



ÜBERBAUUNGSORDNUNG

"GYGAX-AREAL OST"

(ZPP 4.3, Teilzone 4.3.2)

Überbauungsvorschriften

Inhalt

1. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Übergeordnete Vorschriften	3
Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung	3
Art. 4 Konzeption	3
2. Art und Mass der Nutzung	4
Art. 5 Art der Nutzung	4
Art. 6 Mass der Nutzung	4
3. Bauvorschriften	5
Art. 7 Geschosshöhe und Gebäudehöhe	5
Art. 8 Qualität der Siedlung	5
Art. 9 Wohnhygiene	6
Art. 10 Vorspringende Bauteile	6
Art. 11 Dachformen	6
Art. 12 Massnahmen für Personen mit eingeschränkter Mobilität	6
Art. 13 Energie	6
4. Verkehr und Parkierungsregelung	7
Art. 14 Begegnungszone	7
Art. 15 Fussgängerverbindungen	7
Art. 16 Parkieren nicht motorisierter Fahrzeuge	7
Art. 17 Parkieren von Motorfahrzeugen	7
Art. 18 Autoarmes Quartier	8
5. Umgebungsgestaltung	8
Art. 19 Einsickern von Regenwasser	8
Art. 20 Vorgartenbereich	8
Art. 21 Grünbereiche	8
Art. 22 Baumpflanzungen	9
Art. 23 Wasserelement	9
Art. 24 Aussenbereich zum Wasserelement	10
Art. 25 Umgebungsgestaltungsplan	10
Art. 26 Naturgefahren	11
6. Quartierinfrastrukturen	11
Art. 27 Spielplätze	11
Art. 28 Quartierplätze	11
Art. 29 Abfallsammlung	12
Art. 30 Aussenbeleuchtung	12
Art. 31 Sicherheit	12
Art. 32 Realisierung der Quartierinfrastrukturen	12
7. Schlussbestimmungen	12
Art. 33 Inkrafttreten	12
Anhang: Bruttogeschossfläche	13
Richtprojekt	15

1. Allgemeine Bestimmungen

<i>Geltungsbereich</i>	Art. 1 Die Überbauungsvorschriften "Gygax-Areal Ost" gelten für den im Überbauungsplan durch eine entsprechende Linie abgegrenzten Bereich.
<i>Übergeordnete Vorschriften</i>	Art. 2 Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Biel.
<i>Inhalt der Überbauungsordnung</i>	Art. 3 Die Überbauungsordnung legt insbesondere Folgendes verbindlich fest: <ul style="list-style-type: none">- Die mit Hochbauten überbaubaren Baubereiche und die darin geltenden Randbedingungen bezüglich Art und Mass der Nutzung;- die Gestaltung und Nutzung der Grün- und Freiräume;- den Standort und die Anzahl der oberirdischen Parkplätze;- die Qualität der Bauten und Gestaltungselemente im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung.
<i>Konzeption</i>	Art. 4 1) Die Gebäude und Aussenräume sind so zu konzipieren, dass eine harmonische Überbauung geschaffen wird, die so weit wie möglich den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung Rechnung trägt. 2) Zur Beurteilung der Qualität der Eingliederung der Gebäude werden insbesondere folgende Elemente berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none">- Proportion der Gebäude- Auswahl der Materialien und Farben- die Aussenräume, insbesondere die Grünflächen und ihre Abgrenzung zu den gemeinschaftlich genutzten oder öffentlichen Räumen. 3) Die architektonische Qualität der Gebäude und Gestaltungselemente, die eine ordentliche Baubewilligung erfordern, ist vom Fachausschuss für Planungs- und Baufragen der Stadt Biel zu beurteilen ^[1] .

¹ Verordnung über den Fachausschuss für Planungs- und Baufragen, SGR 721.10

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

- 1) Mit Ausnahme des Baubereichs K ist das gesamte Gebiet der Überbauungsordnung der Mischzone A zugewiesen^[2].
- 2) Der Baubereich K ist der Zone für öffentliche Nutzungen zugewiesen und für Quartierinfrastruktureinrichtungen im Bildungs-, Sozial- oder Kulturbereich reserviert. Der Artikel 17 Absatz 3 der vorliegenden Überbauungsvorschriften bleibt vorbehalten.

Art. 6

Mass der Nutzung

- 1) Maximale Bruttogeschossfläche^[3]: 29'700 m².
- 2) Den einzelnen Baubereichen werden folgende minimale Bruttogeschossflächen zugewiesen:

- Baubereich A	min.	1'650 m ²
- Baubereich B	min.	1'650 m ²
- Baubereich C	min.	1'650 m ²
- Baubereich D	min.	1'650 m ²
- Baubereich E	min.	2'000 m ²
- Baubereich F	min.	2'050 m ²
- Baubereich G	min.	2'050 m ²
- Baubereich H	min.	2'050 m ²
- Baubereich I	min.	1'750 m ²
- Baubereich L	min.	2'300 m ²
- Baubereich M	min.	1'900 m ²
- Baubereich N	min.	2'050 m ²
- Baubereich O	min.	2'050 m ²
- Baubereich P	min.	1'300 m ²
- 3) Die Bruttogeschossfläche des Baubereichs K wird nicht beschränkt und nicht zur maximalen Bruttogeschossfläche gemäss Art. 6 Abs. 1 gerechnet.
- 4) Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Nutzungsnachweis für alle Baubereiche zu erbringen. Dabei ist nachzuweisen, dass die maximale Bruttogeschossfläche gemäss Art. 6 Abs. 1 nicht überschritten wird und dass die minimale Bruttogeschossfläche gemäss Art. 6 Abs. 2 aller noch nicht bebauten Baubereiche immer noch realisiert werden kann.

² Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 7 des Baureglements der Stadt Biel (ES II)

³ Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss dem am 25.05.2011 aufgehobenen Art. 93 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (siehe Anhang)

5) Sollte das Gesamtgrundstück GB 9480 im Geltungsbereich der Überbauungsordnung "Gygax-Areal Ost" zu einem späteren Zeitpunkt in mehrere Parzellen aufgeteilt werden, so muss vorgängig zwingend die maximale Bruttogeschossfläche pro Baubereich definitiv festgelegt und pro Parzelle im Grundbuch eingetragen werden. Diese Bedingung ist als Anmerkung im Grundbuch einzutragen, vor Parzellierung oder spätestens, bevor das erste Baugesuch bewilligt wird.

3. Bauvorschriften

Art. 7

Geschosszahl und Gebäudehöhe

1) Das städtebauliche Konzept der Überbauungsordnung beruht auf unterschiedlichen Gebäudehöhen (vgl. Richtprojekt).

2) Es gelten folgende Bauvorschriften:

	Geschosszahl	Gebäudehöhe
Baubereiche 2	2	8.50 m
Baubereiche 3	3	11.50 m
Baubereiche 4	4	14.50 m
Baubereiche 5	5	17.50 m
Baubereiche 6	6	20.00 m
Baubereiche 7	7	23.00 m

3) Die Errichtung von Attikageschossen ist nur in den Baubereichen 2, 3 und 4 zulässig.

4) Die Gebäudehöhe ist ausgehend vom Höhenfixpunkt 1353 (Höhe: 439.426 m.ü.M.) in der J.-Stämpfli-Strasse zu messen.

Art. 8

Qualität der Siedlung

1) Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

2) Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ganzes bilden.

<i>Wohnhygiene</i>	<p>Art. 9</p> <p>Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass für jedes Wohnzimmer eine freie Sicht gewährleistet ist. (vgl. Richtprojekt).</p>
<i>Vorspringende Bauteile</i>	<p>Art. 10</p> <p>Es darf kein Bauteil über die Grenzen der Baubereiche hinausragen.</p>
<i>Dachformen</i>	<p>Art. 11</p> <p>1) Bei Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zugelassen.</p> <p>2) Die Flachdächer müssen einen Teil des Regenwassers zurückhalten. Aufbauten gemäss Art. 20 Abs. 3 BV^[4] sind zulässig.</p>
<i>Massnahmen für Personen mit eingeschränkter Mobilität</i>	<p>Art. 12</p> <p>1) Mindestens 10% der Wohnungen in jedem Gebäude sind so zu konzipieren, dass sie den Bedürfnissen von Personen mit eingeschränkter Mobilität entsprechen.</p> <p>2) Die Gebäudeeingänge müssen rollstuhlgängig sein.</p>
<i>Energie</i>	<p>Art. 13</p> <p>1) Im Hinblick auf eine günstige Energiebilanz sind erneuerbare Energieträger zu bevorzugen.</p> <p>2) Heizsysteme mit Heizöl sind möglichst zu vermeiden.</p> <p>3) Es ist anzustreben, die benötigte Energie für die Erzeugung von Warmwasser möglichst zu 100% aus erneuerbaren Energieträgern zu beziehen.</p> <p>4) Falls das Erreichen eines besseren Energiestandards als MINERGIE® eine Mehrtiefe der Aussenwände erfordert, wird die zulässige Bruttogeschossfläche des Baubereichs im gleichen Mass erhöht.</p>

⁴ Bauverordnung der Stadt Biel vom 30. Juli 1999 (BV, SGR 721.12)

4. Verkehr und Parkierungsregelung

Art. 14

Begegnungszone

- 1) Die quartierinternen Verkehrsräume (vgl. Richtprojekt) gelten als "Begegnungszone".
- 2) Die Begegnungszone ist so zu gestalten, dass Übergangsbereiche zwischen den gemeinschaftlich genutzten Teilen der Gärten und den Durchgangsbereichen geschaffen werden (Aufstellen von Bänken usw.).
- 3) In der Begegnungszone muss die Durchfahrt von Dienst- und Einsatzfahrzeugen möglich sein (vgl. Richtprojekt).

Art. 15

Fussgängerverbindungen

- 1) Die im Plan gekennzeichneten Fussgängerverbindungen sind öffentlich. Sie müssen eine Mindestbreite von 3.0 m aufweisen und frei von Hindernissen sein.
- 2) Die Fussgängerverbindung zwischen der J.-Stämpfli-Strasse und dem Kornblumenweg muss für Personen mit Kinderwagen, Personen mit eingeschränkter Mobilität und Velofahrer benutzbar sein.
- 3) Die Fussgängerverbindungen sind Gegenstand öffentlicher Grunddienstbarkeiten, die vor der ersten Baubewilligung in das Grundbuch einzutragen sind.

Art. 16

Parkieren nicht motorisierter Fahrzeuge

Ein Konzept für die Anordnung und Ausstattung der Veloabstellplätze muss im Rahmen des ersten Baugesuchs den zuständigen kommunalen Behörden zur Genehmigung vorgelegt werden. Ziel des Konzeptes ist die Förderung des Langsamverkehrs durch die Bereitstellung von attraktiven und gut zugänglichen Abstellanlagen (vgl. Richtprojekt).

Art. 17

Parkieren von Motorfahrzeugen

- 1) In den im Plan speziell gekennzeichneten Bereichen für Parkplätze können maximal 40 Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge errichtet werden. Ausserhalb dieser Bereiche dürfen keinerlei oberirdische Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge errichtet werden. Die restlichen Parkplätze sind in einer Einstellhalle vorzusehen.
- 2) Die Einstellhallen müssen von der J.-Stämpfli-Strasse aus erschlossen sein. Es sind maximal zwei Einstellhallenzufahrten zulässig.
- 3) Die Zufahrtrampen zu den Einstellhallen sind innerhalb Baubereichen zu realisieren. Eine der Rampen darf innerhalb des Baubereiches K erstellt werden. (vgl. Richtprojekt)

Art. 18

Autoarmes Quartier

- 1) Auf Antrag des Grundstückeigentümers kann die Zahl der privaten Parkplätze für Motorfahrzeuge bis auf einen Wert von 0.1 pro Wohnung reduziert werden.
- 2) Für jeden Parkplatz, der im Vergleich zu der in Art. 49 ff BauV^[5] geforderten Mindestzahl fehlt, ist eine Ersatzabgabe zu entrichten.
- 3) Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt zwei Drittel der effektiven Kosten für die Errichtung der Parkplätze. Sie ist für die Schaffung öffentlicher Parkplätze im Gurzelen-Quartier zweckgebunden.

5. Umgebungsgestaltung

Art. 19

Einsickern von Regenwasser

Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass das gesamte nicht genutzte Regenwasser direkt oder indirekt einsickern kann.

Art. 20

Vorgartenbereich

Die Fläche zwischen den Gebäuden und dem Strassenraum ist zum Grossteil zu begrünen. Zufahrten und Zugänge sind in diesem Bereich zulässig. Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind verboten.

Art. 21

Grünbereiche

- 1) Mit Ausnahme der Erschliessungswege und Plätze ist der ganze Raum um und zwischen den Gebäuden als Grünbereich definiert und muss mit Vegetation überzogen werden (vgl. Richtprojekt). Nebenbauten gemäss Art. 21 Abs. 3 BR⁶ sowie unterirdische Bauten sind in diesem Bereich zulässig.
- 2) Der Grünbereich ist unter Vorbehalt von Art. 21 Abs. 3 ein gemeinsamer Aussenraum, welcher dem Aufenthalt, der Begegnung und Erholung der Bewohnerschaft dient.
- 3) Die Privatisierung des Grünbereiches ist nur für folgende Nutzungen möglich:
 - Für jede Erdgeschosswohnung dürfen je nach Exposition in Bezug auf die öffentlichen und gemeinsamen Nutzungen max. 10 bis 20 m² des Grünbereiches privatisiert werden.

⁵ Bauverordnung des Kantons Bern vom 69. März 1985 (BauV, BSG 721.1)

⁶ Baureglement der Stadt Biel vom 30. Juli 1999 (BR, SGR 721.1)

- Je nach Organisation der Aussenräume darf ein Teil des Grünbereiches für Gemüsegärten privatisiert werden.

4) Die gemeinsamen und privatisierten Aussenräume sind gegenüber der Begegnungszone gemäss Art. 14 möglichst offen zu halten und durch geeignete Massnahmen abzugrenzen (vgl. Richtprojekt).

5) Feste und mobile Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung von öffentlichen, gemeinsamen und privatisierten Aussenräumen sind nur nach einem Konzept für den gesamten Überbauungsperimeter zulässig. Die massgeblichen Elemente (Verteilung der privatisierten und gemeinsamen Aussenräume, Materialisierung der Einfriedungen, usw.) dieses Konzeptes sind beim ersten Baugesuch für die gesamte Überbauung festzulegen.

Art. 22

Baumpflanzungen

1) Im Überbauungsperimeter sind mindestens 25 hochstämmige Bäume verschiedener einheimischer Sorten zu pflanzen, die an die lokalen Bedingungen angepasst sind.

2) Bestehende Bäume, die sich nicht in den Baubereichen befinden, sind so weit wie möglich zu erhalten. Sie können zu den gemäss Art. 22 Abs. 1 zu pflanzenden Bäumen dazugerechnet werden.

3) Insbesondere die Hecke an der Ostgrenze des Überbauungsperimeters entlang der Parzelle BG 9481 muss erhalten bleiben. Die Bäume, die diese bilden, können nicht zu den gemäss Art. 22 Abs. 1 zu pflanzenden Bäumen dazugerechnet werden.

4) Im Fall einer schrittweisen Realisierung ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anhand der errichteten Bruttogeschossflächen zu berechnen.

Art. 23

Wasserelement

1) Die Südgrenze des Quartiers wird durch ein Wasserelement in Form eines Kanals gebildet. Dieses kann in dem speziell für diesen Zweck ausgewiesenen Bereich maximal 1.50 m in den Perimeter der Überbauungsordnung hineinragen.

2) Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung ist das Nordufer des Wasserelementes privat. Die entsprechenden Unterhalts- und Realisierungskosten sind von den betreffenden Grundstückseigentümern zu tragen.

3) Die Planung und Realisierung des Wasserelements sind mit der Gestaltung des öffentlichen Grünraums südlich des Planungsperimeters zu koordinieren.

4) Aufgrund der Art seiner Speisung wird das Wasserelement nicht durch die Veränderungen des Pegels der Schüss beeinflusst. Es kann nicht als Schüss-Arm bezeichnet werden. Es handelt sich nicht um ein Gewässer im Sinne des Bundesgesetzes über Wasserbau.

Art. 24

Aussenbereich zum Wasserelement

1) Der Aussenbereich zum Wasserelement ist als durchlässiger, offener und einheitlicher Bereich zu konzipieren und zu realisieren. (vgl. Richtprojekt)

2) Mit Ausnahme einer Absturzsicherung entlang des Wasserelements sind sämtliche Nebenbauten, Einfriedungen, Palisaden und ähnliches im Aussenbereich zum Wasserelement untersagt. Die unregelmässige und punktuelle Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als Sichtschutz ist zulässig.

3) Die Gestaltung des Aussenbereiches zum Wasserelement ist beim ersten, für den Uferbereich relevanten Baugesuch, im Umgebungsgestaltungsplan für den gesamten Aussenbereich zum Wasserelement festzulegen.

Art. 25

Umgebungsgestaltungsplan

1) Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

2) Die Baubewilligungsbehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad.

3) Der Umgebungsgestaltungsplan hat Lage, Abmessungen und Gestaltung der Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten. Er legt insbesondere folgendes fest:

- Bodenbeläge
- Einfriedungen
- Beleuchtung
- Hochstammbäume
- Spielflächen
- Plätze
- Zugänge und Zufahrten
- Verkehrsführung im Detail
- Oberirdische Parkplätze
- Anbindung an das öffentliche Strassennetz
- Veloabstellplätze
- An- und Nebenbauten
- Private und gemeinsame Grünbereiche

Art. 26

Naturgefahren

Sofern dies in der zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude geltenden Naturgefahrenkarte verlangt wird, sind in Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern Schutzmassnahmen zu ergreifen. Diese werden im Rahmen des Baugesuchs geprüft.

6. Quartierinfrastrukturen

Art. 27

Spielplätze

1) Im Perimeter der Überbauungsordnung sind mindestens drei gemeinsame Spielplätze für Kleinkinder und Kinder im Schulalter zu errichten. Sie sind zweckentsprechend auszustatten.

2) Die durchschnittliche Fläche der gemeinsamen Spielplätze beträgt mindestens 150 m².

3) Die gemeinsamen Spielplätze werden den erforderlichen Spielflächen gemäss Art. 45 Abs. 1 BauV^[7] nicht angerechnet.

4) Grössere Spielflächen gemäss Art. 46 BauV^[7] dürfen ausserhalb des Planperimeters, im öffentlichen Nachbarbereich (Parkanlage) zur Verfügung gestellt werden.

Art. 28

Quartierplätze

1) In den dafür vorgesehenen Bereichen sind auf mindestens 1'400 m² Fläche miteinander verbundene Plätze zu errichten, die den Bewohnern des Quartiers als Begegnungs- und Erholungsort dienen. Sie sind zweckentsprechend zu gestalten.

2) Je einer der gemäss Art. 27 erforderlichen Spielplätze kann pro Quartierplatz integriert werden.

3) Der Teil der Quartierplätze, der nicht als Spielplatz dient, kann den erforderlichen Aufenthaltsbereichen gemäss Art. 45 Abs. 2 BauV^[7] angerechnet werden.

⁷ Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)

Art. 29

Abfallsammlung

- 1) Die Abfallsammelstellen sind auf die zwei Bereiche beschränkt, die im Plan entsprechend gekennzeichnet sind.
- 2) Das Sammelsystem muss die Mülltrennung fördern, wobei an jeder Sammelstelle zumindest getrennte Behälter für Glas, Papier, Metall und Grünabfälle vorzusehen sind.

Art. 30

Aussenbeleuchtung

Für die Aussenbeleuchtung ist ein mit den zuständigen kommunalen Stellen abgestimmtes Konzept zu erarbeiten.

Art. 31

Sicherheit

- 1) Die Gemeinschaftsräume und Quartierinfrastrukturen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer bestmöglich gewährleistet werden kann. Besonderes Augenmerk ist auf folgende Punkte zu richten: Einfache Orientierung für Passanten, locker gestaltete und belebte Aussenräume, Beleuchtung, Unterhalt.
- 2) Dem ersten Baugesuch ist ein Sicherheitskonzept für die Gemeinschaftsräume und Quartierinfrastrukturen beizulegen.

Art. 32

Realisierung der Quartierinfrastrukturen

Im Fall einer schrittweisen Realisierung sind die Quartierinfrastrukturen (gemeinsame Spielplätze, Quartierplätze, Parkplätze, usw.) vor der Erteilung der ersten Baubewilligung betreffend den Perimeter der Überbauungsordnung durch die verschiedenen Grundeigentümer vertraglich zu regeln.

7. Schlussbestimmungen

Art. 33

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern in Kraft.

Anhang: Bruttogeschossfläche

Art. 93 BauV⁸

Ausnützungsziffer

Begriff und Berechnung

1) Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

2) Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;

b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;

c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;

d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;

e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;

f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppen zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 BauV enthält;

g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;

h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;

i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

⁸ Art. 93 der Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1), aufgehoben am 25.5.2011

3) Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:

a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;

b Wald und Gewässer;

c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.

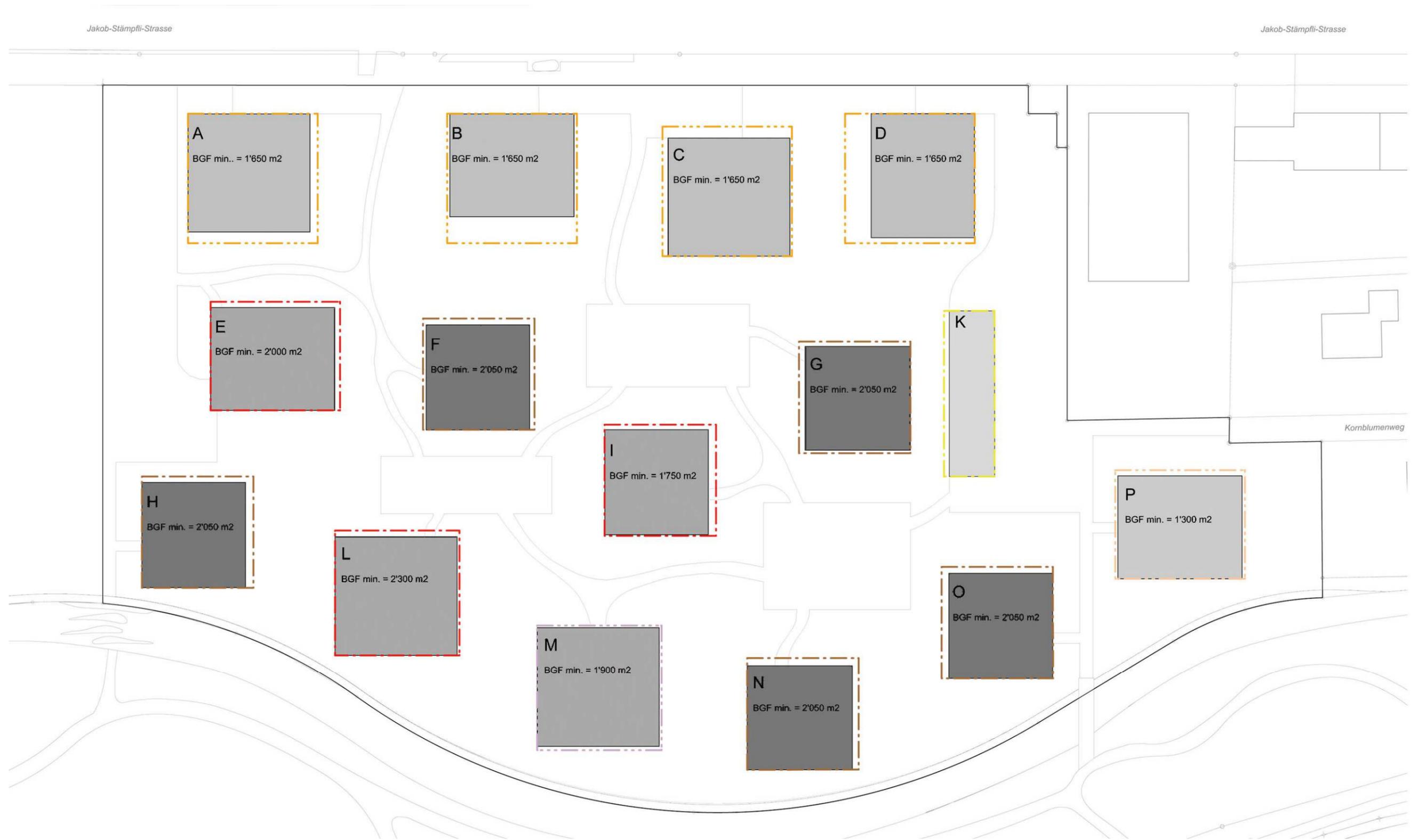
4) Die Gemeinden können in ihren Vorschriften bestimmen, dass Grünflächen und Flächen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, anzurechnen sind.

Richtprojekt

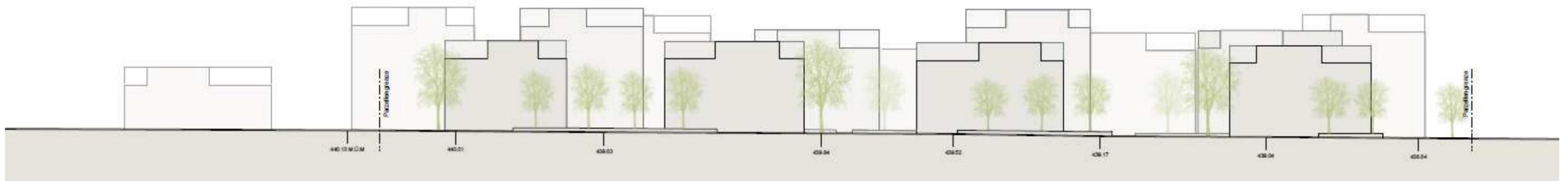
Umgebungsgestaltung



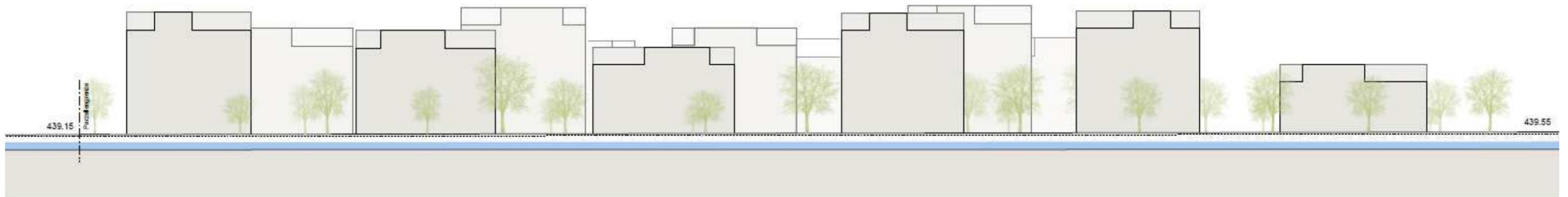
Richtprojekt
Anordnung der Gebäude



Richtprojekt
Anordnung der Gebäude



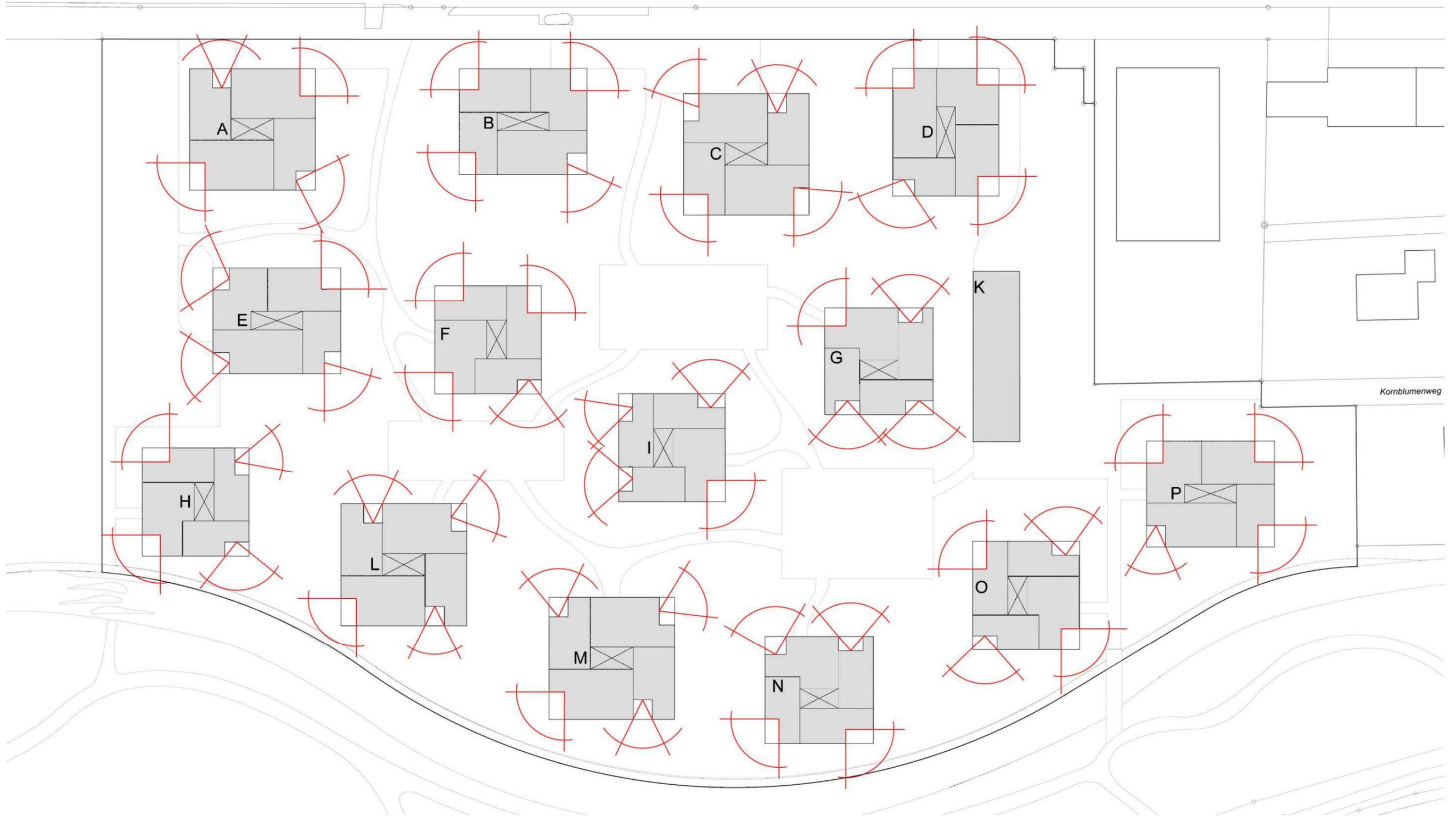
Ansicht von der Jakob-Stämpfli-Strasse



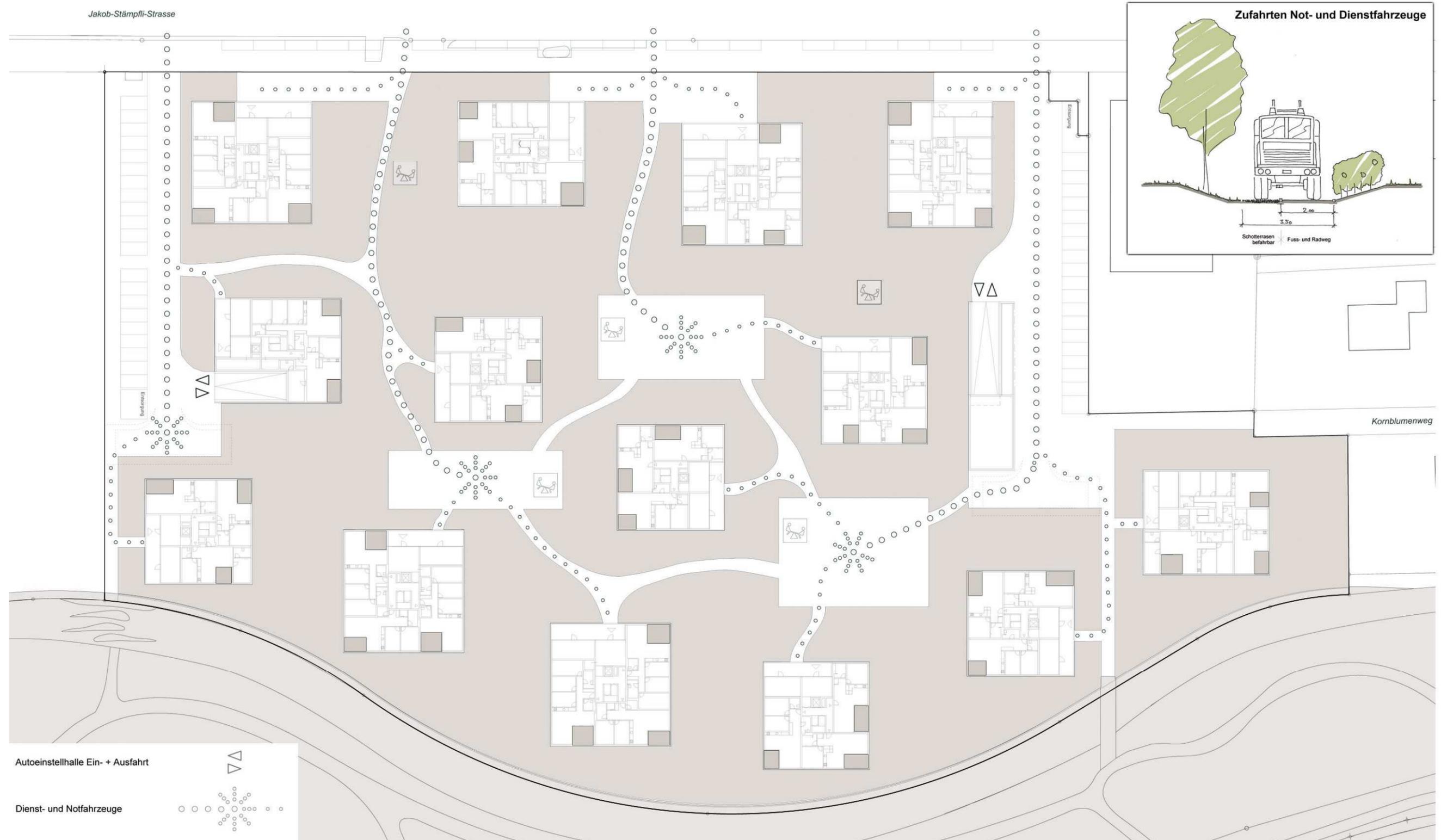
Ansicht von dem Kanal

Jakob-Stämpfli-Strasse

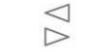
Jakob-Stämpfli-Strasse



Richtprojekt
Erschliessung



Autoeinstellhalle Ein- + Ausfahrt



Dienst- und Notfahrzeuge



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung -

Vorprüfung vom **05. 01. 2009**

Publikation im Amtsanzeiger vom **10. + 17. 12. 2008**

Öffentliche Planaufgabe vom **10. 12. 2008** bis **21. 01. 2009**

Eingereichte Einsprachen **2** Rechtsverwahrungen **1**

Einspracheverhandlungen **19. 02. 2009**

Unerledigte Einsprachen **1** Erledigte Einsprachen **1**

Rechtsverwahrungen **1**

Ergänzende Vorprüfung vom **04. 07. 12**

Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer
unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen am **23. 05. 2012**

Eingereichte Einsprachen **3** Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen **29. 06. 2012**

Unerledigte Einsprachen **2** Erledigte Einsprachen **1**

Rechtsverwahrungen -

Beschluss

Durch den Gemeinderat am **26. 10. 2012**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

6. Mai 2013