

**GEMEINDE BIEL**

**TEILÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG**

**RENFER - AREAL**

(Baubereich 9)

**GEMÄSS ART. 122 BauV**

**ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**Neufassung der Art. 6, 7, 24, 26, 38**

Teiländerung der Überbauungsordnung "Renfer-Areal"  
genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 14. 2.1997

- Eine angemessene Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei der Flächengestaltung.
- Eine einheitlich und signifikant wirkende Grüngestaltung, insbesondere der Baumpflanzungen im öffentlich begehbaren Raum.

## **B. NUTZUNGSBESTIMMUNGEN**

### Art. 6 *Sektoren W*

<sup>1</sup> Die Sektoren W sind vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten. Stille Gewerbe sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung.

<sup>3</sup> Die Sektoren W umfassen die Baubereiche 3 bis 9.

### Art. 7 *Sektoren M*

<sup>1</sup> Die Sektoren M sind Mischzonen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung.

<sup>3</sup> Die Sektoren M umfassen die Baubereiche 1 (1.1-1.3), 10 (10.1/10.2), 11 und 12.

### Art. 8 *Sektoren Q*

<sup>1</sup> Die Sektoren Q sind Mischzonen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Ladengeschäfte. Zu beachten sind die speziellen Begrenzungen für Verkaufsflächen in Art. 26.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung.

<sup>3</sup> Die Sektoren Q umfassen den Baubereich 2 (2.1-2.5) sowie die im Plan bezeichneten Schutzobjekte A und B.

### Art. 9 *Sektor FF1*

<sup>1</sup> Der Sektor FF1 gilt als Freifläche gemäss Art. 77 BauG. Er dient als Schulareal für Turn- und Sportanlagen sowie Einrichtungen für die Quartierbevölkerung.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe beträgt max. 13.50 m.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung.

<sup>4</sup> Für die Gestaltung der Anlage gilt begleitend der Richtplan gemäss Art. 5.

## Art. 10 Sektor FF2

<sup>1</sup> Der Sektor FF2 gilt als Freifläche gemäss Art. 77 BauG. Er ist für die Gestaltung eines öffentlichen Platzes bestimmt. Er ist im Stil einer Esplanade als baumbestandene befestigte Fläche einzurichten. Kleinbauten im Sinne der Zweckbestimmung sind gestattet.

## **C2. Geschosse, Gebäudehöhen/Nutzungsmass**

### Art. 22 Geschosse

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es, bis OK Erdgeschossfussboden gemessen, das massgebliche Strassenniveau um mehr als 1.50 m überragt.

### Art. 23 Dachgeschoss/Attikageschoss

<sup>1</sup> In den Baubereichen 2-10 ist über dem letzten Vollgeschoss kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zugelassen. Der höchste Punkt der Dachfläche darf die zulässige Gebäudehöhe um max. 2.00 m überschreiten. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten wie Kamine, Aufzüge, Treppenaufgänge und offene Pergolas.

<sup>2</sup> In den Baubereichen 1, 11 und 12 ist über dem letzten Vollgeschoss ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zugelassen. Die Fläche eines Attikageschosses darf höchstens 70 % der darunterliegenden Geschossfläche beanspruchen. Das Attikageschoss darf inkl. seiner Bauteile, wie Windschutzmauern, Trennwände und dergleichen auf 2/3 der Fassadenlängen des darunterliegenden Geschosses auf die Aussenfassade gestellt werden, wenn die restlichen Teile des Attikageschosses mindestens 2.50 m von der Fassade abrücken. Die Höhe der Attika beträgt maximal 3.50 m ab OK letztem Vollgeschoss. Es gelten keine weiteren Einschränkungen.

### Art. 24 Geschosszahl/Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Geschosszahlen (GZ) und Gebäudehöhen (GH):

Baubereich	GZ	GH
1.1	3	11.50 m
1.2	4	14.50 m
1.3	3	11.50 m
2.1	4	14.50 m
2.2a/2.2b	3	11.50 m
2.3	3	11.50 m
2.4	5	17.50 m
2.5	4	14.50 m
3	4	14.50 m
4-8	3	11.50 m
9	2	8.50 m
10-12	3	11.50 m

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe wird vom ausgemittelten, benachbarten Strassen-, Weg- oder Platzniveau aus gemessen.

#### Art. 25 Dachausbau bei bestehenden Gebäuden

Bei bestehenden Bauten ist innerhalb des Gebäudeumfanges der Dachausbau gestattet.

#### Art. 26 Nutzungsmass

Innerhalb der Baubereiche, beziehungsweise der Baufelder gelten folgende maximale Bruttogeschossflächen (gemäss Art. 93 der kant. BauV):

Baufelder	BGF	Baubereich	Total
1.1	800 m <sup>2</sup>	1	10'000 m <sup>2</sup>
1.2	7'100 m <sup>2</sup>		
1.3	2'100 m <sup>2</sup>		
2.1	1'800 m <sup>2</sup>	2	6'100 m <sup>2</sup>
2.2a	1'000 m <sup>2</sup>		
2.2b	3'300 m <sup>2</sup>		
3.1-3.6 je	2'000 m <sup>2</sup>	3	12'000 m <sup>2</sup>
4.1-4.4 je	1'350 m <sup>2</sup>	4	5'400 m <sup>2</sup>
5.1	2'090 m <sup>2</sup>	5	4'180 m <sup>2</sup>
5.2	1'045 m <sup>2</sup>		
5.3	1'045 m <sup>2</sup>		
6.1	2'090 m <sup>2</sup>	6	4'180 m <sup>2</sup>
6.2	1'045 m <sup>2</sup>		
6.3	1'045 m <sup>2</sup>		
7.1	2'090 m <sup>2</sup>	7	4'180 m <sup>2</sup>
7.2	1'045 m <sup>2</sup>		
7.3	1'045 m <sup>2</sup>		
8.1-8.3 je	1'820 m <sup>2</sup>	8	5'460 m <sup>2</sup>
9	1'650 m <sup>2</sup>	9	1'650 m <sup>2</sup>
10.1	400 m <sup>2</sup>	10	1'300 m <sup>2</sup>
10.2	900 m <sup>2</sup>		
11		11	2'600 m <sup>2</sup>
12		12	3'000 m <sup>2</sup>

#### Art. 27 Ladenflächen

Innerhalb des Baubereiches 2.2b gelten bezüglich Verkaufsflächen folgende Beschränkungen:

- maximale Verkaufsfläche 2'100 m<sup>2</sup>,
- wobei die Fläche eines zusammenhängenden Grossladens 750 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

- die Basiserschliessung
  - die Detailerschliessung
  - die Aussenflächen in den Baubereichen 1, 2, 10, 11 und 12.
- Wegleitend für die Anordnung der Parkplätze für Motorfahrzeuge ist der Richtplan "Renfer-Areal" gemäss Art. 5.

<sup>3</sup> Die übrigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Wegleitend für die Anordnung der Ein- und Ausfahrten ist der Planhinweis "Zufahrt unterirdische Einstellhalle".

#### Art. 39 *Indikative Verbindungen*

Die im Plan nicht vermessenen Verbindungen sind im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen definitiv zu regeln. Es gelten folgende Minimalanforderungen:

- für Fussgängerverbindungen eine Minimalbreite von 2.50 m;
- für Anlagen der Basiserschliessung eine Minimalbreite von 4.50 m.

#### Art. 40 *Verkehrerschliessung Baubereiche*

<sup>1</sup> Der Zubringer- und Anlieferungsverkehr zu den Baubereichen 2.1, 2.2 und 2.3 erfolgt ab Bözingenstrasse. Ausgenommen von der vorgenannten Regelung bleibt die Möglichkeit der Anlieferung für direkt an der Schösslistrasse liegende Geschäfte oder Anlieferungsstellen ab derselben.

<sup>2</sup> Die Zufahrt zu den unterirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge des Baufeldes 2.2 erfolgt ab Schösslistrasse.

#### Art. 41 *Baumpflanzungen*

An den im Plan schematisch angegebenen Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Genaue Lage und Spezies werden im Realisierungsverfahren bestimmt. Wegleitend gilt der Richtplan "Renfer-Areal" gemäss Art. 5.

## **E. HOCHWASSERSCHUTZ**

#### Art. 42 *Koordination/Wasserbauplan*

<sup>1</sup> Für die im Plananhang der Überbauungsvorschriften bezeichneten Bereiche gelten die speziellen Anforderungen des Hochwasserschutzes. Beim Bau von Anlagen sind die gemäss Wasserbauplan festgelegten Randbedingungen und Anforderungen bezüglich Hochwasserkoten und Ufergestaltung einzuhalten.

<sup>2</sup> Innerhalb des Baubereiches 1 ist der Bau einer für die Vornahme der notwendigen Ausbaggerung des Flussbettes und für den Wegtransport geeigneten Zufahrt inkl. Rampenanlage sicherzustellen.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG -

VORPRÜFUNG VOM -

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM **18. 11. 2000** IM AMTSANZEIGER VOM **16. + 23. 11. 2000**

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM **20. 11. 2000** BIS **19. 12. 2000**

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM **14. 11. 2000**

EINGEREICHTE EINSPRACHEN -

RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -

RECHTSVERWAHRUNGEN -

## BESCHLÜSSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM **19. 1. 2001**

DURCH DEN STADTRAT AM -

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM -

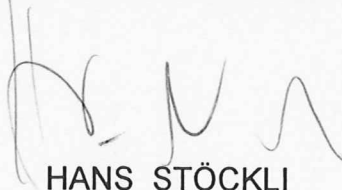
REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

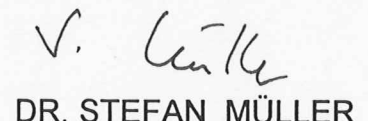
### NAMENS DES GEMEINDERATES

DER STADTPRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:



HANS STÖCKLI



DR. STEFAN MÜLLER

## GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss  
Verfügung vom ..... **02. APR. 2001** .....  
Amt für Gemeinden und Raumordnung

