

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BISCHOFKÄNEL - WEST

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG BISCHOFKÄNEL-WEST

Überbauungsvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 *Wirkungsbereich*

Die Überbauungsordnung Bischofkänel-West gilt für das im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2 *Übergeordnete Vorschriften*

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung Biel (Baureglement, Zonenplan).

Art. 3 *Inhalt der Überbauungsordnung*

Die vorliegende Überbauungsordnung regelt insbesondere:

- die Lage und maximale Ausdehnung der zur Überbauung vorgesehenen Sektoren;
- die Lage und maximale Ausdehnung der Baubereiche innerhalb zur Überbauung vorgesehenen Sektoren;
- das maximale und das minimale Mass der Nutzung;
- die baupolizeilichen Masse;
- die Lage und Abmessung der für den Bau von Strassen, Wegen und Plätzen beanspruchten Flächen sowie deren Einteilung in Basis-, Detail-, oder Privaterschliessung;
- die siedlungsprägende Bepflanzung;
- die siedlungsprägenden, als Grünbereiche vorgesehenen Sektoren.

Art. 4 *Richtplan Bischofkänel-West*

¹ Der Gemeinderat erlässt einen Richtplan, der die vorliegende Überbauungsordnung ergänzt.

² Der Richtplan dient als Wegleitung für die Beurteilung der Aussenraumgestaltung und der Parkierung im Baubewilligungsverfahren. Namentlich enthält er die folgenden Inhalte:

- Gliederung der Sektoren durch zusätzliche Fussgängerbereiche und Hauszufahrten;
- Anordnung der ober- und unterirdischen Parkierung und deren Zufahrten
- Ausbildung wichtiger Vorgärten, Gärten und Grünanlagen;
- zusätzliche Baumpflanzungen.

Ausserdem enthält der Richtplan Hinweise auf Sachverhalte ausserhalb des Planungssperimeters (Vororientierungen).

³ Der Richtplan basiert auf folgenden Grundsätzen:

- a) Die zur Überbauung vorgesehenen Sektoren sollen in genügendem Masse mit Zufahrten, Verbindungen und Plätzen ausgestattet werden. Diese sind sowohl für die Bedürfnisse des Erschliessungsverkehrs und der Fussgängerzirkulation, als auch für Spiel und Aufenthalt einzurichten. Sie sind entsprechend ihrer Funktion angemessen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen. Ihre Gestaltung soll innerhalb des Planungssperimeters einheitlich sein.
- b) Die Parkierung und deren Zufahrten soll sich harmonisch in die Siedlungsstruktur und die Aussenräume einfügen. Sie ist derart zu organisieren, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Wohnqualität durch den Verkehr entsteht und möglichst wenig Erschliessungsverkehr über den Goldgrubenweg abgewickelt werden muss.
- c) Wichtige Siedlungsränder (entlang dem Goldgrubenweg oder den Grünbereichen) sind durch Vorgärten, Grünanlagen und dgl. auszustatten.
- d) Mit Baumpflanzungen sollen die Erschliessungsanlagen und Plätze in den Sektoren akzentuiert werden.

Art. 5 *Bauweise und Gestaltung*

¹ Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit bestehenden Überbauungen eine gute und einheitliche Gesamtwirkung entsteht.

³ Die Sektoren A1, A2 und A3 sind so zu gestalten, dass die Sicht nach Westen von einem grösstmöglichen Teil der Bauten und der Aussenräume freigehalten wird.

B) Baupolizeiliche Bestimmungen

Art. 6 *Baulinien*

Die Baulinien begrenzen die Sektoren A5 und C. Sie bestimmen den minimalen Bauabstand gegenüber den öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

Art. 7 *Baulinien A*

Die Baulinien A begrenzen die Sektoren A1 - A4, A6 und B. Sie bestimmen den minimalen Bauabstand:

- gegenüber den öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen;
- gegenüber privaten Quartieranlagen, wie Grünbereiche und Erschliessungswegen;
- gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung;
- gegenüber dem Wald.

Art. 8 *Baulinien B*

¹ Die Baulinien B begrenzen die maximale Ausdehnung der Baukörper (Baubereiche).

² Von den Baulinien B kann vorbehaltlich Art. 5 Abstand genommen und die Baukörper entsprechend den Regeln der Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) angeordnet werden, sofern das Baugesuch

- einen ganzen Überbauungssektor umfasst und
- auf einem Projektwettbewerb (SIA Ordnung 152, Art. 6) oder einem wettbewerbsähnlichen Verfahren (Studienauftrag an mehrere Architekten, SIA Ordnung 102, Art. 10) basiert.

Art. 9 *Baulinien "EG", Baulinien für Nebengebäude*

¹ Die Baulinien "EG" begrenzen die maximale Ausdehnung der Baukörper (Baubereiche) mit höchstens einem Geschoss (ohne Dachausbau oder Attikageschoss) und 4.50 m Gebäudehöhe (gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches, bzw. OK Brüstung).

² Die Baulinien für Nebengebäude legen die maximale Ausdehnung für Bauten im Sinne von Art. 10 fest.

Art. 10 *An- und Nebengebäude*

¹ Innerhalb der Sektoren A1 - A4 und A 6 sowie den Baulinien für Nebengebäude dürfen eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten erstellt werden. Deren Gebäudegrundfläche ist nicht begrenzt.

² Die Gebäudehöhe unbewohnter An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 beträgt max. 3.00 m, gemessen ab fertigem Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches. Gegenüber nachbarlichen Grundstücken ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn darf auf die Grenze gebaut werden.

Art. 11 *Anbaupflicht*

Wo dies im Überbauungsplan bezeichnet ist, sind die entsprechenden Fassaden der Gebäude auf die Baulinie zu stellen.

Art. 12 *Vorspringende Gebäudeteile*

¹ Die einzelnen Baulinien dürfen wie folgt überschritten werden:

- a) Die Baulinien dürfen gemäss den Regeln der baurechtlichen Grundordnung Biel überschritten werden.
- b) Die Baulinien A und B dürfen für Vordächer und Dachvorsprünge um 1.00 m überschritten werden. Andere vorspringende Gebäudeteile sind nur gestattet, sofern dies durch eine Linie für Vorbauten im Überbauungsplan bezeichnet ist. Das maximale Mass der Überschreitung beträgt 1.00 m. Geschlossene Bauteile (z.B. Erker) sind auf die Hälfte der Fassadenlänge beschränkt. Vorbehalten bleiben eingeschossige Anbauten nach Art. 10.
- c) Die Baulinien für Nebengebäude dürfen nicht überschritten werden.

² Vorbehalten bleibt die Gewährleistung eines Lichtraumprofils über öffentlichen oder privaten Verkehrsanlagen nach kantonalem Recht (Art. 68 Strassenbaugesetz).

Art. 13 Geschosshöhen, Gebäudehöhen, Grenzabstände

¹ Es gelten folgende maximalen Geschosshöhen und Gebäudehöhen:

Sektor	GZ	GH
B	1	3.5 m
A1	2	8.5 m
A2, A3	5	17.5 m
A4, A5, A6	4	14.5 m

Zusätzlich zu den maximalen Geschosshöhen sind Dachausbauten oder Attikageschosse nicht gestattet.

Der Ausbau von Kellergeschossen ist gestattet. Sie zählen als Geschosse, wenn ihre bewohnte Fläche mehr als 60 % eines Normalgeschosses ausmacht.

² In Sektor A5 betragen die minimalen Grenzabstände:

- Grenzabstand schmalseitig; 5.00 m
- Grenzabstand längsseitig; 9.50 m

³ In Sektor C gelten die Abmessungen gemäss baurechtlicher Grundordnung Biel (vorbehältlich deren Revision: Bauzone III).

Art. 14 Spielflächen

¹ Der Bedarf an Spiel- und Aufenthaltsflächen bemisst sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen.

² Grössere Spielflächen (Art. 15, Abs. 2 BauG, Art. 46 BauV) sind in den Grünbereichen G1, G2 und G3 einzurichten.

Art. 15 Parkierung

¹ Die Parkierung ist vorbehältlich Abs. 2 unterirdisch anzuordnen.

² Oberirdische Parkplätze sind in folgenden Fällen gestattet:

- in Sektor A1;
- zwischen Sektor A4 und Bartholomäusweg bis zur Hälfte der entsprechenden Fläche und vorbehältlich eines forstpolizeilichen Näherbaurechts.

In geringer Anzahl dürfen zudem betriebsnotwendige Plätze für Kurzparkierer und Besucher oberirdisch angeordnet werden.

³ Die im Überbauungsplan eingetragenen Zufahrten zu der unterirdischen Parkierung geben die Standorte und die maximale Anzahl von Anschlüssen an das öffentliche Strassennetz in den Sektoren A1 - A4 und A6 an. Sie können geringfügig verschoben werden. Im Falle eines Abweichens von den Baulinien B nach Art. 8, Abs. 2 ist eine andere Anordnung der Zufahrten gestattet, wobei der Grundsatz gilt, dass möglichst wenig Erschliessungsverkehr über den Goldgrubenweg abgewickelt werden soll.

Art. 16

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

Für das ganze Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

C) Sektorenvorschriften

Art. 17 Sektoren A

¹ Es gelten folgende maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen:

Baubereich	BGF max. (m2)	BGF min (m2)	Sektor	BGF max. (m2)	BGF min. (m2)
A11 - A14	700	500	A1	2'800	2'000
A21-A26	1'500	1'050	A2	9'000	6'300
A31-A36	1'500	1'050	A3	11'900	8'330
A37, A38	1'450	1'015			
A41-A48	1'425	980	A4	11'400	7'980
A61, A62	-	-	A6	2'600	-
A63	2'600	-			

(nur A63)

² Die maximalen Bruttogeschossflächen pro Baubereich dürfen um max. 10% überschritten werden, sofern mit einem anderen Baubereich im selben Sektor ein Ausgleich stattfindet und dies im Grundbuch eingetragen wird.

Art. 18 Sektor B

Der Sektor B ist für öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen (Kindergarten, Hort, Freizeitanlage, Spiel- und Aufenthaltsräume).

Art. 19 Sektor C

In Sektor C gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung Biel (vorbehältlich deren Revision: Bauzone III).

Art. 20 Sektoren G: Grünbereiche

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

² Der Grünbereich G4 soll naturnah gestaltet und gegen den Wald hin mit einer Strauchvegetation bepflanzt werden. Der Wald ist in Absprache mit der Forstbehörde ¹) mittels geeigneten Massnahmen gegen eine unsachgemässe Nutzung zu schützen.

Zudem ist im Grünbereich G4 ein öffentlicher Fussweg zu erstellen, der die Fussgängerverbindungen des Überbauungsplangebietes mit dem Goldgrubenweg verbindet.

³ In den Grünbereichen sind kleinere, der Zweckbestimmung nach Abs.1 dienende Bauten gestattet. Im Grünbereich G4 sollen diese einen Waldabstand von mindestens 20 m einhalten.

⁴ Unterirdische Bauten sind bis höchstens 10 % der jeweiligen Bereichsfläche gestattet.

D) Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten, Aufhebung von Vorschriften

¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung Bischofkänel-West wird der betreffende Teil des Alignementsplanes "Büttenberg" vom 12. Oktober 1962 aufgehoben.

¹ Kreisforstamt 12 Seeland

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG VOM 10.3. + 30.4.1993

VORPRÜFUNG VOM 20.2.1995

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 14.6.95

IM AMTSANZEIGER VOM 15.+ 22.6.1995

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 15.6.

BIS 14.7.1995

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 13.6.1995

EINGEREICHTE EINSPRACHEN 2

RECHTSVERWAHRUNGEN --

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN 18.7.1995

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

ERLEDIGTE EINSPRACHEN --

RECHTSVERWAHRUNGEN --

BESCHLÜSSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM 15.12.1995

DURCH DEN STADTRAT AM 18.1.1996

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 10.3.1996

ABSTIMMUNGSERGEBNIS JA 4'309 NEIN 2'855

REFERENDUM --

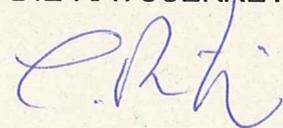
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

NAMENS DES STADTRATES

DER STADTRATSPRÄSIDENT:



DIE RATSSEKRETÄRIN:



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

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 20. FEB. 1997
Amt für Gemeinden und Raumordnung

