

GEMEINDE BIEL

Überbauungsordnung

METT - ZENTRUM

Überbauungsvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung Mett-Zentrum 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 Bauordnung der Stadt Biel.

B. Sektorenvorschriften

Art. 3 Sektor A

Nutzung:	Mischzone A gemäss BO-Entwurf 1997
Bauweise:	Offen
Geschosse:	3 + Dachausbau
Gebäudehöhe:	11.50 m
Dach:	Es sind nur Steildächer mit einer Minimalneigung von 30% gestattet
Grünflächen und Kinderspielplätze:	Die Spiel- und Grünflächen gemäss Art. 42 ff BauV müssen innerhalb des Sektors realisiert werden.
Autoabstellplätze:	Es sind bis zu 2 Besucherparkplätze zugelassen. Die weiteren Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen mit nur einer Zu- und Wegfahrt über den Gottfried-Ischer-Weg.

Art. 4 Sektor B

Nutzung:	Mischzone A gemäss BO-Entwurf 1997
Bauweise:	Das bestehende Gebäude ist ein Schutzobjekt. Es darf weder abgebrochen noch in seinen äusseren Abmessungen verändert werden. Notwendige Renovationen und Rekonstruktionsarbeiten haben im Sinne einer stilgerechten Restaurierung und unter Beizug der anerkannten Fachstellen zu erfolgen.
Grünflächen und Kinderspielplätze:	Die Spiel- und Grünflächen gemäss Art. 42 ff BauV müssen innerhalb des Sektors realisiert werden.

Art. 5 Sektor C

Nutzung:	Mischzone A gemäss BO-Entwurf 1997
Bauweise:	Offen

Für die über die Baulinie ragenden Teile des Gebäudes Gottfried-Ischer-Weg 18 gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG. Diese können in einem Neubauprojekt eingegliedert werden.

Die Neubauten müssen hinsichtlich Konzeption und Gestaltung als Ganzes auf die umgebende, geschützte Bausubstanz sowie auf die vorhandenen Strukturen und Aussenräume abgestimmt werden.

Gebäudetiefe:	13.00 m max.für die Neubauteile (Gebäude Gottfried-Ischer-Weg 18 exklusiv)
Geschosse:	3 + Dachausbau
Gebäudehöhe:	11.50 m
Dach:	Es sind nur Steildächer mit einer Minimalneigung von 30% gestattet.
Grünflächen und Kinderspielplätze:	Die Spiel- und Grünflächen gemäss Art. 42 ff BauV müssen innerhalb des Sektors realisiert werden.
Autoabstellplätze:	Es sind bis zu 3 Besucherparkplätze zugelassen. Die weiteren Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen mit nur einer Zu- und Wegfahrt über den Gottfried-Ischer-Weg.

Art. 6 Sektor D

Nutzung:	Mischzone B gemäss BO-Entwurf 1997
Bauweise:	Geschlossen
Geschosse:	3 + Attika / Dachausbau
Gebäudehöhe:	11. 50 m
Grünflächen und Kinderspielplätze:	Die Spiel- und Grünflächen gemäss Art. 42 ff BauV müssen innerhalb des Sektors D oder des Teilbereiches H realisiert werden.

Teilbereich H

Im Teilbereich H können die für den Sektor D notwendigen Spiel- und Grünflächen gemäss Art 42 ff BauV realisiert werden. Im weiteren ist eine gastgewerbliche Nutzung (Gartenwirtschaft) zulässig. Zweckgebundene Kleinbauten sind erlaubt. Ihre Dimension beträgt max. 20 m² Grundfläche und max. 3.50 m Höhe. Bauten und Pergolas dürfen insgesamt nicht mehr als 70 m² betragen.

Art. 7 Sektor E

Für die im Sektor E bestehenden Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.

Bei einer allfälligen Neuüberbauung gelten folgende Bestimmungen:

Nutzung:	Mischzone B gemäss BO-Entwurf 1997
Bauweise:	Geschlossen

Geschosse: Baufeld E1 4 + Attika / Dachausbau
 Baufeld E2 1

Gebäudehöhe: Baufeld E1 15.50 m *
 Baufeld E2 5.50 m

* inklusive Mehrhöhe gemäss Art. 29 Abs. 2 BO-Entwurf 1997

Bruttogeschoss-
 fläche: Die max. Bruttogeschossfläche beträgt 3'870 m².

Grünflächen und
 Kinderspielplätze: Die Spiel- und Grünflächen gemäss Art. 42 ff BauV können inner-
 halb der Sektoren E + I realisiert werden.

Autoabstellplätze: Die Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Art. 8 Sektor F

Nutzung: Mischzone B gemäss BO-Entwurf 1997

Bauweise: Geschlossen

Geschosse: Baufeld F1 4 + Attika / Dachausbau
 Baufeld F2 1

Gebäudehöhe: Baufeld F1 15.50 m *
 Baufeld F2 5.50 m

* inklusive Mehrhöhe gemäss Art. 29 Abs. 2 BO-Entwurf 1997

Balkone: Im Baufeld F1 dürfen Balkone hofseitig die Baulinie um 2.00 m über-
 ragen.

Bruttogeschoss-
 fläche: Die max. BGF beträgt 4'850 m².

Grünflächen und
 Kinderspielplätze: Für die Realisierung der Grün- und Spielflächen gemäss Art. 42 ff
 BauV können sämtliche Flächen ausserhalb der Baulinien für Haupt-
 gebäude beigezogen werden.

Autoabstellplätze: Die Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die im Plan
 festgelegte Zufahrt gilt für die Sektoren F und G. Das Durchfahrts-
 recht für den Sektor G ist privatrechtlich zu regeln.

Art. 9 Sektor G

Besitzstandsgarantie Für die bestehenden Gebäude im Sektor G gilt die Besitzstandsga-
 rantie gemäss Art. 3 BauG, einschliesslich dem Ausbau der beste-
 henden Dachgeschosse.

Bei einer Neuüberbauung gelten folgende Bestimmungen:

Nutzung: Mischzone B gemäss BO-Entwurf 1997

Bauweise: Geschlossen

Geschosse:	4 + Dachausbau / Attika
Gebäudehöhe:	11.50 m
Grünflächen und Kinderspielplätze:	Die Spiel- und Grünflächen gemäss Art. 42 ff BauV müssen innerhalb des Sektors realisiert werden.
Autoabstellplätze:	Die Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt hat über den Sektor F zu erfolgen. Zufahrt und Durchfahrtsrecht sind privatrechtlich zu regeln. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle im Sektor F, entfallen für den Sektor G die Bestimmungen betreffend Autoabstellplätze. Bei einer vorgängigen Neuüberbauung des Sektors G können die Parkplätze oberirdisch oder unterirdisch vorgesehen werden.

Art. 10 Sektor I

Nutzung:	Öffentlicher Freiraum Die Anlieferung vom Sektor E über die Parzelle Nr. 8957 und vom Sektor G über die Parzelle Nr. 5932 ist zugelassen.
Gestaltung, Bepflanzung:	Die Gestaltung hat in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachinstanzen zu erfolgen und ist in einem Umgebungsgestaltungsplan festzuhalten. Die Pflanzungen von hochstämmigen Bäumen ist zwingend.

C. Schlussbestimmungen

Art. 11 Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Grundeigentümer im Planperimeter haben die erforderlichen Baulandumlegungen und die privatrechtlichen Vereinbarungen für gemeinsame Nutzungs- und Anschlussrechte (Zufahrten, Durchfahrt, Fusswege, Freiflächen) sicherzustellen. Ein Vorvertrag, der die Modalitäten der wesentlichsten Vertragsgegenstände regelt, ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.

Art. 12 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Mett-Zentrum" tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.