

GEMEINDE BIEL

TEILÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

„CORNEMUSE“
(ZPP 7.1)

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Teiländerung der Überbauungsordnung „Cornemuse“
genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. Februar 1998

DATUM Juli 2005
REV.

STADTPLANUNG BIEL

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung „Cornemuse“ gilt für das im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2 Übergeordnete Vorschriften

Den Überbauungsvorschriften ist die baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel übergeordnet. Es gelten für die ZPP 7.1 „Cornemuse“ folgende Planungsgrundsätze:

Art der Nutzung: Mischzone A
Mass der Nutzung: AZ 0.4
Anzahl Geschosse: 2 ohne Attika

Art. 3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung.

Art. 4 Architektonische Gestaltung, Dachgestaltung

Die Gebäude sollen hinsichtlich Volumen, Materialien, Farb- und Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen. Es sind ausschliesslich begrünte Flachdächer zulässig.

SEKTORENBESTIMMUNGEN

Art. 5 Sektor A | Wohnbauten

Baubereich A1

Bauweise: Es können 4 Einzelgebäude mit je 1 oder 2 Wohneinheiten erstellt werden. Der minimale kleine Gebäudeabstand beträgt 8.00m.

Max. Gebäudelänge: 18.00m
Max. Gebäudetiefe: 12.00m
Max. Gebäudehöhe: 6.50m bergseits
Max. Bruttogeschossfläche: 1'695m²

Baubereich A2

Bauweise: Es können 2 zusammengebaute oder alleinstehende Gebäude mit je 1 oder 2 Wohneinheiten erstellt werden. Bei Einzelgebäuden beträgt der minimale kleine Gebäudeabstand 5.00m.

Max. Gebäudelänge: 18.00m
Max. Gebäudetiefe: 12.00m
Max. Gebäudehöhe: 6.50m bergseits
Max. Bruttogeschossfläche: 735m²

Die angegebenen Gebäudelängen und -tiefen dürfen von Balkonen und anderen vorspringenden Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Vordächer und Dachvorsprünge sind erlaubt. Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baubereiche gelten als Grünfläche (Art. 7).

Art. 6 **Sektor B | Nebenbauten**

Der Sektor B ist für eine Trafostation und eine Garage bestimmt.

Art. 7 **Sektor C | Grünfläche**

Der Sektor C dient der Aufnahme von Vorgarten- und Gartenbereichen der einzelnen Gebäude sowie der Erstellung von Kinderspielplätzen. Er ist mit ortsüblichen Mauern, Baum- und Gebüscharten zu gestalten und gegenüber den anderen Sektoren räumlich zu begrenzen. Der Unterhalt obliegt den Grundeigentümern.

Kleinbauten sind gestattet, sofern sie nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind und die Gebäudehöhe von 3.00m sowie die Grundfläche von 25.00m² nicht überschreiten. Wege, Zufahrten, Hauszugänge und Erschliessungstreppen sind erlaubt.

Art. 8 **Sektor D | Schutzgebiet**

Der Sektor D ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG. Er umfasst den Übergangsbereich zwischen Baugebiet, Wald und übrigem Gemeindegebiet. Der bestehende Baum-, Strauch- und Wiesenbestand ist vom Grundeigentümer zu pflegen und zu ergänzen.

Art. 9 **Erschliessung**

Die motorisierte Erschliessung ist über die bestehende und über maximal eine zusätzliche Zufahrt gestattet.

Art.10 **Stützmauern, Einfriedung**

Sichtbare Stützmauern für Zufahrten, Fusswege und Platzbereiche, Einfriedungs- und Hangsicherungselemente sind bis 2.00m Höhe gestattet. Es sind landschaftlich verträgliche Materialien zu wählen.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.11 **Realisierung**

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Ein Baugesuch hat mindestens einen ganzen Baubereich mit den angrenzenden Grünflächen zu umfassen.

Die Durchführung der Überbauung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen über die Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen (Spielflächen, Fussgängerbereiche usw.) sicherzustellen. Diese Vereinbarungen sind Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung.

Art.12 **Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

COMMUNE DE BIENNE

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN DE QUARTIER

„CORNEMUSE“
(ZPP 7.1)

REGLEMENT DE QUARTIER

Modification partielle du plan de quartier „Cornemuse“
Approuvé par l'Office cantonal des affaires communales et de l'organisation du territoire le
25 février 1998

DATE Juillet 2005
REV.

URBANISME BIENNE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Champ d'application

Le plan de quartier „Cornemuse“ s'applique au périmètre délimité dans le plan par une ligne pointillée.

Art. 2 Prescriptions prééminentes

La réglementation fondamentale en matière de construction est prééminente au présent règlement de quartier. Pour la ZPO 7.1 „Cornemuse“ sont applicables les principes d'aménagement suivants:

Nature de l'affectation: Zone mixte A
Degré de l'affectation: IU 0.4
Nombre de niveaux: 2 sans attique

Art. 3 Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité II selon l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) est applicable.

Art. 4 Conception architecturale, forme des toits

Concernant la volumétrie, les matériaux, les façades et les coloris, les bâtiments doivent être conçus en harmonie afin de réaliser une apparence uniforme. Seuls des toits plats végétalisés sont admissibles.

DISPOSITIONS SECTORIELLES

Art. 5 Secteur A | Habitations

Secteur de construction A1

Mode de construction: 4 bâtiments individuels avec 1 ou 2 unités *petite* d'habitation chacun sont admissibles. La distance minimale entre bâtiments est de 8.00m.

Longueur maxi des bâtiments: 18.00m
Profondeur maxi des bâtiments: 12.00m
Hauteur maxi des bâtiments: 6.50m côté amont
Surface brute de plancher maxi: 1'695m²

Secteur de construction A2

Mode de construction: *2* 4 bâtiments individuels ou contigus avec 1 ou 2 unités d'habitation chacun sont admissibles. Pour les bâtiments individuels, il faut respecter une distance minimale entre bâtiments de 5.00m.

Longueur maxi des bâtiments: 18.00m
Profondeur maxi des bâtiments: 12.00m
Hauteur maxi des bâtiments: 6.50m côté amont
Surface brute de plancher maxi: 735m²

Les longueurs et profondeurs des bâtiments indiquées ne doivent pas être dépassées par des balcons ou d'autres éléments saillants. Des avants-toits et des parties de toit en saillie sont admis. Les surfaces non construites à l'intérieur des secteurs de construction sont considérées comme surfaces vertes (Art. 7).

Art. 6 **Secteur B | Constructions annexes**

Le secteur B est destiné à une station transformatrice et à un garage.

Art. 7 **Secteur C | Espace vert**

Le secteur C est destiné aux jardins et jardinets sur rue des divers bâtiments ainsi qu'à l'aménagement de places de jeux pour enfants. Ces installations doivent être séparées des autres secteurs au moyen de murs, d'arbres et de haies d'usage courant sur place et délimitées sur le plan spatial. Leur entretien incombe aux propriétaires fonciers.

De petites constructions sont admissibles, dans la mesure où elles ne sont pas destinées au séjour durable d'êtres humains ou d'animaux. La hauteur de bâtiment fixée à 3.00m ainsi que la superficie de base fixée à 25.00m² ne doivent pas être dépassées.

Art. 8 **Secteur D | Zone à protéger**

Le secteur F est une zone à protéger au sens de l'art. 86 LC. Il englobe la zone de transit entre le terrain à bâtir, la forêt et le reste du territoire communal. Les arbres, les arbustes et les prés existants doivent être entretenus et complétés par le propriétaire foncier.

Art. 9 **Desserte**

La desserte automobile est admise par la voie d'accès existante et par une voie d'accès supplémentaire.

Art.10 **Murs de soutènement, clôtures**

Les murs de soutènement visibles destinés aux voies d'accès, aux chemins piétonniers et aux places, les clôtures et autres éléments de soutènement sont autorisés jusqu'à 2.00m de hauteur à compter du sol naturel. Il faut choisir des matériaux compatibles avec le paysage.

DISPOSITIONS FINALES

Art.11 **Réalisation**

La demande de permis de construire doit comprendre au minimum un secteur de construction entier avec les surfaces vertes adjacentes et être accompagnée d'un plan d'aménagement des abords.

La réalisation du lotissement doit être garantie par la conclusion de conventions de droit privé concernant l'utilisation des installations collectives (aires de jeux, secteurs piétonniers). Ces conventions sont une condition sine qua non à l'octroi du permis de construire.

Art.12 **Entrée en vigueur**

Le plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par l'Office cantonal des affaires communales et de l'organisation du territoire.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG -

VORPRÜFUNG VOM -

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM -

IM AMTSANZEIGER VOM **31. 8 + 7. 9. 2005**

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM **1. 9. 2005** BIS **30. 9. 2005**

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM -

EINGEREICHTE EINSPRACHEN **2**

RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN **17. 11. 2005 + 26. 6. 2006**

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN **2**

RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLÜSSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM **10. 11. 2006**

DURCH DEN STADTRAT AM -

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM -

REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER STADTPRÄSIDENT:

DER VIZE-STADTSCHREIBER:

HANS STÖCKLI

PIO PAGANI

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