



ÜBERBAUUNGSORDNUNG

"KERNGEBIET MASTERPLAN NR. 2"
(ZPP 8.5, Teilzone 8.5.3, Perimeter B)

Überbauungsvorschriften

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung „ZPP Kerngebiet Masterplan Nr. 2“ gilt für den im Überbauungsplan mit einer entsprechenden Begrenzungslinie bezeichneten Wirkungsbereich.

Art. 2

Übergeordnete Vorschriften

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts Anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) sowie des Baulinienreglements der Stadt Biel.

Art. 3

Art und Grad der Nutzung

Sektor	Art der Nutzung	Max. Bruttogeschossflächen	
		Total Sektor	davon Verkauf
1	Mischzone B *	4'500 m ²	205 m ²
2	Mischzone B *	12'000 m ²	547 m ²
3	Mischzone B *	8'500 m ²	388 m ²
Total		25'000 m ²	1'140 m ²

* gemäss Art. 8 Baureglement der Stadt Biel

Als Verkaufsnutzungen gelten Ladengeschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs.

Nutzungsübertragungen zwischen den Sektoren sind für Verkaufsflächen gestattet und im Grundbuch einzutragen.

Art. 4

Geschosszahl, Gebäudehöhe, Dachgestaltung

In den Sektoren 1 - 3 gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Geschosszahl: maximal 5.
- Dachgestaltung: Zugelassen sind ausschliesslich Flachdächer.
- In Sektor 1 ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereiches ein zusätzliches Attikageschoss mit höchstens 4 m Fassadenhöhe gestattet.
- In den Sektoren 2 und 3 ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht erlaubt.
- Gebäudehöhe maximal 18.50 m.
- In den Sektoren 2 und 3 dürfen über dem obersten Geschoss, in Sektor 1 über dem Attikageschoss nur technische Aufbauten und Treppenaufgänge erstellt werden. Insgesamt dürfen diese höchstens 15% der Dachfläche über dem obersten Geschoss, bzw. dem Attikageschoss belegen. Standortbedingte Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie unterliegen der Flächenbeschränkung nicht.
- Die Höhe des Erdgeschosses hat minimal 4 m (inklusive Decke) zu betragen.
Die Erdgeschosse sind auf dem Niveau des umliegenden öffentlichen Raumes zu halten.

Art. 5

Gestaltungsgrundsätze

Die Bauten sind gestalterisch so auszubilden, dass sie einschliesslich ihrer Einzelelemente zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben. Insbesondere gelten folgende Grundsätze:

- Die Bildung einer über alle Sektoren durchlaufenden Traufflinie ist anzustreben. Vorbehalten bleibt die Erstellung eines Attikageschosses in Sektor 1.
- Die Gebäudefassaden sind möglichst glattflächig und ruhig auszubilden.
- Allfällige Dachaufbauten sind so auszubilden, dass sie als integrale Teile der Gebäude wahrgenommen werden.
- Die Passerelle soll besonders hohen Gestaltungsanforderungen zu genügen und zur gestalterischen Bereicherung des Gebäudes beitragen.

Art. 6

Baulinien

¹ Die Wirkung der Baulinien richtet sich vorbehältlich Abs. 2 nach dem Baulinienreglement der Stadt Biel.

² Über die Baulinien vorspringende Bauteile sind nicht gestattet. Vorbehalten bleiben unterirdische Bauteile nach Art. 7 Abs. 2 UeV.

Art. 7

Bereiche für unterirdische Bauten

¹ In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind unterirdische Bauten gestattet. Tragfähigkeit und konstruktive Ausgestaltung der unterirdischen Bauten inklusive Decke sind auf die Befahrbarkeit für Schwerverkehr auszurichten.

² Lichtschächte, Notausstiege und dergleichen dürfen die Sektoren 1 – 3 und die Bereiche für unterirdische Bauten bis maximal 1 m überschreiten).

Art. 8

Passerelle

Innerhalb des Bereichs für die Erstellung einer oberirdischen Passerelle ist eine ausschliesslich Verbindungszwecken dienende, eingeschossige Überführung gestattet. Die lichte Durchfahrtshöhe zwischen dem Niveau des Verkehrsraums und UK Passerelle beträgt minimal 7.00 m.

Art. 9

Verkehrsraum

¹ Der Sektor V1 gilt als öffentlicher Verkehrsraum, Basiserschliessung, und ist vorwiegend dem Langsamverkehr vorbehalten.

² Der Sektor V2 gilt als öffentlicher Verkehrsraum, Detailerschliessung, und ist vorwiegend dem Langsamverkehr vorbehalten. In diesem Rahmen ist die Zugänglichkeit für die notwendige Zulieferung und die Sicherheitsdienste zu gewährleisten.

Art. 10

Parkierung, Zufahrt

¹ Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind in die Umgebungsgestaltung integrierte Haltebereiche für zwingend notwendige Personentransporte und Warenumschlag innerhalb Sektor V2 (Detailerschliessung).

² Oberirdische Abstellplätze für Zweiräder sind nur soweit gestattet, als die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (Sektoren V1 und V2) nicht beeinträchtigt wird.

³ Zufahrten für die Parkierung für Motorfahrzeuge sind nur an dem im Überbauungsplan bezeichneten Standort gestattet. Die bestehende Zufahrt südlich des Sektors 3 ist spätestens mit der Realisierung von Neubauten in Sektor 3 aufzuheben.

Art. 11

Planungsspielraum Regiotram

Innerhalb des „Planungsspielraum Regiotram“ darf die Realisierung eines schienengebundenen öffentlichen Verkehrsmittels nicht durch bauliche oder andere Massnahmen beeinträchtigt werden.

Art. 12

Vertragliche Vereinbarung

Die Erteilung von Baubewilligungen in den Sektoren 1 und 3 ist von der vertraglichen Regelung über Ausgestaltung, Realisierung, Finanzierung und Betrieb der Basis- und Detailerschliessungsanlagen zwischen der Stadt Biel und den Bauherrschaften der Sektoren 1 und 3 abhängig.

Art. 13

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung „ZPP Kerngebiet Masterplan Nr.2“ tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom **30. 04. 2013**

Publikation im Amtsanzeiger vom **29. 05. + 05. 06. 2013**

Öffentliche Planaufgabe vom **29. 05. 2013** bis **28. 06. 2013**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen -

Unerledigte Einsprachen -

Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschluss

Durch den Gemeinderat am **14. 08. 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

25. September 2013