für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG). Vorgesehen ist die Erstellung eines Kindergartens, eines Hortes und einer Freizeitanlage oder anderer Gebäude mit sozialer, kultureller oder erzieherischer Zweckbestimmung.

3 Zulässige maximale und minimale Bruttogeschossflächen pro Baufeld:

Baufeld, bzw. Sektor	Maximum 1)	Minimum 2)
Total Sektor 1.1	3)	
Baufeld 2.11	3'020 m ²	2'350 m ²
Baufeld 2.12	1'760 m ²	1'370 m ²
Total Sektor 2.1	4'780 m²	3'720 m²
Baufeld 2.21	3'020 m ²	2'350 m ²
Baufeld 2.22	5'080 m ²	3'950 m ²
Total Sektor 2.2	8'100 m²	6'300 m²
Baufeld 2.31	2'340 m ²	1'820 m ²
Baufeld 2.32	2'340 m ²	1'820 m ²
Baufeld 2.33	2'340 m ²	1'820 m ²
Total Sektor 2.3	7'020 m²	5'460 m²
Baufeld 3.11	1'160 m ²	910 m ²
Baufeld 3.12	2'780 m ²	2'180 m ²
Baufeld 3.13	2'450 m ²	1'930 m ²
Baufeld 3.14	880 m ²	690 m ²
Baufeld 3.15	1'250 m ²	980 m ²
Total Sektor 3.1	8'520 m²	6'690 m²
Baufeld 3.21	880 m ²	690 m ²
Baufeld 3.22	4)	
Baufeld 3.23	1'480 m ²	1'160 m ²
Total Sektor 3.2	2'360 m²	1'850 m²
Baufeld 3.31	1'390 m ²	1'090 m ²
Baufeld 3.32	630 m ²	500 m ²
Baufeld 3.33	2'550 m ²	2'000 m ²
Baufeld 3.34	2'270 m ²	1'780 m ²
Baufeld 3.35	810 m ²	640 m ²
Total Sektor 3.3	7'650 m²	6'010 m²

1) Teilzone 2: BGF max. 19'900 m² (Grd.st.fläche 22'111 m², AZ max. 0,9)

Teilzone 3: BGF max. 18'530 m² (Grd.st.fläche 26'470 m², AZ max. 0,7)

2) Teilzone 2: BGF min. 15'480 m² (Grd.st.fläche 22'111 m², AZ min. 0,7)

Teilzone 3: BGF min. 14'550 m² (Grd.st.fläche 26'470 m², AZ min. 0,55)

3) Ausnützung gemäss Teilzonenplan Löhre nicht beschränkt.

4) Öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzung. Die Bruttogeschossfläche wird deshalb nicht beschränkt.

4 Die maximalen Bruttogeschossflächen pro Baufeld dürfen um höchstens 20 % überschritten werden, wenn mit anderen Baufeldern ein Ausgleich stattfindet und dies im Grundbuch eingetragen wird. Zwischen den Teilzonen ist ein Austausch nicht gestattet. Sofern die einzelnen Baufelder in Etappen realisiert werden, ist die interne Verteilung der Bruttogeschossflächen im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zu regeln und grundbuchlich zu sichern.

5 Innerhalb der Teilzone 1 ist der Grünanteil gemäss Art. 4 Teilbaureglement Löhre (20 % der Zonenfläche) ohne besonderen Nachweis zur Hälfte in den Grünbereichen G 1, G 2 und G 3 enthalten.

Art. 24

Bebauung

1 Die baupolizeilichen Masse betragen:

- Maximale Geschosszahl: 3
- Dachausbau oder Attikageschosse sind erlaubt.
- Maximale Gebäudehöhe: Teilzone 1: 12.00 m
Teilzonen 2 und 3: 11.50 m

Vorbehalten bleibt die Festlegung besonderer Höhenkoten nach Art. 11 UeV.

2 In den durch "Baulinien EG und 1. OG" abgegrenzten Bereichen sind höchstens zwei Geschosse erlaubt. Dachausbau oder Attikageschosse sind mit Ausnahme von Dachaufbauten zur Nutzung und Erschliessung der Dachflächen nicht erlaubt. Sinngemäss gilt dies auch für die mittels privatrechtlichen Vereinbarungen geregelte weitergehende Ueberbauung der Innenbaulinien (Art. 8, Abs. 2 UeV).

3 Sofern die Baufelder gegenüber dem öffentlichen oder gemeinschaftlichen Raum nicht durch Bauten oder Vorgärten räumlich begrenzt sind, müssen Umzäunungen (Zäune, Mauern, dichte Schmitthecken und dergleichen), welche das Niveau der angrenzenden Wege, Plätze, Grünbereiche oder Strassen um mindestens 1.00 m überragen, erstellt werden.

E) GRUENBEREICHE, VORGAERTEN, FREIRAEUMEArt. 25

Grünbereiche

1 Die Grünbereiche sind für die Erstellung von allgemein zugänglichen Flächen zu Spiel-, Aufenthalts- und anderen Erholungszwecken vorgesehen.

2 Vorbehalten Abs. 4 sind bis zu einem Anteil von 10 % der Grünbereichsfläche gestattet

- oberirdische Bauten, welche der Zweckbestimmung nach Abs. 1 dienen,
- unterirdische Bauten, welche das fertige Terrain nicht überragen,

3 Der Grünbereich G 6 soll zusätzlich zu der allgemeinen Zweckbestimmung dem Schlitteln dienen.

4 Der Grünbereich G 8 soll dem Landschaftsbild der angrenzenden Landwirtschaftszone entsprechend gestaltet werden. Es sind nur Kleinbauten mit höchstens 20 m² Grundfläche erlaubt.

Art. 26

Vorgärten

1 Die Vorgärten bilden den Uebergang zwischen öffentlichem, bzw. gemeinschaftlichem Raum und den Bauten. Sie dienen vorab als Zugangsbereiche zu den Bauten sowie für Nutzungen in Zusammenhang mit dem Wohnen (Freizeitaktivitäten, Abstellgelegenheiten, usw.).

2 Unter Vorbehalt der Zweckbestimmung nach Abs. 1 sind eingeschossige unbewohnte Bauten und Anlagen sowie unterirdische Bauten erlaubt.

3 Die Vorgärten sind gegenüber Wegen und Plätzen mit einer Umzäunung (Zaun, Mauer, dichte Schnitthecke und dgl.), welche das Niveau der öffentlichen oder gemeinschaftlichen Flächen um wenigstens 1.00 m überragt, räumlich abzugrenzen. Hecken sind mit festen Elementen (Zaun, Sockelmauer und dergleichen) zu ergänzen. Die Art und Weise der Begrenzung verschiedener Vorgartenbereiche ist im Sinne von Art. 5, Abs. 2 aufeinander abzustimmen.

4 Enthalten die Erdgeschossnutzungen der angrenzenden Bauten öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen kann auf die Einrichtung eines Vorgartens zugunsten einer gemeinschaftlichen Fläche verzichtet werden.

Art. 27

Uebrige Freiräume

1 Die übrigen Freiräume sollen der Nutzung der benachbarten Bauten entsprechend verwendet werden.

2 Die übrigen Freiräume dürfen bis zu einem Anteil von 10 % ihrer Gesamtfläche mit unbewohnten An- und Nebenbauten überbaut werden. Die unterirdische Bebaubarkeit ist nicht beschränkt, soweit die obligatorische Bepflanzung gewährleistet bleibt.

3 Im Sektor 1.1 dürfen die übrigen Freiräume bis zu einem Drittel ihrer Fläche und im Sektor 3.3 gänzlich für die oberirdische Parkie-

zung benutzt werden. Im übrigen ist die Erstellung von oberirdischen Parkplätzen untersagt.

G) SCHLUSSBESTIMMUNGENArt. 28

Vereinbarungen,
Baulandumlegung

1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist ein Vertrag, insbesondere über die Realisierung, Etappierung und Bauträgerschaft der Erschliessung und der gemeinschaftlichen Anlagen (Grün- und Fussgängerbereiche, usw.) abzuschliessen. Dieser Vertrag gilt als integrierender Bestandteil der Ueberbauungsordnung und ist vor der Erteilung von Baubewilligungen gegenseitig zu unterzeichnen.

2 Die Grundeigentümer haben die Durchführung der Ueberbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Diese gelten als integrierende Bestandteile der Ueberbauungsordnung. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn sie vorliegen und im Grundbuch eingetragen sind. Die Vereinbarungen umfassen insbesondere die Eigentums- und Benützungrechte sowie die Kostenbeteiligung an den gemeinschaftlichen Anlagen (Grünbereiche, Fussgängerbereiche, private Hauszufahrten, Parkierung, usw.).

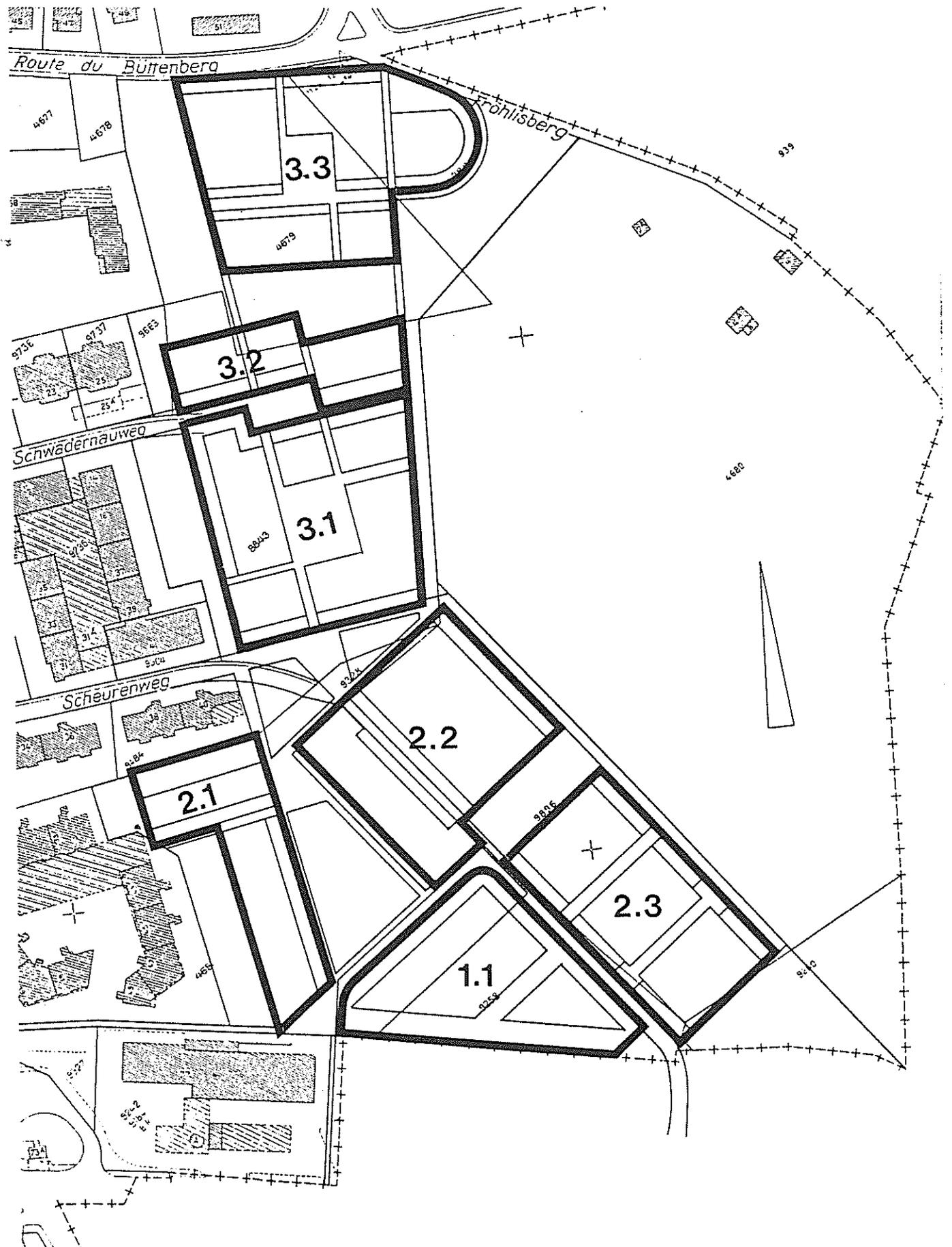
Art. 29

Inkrafttreten

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

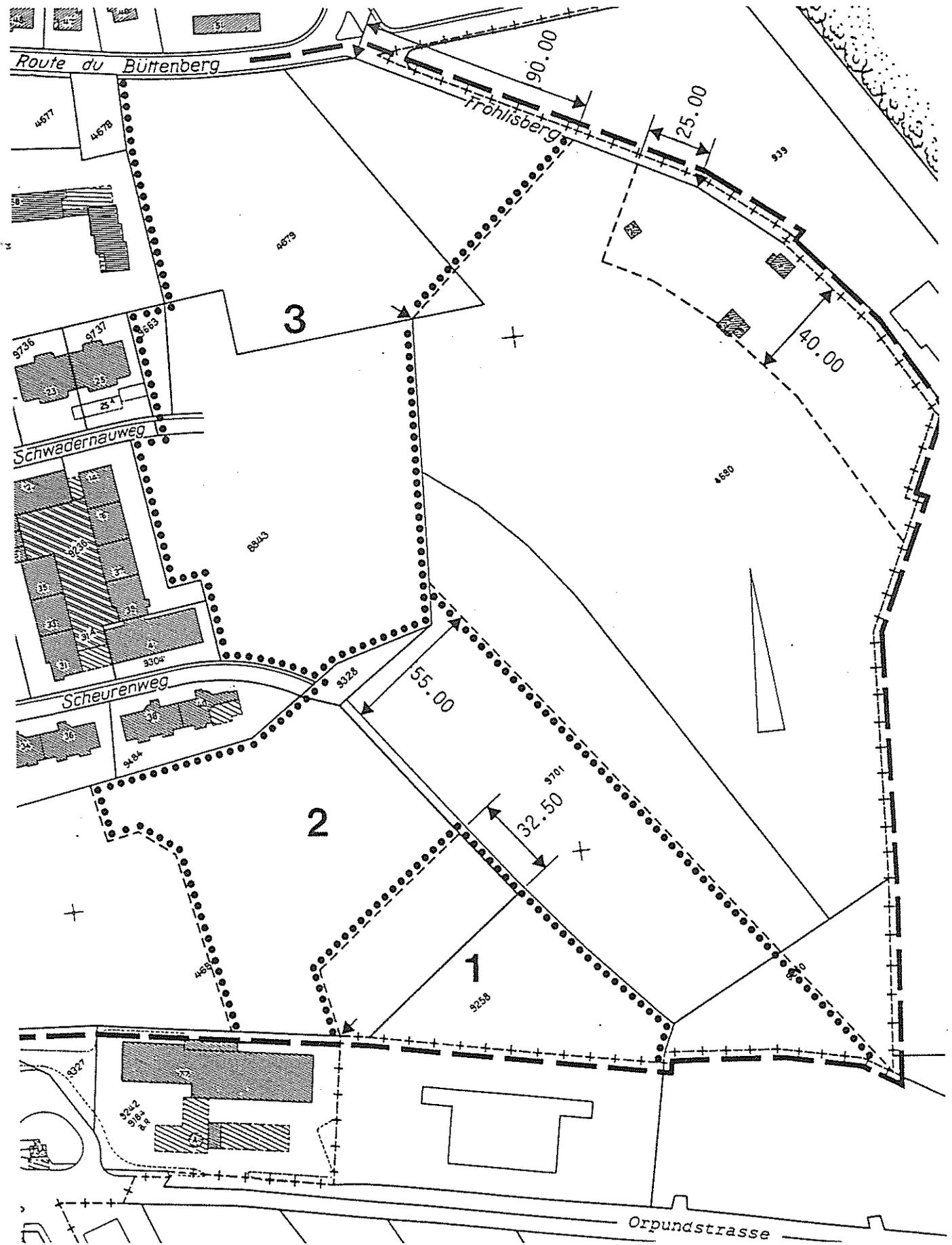
UEBERBAUUNGSORDNUNG LOEHRE
ANHANG: Einteilung der Sektoren

Ueberbauungsvorschriften
Uebersicht M 1 : 2'000



UEBERBAUUNGSORDNUNG LOEHRE
ANHANG: Einteilung der Teilzonen

Ueberbauungsvorschriften
Uebersicht M 1 : 2'000



Gemeinde Biel
1. Oktober 1991

UEBERBAUUNGSORDNUNG LOEHRE
Erläuterungen zu den Ueberbauungsvorschriften

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Zu beachten ist, dass der Wirkungsbereich gegenüber der Zone mit Planungspflicht nach Teilzonenplan Löhre geringfügig erweitert wurde (vgl. Tech. Bericht, Kapitel 4.1, Abschnitt Wirkungsbereich Ueberbauungsordnung).

Art. 2

Uebergeordnete
Vorschriften

Keine Bemerkungen.

Art. 3

Einteilung des Ueber-
bauungsplanes

1 Die grundsätzliche Gliederung des Planungsgebietes ergibt sich durch die Bestimmung überbaubarer Sektoren, welche ihrerseits in Baufelder aufgeteilt sind, sowie durch die Ausscheidung von Freiräumen und Erschliessungsanlagen. Insbesondere die Sektoren beziehen sich direkt auf die Teilzonen nach Teilzonenplan, da Letztere für Art und Grad der (baulichen) Nutzung verantwortlich sind.

2 Die numerische Bezeichnung der Sektoren und der Baufelder und die Erläuterung ihrer Bedeutung dient der besseren Verständlichkeit der Ueberbauungsordnung.

Art. 4

Bauweise

Die Festlegung der geschlossenen Bauweise bedeutet, dass im Falle der Unterteilung der Baufelder in verschiedene Grundstücke der seitliche Grenzanbau gilt.

Art. 5

Gestaltung

Vorbemerkungen: Die Gestaltung der Bauten wird nicht durch die Regelung von Einzelheiten beeinflusst, sondern durch eine generelle qualitative Anforderung, durch das Gebot eines einheitlichen gestalterischen Verhaltens in zusammenhängenden Bereichen (in der Regel den Sektoren) und durch die Einsetzung eines Fachausschusses zur Beurteilung der Baugestaltung.

1 Hauptsächlichste Anforderung an die Bauten ist das Entstehen eines guten Gesamteindruckes. Der Anspruch ist also höher gesteckt, als das blosses Vermeiden von schlechten Lösungen.

2 Die einzelnen Sektoren entsprechen den topographisch begründeten Siedlungseinheiten. Dies soll im Quartierbild durch ihre einheitliche Gestaltung zum Ausdruck kommen.

3 Zur Verdeutlichung der ästhetischen Anforderungen sind die im wesentlichen gestaltprägenden Elemente von Bauten und Anlagen aufgezählt.

4 Da auf den Erlass konkreter Gestaltungsvorschriften weitgehend verzichtet wird, wird zur Kontrolle und Beeinflussung der architektonischen Qualität ein Fachausschuss eingesetzt. Sofern ein entsprechendes Gremium auf gesamtstädtischer Ebene bestehen sollte, kann die Aufgabe diesem übertragen werden. Um den Verwaltungsaufwand zu senken, müssen dem Fachausschuss nur die ordentlichen Baugesuche vorgelegt werden.

B) BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

B 1) Baulinien

Art. 6

Baulinien mit Anbaupflicht

1 Mit der Anbaupflicht wird die räumliche Gliederung des Quartieres verbindlich geregelt. Die raumbestimmenden Fassaden sind zu diesem Zweck mit ihren wichtigsten Elementen (Flächenanteil, Eck- und Endpunkte) auf die entsprechende Flucht zu stellen. Die Baulinien mit Anbaupflicht definieren im Sinne der sozialräumlichen Differenzierung (vgl. Tech. Bericht, Kap. 3.4, Sozialräumliches Konzept) des Planungsgebietes in der Regel die vordere Gebäudeseite.

2 Im Interesse einer einheitlicheren, ruhigeren Gestaltung der dem öffentlichen Bereich zugewandten Fassade, werden die Vorsprünge eher zurückhaltend geregelt.

Art. 7

Baulinien

1 Mit den Baulinien werden die Baufelder näher strukturiert. Die Baulinien 2.OG grenzen die Bereiche für die eigentlichen Hauptgebäude ab. Hier kann die nach Grundordnung zugelassene Geschosshöhe realisiert werden. Die Baulinien EG + 1.OG umfassen Bereiche, die für An- und Erweiterungsbauten genutzt werden können. Damit wird das Prinzip der "harten" Regelung im vorderen Gebäudebereich (Baulinie mit Anbaupflicht) mit einer "weichen" Festlegung in der rückwärtigen Zone ergänzt.

2 Keine Bemerkungen.

3 Die Regelung der Vorsprünge im Innern der Baufelder betrifft lediglich das 2. Obergeschoss, da die unteren Geschosse ohnehin im Rahmen der Baulinie EG + 1. OG überbaut werden können.

Art. 8

Innenbaulinien

1 Innenbaulinien werden dort festgelegt, wo im Interesse des nachbarlichen Schutzes klare innere Gebäudeabstände festgelegt werden müssen. Sie beschränken die Ueberbauung auf eine Gebäudetiefe. Die Bebauung des rückwärtigen Bereiches ist somit in diesen Fällen grundsätzlich nicht möglich.

2 Sofern zwei Nachbarn ihre Ueberbauungen aufeinander abstimmen oder - was wahrscheinlich die Regel sein wird - es sich um denselben Grundeigentümer handelt, können die Innenbaulinien im selben Masse überschritten werden, wie es für die übrigen Baufelder (die nach Art. 7 mit Baulinien geregelt werden) festgelegt wird.

Art. 9

Baulinien für An- und Nebenbauten

1 Die Baulinien für An- und Nebenbauten ermöglichen die Erstellung von unbewohnten Kleinbauten in den Vorgärten.

2 Da die Baulinien für An- und Nebenbauten meistens auf der Grenze des Verkehrsraumes stehen, sind Vorsprünge ausgeschlossen.

B 2) Geschosse und Höhenkoten

Art. 10

Geschosse

1 Keine Bemerkungen.

2 Das Dachgeschoss wird hier definiert, da die Bauordnung Biel keine entsprechende Regelung enthält.

3 Die hier getroffene Attikaregelung soll differenzierte Lösungen mit hohem Gebrauchswert ermöglichen.

Art. 11

Höhenkoten

1 Höhenkoten werden dort festgelegt, wo sich benachbarte Bauten übermässig beschatten können, sofern nicht ein bestimmtes Verhältnis zwischen dem untersten Wohngeschoss des "hinteren" und der Fassadenhöhe des "vorderen" Gebäudes eingehalten wird. Dieses Verhältnis wird durch die Festlegung von Höhenkoten fixiert.

2 Die Festlegung der Höhenkoten rechtfertigt sich nur für den Fall, wo zwei Nachbarn unabhängig voneinander bauen. Stimmen sie ihre Bauten aufeinander ab oder handelt es sich um denselben Grundeigentümer - was die Regel sein dürfte - können die Höhenkoten ausser Kraft gesetzt werden. Im Interesse grösserer Gestaltungsfreiheit sollte dies, wenn immer nur möglich, angestrebt werden. Die Höhenkoten werden meistens in den mit Innenbaulinien geregelten Baufeldern festgelegt. In beiden Fällen geht es um dasselbe, nämlich um die Festlegung klarer gegenseitiger Verhältnisse, die im Rahmen einer nachbarlichen Abstimmung abgeändert werden können.

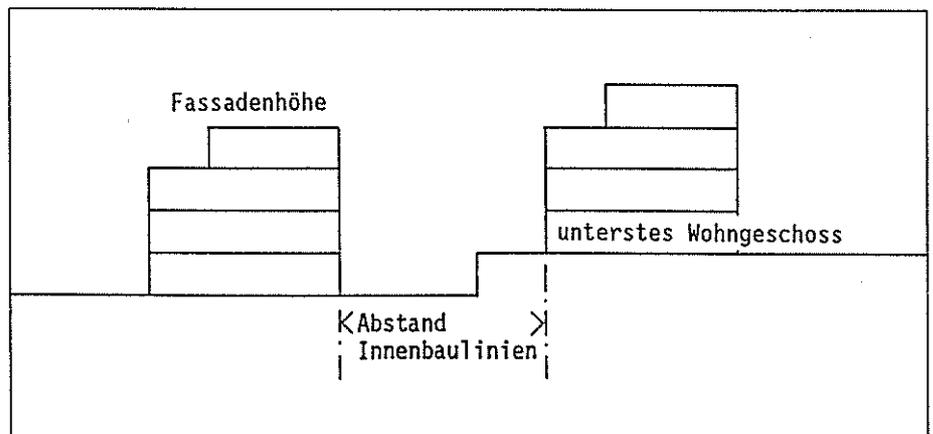


Abbildung zu Art. 11

B 3) Verschiedenes

Art. 12

Spielflächen

Die Grünbereiche und die sogenannten übrigen Freiräume reichen aus, den Spielflächenbedarf der gesamten Ueberbauung zu decken. Es wird als verhältnismässig erachtet, allen bedeutenden Sektoren eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV von 600 m² zuzuordnen.

Nachweis:

Sektor	BGF max.	Bedarf		Vorhanden (ca.)	
		SF	gSF	GB	üFR
2.1/2.2	12'580m ²	1'887m ²	1'200m ²	1'698m	21'575m ²
2.3	7'320m ²	1'098m ²	600m ²	2'217m ²	
3.1/3.2	10'660m ²	1'599m ²	600m ²	2'039m ²	380m ²
3.3	7'870m ²	1'181m ²	600m ²	4'501 m ²	
Total	38'430m²	5'765m²	3'000m²	10'455m²	1'955m²

Bedarf Spielflächen (SF) 15 %
 grössere Spielflächen (gSF) . total 5 x 600 m²
 Vorhanden Grünbereiche (GB) Grünbereiche G 1 - G 7
 übrige Freiräume (üFR) in Sektoren 2.1 und 3.1

Art. 13

Wohnqualität

1 Ein den Wohnungen direkt zugeordneter Aussenraum erhöht deren Gebrauchswert.

2 Da durch die zwingenden räumlichen Festlegungen (Baulinien mit Anbaupflicht) und die übrigen bestehenden Möglichkeiten (Baulinien) Gebäude direkt an öffentliche oder gemeinschaftliche Bereiche anstossen, ist eine gegenseitige Störung zu vermeiden. Möglich ist der Verzicht auf Fenster in diesem Bereich, das Einschieben eines Gebäudesockels (Höhendifferenz) usw. Nicht zuletzt aus diesem Grund wurde auch die Anbaupflicht so geregelt, dass das Erdgeschoss zurückversetzt werden kann (Art. 7, Abs. 1 und 2), so dass ein Uebergangsbereich eingerichtet werden kann.

Art. 14

Baumpflanzungen

Die Bezeichnung der obligatorischen Bepflanzungen geht direkt auf das Planungskonzept zurück (Vgl. Tech. Bericht, Kap. 3.5 Konzept räumliche Struktur/Gestaltung, Abschnitt "Bepflanzung").

Art. 16

Gebäudeeingänge

1 Die Ausrichtung der Hauseingänge auf die Vorgärten - also deren Anordnung im vorderen Gebäudebereich - ist eine zwingende Konsequenz der sozialräumlichen Gliederung des Quartieres (vgl. Tech. Bericht, Kap. 3.4, Sozialräumliches Konzept).

2 Die vermittelnde und gestalterische Funktion der Hauseingänge geht verloren, wenn diese auf die Höhe des Untergeschosses versenkt oder sonstwie eingegraben und somit kaum mehr erlebbar sind.

Art. 17

Flachdächer

Die Begrünung der Flachdächer ist ein ökologisches Anliegen, das jedoch nicht auf Kosten einer Nutzung der Dachflächen als terrassen und dgl. gehen soll.

C) ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, INFRASTRUKTUR

Art. 18

Private Hauszufahrten
(Anlieferung)

Die privaten Hauszufahrten dienen der Anlieferung sowie der Zugänglichkeit des Quartieres durch die Feuerwehr. Zusammen mit den Detailerschliessungen ist somit das Planungsgebiet vollkommen befahrbar. Die Einstellhallen sollen jedoch nur in Ausnahmefällen über die Hauszufahrten erschlossen werden, um diesen möglichst den Charakter von Fussgängerbereichen zu verleihen.

Art. 21

Öffentliche Fussgänger-
Verbindungen,
Fussgängerbereiche

1 Die Ausscheidung der öffentlichen Fusswege als Detailerschliessungen entspricht ihrer Funktion im Quartier. Sie dienen vorab den Bewohnern des Neubaugebietes Löhre.

2 Unterirdische Bauten unter dem Fussgängerbereich sollten nur realisiert werden, wenn es sich um private Wege handelt. Im öffentlichen Bereich sind die Wege in der Regel für die Aufnahme der Werkleitungen freizuhalten.

Art. 20

Parkierung

1 Angesichts der vorhandenen Ausnützung ist die Parkierung grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind in der Regel nur Besucherparkplätze im Bereich der öffentlichen Strassen zu erstellen.

2 Das Verbot der Parkierung in den Grünbereichen und den Vorgärten ist vor allem gestalterisch begründet. Die sog. übrigen Freiräume können ihrer Lage und Zuordnung entsprechend teilweise zum Parkieren benützt werden. Dies wird in Art. 27 geregelt.

3 Aus ästhetischen Gründen und geringerer Immissionen wegen sind Zufahrten zu Einstellhallen primär in die Gebäude zu integrieren, was teilweise die Beanspruchung der Vorgärten bedingt.

Art. 21

Freihaltekorridore

Die Bezeichnung von Möglichkeiten zur Weiterführung der Strassen ist nicht als Hinweis auf die Absicht einer späteren Siedlungserweiterung zu verstehen. Sie dient lediglich der Offenhaltung des Entscheidungsspielraumes für spätere Generationen. In diesem Sinne ist der Vorbehalt relativ weich zu interpretieren. Insbesondere behindern übliche garten-architektonische Elemente, wie Vorgartenbegrenzungen, Mauern und Treppen die spätere Inanspruchnahme des Landes nicht ernstlich. Grundsätzlich gilt dies auch für den Freihaltekorridor entlang der südlichen Gemeindegrenze, wenn auch hier nicht eine spätere Erschliessung, sondern ein Anschluss an die N 5 offengehalten werden soll.

Art. 22

Lärmschutz

Die Festlegung der Empfindlichkeitstufen gemäss Lärmschutzverordnung ist auf die jeweiligen Nutzungsvorschriften im Planungsgebiet abgestimmt.

D) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 23

Art und Grad der
Nutzung

1 Die Teilzonen sind im Anhang der Ueberbauungsvorschriften ersichtlich.

2 Die Zuweisung der öffentlichen Nutzungen zum Baufeld 3.22 ist durch dessen Lage (an einen Platz und an eine Grünanlage anstossend) begründet.

3 Die Bruttogeschossflächen pro Baufeld entsprechen einer Aufteilung der zulässigen maximalen und minimalen Ausnützung gemäss Richtplan Bebauung. Zu beachten ist dabei, dass die Nutzungsansprüche der einzelnen Grundeigentümer nicht ohne weiteres realisiert werden können. Die Durchführung einer Landumlegung ist deshalb notwendig.

4 Zur Wahrung einer genügenden Flexibilität wird ein Nutzungstransport ermöglicht. Zwischen den Teilzonen muss dieser ausgeschlossen werden, da sonst die Ausnützung gemäss Teilbaureglement Löhre tangiert würde.

Art. 24

Bebauung

1 Geschoszahl in den Teilzonen 2 und 3 und Gebäudehöhe in der Teilzone 1 sind dem Teilbaureglement Löhre entnommen. Die Gebäudehöhe in den Teilzonen 2 und 3 entspricht der Bauordnung für die entsprechende Bauzone. Auf eine spezielle Regelung wird somit verzichtet. Zu beachten bleibt aber, dass infolge der Beschattungs-, bzw. Besonnungsanforderungen teilweise bestimmte Höhenkoten eingehalten werden müssen (vgl Art. 11 UeV). Hinsichtlich der Geschoszahl ist zudem darauf hinzuweisen, dass für die Baufelder in den Sektoren 3.2 und 3.3 ganz oder teilweise von einer zweigeschossigen Bauweise ausgegangen wurde (vgl. Richtplan Bebauung).

2 Vgl. Art. 8 und 11 UeV.

3 Da nicht immer ein Gebäude den öffentlichen Raum begrenzt, soll dies durch Gartenabgrenzungen erfolgen.

E) GRUENBEREICHE, VORGAERTEN, FREIRAEUME

Art. 25

Grünbereiche

1 Die Grünbereiche erfüllen den Hauptanteil der Spiel- und Erholungsbedürfnisse des Planungsgebietes. Eine Spezifizierung der einzelnen Teilflächen soll nicht vorgenommen werden. Selbstverständlich sind aber infolge unterschiedlicher Einbindung in die Besiedlung, Ausdehnung, Topografie, usw. bestimmte Eignungen vorhanden. Dies soll sich jedoch durch die eigentliche Benützung herausstellen können.

2 Da die Grünbereiche neben der funktionellen auch eine ökologische Bedeutung haben, muss ihre Bebaubarkeit eingeschränkt werden.

3 Als einzige Zweckbestimmung wird für den Grünbereich G 6 zusätzlich zu der allgemeinen Spiel- und Aufenthaltsfunktion das Schlitteln festgeschrieben.

4 Der Grünbereich G 8 ist lagebedingt Teil der freien Landschaft der Löhre und soll einen entsprechenden Charakter aufweisen. Die Flächenbeschränkung der Bauten entspricht den Bestimmungen des Schutzgebietes gemäss Teilzonenplan Löhre (vgl. Art. 7, TBR Löhre).

Art. 26

Vorgärten

1 Den Vorgärten kommt funktionell und gestalterisch eine grosse Bedeutung für den Quartiercharakter zu. Ihre Instrumentierung wird deshalb in den folgenden Absätzen detailliert geregelt. Zudem sind sie bei der ästhetischen Beurteilung als wichtige Siedlungsteile aufzufassen.

2 Die baurechtliche Legitimität der An- und Nebenbauten erfolgt durch die besondere Baulinie, welche die Vorgärten umfasst.

3 Sowohl in ästhetischer, als auch sozialräumlicher Hinsicht ist das Vorhandensein und die Ausgestaltung der räumlichen Begrenzung der Vorgärten wichtig. Vorbild ist die klassische Vorgartenbegrenzung mit Sockelmauer, Metallzaun und Hecke. Der Gestaltungsspielraum soll jedoch nicht so eng begrenzt werden. Zur räumlichen Ausbildung des öffentlichen Raumes wird jedoch das Vorhandensein fester Elemente vorausgesetzt.

4 Auf den Vorgärten soll nur in Ausnahmefällen und bei entsprechender Erdgeschossnutzung (insbesondere Gemeinschaftsräume und dgl.) verzichtet werden können.

Art. 27

Uebrige Freiräume

1 Die übrigen Freiräume ergeben sich durch die gewählte Bauweise. An ihre Nutzung und Gestaltung werden mit Ausnahme einer teilweisen Bepflanzung nach Ueberbauungsplan keine Anforderungen gestellt. Selbstverständlich unterliegen sie aber der allgemeinen Gestaltungsvorschrift nach Art. 5 UeV.

2 Keine Bemerkungen.

3 In Sektor 1.1 wird aufgrund der gewerblichen Nutzung auf einen Vorgarten verzichtet und das Vorland als übriger Freiraum bezeichnet. Dies erlaubt eine flexiblere, auf die jeweilige Nutzung der Bauten abgestimmte Gestaltung.

G) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28

Vereinbarungen,
Baulandumlegung

Vorbemerkungen: Die Realisierung der Ueberbauungsordnung bedarf verschiedener zusätzlicher Vereinbarungen, einerseits unter den verschiedenen Grundeigentümern, andererseits zwischen diesen und der Gemeinde. Ziel dieser Massnahmen ist es, klare Verhältnisse für die spätere Abwicklung der Baubewilligungsverfahren zu schaffen. Als spätestster Termin für den Abschluss dieser Vereinbarungen gilt deshalb der Zeitpunkt vor der Erteilung von Baubewilligungen.

1 Zwischen Gemeinde und Grundeigentümern soll ein Vertrag abgeschlossen werden, der die Realisierung von Erschliessungsanlagen und den gemeinschaftlichen Einrichtungen regelt. Insbesondere können dabei die Kostenanteile der Grundeigentümer, die allfällige Ueberbindung der Erstellung der Detailerschliessungen an die Grundeigentümer, der Realisierungszeitpunkt und ähnliche Fragen vereinbart werden. Von besonderem Interesse ist die allfällige Ueberbindung der Erstellung der Detailerschliessungen an die Grundeigentümer, da in diesem Fall die Genehmigung eines Baukredites durch das zuständige Gemeindeorgan entfällt 1).

2 Bei den privat-rechtlichen Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern handelt es sich nie um grosse und komplexe Vertragsgegenstände, sondern um Feinanpassungen an die vorhandene Situation, ohne die die Ueberbauungsordnung den Gesamtzusammenhang aber verlieren würde. Insbesondere die im Text aufgeführten Themen bedingen grundbuchlich abgesicherte, privat-rechtliche Vereinbarungen. Der Kreis der Vertragspartner bestimmt sich durch die jeweiligen Umstände.

Art. 29

Inkrafttreten

Keine Bemerkungen

ULo2Er11

1) Vgl. Pr. Dr. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Art. 109/110 BauG, N. 9, lit c), S. 525

Titel der Spezialordnung	Anpassungen der Vorschriften	Bemerkungen												
<p>→ 199 (ÜO) Löhre KBD 6.11.1992</p>	<p>Revision von: <u>Art. 2</u> Soweit die Vorschriften nichts anderes festlegen gelten die Bestimmungen der Grundordnung Biel. <u>Art 3</u> ¹ Der Überbauungsplan teilt das Planungsgebiet insbesondere in überbaubare Sektoren, Grünbereiche und Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Plätze) ein. Die Sektoren sind weiter in Baufelder gegliedert. ² Die Zugehörigkeit der Baufelder zu den Teilzonen und Sektoren ergibt sich durch ihre Numerierung. Diese folgt nachstehendem Schema: a) Die erste Ziffer bezeichnet die Teilzone. Die Teilzonen sind bestimmend für Art und Grad der Nutzung. b) wie bisher c) wie bisher ¹ Vgl. Übersicht Teilzonen und Sektoren im Anhang. <u>Art. 23</u> ¹ Für die Teilzone 1 gelten die Vorschriften der Mischzone B, für die Teilzonen 2 und 3 der Mischzone A gemäss Grundordnung Biel. In der Teilzone 1 sind 50 % der Bruttogeschossfläche Arbeitsnutzungen vorbehalten. ² ³ Zulässige maximale und minimale Bruttogeschossflächen pro Baufeld: <table border="1" data-bbox="486 1052 1013 1176"> <thead> <tr> <th>Baufeld, bzw. Sektor</th> <th>Maximum</th> <th>Minimum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total Sektor 1.1</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">³⁾</td> </tr> <tr> <td>Baufeld 2.11</td> <td>wie bisher</td> <td></td> </tr> <tr> <td>und weitere</td> <td>wie bisher</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> ³⁾ (Fussnote neu) Die Ausnützung ergibt sich durch die Festlegungen der Überbauungsordnung, insbesondere der Baulinien, Geschosshöhe und Grünflächenziffer. ⁴ ⁵ Innerhalb der Teilzone 1 gilt eine Grünflächenziffer von 10%.</p>	Baufeld, bzw. Sektor	Maximum	Minimum	Total Sektor 1.1	³⁾		Baufeld 2.11	wie bisher		und weitere	wie bisher		
Baufeld, bzw. Sektor	Maximum	Minimum												
Total Sektor 1.1	³⁾													
Baufeld 2.11	wie bisher													
und weitere	wie bisher													
<p>200 (ÜO) Schnyder-Areal KBD 2.06.1993</p>	<p>Überbauungsplan: Ausserhalb der Sektoren 1 – 4 sind sämtliche Festlegungen mit Ausnahme der Strassenlinien und Baumpflanzungen aufgehoben. Überbauungsvorschriften: – Art. 10: Aufgehoben – Revision von Art. 11 ¹ Unverändert. ² 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 benachbarten Zone für öffentliche Nutzungen 11 im Sinne einer Doppelnutzung an den erforderlichen Spielflächenbedarf angerechnet werden. (Letzter Satz aufgehoben) ³ Unverändert. – Art. 17: Aufgehoben. – Art. 18: Aufgehoben.</p>	<p>Aufhebungen sind neu im Nutzungs- und Bauzonenplan geregelt.</p>												

GEMEINDE BIEL

Teiländerung der Überbauungsordnung "Löhre"

Gemäss Art. 122 BauV

Neufassung des Artikels 6 der Überbauungsvorschriften

Teiländerung der Überbauungsordnung "Löhre"
genehmigt durch die Baudirektion
am 6. November 1992

Genehmigung: 18.03.2003

Neufassung des Artikels 6 der Überbauungsvorschriften

Abs. 1 unverändert

Abs. 2 Baulinien mit Anbaupflicht dürfen durch geschlossene Gebäudeteile um höchstens 1.20 m und durch offene Gebäudeteile um höchstens 2.00 m überschritten werden, wobei die Gesamtlänge einzelner Bauteile zusammengerechnet die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten darf. Vorspringende Bauteile über Wege und Plätzen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4.50 m einhalten. Sofern kein Motorfahrzeugverkehr zu erwarten ist, genügt ein Mass von 2.70 m.

Nouveau libellé de l'article 6 des prescriptions de construction

1^{er} alinéa Inchangé

Al. 2 Les alignements avec construction obligatoire à la limite peuvent être dépassés au maximum de 1m 20 par des éléments de construction fermés et au maximum de 2m par des éléments de construction ouverts, en tenant compte du fait que la longueur totale des divers éléments de construction ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de façade concernée. Des éléments de construction en saillie empiétant sur les chemins et places doivent respecter une hauteur libre minimale de 4m 50. Une hauteur de 2m 70 suffit dans la mesure où aucun trafic motorisé n'est attendu.

GEMEINDE BIEL

TEILÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

"LÖHRE"

**Änderung der Neufassung des Artikels 6
der Überbauungsvorschriften**

Teiländerung der Überbauungsordnung "Löhre"
genehmigt durch die Baudirektion am 6. November 1992 und
der Teiländerung genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am 18. März 2003

Genehmigung: 04.01.2006

Teiländerung der Überbauungsordnung "Löhre"
Neufassung des Art. 6 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften

Abs. 1 unverändert

Abs. 2 Baulinien mit Anbaupflicht dürfen durch geschlossene Gebäudeteile um höchstens 1.20 m und durch offene Gebäudeteile um höchstens 2.00 m überschritten werden, wobei die Gesamtlänge einzelner Bauteile zusammengerechnet die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten darf. Verschiebbare Balkonverglasungen gelten nicht als geschlossene Bauteile. Vorspringende Bauteile über Wege und Plätzen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4.50 m einhalten. Sofern kein Motorfahrzeugverkehr zu erwarten ist, genügt ein Mass von 2.70 m.

Modification partielle du plan de quartier "Mauchamp"
Nouveau libellé de l'art. 6, al. 2 des prescriptions de construction

1^{er} al. Inchangé

Al. 2 Les alignements avec construction obligatoire à la limite peuvent être dépassés au maximum de 1m 20 par des éléments de construction fermés et au maximum de 2 m 00 par des éléments de construction ouverts, en tenant compte du fait que la longueur totale des divers éléments de construction ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de façade concernée. Des vitrages de balcon déplaçables ne sont pas considérés comme des éléments de construction fermés. Des éléments de construction en saillie empiétant sur les chemins et places doivent respecter une hauteur libre minimale de 4m 50. Une hauteur de 2m 70 suffit dans la mesure où aucun trafic motorisé n'est attendu.

GEMEINDE BIEL

TEILÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

"LÖHRE"

Überbauungsvorschriften

Neufassung der Artikel 22 und 23

Teiländerung der Überbauungsordnung "Löhre"
Genehmigt durch die Baudirektion am 6. November 1992

Genehmigung: 24.10.2007

DATUM August 2007

STADTPLANUNG BIEL

Neufassung des Art. 22 der Überbauungsvorschriften

Lärmschutz

Für die Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) sind folgende Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 LSV) massgebend:

Teilzone 1: Empfindlichkeitsstufe II

Teilzone 2: Empfindlichkeitsstufe II

Neufassung des Art. 23 der Überbauungsvorschriften

Art und Grad der Nutzung

Abs. 1 Aufgehoben

Abs. 2-5 Unverändert

Nouveau libellé de l'art. 22 des prescriptions de construction

Protection contre le bruit

Les degrés de sensibilité au bruit (art. 43 OPB; RS 814.41) sont déterminants pour les valeurs-limites d'exposition (valeurs de planification):

Zone partielle 1: degré de sensibilité II

Zone partielle 2: degré de sensibilité II

Nouveau libellé de l'art. 23 des prescriptions de construction

Nature et degré de l'affectation

al. 1 Abrogé

al. 2-5 Inchangé

GEMEINDE BIEL

TEILÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

"LÖHRE"

Überbauungsplan

Teiländerung der Überbauungsordnung "Löhre"
genehmigt durch die Baudirektion am 6. November 1992

DATUM August 2007

STADTPLANUNG BIEL



- Planperimeter
Périmètre du plan
- Baulinie mit Anbaupflicht
Alignement avec construction à la limite
- Baulinie 2.OG
Alignement 2e étage
- Übrige Freiräume
Surfaces libres restantes
- Detailerschliessungsstrasse
Route de desserte de détail
- Fussgängerbereich
Espace piétonnier
- Freihaltekorridore
Corridors devant rester libre
- Obbligatorische Baumpflanzung - Standort bestimmt
Plantation d'arbre obligatoire - Emplacement défini

