



TEILÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

"OMEGA - AREAL"

(ZPP 4.2)

Überbauungsvorschriften

Neufassung Artikel 21

Teiländerung der Überbauungsordnung "Omega - Areal"
im Genehmigungsverfahren

neu

Inhalt

1. Allgemeine Bestimmungen	2
Art. 1 Geltungsbereich	2
Art. 2 Übergeordnete Vorschriften	2
Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung	2
2. Art und Mass der Nutzung	2
Art. 4 Art und Mass der Nutzung	2
3. Bauvorschriften	3
Art. 5 Baubereiche A und A'	3
Art. 6 Baubereich B	3
Art. 7 Baubereich C	3
Art. 8 Baubereich S	4
Art. 9 Gebäudeabstände	4
Art. 10 Passerellen	4
Art. 11 Gewässerabstand	4
Art. 12 Vorspringende Bauteile	4
Art. 13 Energie	4
Art. 14 Versickerung von Regenwasser	4
4. Verkehr und Parkplätze	5
Art. 15 Zufahrt	5
Art. 16 Parkieren von Motorfahrzeugen	5
Art. 17 Langsamverkehr	5
Art. 18 Öffentlicher Weg	5
Art. 19 Müllsammlung	6
5. Gestaltung der Aussenräume	6
Art. 20 Esplanade	6
Art. 21 Privater Aussenraum	6
Art. 22 Uferbereich	7
Art. 23 Naturgefahren	7
Art. 24 Aussenbeleuchtung	7
6. Schlussbestimmungen	7
Art. 25 Inkrafttreten	7
Erläuterungsskizze	8

1. Allgemeine Bestimmungen

<i>Geltungsbereich</i>	<p>Art. 1</p> <p>Die Überbauungsvorschriften "Omega-Areal" gelten für den im Überbauungsplan durch den entsprechenden Perimeter abgegrenzten Bereich.</p>
<i>Übergeordnete Vorschriften</i>	<p>Art. 2</p> <p>Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Stadt Biel (SGR 721.1).</p>
<i>Inhalt der Überbauungsordnung</i>	<p>Art. 3</p> <p>Die Überbauungsordnung legt insbesondere Folgendes verbindlich fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Bereiche, in denen die Errichtung hoher Gebäude zulässig ist, sowie die dabei geltenden Einschränkungen hinsichtlich der Art und des Masses der Nutzung; – die Gestaltung und Nutzung des Uferbereiches; – die Qualität der Bauten und Gestaltungselemente im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung.

2. Art und Mass der Nutzung

<i>Art und Mass der Nutzung</i>	<p>Art. 4</p> <p>1) Die Überbauungsordnung ist der Mischzone B gemäss Art. 8 Baureglement der Stadt Biel (SGR 721.1) zugewiesen.</p> <p>2) Im Planperimeter ist die maximale Bruttogeschossfläche auf 62'000 m² begrenzt.</p>
---------------------------------	---

3. Bauvorschriften

Art. 5

Baubereiche A und A'

1) Im Baubereich A gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- Geschosszahl: 5
- Gebäudehöhe 17.50 m
- Die Errichtung von Attika- oder Dachgeschossen ist zulässig.

2) Bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.), gelten die folgenden abweichenden Bestimmungen:

- Geschosszahl: frei
- Gebäudehöhe 25.00 m
- Die Dachform ist frei, wenn dadurch das Gebäudevolumen nicht grösser wird, als wenn dieses mit einem Mansardendach geplant würde (vgl. Skizze im Anhang).
- Ab dem 3. Obergeschoss darf das Gebäude innerhalb des Baubereiches A' erweitert werden.

Art. 6

Baubereich B

1) Im Baubereich B gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- Geschosszahl: 2
- Gebäudehöhe 10.00 m
- Die Errichtung von Attika- oder Dachgeschossen ist nicht zulässig

2) Im Teilbereich B' benötigen Baumassnahmen, Bauten und Anlagen eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG. Bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes ist der Gewässerabstand neu festzulegen.

Art. 7

Baubereich C

1) Bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.), kann im Baubereich C die Realisierung einer Überdachung sowie einer offenen Verbindungspasserelle, welche an die Überbauung der Überbauungsordnung "Gygax-Areal West" anstossen, vorgesehen werden.

2) Der Raum über Trottoir, Radstreifen und Fahrbahn ist bis auf eine Höhe von 6 m frei zu halten.

- Art. 8**
- Baubereich S*
- 1) Der Baubereich S umfasst schützenswerte Baudenkmäler gemäss Art 10b Abs. 2 BauG, bei denen die ursprüngliche Gestaltung mit den charakteristischen Konstruktionsmerkmalen und Materialien zu erhalten ist.
 - 2) Die bestehenden Gebäude dürfen unter Berücksichtigung Ihres Wertes und in Absprache mit den zuständigen Instanzen für Denkmalpflege innerhalb des Baubereiches S erweitert werden.
- Art. 9**
- Gebäudeabstände*
- 1) Der Abstand zwischen den Gebäuden ist so zu bemessen, dass Gesundheit und Sicherheit in ausreichendem Mass gewährleistet sind.
 - 2) Die Wohnhygiene muss gegebenenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden.
- Art. 10**
- Passerellen*
- Passerellen und ähnliche Verbindungsteile zwischen den Baubereichen sind möglich, sofern sie lediglich Verbindungscharakter haben, und deren betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.
- Art. 11**
- Gewässerabstand*
- Entlang der Schüss gilt für Bauten und Anlagen ein Bauabstand, bzw. geschützter Uferbereich. Dieser Gewässerabstand ist im Plan festgelegt.
- Art. 12**
- Vorspringende Bauteile*
- Es dürfen keinerlei Bauteile über die Grenzen der Baubereiche hinausragen.
- Art. 13**
- Energie*
- Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass eine dem neuesten Stand der Technik entsprechende Energiebilanz erreicht wird. In diesem Sinne ist die Verwendung erneuerbarer Energie anzustreben.
- Art. 14**
- Versickerung von Regenwasser*
- Das gesamte nicht genutzte, unverschmutzte Regenwasser muss zur Versickerung gebracht werden, sofern es die Altlastensituation zulässt.

4. Verkehr und Parkplätze

- Art. 15**
- Zufahrt* Die Zufahrt zum Perimeter der Überbauungsordnung erfolgt ausschliesslich über die J.-Stämpfli-Strasse und die Wasserstrasse. Es sind höchstens zwei Zufahrten von der J.-Stämpfli-Strasse und eine Zufahrt von der Wasserstrasse aus erlaubt.
- Art. 16**
- Parkieren von Motorfahrzeugen*
- 1) An der Esplanade sind maximal 20 Besucherparkplätze zulässig.
 - 2) Die übrigen gemäss Art. 49ff BauV erforderlichen Parkplätze können auf beliebige Weise in den anderen Bereichen des Überbauungsplans, mit Ausnahme des Uferbereiches, errichtet werden.
 - 3) Für die bestehenden Gebäude an der J.-Stämpfli-Str. 90, 92, 92a/b/e, 94, 96 und 98 sind im Planperimeter 390 Parkplätze vorhanden. Diese Anzahl Parkplätze ist durch den Besitzstand gewährleistet.
- Art. 17**
- Langsamverkehr*
- 1) Bei der Wahl des Standortes und der Gestaltung der Veloabstellplätze ist darauf zu achten, dass ein hoher Benutzungskomfort gewährleistet ist.
 - 2) Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:
 - Benutzerfreundliche Verteilung der Veloabstellplätze im ganzen Überbauungsperimeter.
 - Überdachung der im Freien befindlichen Abstellplätze.
 - Entfernung zwischen den Abstellplätzen und den Arbeitsplätzen.
 - Bereitstellung von Garderoben und eventuell von Duschen.
- Art. 18**
- Öffentlicher Weg*
- 1) Der im Plan bezeichnete öffentliche Weg ist ein unmittelbar dem Ufer entlang führender und öffentlich zugänglicher Fussgänger- und Radweg.
 - 2) Der öffentliche Weg muss eine Mindestbreite von 2.50 m aufweisen. Eine wasserbautechnisch bedingte Unterschreitung dieser Mindestbreite ist entlang des Baubereiches B zulässig.

*Müllsammlung***Art. 19**

- 1) Das Sammelsystem muss die Mülltrennung fördern, wobei an jeder Sammelstelle getrennte Behälter zumindest für Glas, Papier und PET vorzusehen sind.
- 2) Für den gesamten Überbauungsperimeter darf nur eine Abfallsammelstelle angelegt werden. Die Abfallsammelstelle muss innerhalb des im Überbauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereiches vorgesehen werden.
- 3) Das Sammelsystem (Tiefsammelsystem oder Container) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem städtischen Strasseninspektorat festzulegen.

5. Gestaltung der Aussenräume

*Esplanade***Art. 20**

- 1) Platz mit urbanem Charakter und genügend Raum, um den zukünftigen Besuchereingang des Perimeters zur Geltung zu bringen.
- 2) Auf diesem Platz dürfen lediglich Gestaltungselemente, der Orientierung dienliche Objekte (Informationsstelen, Schilder, usw.) sowie Velounterstände bis 40 m² errichtet werden. Diese Bauelemente dürfen eine Höhe von 3.50 m nicht überschreiten.

*Privater Aussenraum***Art. 21**

- 1) Der private Aussenraum dient vor allem der Erschliessung und für die Aufenthaltsbereiche der Überbauung.
- 2) Im privaten Aussenraum sind Nebenbauten bis 3.50 m Höhe und 60 m², wie Velounterstände, überdeckte Sitzplätze und dergleichen gestattet, nicht aber **gedeckte** Abstellplätze für Motorfahrzeuge.
- 3) **Allfällige ungedeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge müssen sorgfältig in die Aussenraumgestaltung integriert werden.**
- 4) Ein überdachter Weg, der als Fussgängerverbindung zwischen den verschiedenen Gebäuden der Überbauungsordnung dient, ist zulässig. Falls nötig kann seine Fläche 60 m² überschreiten.

- Art. 22**
- Uferbereich*
- 1) Der Uferbereich ist zu begrünen und mit einheimischen, standortgeeigneten Sträuchern zu bepflanzen.
 - 2) Mit Ausnahme des öffentlichen Weges gemäss Art. 18 dürfen innerhalb des Gewässerabstandes keine Bauten und Anlagen errichtet werden.
 - 3) Ausserhalb des Gewässerabstandes sind Einrichtungen und Kleinbauten zugelassen, die der Erholung oder dem Unterhalt dieser Zone dienen. Zulässig ist auch ein Zaun mit einer maximalen Höhe von 3.50 m, der das Omega-Gelände abgrenzt.

- Art. 23**
- Naturgefahren*
- 1) Der Hochwasserschutz gemäss Art. 3 ff des Bundesgesetzes über den Wasserbau vom 21. Juni 1991 (SR 721.100) ist an den Ufern der Schüss vom Kanton durch die erforderlichen Massnahmen zu gewährleisten.
 - 2) 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 Baugesuches geprüft.

- Art. 24**
- Aussenbeleuchtung*
- Für die Beleuchtung der Aussenräume ist ein mit den zuständigen kommunalen Stellen abgestimmtes Konzept zu entwickeln. Dieses Beleuchtungskonzept muss eine rationelle Nutzung der Energie gewährleisten, die Lichtverschmutzung möglichst gering halten und gleichzeitig die Sicherheit der Passantinnen und Passanten garantieren.

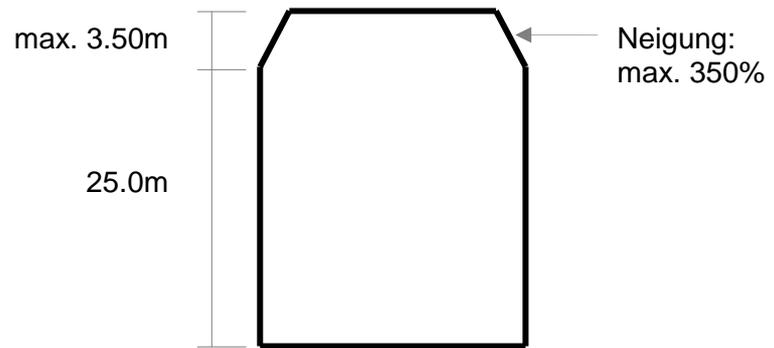
6. Schlussbestimmungen

- Art. 25**
- Inkrafttreten*
- Die Überbauungsordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern in Kraft.

Erläuterungsskizze

*Maximales Gebäudeprofil
für ein Gebäude mit
Mansardendach*

Skizze zum Art. 5 Abs. 2



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom **29. 06. 2012**

Publikation im Amtsanzeiger vom **09. + 16. 01. 2013**

Öffentliche Planaufgabe vom **09. 01. 2013** bis **08. 02. 2013**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen -

Unerledigte Einsprachen -

Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am **20. 03. 2013**

Durch den Gemeinderat am **08. 05. 2013**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

28. 05. 2013