



ANPASSUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG DER STADT BIEL AN DIE BMBV

BAUVERORDNUNG DER STADT BIEL

BauVB

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der baurechtlichen Grundordnung vom 30.07.1999)

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV umfasst:

- Baureglement (BauRB)
- **Bauverordnung (BauVB)**
- Baulinienreglement (BaulRB)
- Bauzonenplan
- Nutzungszonenplan
- Baulinienplan
- Teilgrundordnung «Madretsch-Ried»
- Teilgrundordnung «Bischofkänel-Ost»
- Teilgrundordnung «Gaswerk-Areal»
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Madretsch-Ried“

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Formelle und Anpassungen an die BMBV sind **blau** dargestellt.
Materielle Anpassungen sind **grün** dargestellt.

Fassung für die öffentliche Auflage

Datum: Februar 2023

Bauverordnung der Stadt Biel (BauVB)

vom 2. Oktober 1998

SGR 7.2.1-1.1

Der Gemeinderat der Stadt Biel,
gestützt auf Artikel 6 des Baureglementes der Stadt Biel vom 7. Juni 1998 ¹ und Artikel 50
Absatz 3 der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 ²,
beschliesst:

A. Nutzungszonen

1. Wohnnutzungsanteile

Art. 1 - Beurteilungskriterien

Wohnhygienisch beeinträchtigte Verhältnisse, welche die Herabsetzung oder Aufhebung der festgelegten Wohnnutzungsanteile rechtfertigen, liegen insbesondere vor:

- a. wenn die Immissionsgrenzwerte der massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufe überschritten werden,
- b. wenn die betroffenen Räume gegen einen nur ungenügenden freien Luftraum orientiert sind. Dies ist in der Regel der Fall, wenn gegenüber einem bestehenden oder baurechtlich zulässigen Gebäude der Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten ist.

Art. 2 - Verfahren

¹ Wer die Herabsetzung oder Aufhebung des geltenden Wohnnutzungsanteils aus wohngyienischen Gründen beansprucht, hat im Baugesuchsverfahren anhand der massgebenden Beurteilungskriterien die betroffenen Flächen und das Mass der jeweiligen Beeinträchtigung auszuweisen.

² Überdies ist der Nachweis zu erbringen, dass die Beeinträchtigungen nicht durch zumutbare konzeptionelle Massnahmen am Gebäude behoben oder herabgesetzt werden können.

³ Die Herabsetzung oder Aufhebung des Wohnnutzungsanteils aus wohngyienischen Gründen erfordert keine Ausnahmegewilligung.

Art. 3 - Entscheid

¹ Soweit wohngyienische Beeinträchtigungen durch zumutbare konzeptionelle Massnahmen am Gebäude nicht behoben werden können, hat die Bewilligungsbehörde den Wohnnutzungsanteil im Ausmass der zusätzlich beeinträchtigten ~~Bruttogeschossfläche~~ ~~Geschossfläche~~ herabzusetzen.

² Der Wohnnutzungsanteil ist vollständig aufzuheben, wenn er unter 30 Prozent der auf dem Grundstück vorgesehenen oder bestehenden ~~Bruttogeschossfläche~~ ~~Geschossfläche~~ der Obergeschosse fällt.

2. Übertragung von Nutzungsanteilen

Art. 4 - ~~Nutzungsübertragung~~- aufgehoben

(neu in Art. 17 BauRB resp. Art. 32 BMBV)

~~Für die Übertragung von Wohnnutzungsanteilen gilt Art. 16 BR und für die Übertragung von Grünflächenanteilen Art. 17 BR.~~

¹ ~~Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass Wohnnutzungs- oder Grünflächenanteile unter unmittelbaren aneinander angrenzenden Grundstücken übertragen werden.~~

² ~~Nutzungsübertragungen sind nur innerhalb der jeweiligen Zone mit Wohnnutzungsanteilen oder mit einer Grünflächenziffer zulässig. Übertragene Wohnnutzungsanteile dürfen auf dem belasteten Grundstück nicht zu wohngyienisch beeinträchtigten Verhältnissen führen.~~

³ ~~Die Nutzungsübertragung ist vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung anzumelden.~~

⁴ ~~Nutzungsübertragungen aufgrund eines grundbuchlich behandelten Dienstbarkeitsvertrages erfordern keine Ausnahmegewilligung.~~

Art. 5 - ~~Nutzungskataster~~- aufgehoben

(gilt nach Art. 33 BMBV)

~~Das Bauinspektorat führt für die einzelnen Grundstücke und die jeweiligen Zonen mit Wohnnutzungs- oder Grünflächenanteilen ein Verzeichnis der übertragenen Nutzungen.~~

B. Baupolizei

3. An- und ~~Neben Kleinbauten~~ im Grenzabstand, ~~Kleinbauten kleinere Gebäude~~ in der Bauzone K

Art. 6 - An- und ~~Neben Kleinbauten~~ im Grenzabstand

¹ ~~Der höchste Punkt~~ Die giebelseitige Fassadenhöhe einer An- und Kleinbaute im ordentlichen Grenzabstand oder ausserhalb von Baulinien beträgt bei einem Gebäude mit:

a) einem Sattel- oder vergleichbaren Dach ~~von unbewohnten An- und Nebenbauten im Grenzabstand darf die effektive Gebäudehöhe maximal 2.0 m mehr als die traufseitige Fassadenhöhe um nicht mehr als 2.0 m überragen.~~

- b) einem Pultdaächer dürfen auf einer Seite die Gebäudehöhe um 1.0 m überragen, maximal 1.0 m mehr als die traufseitige Fassadenhöhe
- c) einem Flachdach, unter Vorbehalt von Absatz 2 hienach, maximal 1.0 m mehr als die traufseitige Fassadenhöhe

² ~~Die Gebäudehöhe unbewohnter von An- und Nebenbauten mit Flachdächern wird bis OK Dachfläche gemessen. Brüstungen dürfen dieses Mass um 1 m überragen.~~ Über dem Flachdach sind nur Treppenaufbauten und auf mindestens zwei Seiten offene Pergolen oder Gartenhallen gestattet. In diesem Fall darf die maximale Fassadenhöhe giebelseitig maximal 2.5 m mehr betragen als die Fh tr. Ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn dürfen diese einschliesslich allfälliger Vordächer nicht mehr als 20 m² anrechenbare Gebäudefläche betragen.

³ Für Terrassen, PergolenGartenhallen und dergleichen, welche die Höhe und Ausdehnung der unbewohnten An- und NebenKleinbauten nicht übersteigen, gelten dieselben Grenzabstände³.

Art. 7 - Bauzonen K in Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ In Bauzonen K in Zonen für öffentliche Nutzungen sind Kleinbauten kleinere Gebäude im Rahmen der Zweckbestimmung der jeweiligen Zone - ausschliesslich für die benötigten Infrastrukturanlagen zugelassen.

² Kleinbauten Kleinere Gebäude dürfen ~~Vordächer nicht angerechnet~~ höchstens eine anrechenbare GebäudeGrundfläche von 200 m² aufweisen und insgesamt nicht mehr als 10 % des Anteils der anrechenbaren Grundstücksfläche erfassen, welche der Bauzone K zugewiesen ist.

³ In Zonen für öffentliche Nutzungen mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen (10)" und "Familiengärten (13)" dürfen Einzelgebäude kleinere Gebäude eine anrechenbare GebäudeGrundfläche von mehr als 200 m² aufweisen, solange die Gebäude insgesamt nicht mehr als 10 % des der Bauzone K zugewiesenen Anteils der anrechenbaren Grundstücksfläche erfassen.

Art. 8 - Bauzonen K in Mischzonen

¹ In Mischzonen in der Bauzone K dürfen Kleinbauten ~~Vordächer nicht angerechnet~~ nicht mehr als 20 % des Anteils der anrechenbaren Grundstücksfläche, welche der Bauzone K zugewiesen ist, belegen. Im Übrigen unterstehen gilt Kleinbauten den Bestimmungen für unbewohnte An- und Nebenbauten Art. 19a Baureglement der Stadt Biel vom 7. Juni 1998 (BauRB)⁴.

² Die für überlagernde Nutzungszonen geltenden Vorschriften bleiben vorbehalten⁵.

³ Art. 21 Abs. 35 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

⁴ ~~Art. 21 Abs. 3 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)~~

⁵ Art. 11, 12, 14, 16, 16a und 17 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

4. Abstände

Art. 9 - Messweise

¹ Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur ~~Fassade~~-projizierten Fassadenlinie gemessen.

² Der kleine Grenzabstand ⁶ ~~und der Strassenabstand~~⁷ bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der ~~Fassade~~-projizierten Fassadenlinie von der Grundstücksgrenze. ~~Sie werden~~-~~Er wird~~ rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen.

Art. 10 – Vorspringende ~~Bau Gebäudeteile~~: ~~im Grenzabstand und im Allgemeinen~~

¹ Vorspringende offene ~~Bau~~Gebäudeteile dürfen höchstens 1.2 m in den kleinen und 2 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. ~~In jedem Fall ist jedoch ein Abstand von mindestens 1.8 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Vorbehalten bleibt der Näherbau durch nachbarliche Zustimmung.~~ Dachvorsprünge dürfen allseitig höchstens 1.2 m in den jeweiligen Grenzabstand hineinragen.

² ~~Vordächer und~~ Dachvorsprünge von Hauptgebäuden sind in ihrer Länge nicht beschränkt. Andere ~~vorspringende~~, offene ~~Bau Gebäudeteile~~ (insbesondere Balkone) dürfen zusammen höchstens die Hälfte der Länge ~~des~~-jeweiligen Fassadenlängeabschnittes pro Vollgeschoss erfassen. Vorbehalten bleibt die denkmalpflegerisch begründete Erstellung längerer Balkone.

³ ~~Vorspringende, G~~geschlossene ~~Bau Gebäudeteile~~ dürfen auf maximal 20 % der jeweiligen Fassadenlänge pro Geschossniveau in den Grenzabstand hineinragen. Das Mass des Vorsprunges beträgt höchstens 1.2 m im kleinen und höchstens 2.0 m im grossen Grenzabstand. In jedem Fall ist jedoch ein Abstand von mindestens 3.0 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Die Länge einzelner ~~vorspringender geschlossener Bau Gebäudeteile~~ beträgt maximal 3.0 m. ~~Beschränken sich die vorspringenden geschlossenen Gebäudeteile ausschliesslich auf das Erdgeschoss und die Längsseiten der Gebäude, können sie sich auf die ganze Fassadenlänge erstrecken.~~

⁴ ~~Vorspringende (offene und geschlossene) Bauteile~~Gebäudeteile dürfen zusammen höchstens die Hälfte ~~des~~-jeweiligen Fassadenlängeabschnittes pro Vollgeschoss erfassen und unter Vorbehalt von Absätzen 1 und 3, höchstens 4.0 m über die Fassadenflucht hinausragen.

⁵ In der geschlossenen und annähernd geschlossenen Bauweise sind vorspringende ~~Bau Gebäudeteile~~ vorbehältlich nachbarlicher Zustimmung seitlich um 1.5 m von der Grenze abzusetzen.

⁶ Die Regeln für vorspringende ~~Bau Gebäudeteile~~ im Grenzabstand gelten sinngemäss auch für die ~~Hofbauweise~~-geschlossene Bauweise I.

⁶ Art. 21 Abs. 1 und 2 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)
⁷ ~~Art. 21 Abs. 4 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)~~

Art. 11 - ~~Vorspringende Bauteile:~~ Bauten und Anlagen im Strassenabstand oder im Strassenraum

~~Vorspringende Bauteile und Dachvorsprünge~~ Bauten und Anlagen im Strassenabstand oder im Strassenraum werden unter Vorbehalt der nachfolgenden Abweichungen nach den Vorschriften des kantonalen ~~Rechts~~⁸ ~~Strassenrechts~~ beurteilt.

- a. ~~Bauteile dürfen bis 1.2 m in den Strassenabstand oder in den Strassenraum hineinragen.~~ Für Bauten und Anlagen im Strassenabstand ab dem zweiten Vollgeschoss reduziert sich der durch die Baulinien definierte Strassenabstand um 1.20 m. In Geschäftszentren kann für Vordächer das Mass der Ausladung angemessen erhöht werden.
- b. ~~Die Länge geschlossener vorspringender Bauteile ist auf einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beschränkt.~~ Bauten und Anlagen im Strassenabstand sind auf maximal 1/3 der Fassadenlänge beschränkt, offene Bauten und Anlagen in diesem Bereich können die gesamte Fassadenlänge umfassen.
- c. In der geschlossenen und annähernd geschlossenen Bauweise sind ~~vorspringende Bauteile~~ Bauten und Anlagen im Strassenabstand vorbehältlich nachbarlicher Zustimmung seitlich um 1.5 m von der Grenze abzusetzen.
- d. Das Lichtmass von ~~vorspringenden Bauteilen~~ Bauten und Anlagen im Strassenabstand oder im Strassenraum über Fussgängerflächen im öffentlichen Verkehrsraum beträgt mindestens 3.2 m.
- e. Kleine Vorsprünge, wie Schaukästen, Tür- und Fenstereinfassungen, Entwässerungsröhre und dergleichen dürfen maximal 15 cm in den öffentlichen Strassenraum hineinragen.

Art. 12 - Vorspringende ~~Bau~~ Gebäudeteile: im Grenzabstand in Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ In den Grenzabstand für Gebäudeteile mit einer Höhe bis zu 10.0 m ⁹ dürfen nur ~~vorspringende~~, offene ~~Gebäudeteile~~ oder technische Bauteile bis höchstens 1.5 m hineinragen. In den für höhere Gebäudeteile vergrösserten Grenzabstand dürfen ~~vorspringende~~ offene und geschlossene ~~Bau~~Gebäudeteile auf einer Länge von 30% ~~der~~ ~~des~~ jeweiligen Fassadenabschnittslänge pro Vollgeschoss hineinragen. Diese dürfen jedoch im Einzelfall eine Länge von 15.0 m nicht überschreiten. Technische und konstruktive Bauteile (Kranbahnen, Tragelemente, Belüftungsanlagen, etc.) dürfen in den vergrösserten Grenzabstand hineinragen, sofern sie keinen für Nachbarn nachteiligen Schattenwurf bewirken.

² ~~Vorspringende (offene und geschlossene) Gebäudeteile dürfen höchstens 4.0 m über die Fassadenflucht hinausragen.~~

Art. 13 - Altrechtliche Bauten

Gegenüber altrechtlichen Bauten verringert sich der Gebäudeabstand um das Mass des allenfalls ~~auf der Parzelle der altrechtlichen Baute~~ fehlenden Grenzabstandes.

⁸ ~~Art. 65 und 68 des Gesetzes vom 2.2.1964 über den Bau und Unterhalt der Strassen (SBG; BSG 732.11)~~

⁹ Art. 18 Abs. 2 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

Art. 14 - Näherbau an der Grenze

¹ Der zwischen Nachbarn vereinbarte Näherbau ist im Rahmen der höchstzulässigen Gebäudedimensionen gestattet, sofern keine gesundheits- oder feuerpolizeilichen Gründe entgegenstehen.

² Die für die Brandverhütung und die Brandbekämpfung erforderlichen Abstände sind offen zu halten. Die Anforderungen werden im Einzelfall durch die feuerpolizeilichen Organe festgelegt.

³ Der Näherbau ist nur erlaubt, sofern die betroffenen Fassaden keine für die ausreichende Belichtung und Belüftung notwendige Befensterung ¹⁰ aufweisen.

Art. 15 - Grenzanbau bei altrechtlichen Bauten in der geschlossenen und annähernd geschlossenen Bauweise

Gegenüber altrechtlichen Bauten mit zulässigem Grenzanbau ist ein Gebäudeabstand von 6 m einzuhalten, wenn die bestehende Fassade eine für die ausreichende Belichtung und Belüftung ¹¹ notwendige Befensterung aufweist.

5. Gebäudedimensionen

Art. 16 - Gebäudelänge / Gebäudetiefebreite

¹ ~~Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.~~ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

² Die Gebäudetiefebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst ~~für die einzelnen Gebäudeteile je gesondert zu messen.~~

^{2bis} Bei zusammengebauten, in der Situation um mindestens 2 m gestaffelten Gebäuden ist die Gebäudebreite gesondert zu messen.

³ Auch ausserhalb von Grenzabständen werden vorspringende Gebäudeteile nicht an die Gebäudelängen und Gebäudetiefenbreiten angerechnet, soweit sie die für vorspringende Gebäudeteile innerhalb des Grenzabstandes zulässigen Ausmasse nicht überschreiten.

Art. 17 – Gebäude Fassadenhöhen

¹ Bei in der Höhe gestaffelten Bauten ist die ~~Gebäude~~ traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe für die einzelnen Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Bei ~~im Grundriss in der Situation~~ gestaffelten Bauten ~~werden~~ wird die Höhe für jeden einzelnen Fassadenabschnitt gesondert gemessen, wenn die Staffelung ~~ihre Länge~~ mehr als 2.0 m beträgt.

³ Abgrabungen des ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrains auf einer Gebäudeseite ~~Bodens~~ bis zu einem Drittel des Fassadenabschnitts und höchstens sechs Metern Länge ~~der jeweiligen Gebäudeseite sowie Garageneinfahrten~~ werden bei der Ermittlung der ~~Gebäude~~ Fassadenhöhen nicht angerechnet. ~~Zusammen mit der Garageneinfahrt dürfen~~

¹⁰ Art. 64 der Bauverordnung vom 6.3.1985 (BauV; BSG 721.1)

¹¹ Art. 64 der Bauverordnung vom 6.3.1985 (BauV; BSG 721.1)

~~die Abgrabungen aber höchstens die halbe Gebäudeseite erfassen. Bei geschlossener Bauweise sind hofseitig Abgrabungen auf der gesamten Gebäudeseite zulässig.~~

⁴ Geländer werden bei Flachdächern wie Brüstungen gerechnet ¹².

Art. 18—Geschosse—aufgehoben

(Hinweis: Neu regelt Art. 18a BauRB die Zulässigkeit und Anforderungen an Zwischengeschosse und Galerien)

~~¹ Zwischengeschoss gelten als Geschosse, wenn ihre Fläche (Abmessungen), einschliesslich ihrer Erschliessungselemente, mehr als die Hälfte der durchschnittlichen Fläche der Vollgeschosse des Gebäudes ausmacht. Pro Gebäude ist maximal 1 Zwischengeschoss erlaubt.~~

~~² Im Dachraum sind Galeriegeschosse zulässig, wenn sie unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten¹³. Die horizontale Galerieöffnung hat deshalb gemessen auf der Galerieebene mindestens der Bodenfläche der Galerie zu entsprechen. Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m werden für die Ermittlung der Bodenfläche der Galerie nicht angerechnet.~~

C. Dachgestaltung-Energie

6. Dachformen

Art. 19 -Besondere Dachformen- - aufgehoben

~~¹ Besondere Dachformen¹⁴ (Mansardendächer, Tonnendächer, etc.) dürfen eine Dachneigung von höchstens 350 % aufweisen, sofern der höchste Punkt des Daches die für ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 125% massgebende Gebäudehöhe um höchstens 3.5 m überragt.~~

(Hinweis: Neu regelt Art. 24 Abs. 1^{bis} Bst. f BauRB die Zulässigkeit und die Anforderungen an besondere Dachformen).

~~² Bei Pultdächern darf die Fassadenhöhe auf einer Gebäudeseite in ihrer Flucht um höchstens 2.0 m die für ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 125 % massgebende Gebäudehöhe überragen.~~

(Hinweis: Neu regelt Art. 24 Abs. 1^{bis} Bst. e BauRB die Zulässigkeit und die Anforderungen an Pultdächer).

12 vgl. Art. 23 Abs. 1 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

13 vgl. Art. 64 der Bauverordnung vom 6.3.1985 (BauV; BSG 721.1)

14 vgl. Art. 24 Abs. 3 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

7. Attikageschosse

Art. 20 – Abmessungen - aufgehoben

(**Hinweis:** Neu regeln Art. 24 und Art. 24b BauRB die Zulässigkeit und die Anforderungen an Attikageschosse).

¹ Attikageschosse sind allseitig um mindestens 1.5 m von der Fassadenflucht des obersten Normalgeschosses zurückzusetzen. Soweit die Attika um mindestens 2.5 m von der Fassade abgesetzt wird, darf sie einschliesslich Windschutzmauern, Trennwänden und dergleichen auf denselben Seiten in jeweils gleichen Teilen auf die Aussenfassade des Normalgeschosses gestellt werden. Diese Regelung gilt maximal für drei Gebäudeseiten. Auf einer Gebäudeseite muss in jedem Fall der Rücksprung von mindestens 1.5 m von der Fassadenflucht eingehalten werden. Mehr als 0.5 m über die Fassaden der Attika hinausragende Vordächer und andere feste Überdachungen werden der Attika zugerechnet.

² Bei einer sich wenigstens über das Baugrundstück und die betroffene Nachbarparzelle erstreckenden Hangsituation von mindestens 10 %, darf die Attika bergseitig auf die Fassade gestellt werden.

³ Über der Attika dürfen nur technische Aufbauten, Treppenaufgänge, mindestens auf zwei Seiten offene Pergolen oder Gartenhallen erstellt werden. Insgesamt dürfen diese nicht mehr als 30 %, andere als technische Aufbauten nicht mehr als 15 % der Attikafläche belegen. Bauten und Bauteile über der Attika dürfen das für zulässige geneigte Dächer, einschliesslich erlaubter Dachaufbauten, geltende Gabarit nicht überragen.

8. Nutzung des Daches

Art. 21 – Dachaufbauten – aufgehoben

(**aufgehoben:** Neu regelt Art. 24a BauRB die Zulässigkeit und die Anforderungen an Dachaufbauten).

¹ Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in den Bauzonen 1 und 2 zwei Drittel und in den Bauzonen 3, 4, 5 und 6 die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge pro Geschossniveau nicht überschreiten. Dachfenster und Lukarnen dürfen nicht bis zum Dachrand reichen.

² Bei geschlossener Bauweise dürfen Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nicht näher als 1.5 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Art. 22 – Energiegewinnung

(**aufgehoben:** Im Rahmen einer separaten Planungsvorlage «Energievorschriften» werden neue Energievorgaben in Art. 30a bis 30c BauRB eingeführt).

Anlagen zur Gewinnung oder zur passiven Benutzung erneuerbarer Energie sind auf der ganzen Fassadenlänge zugelassen.

D. Eingliederung / Siedlungseinheiten

9. Eingliederung

Art. 23 - Gesamtwirkung

Für die Beurteilung der Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sind insbesondere

- die Gebäudestellung sowie die Orientierung der Fassaden,
- die Gebäudeformen und ihre Gliederung,
- die Materialwahl und ihre Farbgebung sowie
- die Gestaltung der Aussenräume zu berücksichtigen.

Art. 24 - Aussenräume

Aussenräume sind anhand der Terraingestaltung (Modellierung, Übergangsbereich zu den Fassaden und den benachbarten Grundstücken, Anordnung von Mauern, Wegen und Zufahrten, etc.) und der Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Anordnung der Abstellplätze für Fahrzeuge, etc.) zu beurteilen.

Art. 25 - Anforderungen

Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Der Gesamttrichtplan Biel ist dabei begleitend beizuziehen.

10. Siedlungseinheiten

Art. 26 - Aufteilung

¹ Die Einteilung der Siedlungseinheiten und die massgebenden Bezugsperimeter sind im Anhang festgelegt.

² In den Siedlungseinheiten 1 gilt der jeweilige Gesamtperimeter und in den Siedlungseinheiten 2 der jeweilige Teilperimeter als Bezugsperimeter.

Art. 27 - Typologie

¹ Bauvorhaben in Perimetern von Siedlungseinheiten sind aufeinander abzustimmen, wenn sie die im Anhang für die einzelnen Gebiete als massgebend erklärten städtebaulichen oder architektonischen Beurteilungskriterien berühren.

² Für die einzelnen aufeinander abzustimmenden baulichen Veränderungen ist im ersten Baubewilligungsverfahren eine für den Bezugsperimeter massgebende Typologie durch den Gemeinderat festzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer sind dazu anzuhören. Sie sind auch berechtigt, selbstständig die massgebende Typologie zu definieren und diese durch geeignete privatrechtliche Vereinbarungen für den gesamten Bezugsperimeter als verbindlich zu erklären.

E. Besondere Gestaltungsvorschriften

11. Altstadt

Art. 28 - Schützenswerte Gebäudeelemente

Als schützenswerte Gebäudeelemente gelten innerhalb des Perimeters für besondere Gestaltungsvorschriften Altstadt insbesondere:

- bestehende Gebäudefluchten,
- innere Laubenfluchten und Lauben mit ihren vorhandenen Niveauverhältnissen,
- Dachformen und Dachvorsprünge und - mit geringfügigen Abweichungen - Trauf- und Firsthöhen,
- die gassenseitigen Fassaden und die historisch wertvollen Rückfassaden,
- Treppentürme und das Brandmauersystem,
- das Niveau der Geschosse
- besonders wertvolle Innenräume sowie
- die Reste der Stadtbefestigung.

Art. 29 - Baugesuche

¹ Baugesuche für Neu- oder Umbauten haben auch die Auswirkungen auf betroffene Nachbargebäude aufzuzeigen.

² Baugesuche für Fassadenänderungen haben auch die Nachbarfassaden zu erfassen. Fassadenrenovierungen sind in jedem Falle bewilligungspflichtig.

³ Baugesuche für Änderungen an Dächern, Giebelfassaden und für bestehende Dachaufbauten sowie für neue Dachaufbauten haben mindestens die Aufnahme der beiden obersten Stockwerke mitzuerfassen.

Art. 30 - Fassaden

¹ Die gassenseitigen Fassaden und ihre architektonische Gestaltung sind detail- und profilgetreu zu erhalten.

² Es sind getönte Kalkverputze zu verwenden, deren Farbe im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde festzulegen ist. Kunstputze und Fassadenverkleidungen sind untersagt.

³ Für Fenster- und Türeinfassungen sind für das Objekt geeignete in der Altstadt verwendete Natursteinarten zu gebrauchen.

⁴ Es sind ausschliesslich Fenster in Holz sowie mit Doppelverglasung und Sprossenteilung zu verwenden. Wo Fensterläden zur Fassadenstruktur gehören, sind sie zu erhalten. Schaufenster sind unauffällig zu gestalten. Sie haben sich - unter Belassung genügender Mauerflächen - der Struktur der Gesamtfassade anzupassen.

⁵ Neue Balkone, Markisen und dergleichen sind gassenseitig nicht zulässig.

⁶ Bauhistorisch wertvolle Elemente der Rückfassaden sind zu belassen.

Art. 31 - Brandmauern

Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, im Interesse eines Gewerbebetriebes oder in anderen begründeten Fällen können Brandmauerdurchbrüche bis zur normalen Türgrösse bewilligt werden.

Art. 32 - Dachgestaltung / Dacheindeckung

¹ Dachaufbauten, Dachterrassen, liegende Dachfenster und Glasziegel dürfen das Altstadtbild nicht beeinträchtigen.

² Die Eindeckung der Dächer, Dachaufbauten und Kaminhüte hat mit alten Biberschwanzziegeln zu erfolgen. Die unregelmässige Mischung alter und nicht engobierter neuer (roter) Biberschwanzziegel ist zulässig.

Art. 33 - Aussenreklamen / Schaukästen

¹ Aussenreklamen sind möglichst unauffällig zu gestalten. Hausaufschriften sind auf das Notwendigste zu beschränken und unaufdringlich zu halten. Werbung für nicht im Gebäude angesiedelte Betriebe ist nicht gestattet.

² Die in ein besonderes Verzeichnis aufgenommenen schmiedeisernen Aushängeschilder sind schützenswert und zu erhalten. Das Verzeichnis kann durch den Gemeinderat ergänzt werden.

Art. 34 - Dienststelle Altstadt / Denkmalpflege

Die städtische ~~Fachs~~Stelle ~~für Altstadt- und~~ Denkmalpflege steht für Beratungen bei Neu- und Umbauten, Renovationen oder andern Anfragen zur Verfügung.

12. Bahnhofquartier

~~Art. 35 – Geschosshöhen (aufgehoben; wird neu in Art. 27 Abs. 2 Bst. b BauRB geregelt)~~

~~1 Innerhalb des Perimeters der Gestaltungsvorschriften Bahnhofquartier haben die Erdgeschosse eine einheitliche Höhe von 4.5 m (Bauzone 6), bzw. 4.2 m (übrige Bauzonen) und die Obergeschosse eine einheitliche Höhe von 3.1 m aufzuweisen.~~

~~2 Die Höhe der Erdgeschossfussböden wird im Baugesuchsverfahren jeweils von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.~~

Art. 36 - Attikageschoss

~~⁴ Das vorgeschriebene Attikageschoss muss im Bahnhofquartier strassenseitig um 1.50 m von der Fassadenflucht des darunterliegenden Normalgeschosses zurückgesetzt werden. Rückseitig kann es auf die Aussenfassade gestellt werden. (wird neu in Art. 27 Abs. 2 Bst. d BauRB geregelt.)~~

~~²Die Höhe des Attikageschosses muss gemessen ab oberkant Decke über dem letzten Vollgeschoss 2.80 m betragen. (wird neu in Art. 27 Abs. 2 Bst. d BauRB geregelt.)~~

~~³Über dem Attikageschoss sind Aufbauten mit einer Höhe von höchstens 2.60 m, gemessen von oberkant Decke über Attika bis zum höchsten Punkt der Aufbaute, erlaubt. Sie sind um mindestens 5.00 m von der strassenseitigen Fassade des Attikageschosses zurückzusetzen. Vorspringende offene oder geschlossene Bauteile, hof- und strassenseitig, sind ausgeschlossen. Über dem Dach sind keine weiteren technischen Aufbauten oder Installationen zulässig.¹⁵ (wird neu in Art. 27 Abs. 2 Bst. d BauRB geregelt.)~~

⁴ Über dem Dachrand des obersten Vollgeschosses und des Attikageschosses ist ein quartierübliches Metallgeländer anzubringen. Das Geländer über dem Attikageschoss ist um 1.50 m von der Dachkante zurückzusetzen. Durchgehende Pflanztröge und dergleichen sind nicht zulässig.¹⁶

Art. 37 - Fassadengestaltung

¹ Die Fassadengestaltungen sind mit quartierüblichen Materialien und Farben auszuführen. Im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) sind Natur- oder Kunststein, Stahl, Glas oder Beton zu verwenden.

² Die Strassenfassaden sind horizontal mit den quartierüblichen Elementen (Fensterbänder, Fenstersimse) zu gliedern. Die Fenstereinteilung hat ein Achsmass von 3.8 m bis 4.2 m aufzuweisen.

Art. 38 - Vordach

¹ Die Unterkante des Vordaches entlang der Bahnhofstrasse und den nördlichen Bahnhofplatzseiten muss 4.5 m über dem Erdgeschossfussboden Boden des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss) liegen. Die Ausladung beträgt 4.0 m.

² Das Vordach ist aus Beton und Glas zu konstruieren.

Art. 39 - Schriften und Reklamen

Schriften und Reklamen müssen sich in die architektonische Gesamtwirkung der Gebäude einordnen.

¹⁵ Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 5. März 2004 und Genehmigung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 29.03.2004

¹⁶ Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 5. März 2004 und Genehmigung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 29.03.2004

Biel, 2. Oktober 1998

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident:
Hans Stöckli

Der Vize-Stadtschreiber:
Pio Pagani

Vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 30. Juli 1999.

Änderungen:

Datum der Änderung	Erlasse SGR	Geänderte Artikel	Inkrafttreten
29.03.2004	SGR 7.2.1-1.1	Art. 36	29.03.2004
xx.xx.202x	SGR 7.2.1-1.1	Art. 3-13, 16-22, 34-38	xx.xx.202x

Revision (BMBV) vom 20xx

Biel, den

Namens des Gemeinderates

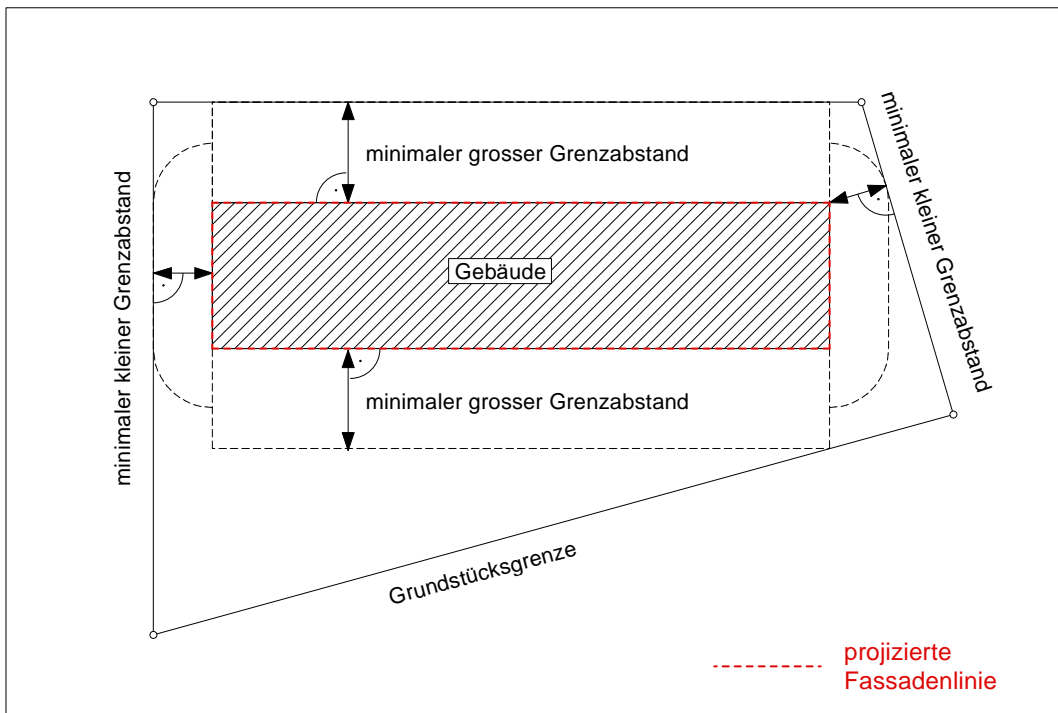
Der Stadtpräsident:
Erich Fehr

Die Stadtschreiberin:
Barbara Labbé

Genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am

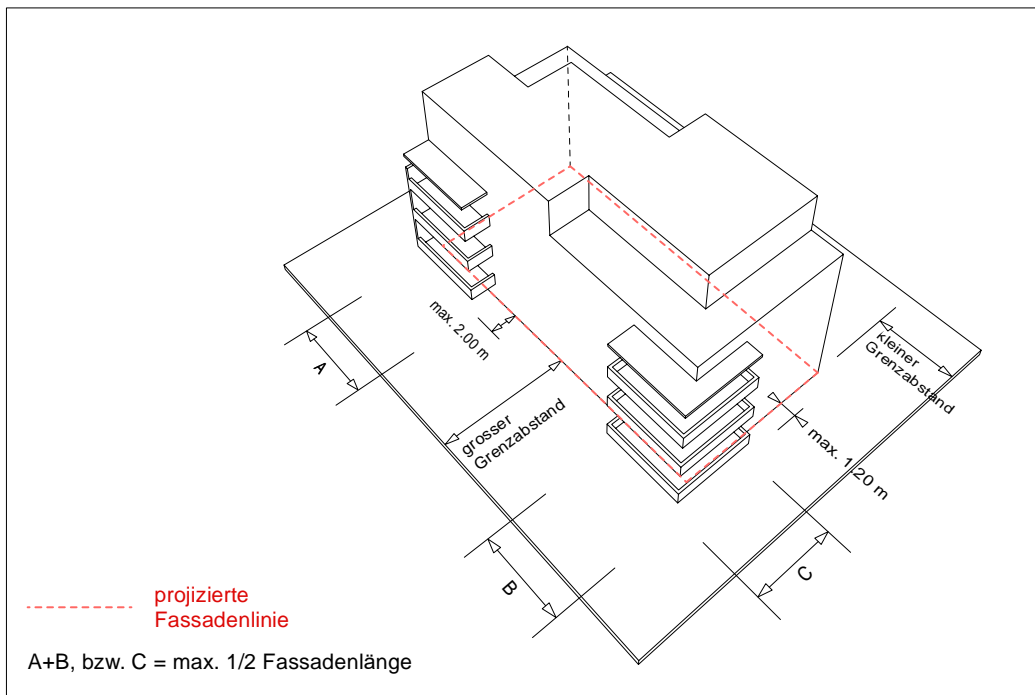
Anhang 1: Erläuterungsskizzen

Zu Art. 9: Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund



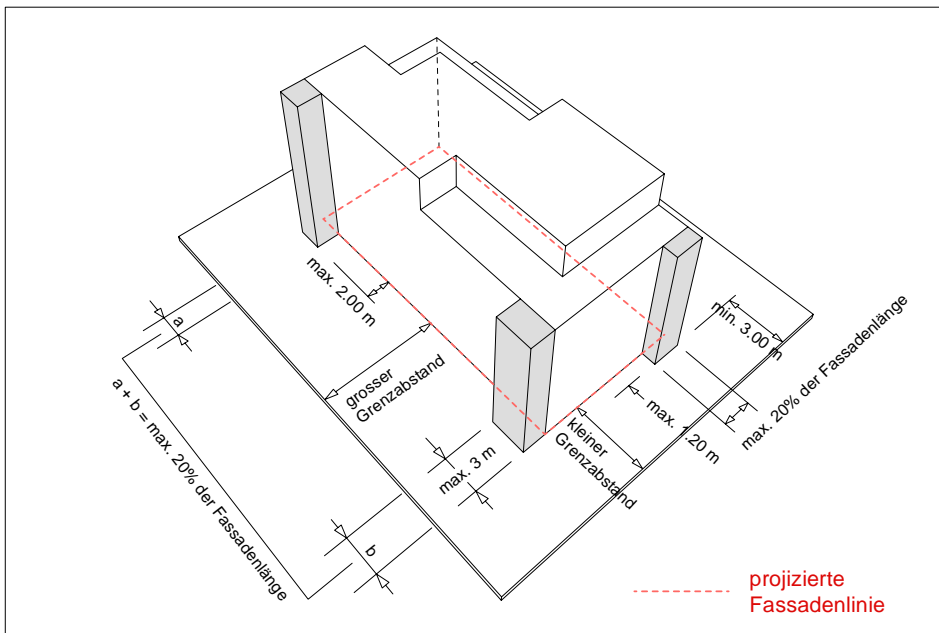
(Hinweis: Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt.)

Zu Art. 10 Abs. 1 und 2: Vorspringende Bauteile offene Gebäudeteile im Grenzabstand, offene Bauteile



(Hinweis: Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt.)

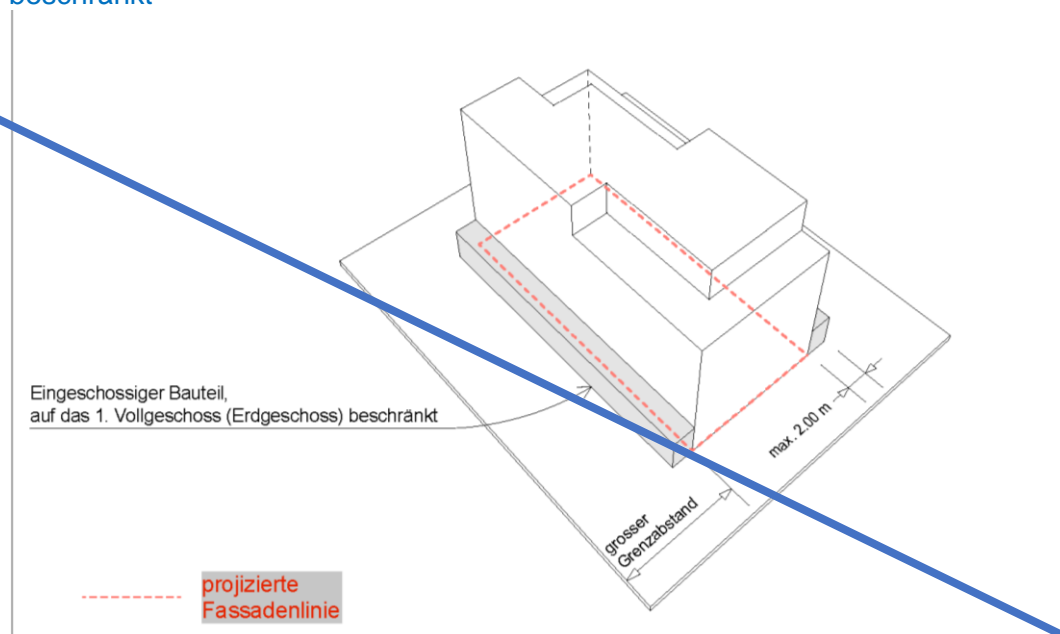
Zu Art. 10 Abs. 3: Vorspringende Bauteile geschlossene Gebäudeteile im Grenzabstand, ~~geschlossene Bauteile~~



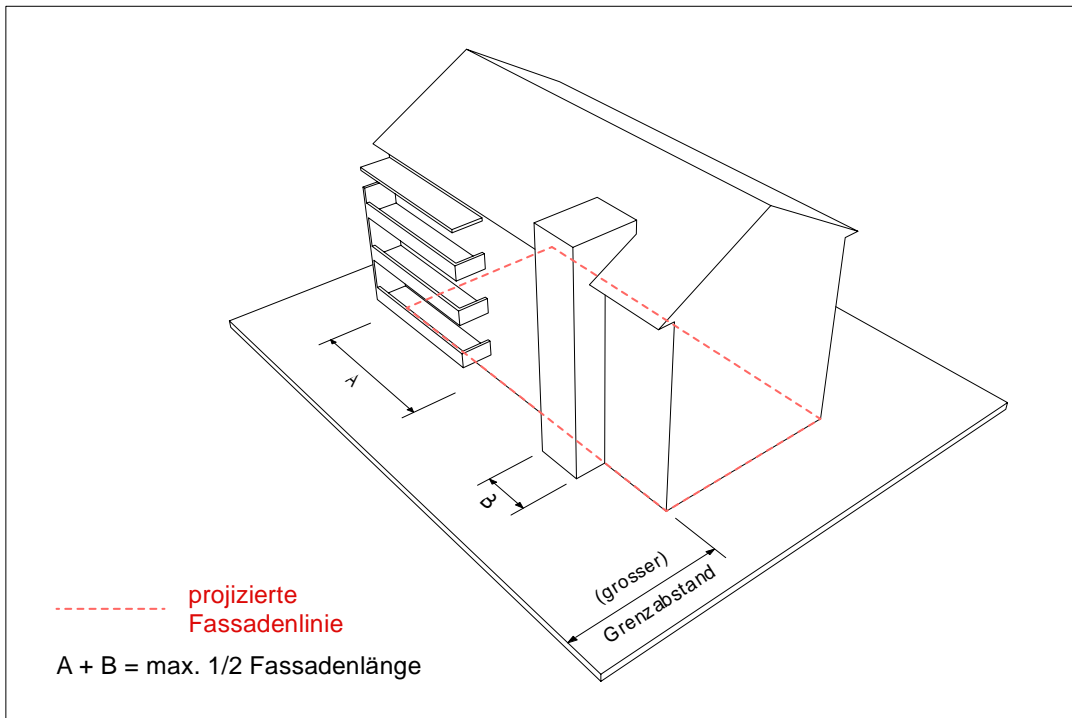
(Hinweis: Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt.)

Zu Art. 10 Abs. 3 : Vorspringende Bauteile im Grenzabstand

Eingeschossiger Bauteil, statt vorspringender Gebäudeteil auf das Erdgeschoss beschränkt

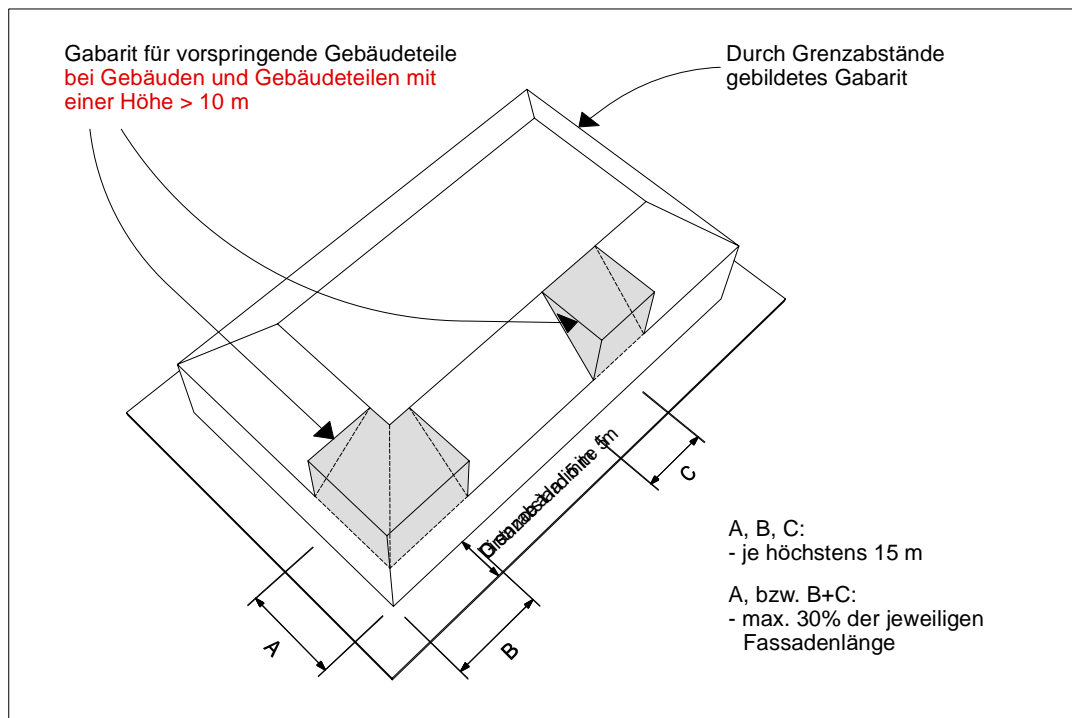


Zu Art. 10 Abs. 4: Vorspringende Bauteile offene und geschlossene Gebäudeteile im Grenzabstand, offene und geschlossene Bauteile



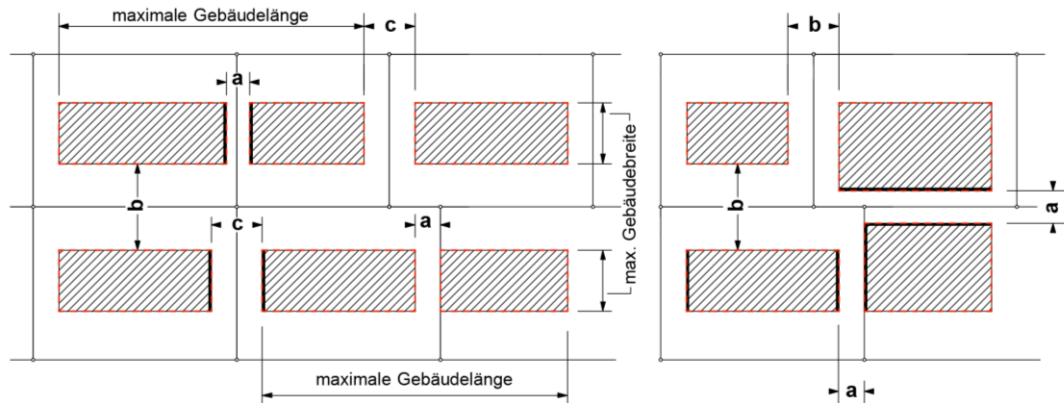
(Hinweis: Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt.)

Zu Art. 12: Vorspringende Bauteile Gebäudeteile bei Gebäuden und Gebäudeteilen > 10 m im Grenzabstand, in Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Nutzungen






(Hinweis: Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt.)

Zu Art. 14: Näherbau an der Grenze



Fall 1: Gebäudelängen und Gebäudebreite beschränkt

Fall 2: Gebäudelängen und Gebäudebreite nicht beschränkt

-  Fassaden ohne notwendiger Befensterung
-  Fassaden mit notwendiger Befensterung
-  projizierte Fassadenlinie

a Näherbau gestattet

b Näherbau nicht gestattet, da Fassaden mit notwendiger Befensterung und/oder Gebäudebreite überschritten

c Näherbau nicht gestattet, da Gebäudelänge überschritten

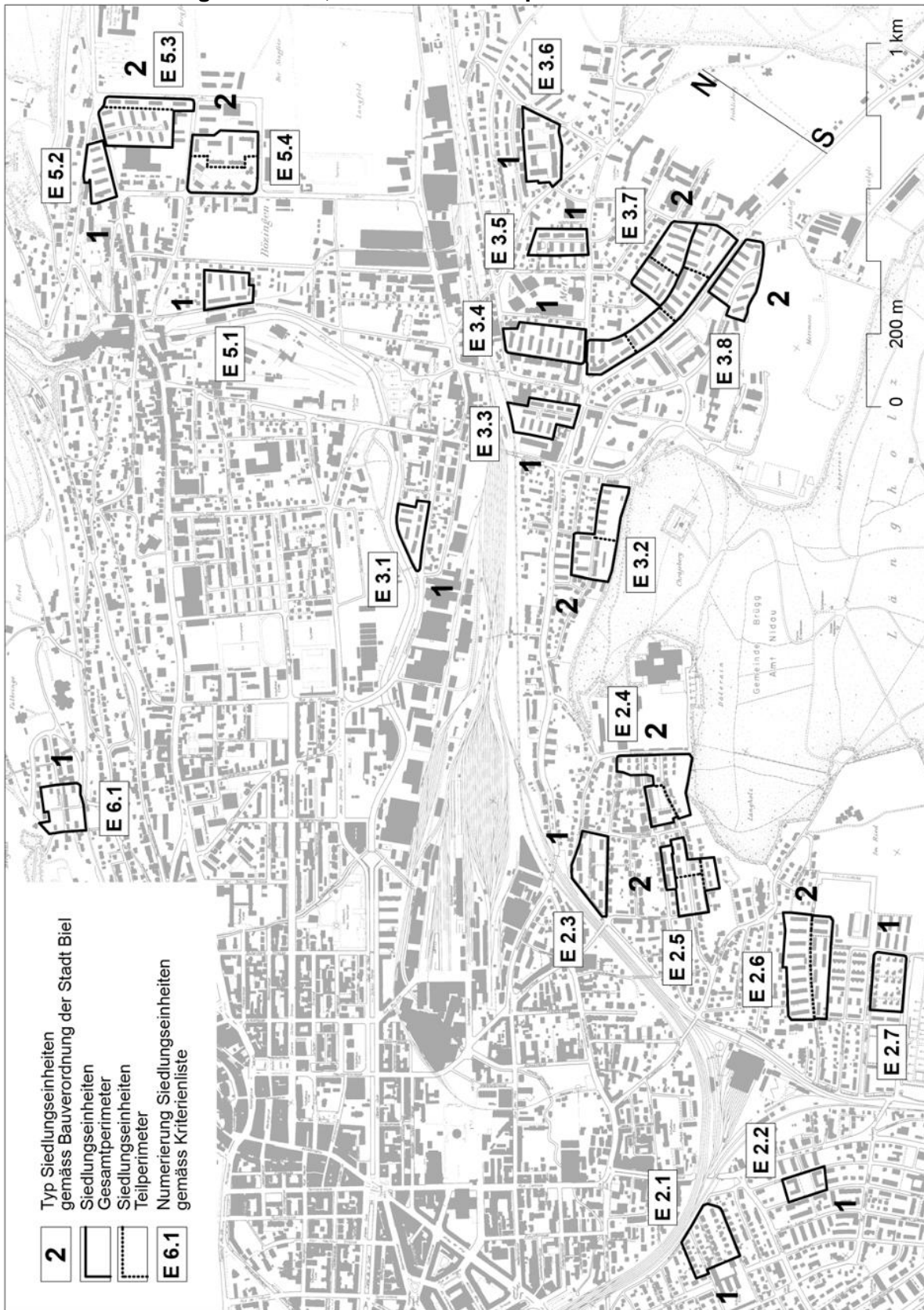
(Hinweis: Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind **rot** dargestellt.)

Zu Art. 18 Abs. 2: ~~Geschosse, Galeriegeschosse im Dachraum~~

(Hinweis: befindet sich neu im Anhang 3)

Anhang 2: Siedlungseinheiten

Zu Art. 26 Siedlungseinheiten, Gesamt- und Teilperimeter



Zu Art. 27 Abs. 1 Massgebliche Kriterien für die einzelnen Siedlungseinheiten

Siedlungseinheit	Städtebauliche Kriterien				Architektonische Kriterien			
	a)	b)	c)	Bemerkungen zu Kriterium a)	d)	e)	f)	g)
S 2.1 Bridelweg	•	•	•	lineare Gebäudeanordnung, Grünkorridore	•	•	•	
S 2.2 Erlacherweg	•			raumbildende Gebäudestellung	•	•	•	
S 2.3 Eigenheimstrasse	•	•	•	versetzte Gebäudeanordnung	•	•	•	•
S 2.4 Dählen-, Scheibenweg	•			Bezug zum Quartierpark, Regel- mässigkeit Gebäudeanordnung	•	■		
S 2.5 Lindenweg/Dählenweg	•	•	•	lineare Gebäudeanordnung, Grünkorridore	•	•	•	•
S 2.6 Beundenweg	•	•		lineare/kammartige Gebäudean- ordnung, Grünkorridore	•	•	•	•
S 2.7 Mösliweg/Bärletweg					•			
S 3.1 Forellenweg	•	•		Grünkorridore im südlichen Bereich	•	•	•	•
S 3.2 Am Wald	•	•		hof-, bzw. kammartige Gebäude- anordnung, Hofräume	•	•	•	•
S 3.3 Hirtenweg	•	•			•	•	•	•
S 3.4 Narzissenweg	•	•		Rhythmus der Gebäudeanordnung und Aussenräume, Raumbezüge	•	•	•	•
S 3.5 Geyisriedweg 37 - 57	•	•			•	•	•	•
S 3.6 Bischofkänelweg	•			Hofraumbildung	•	•		
S 3.7 Safnernweg	•	•		Rhythmus der Gebäudeanordnung und Aussenräume, Raumbezüge	•	•	•	•
S 3.8 Südstrasse	•	•		kammartige Gebäudeanordnung	•	•	•	•
S 5.1 Lisserweg					•	•	•	
S 5.2 Solothurnstrasse	•	•		kammartige Gebäudeanordnung	•	•	•	•
S 5.3 Bergfeldweg	•			Regelmässigkeit der Gebäudean- ordnung	•	•	•	
S 5.4 Eisfeld					•	•	•	
S 6.1 Sonnhalde	•	•	•	Rhythmus der Gebäudeanordnung und Aussenräume, Raumbezüge	•	•	•	•

Städtebauliche Kriterien:

a) Gebäudeanordnung und -ausrichtung, Raumbildung

b) Anordnung grösserer An- und Nebenbauten

c) Abgrenzung der Aussenräume gegen den Strassenraum, Vorgartengestaltung

Architektonische Kriterien:

d) Gebäudevolumen und -proportionen

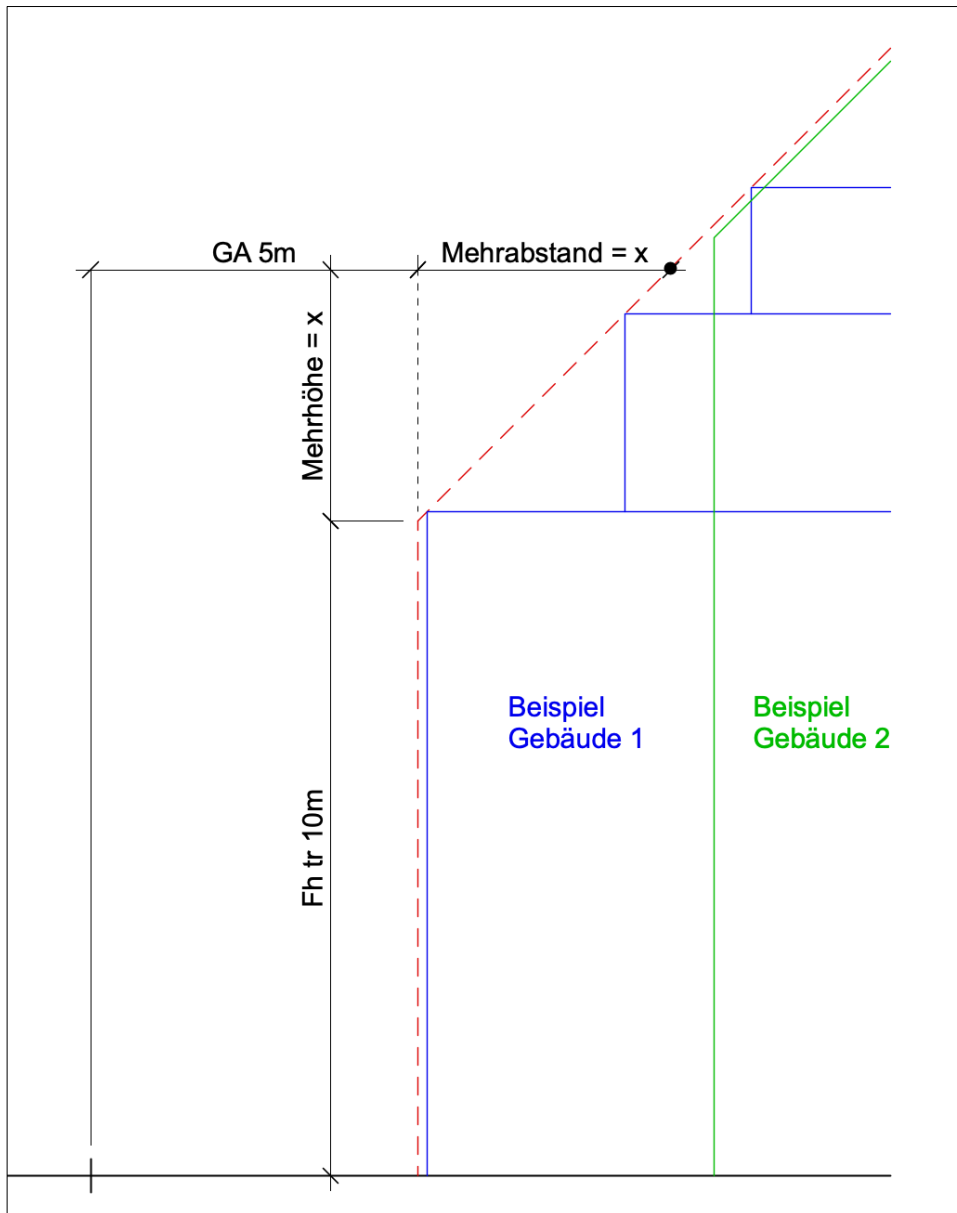
e) Dachgestaltung (insbesondere Dachformen, Dachaufbauten und -einschnitte, Materialien)

f) Fassadengestaltung (insbesondere Materialien, Öffnungen, Vor- und Rücksprünge, Farbgebung)

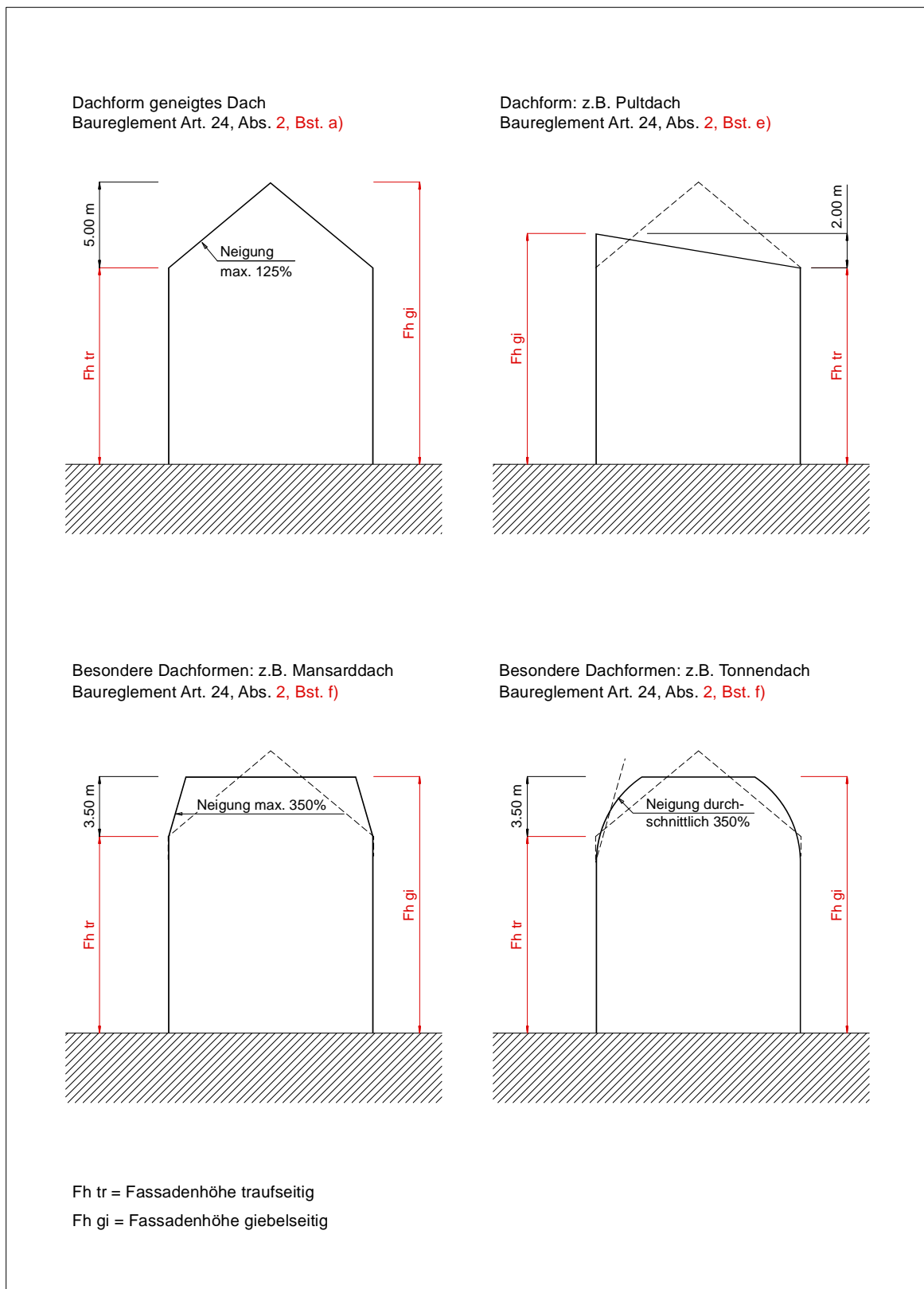
g) Aussenraumgestaltung (insbesondere Parkplätze, räumlich wirksame Mauern, Oberflächenmaterialien).

Anhang 3: Erläuterungsskizzen ~~Art. 20 Abs. 3~~ zum (Baureglement)

Zu Art. 18 Abs. 2 BauRB: Grenzabstand in Zonen für öffentliche Nutzungen und in Arbeitszonen

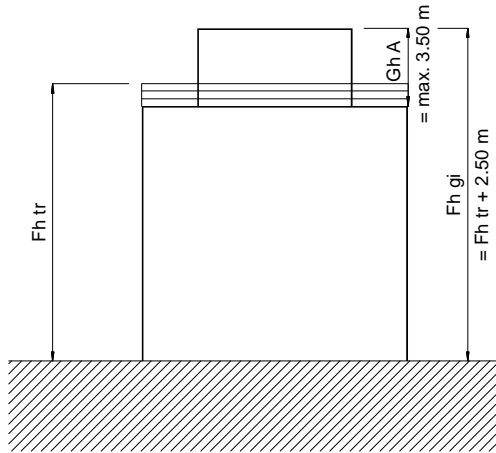


Zu Art. 18, 24, 24a und 24b BauRB-19: Besondere Dachformen Fassadenhöhe traufseitig, Fassadenhöhe giebelseitig

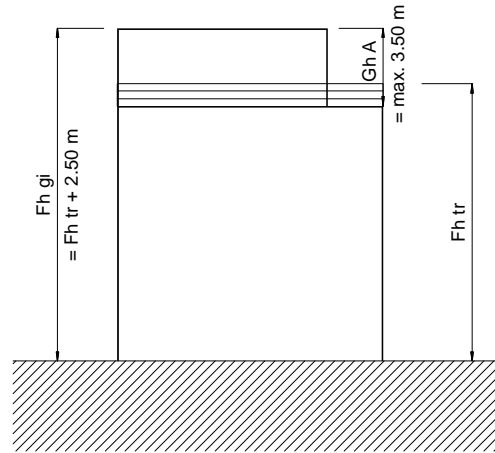


(Hinweis: Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt.)

Dachform Flachdach mit Attika-
geschoss (Art. 24 Abs. 2 Bst. b BauRB,
Art. 24b Abs. 4 BauRB)

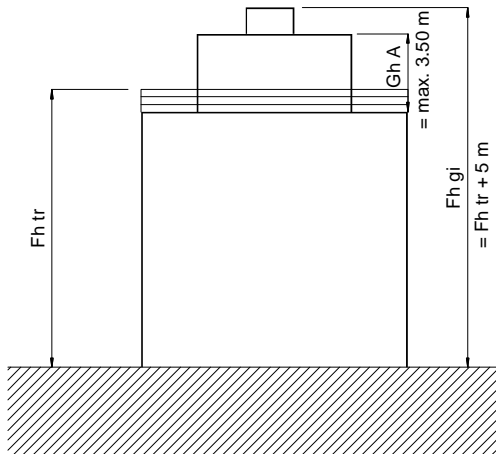


Dachform Flachdach mit Attika-
geschoss (Art. 24 Abs. 2 Bst. b BauRB,
Art. 24b Abs. 4 BauRB)

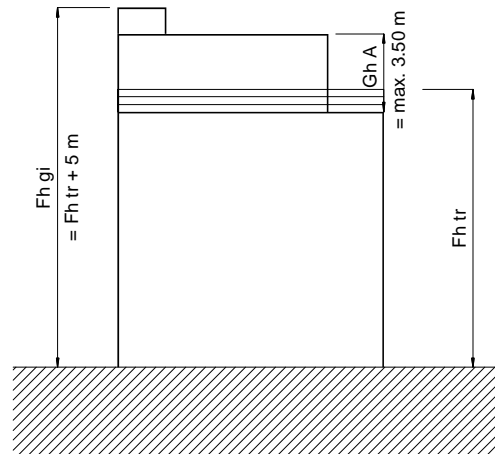


Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
Gh A = Geschosshöhe Attika

Dachform Flachdach mit Attika-
geschoss und Dachaufbauten
(Art. 24 Abs. 2 Bst. c BauRB
Art. 24b Abs. 4 BauRB)

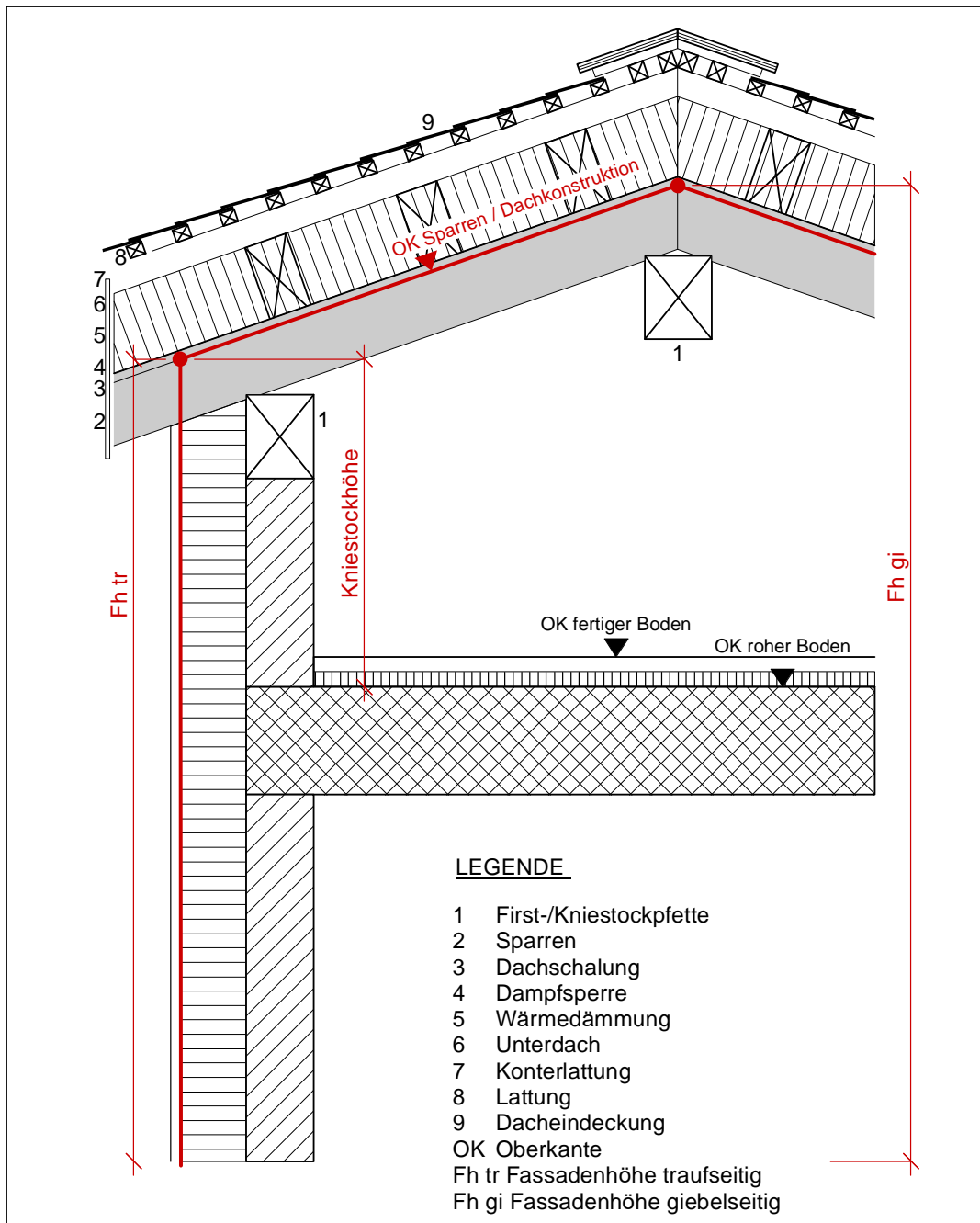


Dachform Flachdach mit Attika-
geschoss und Dachaufbauten
(Art. 24 Abs. 2 Bst. c BauRB
Art. 24b Abs. 4 BauRB)

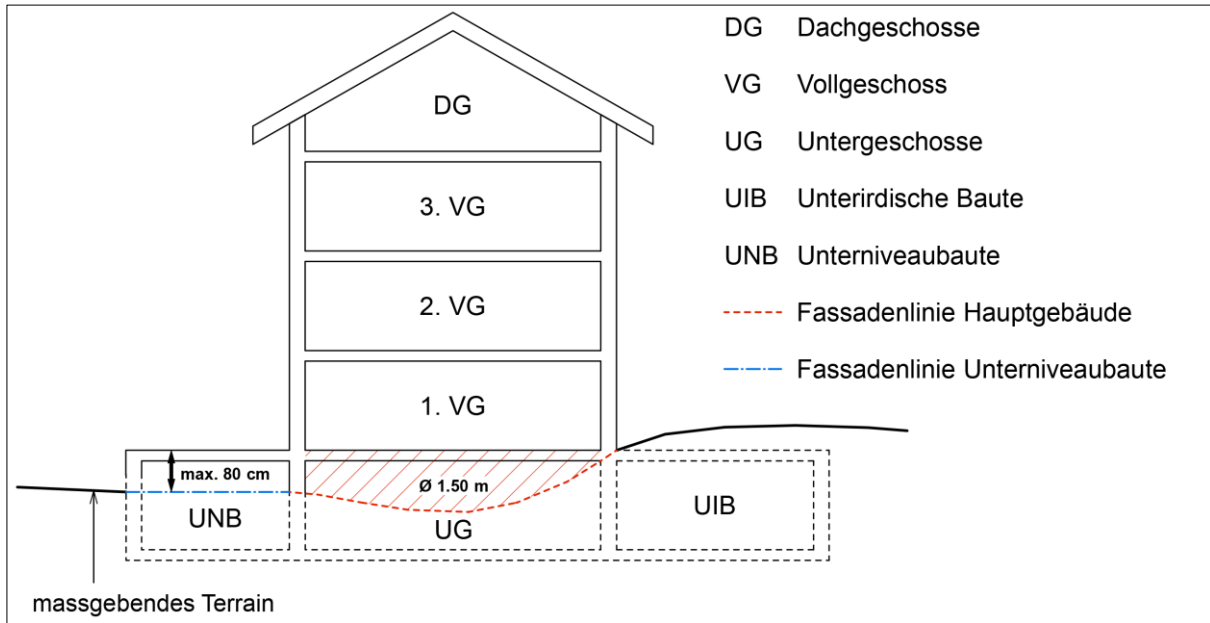


Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
Gh A = Geschosshöhe Attika

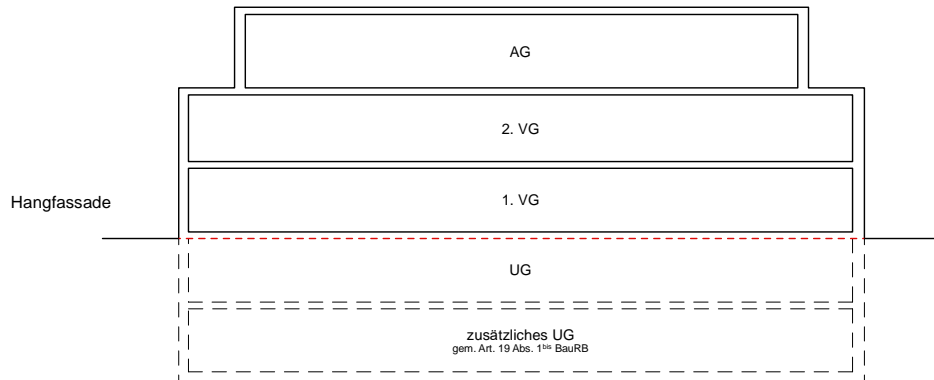
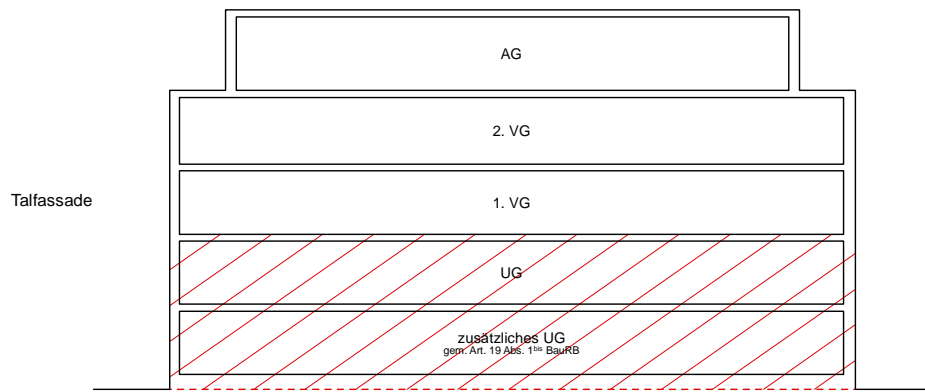
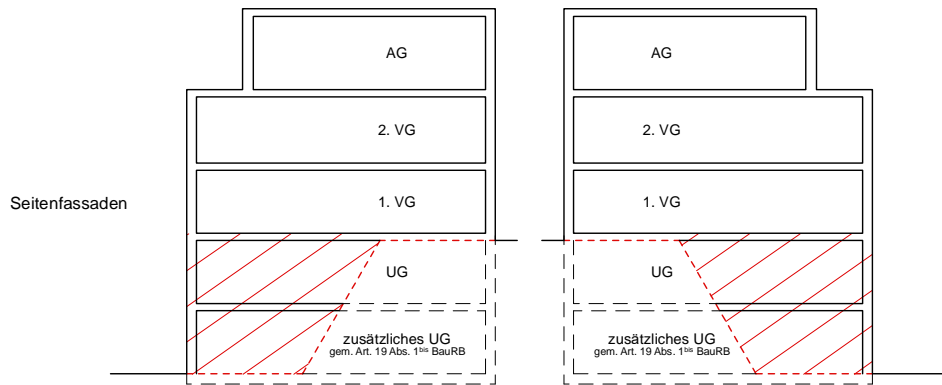
Zu Art. 18, 23 und 24 BauRB: Obere Referenzpunkte für die Messweise der Fassaden- und der Kniestockhöhe



Art. 19 BauRB: Untergeschosse, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

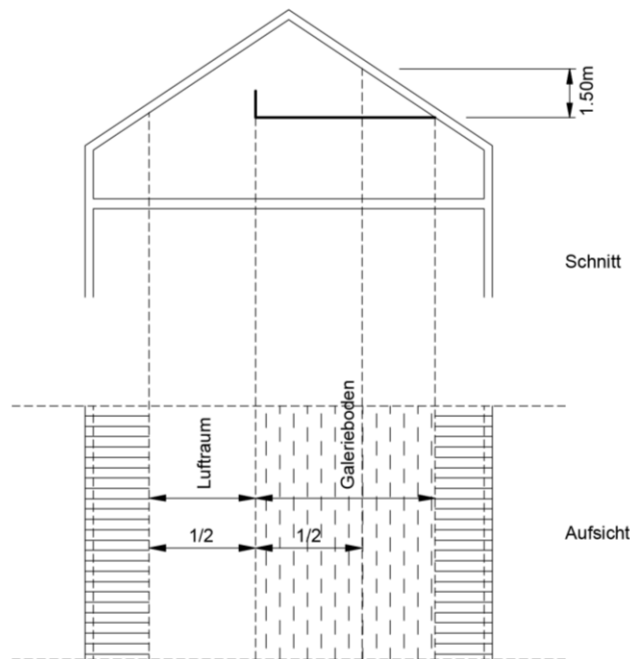


Zu Art. 19 Abs. 1^{bis} BauRB: zusätzliches Untergeschoss

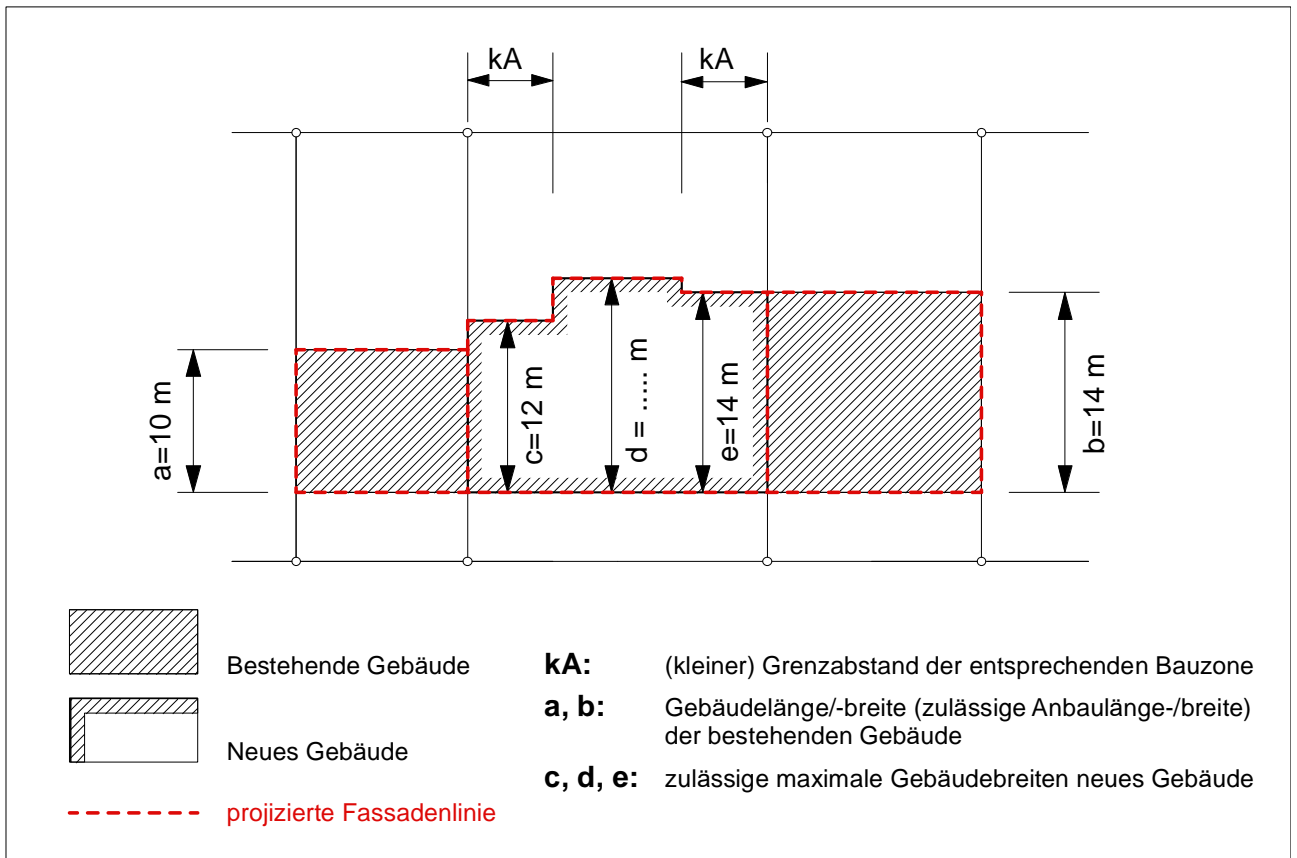


- AG Attikageschoss
- VG Vollgeschoss
- UG Untergeschoss
- - - - - projizierte Fassadenlinie
- Massgebende Fläche für zusätzliches UG
Ø 3.00m

Zu Art. 19a Abs. 2: Galerien (Hinweis: Skizze bisher im Anhang 1)

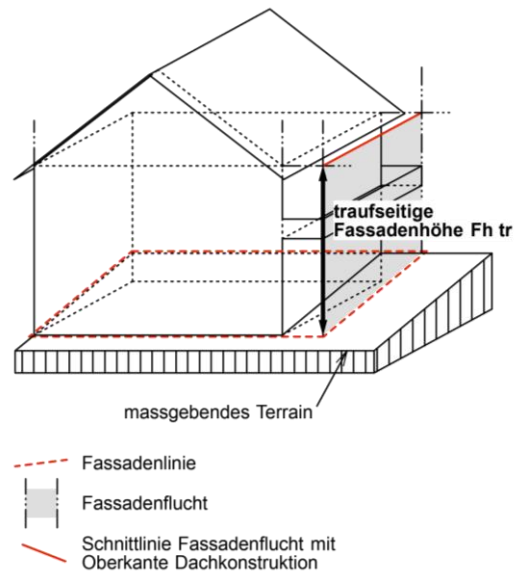


Art. 20 Abs. 3 BauRB: Bauen auf die Grenze oder im Grenzabstand bei geschlossener oder annähernd geschlossener Bauweise



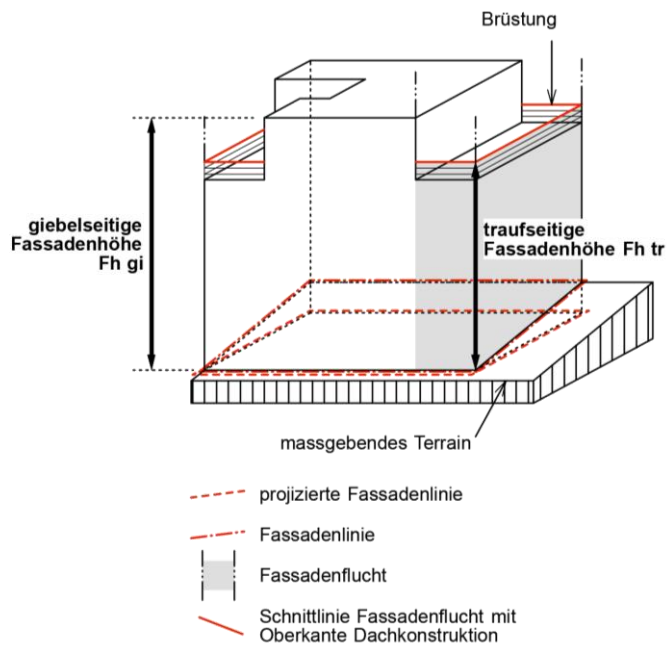
(Hinweis: Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt.)

Zu Art. 23 Abs. 1^{bis} BauRB: Fassadenhöhe traufseitig bei Satteldächern und besonderen Dachformen

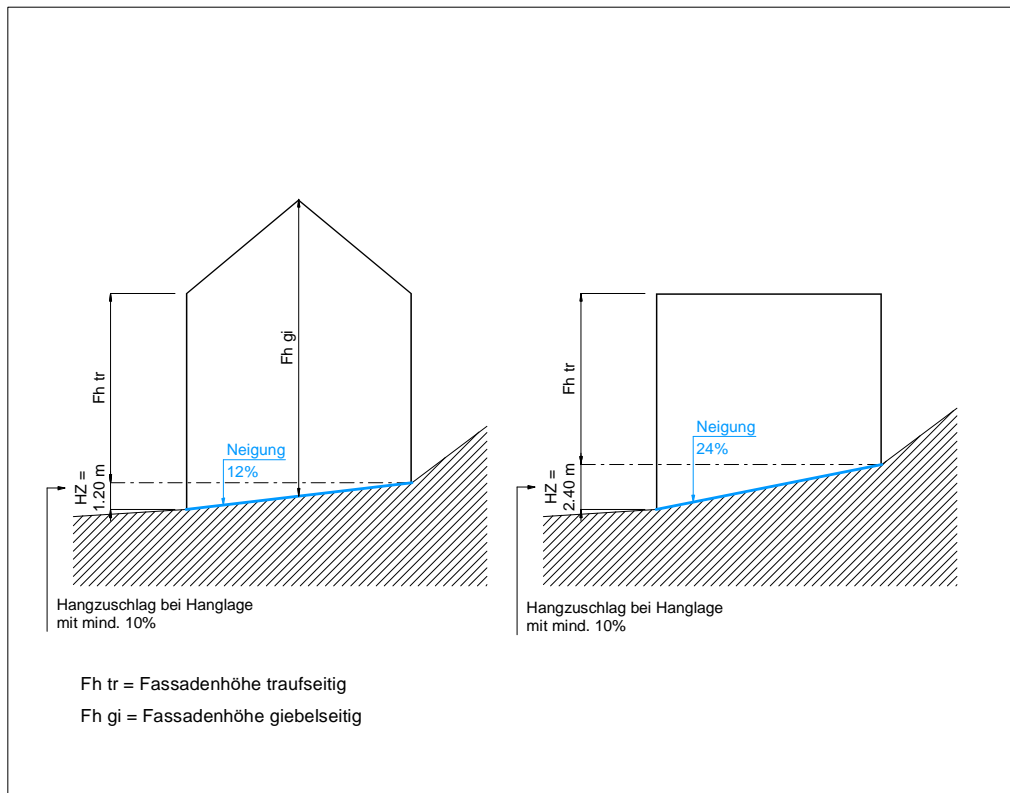


Zu Art. 23 BauRB: Fassadenhöhe traufseitig bei Flachdachbauten mit Attika

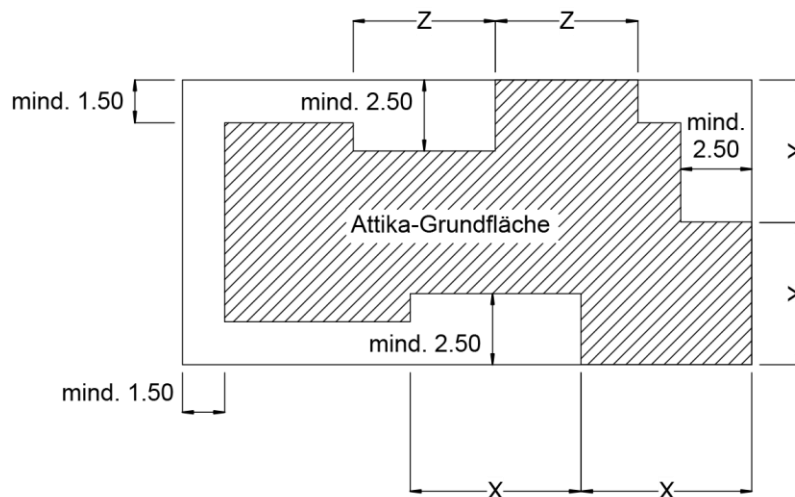
Vgl. dazu auch die Skizze zur Attikagestaltung hienach



Zu Art. 23 Abs. 2 BauRB: Hangzuschlag



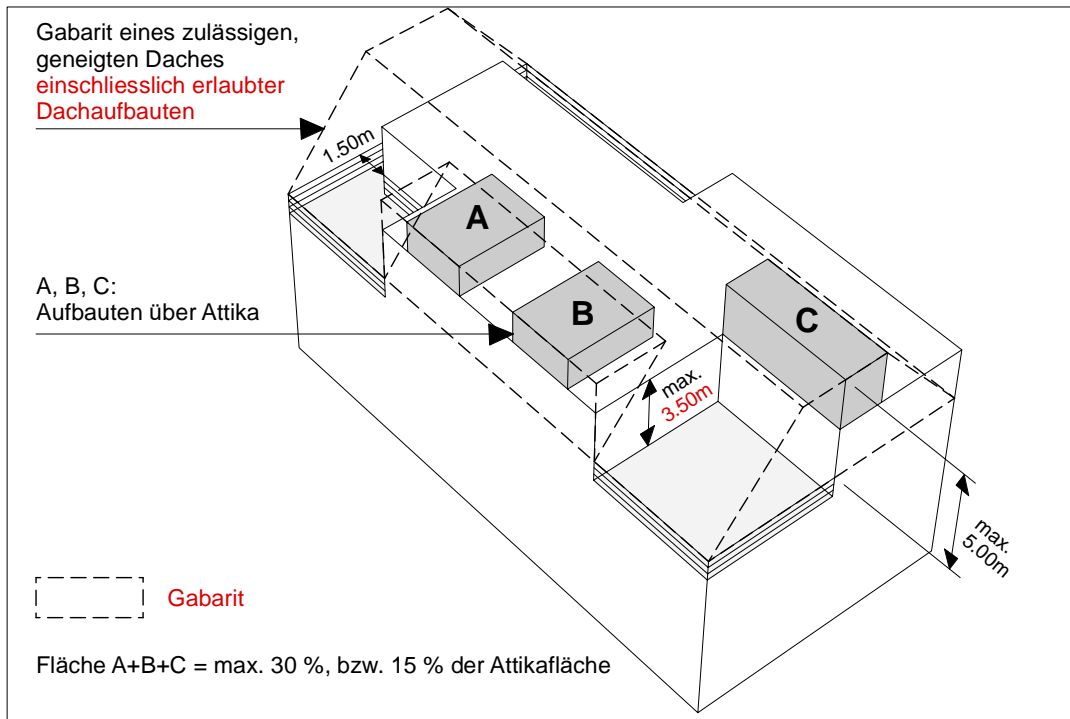
Zu Art. 20 Abs. 1 24b BauRB: Attikagestaltung geschosse



Minimale Rückversetzung

- auf einer ganzen Fassade: Mindestens 1.5 m
- auf den übrigen Fassaden grundsätzlich 1.5 m, wobei dort:
 - die Attika einschliesslich der Windschutzmauern, Trennwände und dergleichen auf die Aussenfassade des darunterliegenden Vollgeschosses gestellt werden darf, wenn sie inklusive der Windschutzmauern, Trennwände und dergleichen auf derselben Fassade um mindestens 2.5 m zurückversetzt wird.
- Über die Fassaden der Attika hinausragende Vordächer und andere feste Überdachungen werden der Attika zugerechnet.
- Die Attika darf bergseitig auf die ganze Fassade gestellt werden, wenn die Hangneigung beim Baugrundstück und dem betroffenen Grundstück mindestens 10 Prozent beträgt.

Art. 20 Abs. 3-24b BauRB: Dachgestaltung: Gabarit Attikageschosse und Aufbauten über der Attika



(Hinweis: Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt.)

Art. 27 BauRB: Besondere Gestaltungsvorschriften, Bahnhofquartier

Bahnhofquartier, Attikageschosse und deren Aufbauten
Baureglement Art. 27, Abs. 2, Bst. d

