

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

"BURGUNDERWEG - NORD"

(ZPP 7.2)

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DATUM Juli 2006

STADTPLANUNG BIEL

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Wirkungsbereich und Planungsziel

Die Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnete Gebiet. Sie sollen der Realisierung einer massvollen, den topographischen Gegebenheiten entsprechenden Wohnüberbauung dienen.

Art. 2 Übergeordnete Vorschriften

Den Überbauungsvorschriften ist die baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel übergeordnet. Es gelten für die ZPP 7.2 "Burgunderweg-Nord" folgende Planungsgrundsätze:

- Art der Nutzung: Wohnen
- Mass der Nutzung: AZ 0.3
- Maximale Geschosszahl: 2 + Attika

Art. 3 Gestaltungsgrundsätze

1) Übergeordnetes Landschaftsbild

Der Waldabstand im nördlichen und die Rebbebauung im südlichen Teil des Gebiets sollen als grössere im Hang in Erscheinung tretende Grünbereiche erhalten bleiben. Eine massstäblich angepasste Bebauung soll sich deshalb auf den mittleren Bereich konzentrieren. Es sind kompakte Siedlungsmuster anzustreben und flächenintensive Wohnformen zu vermeiden.

2) Architektonische Gestaltung

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

3) Stützmauern

Die bestehenden Stützmauern sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Stützmauern für Zufahrten, Fusswege und Platzbereiche sind bis maximal 2.00m ab gewachsenem Terrain gestattet. Es sind ortsübliche, landschaftlich verträgliche Materialien zu wählen.

4) Realisierung

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

SEKTORENBESTIMMUNGEN

Art. 4 Sektor A | Baubereiche A1 – A3

1) Baubereich A1

Bauweise: Es können mehrere Wohneinheiten in mindestens zwei freistehenden oder versetzt aneinander gebauten Baukörpern erstellt werden. In der Vertikale ist zwischen den einzelnen Baukörpern eine Höhenabstufung von mind. 1.50m einzuhalten.

GT_{max1}: 14.00m
GH_{max2}: 6.50m
BGF_{max3}: 686.00m²

2) Baubereich A2

Bauweise: Es können mehrere Wohneinheiten in mindestens zwei freistehenden oder versetzt aneinander gebauten Baukörpern erstellt werden. In der Vertikale ist zwischen den einzelnen Baukörpern eine Höhenabstufung von mind. 1.50m einzuhalten.

GT_{max}: 16.00m
GH_{max}: 6.50m
BGF_{max}: 1150.00m²

3) Baubereich A3

Bauweise: Für das bestehende Gebäude Burgunderweg 45, die unterirdischen Garagen 45 A und 45 B sowie den bestehenden Gartensitzplatz und den Hauszugang gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG⁴.

Innerhalb der Baubereiche A1-A3 dürfen die angegebenen Gebäudetiefen von offenen Balkonen, Vordächern und Dachvorsprüngen um max. 2.00 m überschritten werden. Innerhalb eines Baubereiches ist der zwischen Nachbarn vereinbarte Näherbau gemäss Art. 14 der Bauverordnung der Stadt Biel⁵ möglich. Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baubereiche gelten als private Vorgärten (Art. 5).

Art. 5 Sektor B | Private Vorgärten

Der Sektor B dient der privaten Gartennutzung. Kleinbauten wie Pergolen, überdeckte Gartensitzplätze, Kinderspielplatzgeräte und Schwimmbassins sind zulässig.

Art. 6 Sektor C | Rebnutzung

Der Sektor C ist der Rebnutzung vorbehalten. Es sind bis zu 1.00m breite Wege und Erschliessungstreppen zulässig, jedoch keine Kleinbauten. Der Unterhalt obliegt den Grundeigentümern.

¹ GT = Gebäudetiefe

² GH = Gebäudehöhe

³ BGF = Bruttogeschossfläche

⁴ BauG; BSG 721.0

⁵ BauV; SGR 721.12

Art. 7 Sektor D | Grünflächen

Die Grünflächen (im Sinne von Art. 79 BauG) im Sektor D dienen der Siedlungsgliederung und sind mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Die ökologische Vernetzung ist zu gewährleisten, beispielsweise mittels Hecken. Der Unterhalt obliegt den Grundeigentümern. Gartensitzplätze und Hauszugänge sind nicht gestattet.

Art. 8 Sektor E | Waldabstandsbereich

Die heute bestehenden Magerwiesen im Sektor E sind zu erhalten. Die Nutzung zu Gartenzwecken, die Anpflanzung von Bäumen und Hecken sind untersagt. Der Unterhalt obliegt den Grundeigentümern. Einzelne, flächenmässig unbedeutende Sitzplätze sowie Hauszugänge sind gestattet. Alle weiteren Bauten und Anlagen jeglicher Art sind untersagt.

Art. 9 Sektor F | Unterirdische Autoabstellplätze

Im Sektor F können unterirdische Autoabstellplätze errichtet werden. Es ist keine weitere, offene Parkierung zulässig.

Art.10 Sektor G | Erschliessung

Der Sektor G dient der Erschliessung der Baubereiche A1 und A2. Es handelt sich um eine Privatstrasse. Betrieb und Unterhalt sind Sache der Grundeigentümer. Der Anschluss der Erschliessung an das öffentliche Strassennetz und die Kehrrihtabfuhr erfolgen beim Wendepplatz Bergluftweg.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.11 Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Genehmigung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen über die Nutzung und den Unterhalt gemeinschaftlicher Flächen und Anlagen verbunden (Rebhang, Grünflächen, gemeinschaftliche Anlagen innerhalb der privaten Vorgärten).

Insbesondere sind die Nutzungsübertragung für die Erschliessung über den Bergluftweg, das Unterbaurecht für den Bau der Parkieranlagen, dessen Etappierung sowie die Zuweisung der Parkplätze sicherzustellen. Diese Vereinbarungen sind Voraussetzung für die Genehmigung der Überbauungsordnung.

Art.12 Inkrafttreten

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

COMMUNE DE BIENNE

PLAN DE QUARTIER

"CHEMIN DES BOURGUIGNONS - NORD"

(ZPO 7.2)

REGLEMENT DE QUARTIER

DATE Juillet 2006

URBANISME BIENNE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art.1 Champ d'application et but de l'aménagement

Le présent Règlement de quartier (prescriptions de construction) s'applique au périmètre délimité par une ligne correspondante dans le plan de quartier. Elles doivent servir à la réalisation d'un lotissement raisonnable correspondant aux conditions topographiques.

Art. 2 Prescriptions de rang supérieur

Les présentes prescriptions de construction sont assujetties à la Réglementation fondamentale de la Ville de Bienne en matière de construction. Les principes d'aménagement ci-après s'appliquent à la zone à planification obligatoire ZPO 7.2 "Chemin des Bourguignons – Nord":

- Nature de l'affectation: Habitat
- Degré de l'affectation: Indice d'utilisation (IU) 0.3
- Nombre de niveaux maxi: 2 + attique

Art. 3 Principes d'aménagement

1) Paysage de rang supérieur

La distance à la forêt dans la partie nord du périmètre ainsi que le vignoble dans la partie sud doivent être conservés en qualité d'espaces verts importants sur la colline. Un lotissement adapté à l'échelle doit donc être concentré sur le secteur intermédiaire. Il convient de réaliser des ensembles compacts et d'éviter des formes de construction habitables requérant des besoins importants en terme de superficie.

2) Conception architectonique

Les bâtiments doivent être construits de manière harmonisée entre eux aux niveaux du volume, des matériaux, des coloris et de la conception des façades, afin d'obtenir une image homogène du milieu bâti. Seuls des toits plats végétalisés sont admissibles. Des antennes extérieures visibles pour la radio et la télévision sont interdites.

3) Murs de soutènement

Les murs de soutènement existants doivent être conservés autant que possible. Des murs de soutènement destinés à l'accès des véhicules, aux chemins piétonniers et à des places sont admissibles jusqu'à 2m 00 de hauteur à compter du terrain naturel. Il convient de choisir des matériaux en usage sur le site et conformes au paysage.

4) Réalisation

Un plan des aménagements extérieurs doit être joint à la demande de permis de construire.

DISPOSITIONS SECTORIELLES

Art. 4 Secteur A | Emprises d'implantation A1 – A3

1) Emprise d'implantation A1

Mode de construction: Il est possible de construire plusieurs unités d'habitation sous forme de deux corps de bâtiment au minimum, soit construits séparément, soit édifiés en annexe et décalés l'un par rapport à l'autre. Il convient de respecter un échelonnement en hauteur minimal de 1m 50 entre les divers corps de bâtiment.

PB _{maxi} ¹	14m 00
HB _{maxi} ²	6m 50
SBP _{maxi} ³	686 m ²

2) Emprise d'implantation A2

Mode de construction: Il est possible de construire plusieurs unités d'habitation sous forme de deux corps de bâtiment au minimum, soit construits séparément soit édifiés en annexe et décalés l'un par rapport à l'autre. Il convient de respecter un échelonnement en hauteur minimal de 1m 50 entre les divers corps de bâtiment.

PB _{maxi}	16m 00
HB _{maxi}	6m 50
SBP _{maxi}	1150 m ²

3) Emprise d'implantation A3

Mode de construction: La garantie des droits acquis selon l'art. 3 LC4 s'applique au bâtiment existant sis chemin des Bourgignons 45, aux parkings souterrains 45 A et 45 B ainsi qu'à la terrasse de jardin existante et à l'entrée du bâtiment.

Dans les emprises d'implantation A1-A3, des balcons ouverts, des avant-toits ainsi que des parties saillantes de toit peuvent excéder de 2m 00 au maximum les profondeurs de bâtiment indiquées. Dans un secteur de construction, des constructions rapprochées convenues entre voisins sont admissibles conformément à l'art. 14 de l'Ordonnance sur les constructions de la Ville de Bienne⁵. Les surfaces non bâties des emprises d'implantation sont considérées comme des jardinets privés (art. 5).

Art. 5 Secteur B | Jardinets privés

Le secteur B est destiné à l'aménagement de jardinets privés. De petites constructions telles que pergolas, terrasses de jardin couvertes, appareils de jeux pour enfants et pateageoires sont admissibles.

¹ PB = profondeur de bâtiment

² HB = hauteur de bâtiment

³ SBP = surface brute de plancher

⁴ LC; RSB 721.0

⁵ OC; RDCo 721.12

Art. 6 Secteur C | Vignoble

Le secteur C est réservé au vignoble. Des chemins jusqu'à 1m 00 de large ainsi que des escaliers servant à la desserte du secteur sont certes admissibles, mais aucune autre petite construction. L'entretien incombe aux propriétaires fonciers.

Art. 7 Secteur D | Espaces verts

Dans le secteur D, les espaces verts (au sens de l'art. 79 LC) servent à diviser le lotissement et doivent être aménagés avec des plantes locales. La mise en réseau écologique doit être garantie, par exemple, à l'aide de haies. L'entretien incombe aux propriétaires fonciers. Des terrasses de jardin et entrées de bâtiment ne sont pas autorisées.

Art. 8 Secteur E | Distance à la forêt

Les prairies maigres actuelles du secteur E doivent être conservées. Leur utilisation en jardins ainsi que la plantation d'arbres et de haies sont interdites. L'entretien incombe aux propriétaires fonciers. Certaines terrasses négligeables en terme de surface ainsi que des entrées de bâtiment sont autorisées. Tout autre ouvrage et/ou installation est interdit.

Art. 9 Secteur F | Places de stationnement en halle souterraine

Des places de stationnement en halle souterraine peuvent être aménagées dans le secteur F. D'autres places de stationnement en surface ne sont pas admissibles.

Art.10 Secteurs G | Desserte

Le secteur G sert de desserte aux emprises d'implantation A1 et A2. Il s'agit d'une voie privée dont l'exploitation et la maintenance incombent aux propriétaires fonciers. Le raccordement au réseau routier public et l'enlèvement des ordures s'effectuent au chemin du Joran près de la place de manœuvre.

DISPOSITIONS FINALES

Art.11 Conventions de droit privé

L'approbation du plan de quartier est liée à des conventions de droit privé quant à l'utilisation et à l'entretien de surfaces et d'installations communes (vignoble sur pente, espaces verts, installations communes dans jardinets privés).

Il convient notamment de garantir le transfert d'utilisation pour l'accès par le chemin du Joran, le droit de superficie au second degré pour l'aménagement des places de stationnement ainsi que pour leur réalisation par étapes et leur attribution. Ces conventions de droit privé constituent une condition préalable à l'approbation du plan de quartier.

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 (OACOT).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG -

VORPRÜFUNG VOM **8. 12. 2005**

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM -

IM AMTSANZEIGER VOM **11. + 18. 1. 2006**

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM **16. 1.**

BIS **14. 2. 2006**

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM **19. 12. 2005**

EINGEREICHTE EINSPRACHEN **5**

RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN **APRIL 2006**

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN **1**

ERLEDIGTE EINSPRACHEN **4**

RECHTSVERWAHRUNGEN **1**

BESCHLÜSSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM **22. 6. 2007**

DURCH DEN STADTRAT AM -

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM -

REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER STADTPRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:

HANS STÖCKLI

FRANZ SCHNIDER

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

14. September 2007