

Erläuterungsbericht

Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV



Die Teilrevision der Ortsplanung 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

Fassung für die öffentliche Auflage

Datum: Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Veränderte Rahmenbedingungen	2
1.2	Zielsetzungen	3
1.3	Auslegungsanweisung	3
1.4	Vorgehen	3
2	Teilrevision der Reglemente	5
2.1	Grundsätze der Revision	5
2.2	Erläuterungen	6
3	Anpassung des Bau- und Nutzungszonenplans sowie des Baulinienplans	29
3.1	Grundsatz	29
3.2	Erläuterungen	29
4	Auswirkungen	35
4.1	Allgemeines	35
4.2	Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	35
4.3	Ortsbildschutz und Denkmalpflege	35
5	Verfahren	36
5.1	Vorgehen und Zuständigkeiten	36
5.2	Mitwirkung	36
5.3	Vorprüfung	37

1 Ausgangslage

1.1 Veränderte Rahmenbedingungen

1.1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Interkantonale Vereinbarung

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BSG 721.2-1) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) sind die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt worden.

Ziele und Inhalt

Ziel der IVHB und der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Baumarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und die diesen zugrundeliegenden Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Definitionen zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret vom zuständigen Gemeinwesen festzulegenden Masse.

Umsetzungsfrist für Gemeinden

Den Gemeinden wurde eine Frist bis zum 31. Dezember 2023 eingeräumt, um die Bestimmungen ihrer Grundordnung zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Bei fehlender Anpassung der kommunalen Grundordnung an die BMBV, können nach Ablauf dieser Frist, aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse, Neubauten praktisch nicht mehr bewilligt und Bewilligungen für Vorhaben an bestehenden Bauten nur noch im Rahmen der Besitzstandsgarantie erteilt werden.

1.1.2 Anpassungsbedarf verschiedener Nutzungsplanungsinstrumente

Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel, bestehend aus dem Baureglement (BauRB) und dem Nutzungs- und dem Bauzonenplan, wurde im Juli 1999 vom Kanton genehmigt und seither mehrfach teilrevidiert. Ergänzt wird die Grundordnung aktuell durch mehrere Teilgrundordnungen und durch die Baulinienordnung, bestehend aus dem Baulinienreglement (BaulRB) und dem Baulinienplan, die 2004 erlassen wurde. Die Bauverordnung (BauVB) präzisiert einzelne Bestimmungen des BauRB näher.

1.2 Zielsetzungen

1.2.1 Grundsatz

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung hat zum Ziel, die Planungsinstrumente den in Kapitel 1.1 erläuterten Rahmenbedingungen anzupassen.

1.2.2 Umsetzung der BMBV

Die Umsetzung der BMBV in die baurechtliche Grundordnung soll so erfolgen, dass der materielle Inhalt der neuen Vorschriften grundsätzlich dem heutigen Inhalt entspricht. Andere Begriffe und Messweisen sollen nur dort eingeführt werden, wo es aufgrund der BMBV zwingend erforderlich ist, wobei wiederum darauf geachtet wird, dass keine über die Anpassung an die BMBV hinausgehenden inhaltlichen Auswirkungen entstehen.

Der bisherige Aufbau der baurechtlichen Grundordnung, die Aufteilung in Baureglement (BauRB), Bauverordnung (BauVB) und Baulinienreglement (BaulRB) wird im Wesentlichen beibehalten.

1.2.3 Formelle und einzelne materielle Bereinigungen

Die baurechtliche Grundordnung soll formell bereinigt und aktualisiert werden und es werden einzelne untergeordnete materielle Anpassungen vorgenommen (vgl. dazu Ziffer 2.1.3 und 2.1.4 hienach). Die formellen Bereinigungen, resp. die Anpassungen an die BMBV sowie die daraus erfolgenden Anpassungen sind in den Erlassen in **blauer** Farbe dargestellt, die materiellen Änderungen in **grüner** Farbe.

1.3 Auslegungsanweisung

Die angepassten Erlasse (BauRB, BaulRB, BauVB) sind im Hinblick auf die in Ziffer 1.2 genannten Zielsetzungen sowie vor dem Hintergrund der bisherigen Erlasse auszulegen. Die angepassten Erlasse sind so anzuwenden, dass das Resultat möglichst identisch mit dem Resultat nach bisherigem Recht ist.

1.4 Vorgehen

Die Umsetzung der BMBV, die formellen Bereinigungen, die sich aus der Praxis der Stadt Biel ergeben, sowie untergeordnete materielle Änderungen erfolgen in Form einer Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung.

1.4.1 Abgrenzung

Auf die Anpassung der bestehenden Überbauungsordnungen an die BMBV wird aufgrund des erheblichen Aufwands verzichtet. Eine Ausnahme bildet die UeO zur ZPP 3.1 «Mett-Zentrum». Die ZPP sowie die UeO inklusive Änderungen werden wie folgt an die BMBV angepasst: Die ZPP im Rahmen der vorliegenden Planung, die UeO im Rahmen eines separaten Verfahrens.

Explizit von der vorliegenden Teilrevision nicht betroffen ist die Festlegung der Gewässerräume, welche aufgrund des unterschiedlichen Zeitbedarfs und weil keine

zwingende Abhängigkeit mit der Anpassung an die BMBV besteht, in einem separaten Verfahren erfolgt.

Ebenfalls in einem separaten Verfahren wird das Baureglement mit neuen Energiebestimmungen ergänzt (Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel betreffend Energiebestimmungen).

1.4.2 Organisation

Die Planungsarbeiten wurden in einer Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Florence Schmoll (Stadt Biel, Leiterin Stadtplanung), Sarah Gäumann (Stadt Biel, Dienststelle Planung und Stadtraum), Christophe Winistoerfer (Stadt Biel, Dienststelle Baubewilligungen und Kontrollen), Rolf Hähnle (Haag Hähnle GmbH, ehemaliger Planer der Stadt Biel), Michael Pflüger (kanzlei konstruktiv, Recht), Peter Perren, Simone Kohler (bis 2018) und Carmen Minder (ecoptima ag) koordiniert, von ecoptima ag ausgeführt und durch kanzlei konstruktiv begleitet.

1.4.3 Verfahren

Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und Volksabstimmung.

2 Teilrevision der Reglemente

2.1 Grundsätze der Revision

Entsprechend den Zielsetzungen der vorliegenden Teilrevision sollen die geltenden Erlasse (BauRB, BaulRB, BauVB) möglichst wenig geändert werden. Entsprechend werden die bisherigen Begriffe und Messweisen des Reglements beibehalten, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen.

2.1.1 Anpassungen aufgrund der BMBV

Baupolizeiliche Begriffe und Messweisen, die an die BMBV angepasst werden mussten, wurden so gewählt, dass sie in ihrer Auswirkung möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Dort, wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise analysiert und dasjenige Mass gewählt, das gegenüber heute keine oder höchstens eine untergeordnete materielle Änderung zur Folge hat. An die BMBV angepasst wurden die geltenden Reglemente (BauRB und BaulRB), die Bauverordnung (BauVB) sowie die Teilgrundordnungen «Madretsch-Ried», «Bischofkänel-Ost» und «Gaswerk-Areal» mit den Teiländerungen «Esplanade» vom 9.4.2015 und «A. Schöni-Strasse» vom 26.02.2018. Im Zuge einer BMBV-bedingten Anpassung des Baulinienplans ist zudem eine Teilaufhebung des Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Madretsch-Ried» nötig. Alle weiteren Teilgrundordnungen wurden gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 14. März 2018 in die baurechtliche Grundordnung überführt, weshalb sich eine separate Anpassung erübrigt. Die Anpassungen an die BMBV sind in **blauer** Farbe dargestellt.

2.1.2 Gestaltungsvorschriften

Nicht betroffen von der Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen sind die Gestaltungsvorschriften. Die für die Stadt Biel geltenden Gestaltungsvorschriften wurden deshalb beibehalten. Einzig Art. 25 Baureglement wurde mit einem ausdrücklichen Verweis auf die Einhaltung der Anliegen des Orts- und Strassenbildschutzes und der Rücksichtnahme auf Baudenkmäler ergänzt.

2.1.3 Materielle Anpassungen

In einem minimalen Umfang wurden auch inhaltliche Änderungen vorgenommen. Diese werden in einem separaten Kapitel (vgl. Ziffer 2.2.3 hienach) explizit erwähnt und begründet und sind in den Erlassen in **grüner** Farbe dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um untergeordnete Gegenstände, deren Änderung auch keine Konsequenzen hinsichtlich der Planbeständigkeit zur Folge hat.

2.1.4 Formelle Anpassungen

An einzelnen Stellen wurden Präzisierungen vorgenommen, die zur Klärung von Bestimmungen beitragen. Diese Änderungen erfolgten immer im Rahmen der bisherigen Baubewilligungspraxis der Stadt Biel und sind in **blauer** Farbe dargestellt. Sie sind in Kapitel 2.2.4 aufgelistet und sofern erforderlich erläutert. Zudem wurden in den Erlassen Verweise, Abkürzungen und Fussnoten aktualisiert.

2.1.5 Übergeordnetes Recht

Bestimmungen, deren Inhalt eine Wiederholung des oder einen Verweis auf das übergeordnete Recht darstellen, wurden gestrichen oder als hinweisende Fussnote ohne verbindlichen Charakter übernommen.

2.2 Erläuterungen

2.2.1 Übersicht

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen, geordnet nach Anpassungen an die BMBV, materiellen und formellen Anpassungen erläutert. Eine Auflistung aller geänderten Artikel und dem Gegenstand der Anpassung befindet sich im Anhang 1.

2.2.2 Anpassungen an die BMBV

Ersatz «Gebäudehöhe»

Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist eine Unterscheidung in die Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig, resp. für die Seiten- und Talfassade zulässig. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachsparren) und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe traufseitig ($F_h tr$) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten. Die Fassadenhöhe wird im Gegensatz zur Gebäudehöhe an jedem Punkt der Fassade gemessen, im übrigen ist der Unterschied in der Messweise rein begrifflicher Natur: Oberkante Dachkonstruktion statt Oberkante Dachsparren, massgebendes Terrain statt gewachsener oder tieferliegender abgegrabener Boden. Die bisherigen Höhenmasse für die Gebäudehöhe können somit unverändert als Höhenmasse für die Fassadenhöhe traufseitig übernommen werden.

Die Fassadenhöhe traufseitig ($F_h tr$) wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Neigung mehr als 5 Grad, wie gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und dgl.) auf den Traufseiten gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die $F_h tr$ auf allen Seiten gemessen, wenn das oberste Geschoss als Vollgeschoss gilt. Wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss gilt, wird sie nur auf denjenigen Fassadenteilen gemessen, auf denen das Attikageschoss um das vorgeschriebene Mass zurückversetzt ist.

In der geltenden Grundordnung ist die Höhe der Dach- und Attikageschosse in den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 24 geltendes Baureglement, Art. 19 geltende Bauverordnung) durch die Festlegung eines höchsten Punktes des Daches geregelt. Der höchste Punkt des Daches ist nach BMBV als Höhenmass nicht mehr zulässig. Diese Funktion soll in Zukunft die Fassadenhöhe giebelseitig ($F_h gi$) übernehmen (Art. 23 und 24 BauRB). Im BauRB wird deshalb eine Fassadenhöhe giebelseitig festgelegt. Sie darf auf keiner Fassade überschritten werden. Aufgrund der besonderen gestalterischen Bedürfnisse wird deren Mass in Abhängigkeit der unterschiedlichen Dachformen bestimmt. Mit dieser Lösung können die bisherigen Höhenmasse der Dachgeschosse

bei Satteldächern (geneigte Dächer) und besonderen Dachformen (Tonnen- und Mansardendächer) sowie bei Flachdächern mit Attikageschossen unverändert beibehalten werden. Es kann sichergestellt werden, dass die mit den bisherigen Dachgestaltungs-vorschriften beabsichtigte gute Einordnung der Dächer sowie deren Nutzung weiterhin gewährleistet werden können. Angepasst werden lediglich die Begriffe und Messweisen:

	Bisherige Begrenzung der Höhe einer Baute	Neue Begrenzung der Höhe einer Baute
	Bisherige Gestaltung eines Daches (ohne Dachaufbauten)	Neue Gestaltung eines Daches (ohne Dachaufbauten)
Satteldächer (vgl. Abb. 1)	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe traufseitig (\approx bisherige Gebäudehöhe), gemessen auf den Traufseiten der Gebäude
	maximale Übertagung der Gebäudehöhe (= höchster Punkt des Daches) von 5.0 m	Fassadenhöhe giebelseitig (deren Mass beträgt Fassadenhöhe traufseitig + 5.0 m)
Besondere Dachformen (Tonnen- und Mansardendächer) (vgl. Abb. 1)	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe traufseitig, gemessen auf den Traufseiten der Gebäude (\approx bisherige Gebäudehöhe)
	maximale Übertagung der Gebäudehöhe (= höchster Punkt des Daches) von 3.5 m	Fassadenhöhe giebelseitig (deren Mass beträgt Fassadenhöhe traufseitig + 3.5 m)
Flachdächer mit Attika (ohne Dachaufbauten) und Flachdächer ohne Attika mit Dachaufbauten (vgl. Abb. 5)	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe traufseitig, gemessen auf den Seiten des Attikarücksprungs (\approx bisherige Gebäudehöhe)
	Gebäudehöhe und (max.) 3.0 m Fassadenhöhe Attika (OK Flachdach bis OK Attikadach)	Fassadenhöhe giebelseitig (deren Mass beträgt effektive ¹ Fassadenhöhe traufseitig inkl. Brüstungen + max. 2.5 m)
Flachdächer mit Attika (mit Dachaufbauten) (vgl. Abb. 6)	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe traufseitig, gemessen auf den Seiten des Attikarücksprungs (\approx bisherige Gebäudehöhe)
	Gebäudehöhe sowie zulässiges Gabarit (die Höhe der Attika und der technisch sowie der	Fassadenhöhe giebelseitig (deren Mass beträgt effektive

¹ Die «effektive» Fassadenhöhe bezeichnet die nach dem Bau effektiv realisierte Fassadenhöhe des Flachdachs und nicht die nach BauRB theoretisch mögliche maximale Fh tr. Der Begriff «effektiv» wird aus dem bisherigen BauRB und der bisherigen Baubewilligungspraxis übernommen.

	nicht-technisch bedingten Dachaufbauten waren gemäss bisheriger Baubewilligungspraxis durch das zulässige Gabarit geregelt).	Fassadenhöhe traufseitig inkl. Brüstungen + max. 5 m)
Flachdach mit Attika im besonderen Gestaltungsperimeter „Bahnhofquartier“ (vgl. Abb. 7)	Gebäudehöhe im Bahnhofquartier maximale Höhe der Attikageschosse im Bahnhofquartier 2.80 m	Fassadenhöhe traufseitig muss bloss auf der Strassenseite eingehalten werden. maximale Geschosshöhe für Attikageschosse von 2.8 m im Bahnhofquartier sowie maximale Fassadenhöhe giebelseitig für die nicht strassenseitigen, resp. für die hofseitigen und Seitenfassaden

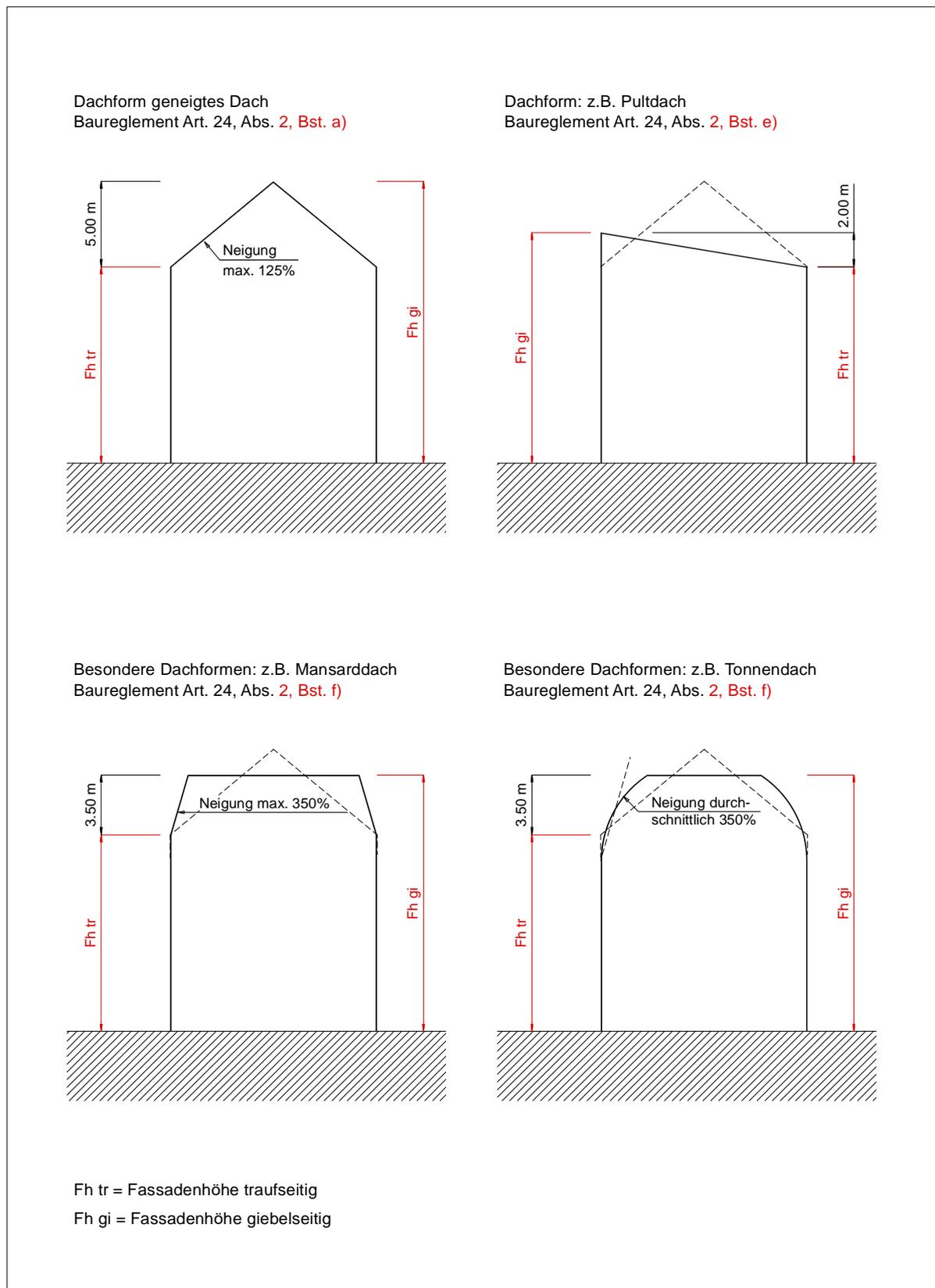


Abb. 1 Regelung der maximalen Höhe von Gebäuden bei verschiedenen Dachformen (Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt).

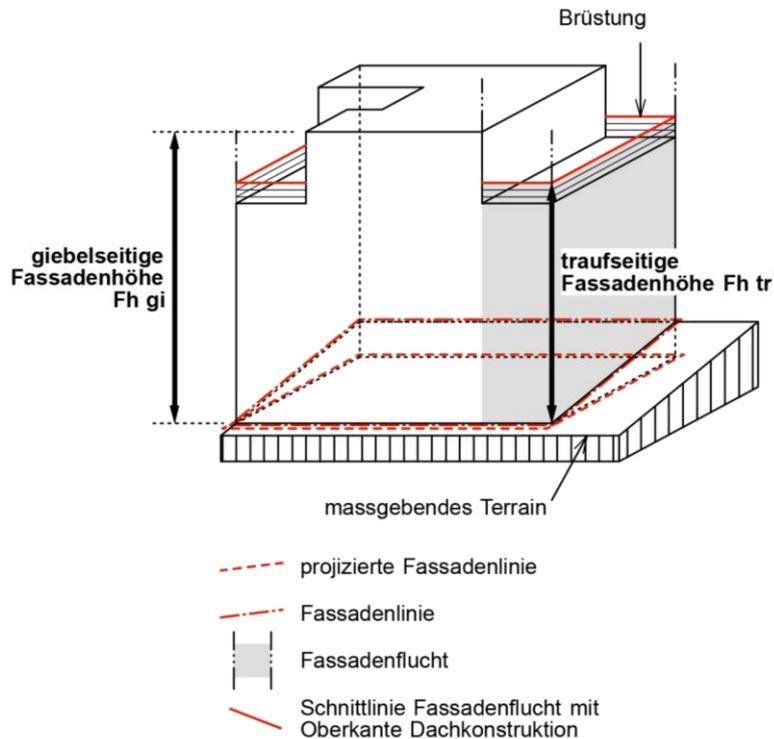


Abb. 2 Messweise der trauf- und der giebelseitigen Fassadenhöhe (mit Ausnahme Bahnhofquartier)

Erhöhung Fassadenhöhe traufseitig

Die Fassadenhöhe wird nach BMBV an jedem Punkt der Fassade gemessen. Das heisst, massgebend wird immer der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem massgebenden Terrain sein. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe, die nur in der Fassade Mitte gemessen wurde, womit kleinere Unebenheiten des Geländes meist nicht relevant waren, wirken sich diese Unebenheiten durch die neue Messweise unmittelbar auf die Fassadenhöhe aus. Die Überprüfung von Baugesuchen hat gezeigt, dass die Differenzen in der Messweise in vielen Fällen dazu führen würden, dass Gebäude nicht mehr gleich hoch gebaut werden könnten wie bisher. Dies betrifft insbesondere auch die geschlossene Bauweise, wo der Messpunkt von der Strassenachse auf die Fassadenlinie verschoben wird. Würden die geltenden vorgesehenen Höhenmasse unverändert beibehalten, würde dies faktisch zu einer Einbusse gegenüber bisher führen. Aus diesem Grund wird die Fassadenhöhe traufseitig in allen Regelbauzonen sowie in der ZPP 8.8 «Feldschlössli-Areal»² um 0.50 m erhöht.

² Erhöht wird lediglich die $F_{h\ tr}$ für eine 5-geschossige Bauweise ohne Attika oder Dachausbau von 18.5 m auf 19.0 m, nicht jedoch die $F_{h\ tr}$ von 30 m für eine 7-geschossige Bauweise (ab 30 m gilt ein Gebäude als Hochhaus, das entsprechende Anforderungen zu erfüllen hat).

Hangzuschlag und Einbettung in die Umgebung

Gebäuden im Hang wird ab einer Hangneigung von 10 % weiterhin ein Hangzuschlag von einem Meter, resp. einer anteilmässigen Mehrhöhe bis max. 3.50 m gewährt (Art. 23 Abs. 2 BauRB). Neu gilt er nicht bloss für die Talfassade, sondern auch für die Seitenfassaden. Damit kann sichergestellt werden, dass auch mit der neuen Messweise (Fassadenhöhen, die an jedem Punkt der Fassade eingehalten werden müssen, gegenüber bisher Gebäudehöhen, die nur in der Fassadenmitte gemessen wurden), gleich hohe Gebäude wie bisher realisiert werden dürfen.

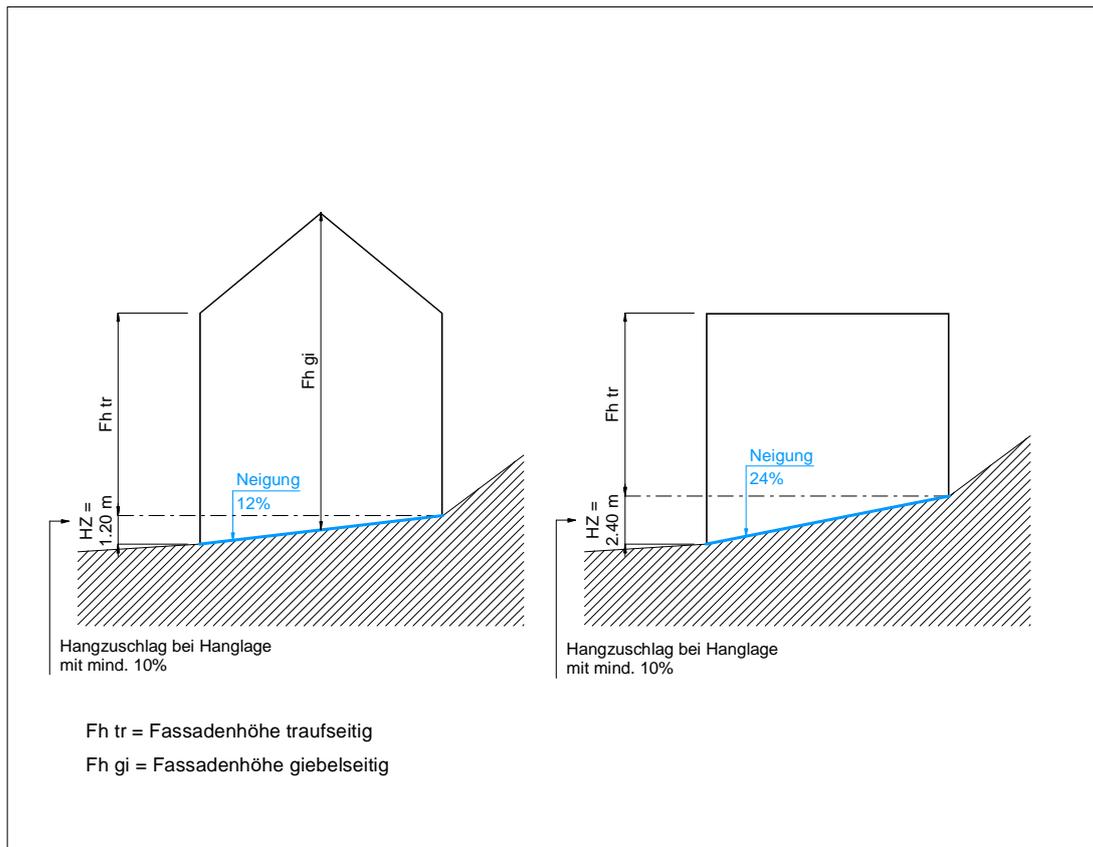


Abb. 3 Messweise Hangzuschlag

Durch den Hangzuschlag an den Seitenfassaden und die neue Messweise der Fassadenhöhe besteht nun aber ein etwas grösserer Spielraum für Abgrabungen an den Seitenfassaden, worunter unter Umständen die Einbettung der Bauten in die Umgebung leiden könnte. Um diesem Umstand entgegen zu wirken, wird Art. 25 Abs. 1^{bis} BauRB mit einer Gestaltungsvorschrift ergänzt, wonach sich Bauten gut in das massgebende Terrain einzuordnen haben und Abgrabungen und Aufschüttungen so zu gestalten sind, dass das massgebende Terrain ablesbar bleibt sowie ein guter Übergang zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet wird.

Abgrabungen

Nach konstanter Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sind Abgrabungen auf eine Gebäudeseite und auf ein maximales Mass von 6 m zu beschränken, da sonst das Untergeschoss zu stark in Erscheinung tritt und nach BMBV grössere Abgrabungen nicht zulässig sind. Diese vom AGR zwingend geforderte Anpassung an die BMBV führt zu einer materiellen Änderung gegenüber der heutigen Regelung in Biel, die Abgrabungen auf allen und bis zu einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen hat. Die Stadt Biel hat keine Möglichkeit, die bisherige Regelung beizubehalten. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass nach Praxis des AGR bei der Anwendung der Regelung ein Spielraum bleibt: Wird beispielsweise auf der Vorderseite eines Gebäudes eine Abgrabung für eine Garageneinfahrt vorgenommen, kann auf der Rückseite des Gebäudes trotzdem auch ein Kellereingang mit Treppe realisiert werden. Dies ist möglich, solange es sich bei diesem Kellerabgang «nur» um einen im Normbereich liegenden Abgang handelt und nicht das Terrain als Ganzes abgegraben wird, so dass die Fassade des Gebäudes in Erscheinung tritt. Bei solchen Zugängen handelt es sich demzufolge nicht um Abgrabungen, welche für die Höhenmessweise relevant sind.

Ersatz Gebäudetiefe

Der Begriff der Gebäudetiefe ist mit der BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt für die Längen eines Gebäudes die Begriffe der Gebäudelänge und Gebäudebreite zur Verfügung. Gebäudetiefe wird in allen Erlassen sowie im Baulinienplan mit Gebäudebreite ersetzt. Es handelt sich dabei um eine rein begriffliche Anpassung ohne materielle Folgen. Zudem wird neu in Art. 16 Abs. 2^{bis} BauVB präzisiert, dass bei zusammengebauten, in der Situation um mindestens 2 m gestaffelten Gebäuden die Gebäudebreite gesondert zu messen ist. Es handelt sich dabei um eine bisherige Baubewilligungspraxis, die nun in der Bauverordnung festgeschrieben wird.

Attikageschossbestimmungen

Die bewährten Attikageschossbestimmungen werden, soweit nach BMBV möglich, unverändert beibehalten. Sie erlauben flexible und der städtebaulichen Situation angepasste Attikaformen. Die BMBV verlangt jedoch zwingend, dass das Attikageschoss auf mindestens einer Seite um das von der Gemeinde bestimmte Mass zurückversetzt werden muss. Diese Anforderung wird dadurch erfüllt, dass die bisherige flexible Regel auf drei Gebäudeseiten beschränkt wird. Dies führt damit wegen der zwingenden Forderung der BMBV ebenfalls zu einer materiellen Änderung gegenüber dem geltenden Recht.

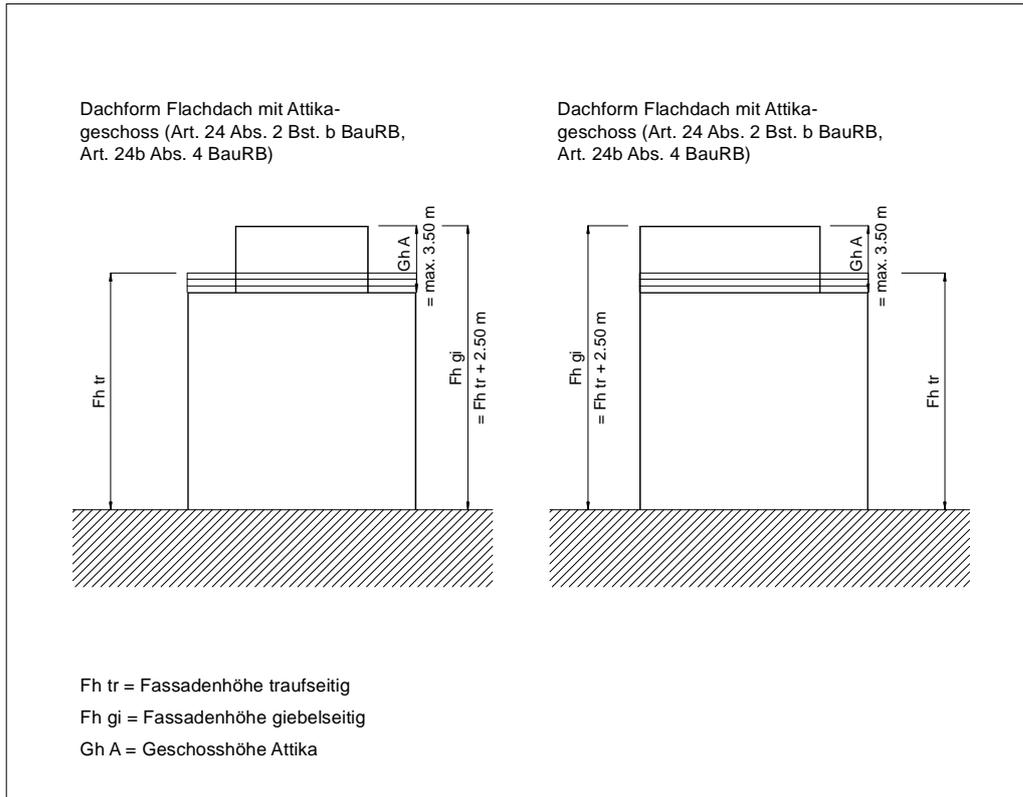


Abb. 5 Regelung der maximalen Höhe bei Flachdächern mit Attika (mit Ausnahme besonderer Gestaltungsperimeter „Bahnhofquartier“)

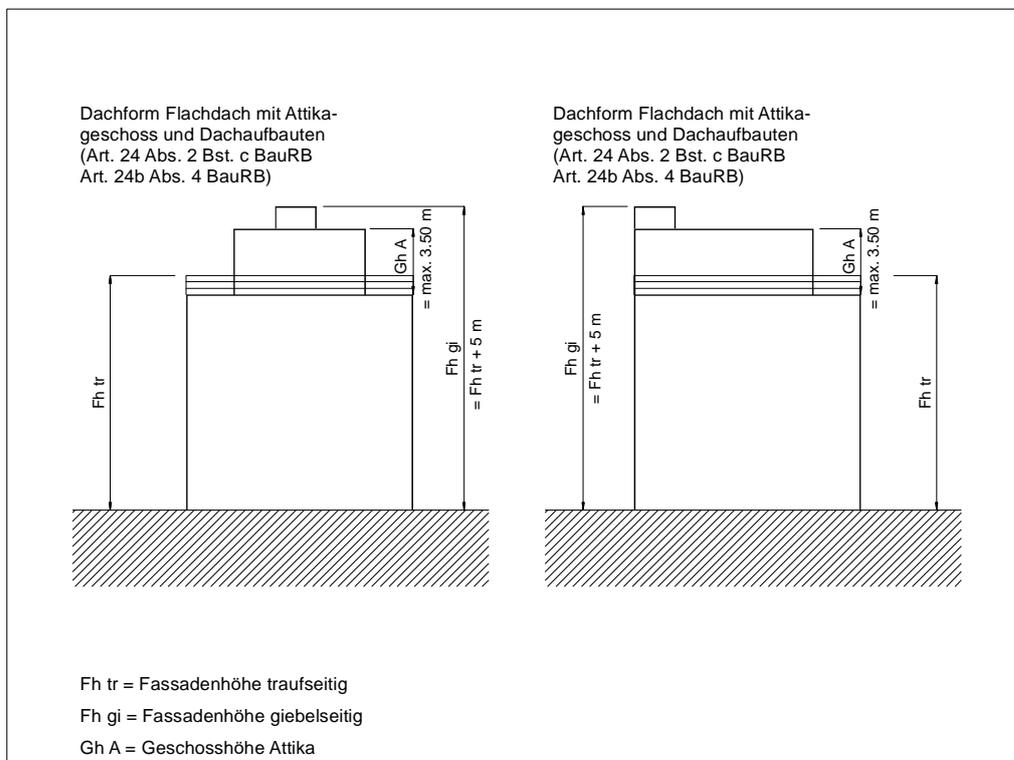


Abb. 6 Regelung der maximalen Höhe bei Flachdächern mit Attika und Dachaufbauten (mit Ausnahme besonderer Gestaltungsperimeter „Bahnhofquartier“)

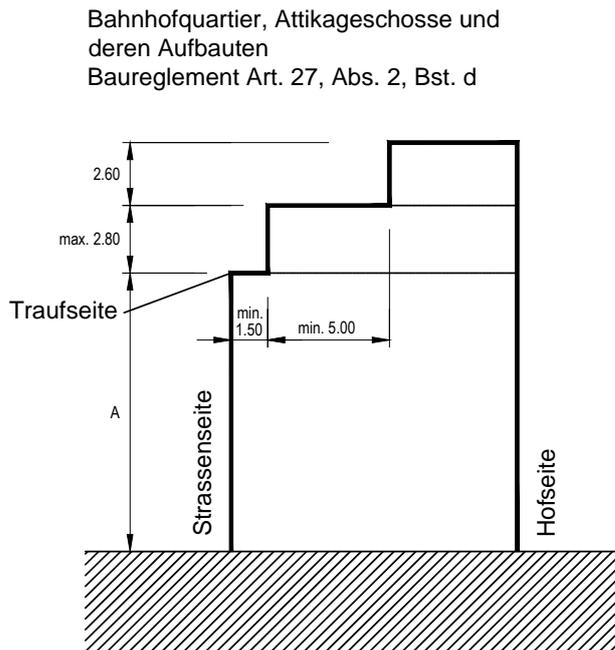


Abb. 7 Messweise der strassen- und der hofseitigen Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Attika im besonderen Gestaltungsperimeter „Bahnhofquartier“

Untergeschosse, Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Für Bauten und Anlagen im Untergrund stellt die BMBV die drei Begriffe Untergeschoss, unterirdische Baute sowie Unterniveaubaute zur Verfügung. Die Stadt Biel definierte bisher mit Ausnahme des *Kellergeschosses* (Art. 18 Abs. 3 BauRB) weder Begriffe noch baupolizeiliche Masse dazu. Neu werden die drei Begriffe aus der BMBV übernommen und in Art. 19 BauRB geregelt.

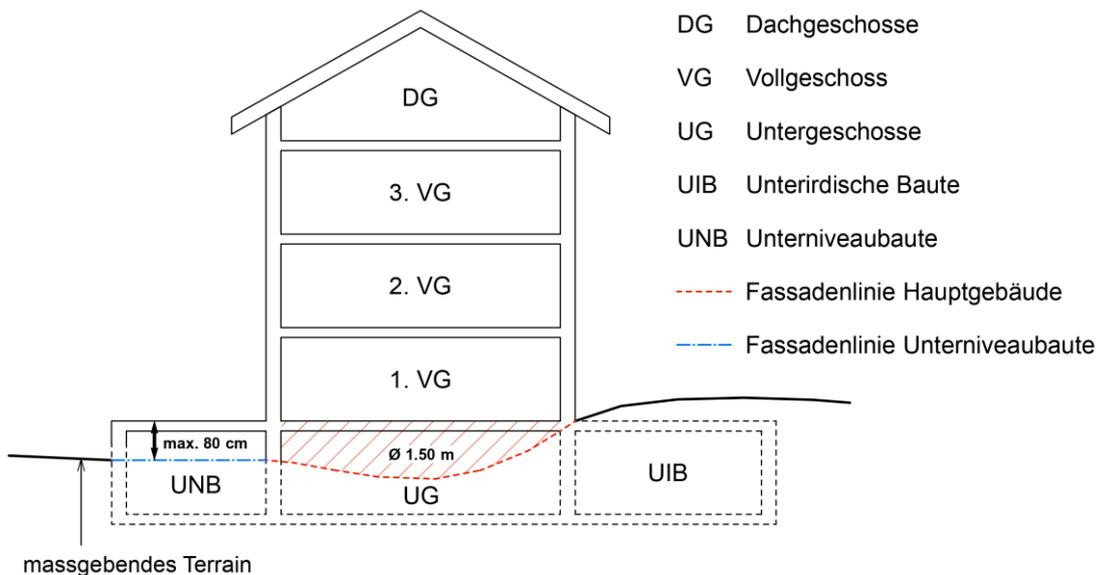


Abb. 8 Darstellung der Unterniveaubauten, Untergeschosse und der unterirdischen Bauten.

Unterniveaubauten

Als Unterniveaubauten gelten Gebäude, bei denen der höchste Punkt der Dachkonstruktion maximal 0.8 m über das massgebende Terrain³ (gemessen in der Vertikalen) hinausragt.

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten werden in der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel nicht speziell geregelt, da sie in der BMBV abschliessend definiert sind und auf eine Wiederholung des übergeordneten Rechts verzichtet werden soll. Gemäss Art. 5 BMBV sind damit Gebäude gemeint, die mit Ausnahme der Erschliessung und Absturzsicherung vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Untergeschosse

Als Untergeschoss gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses im Durchschnitt höchstens 1.50 m über die Fassadenlinie⁴ (gemessen in der Vertikalen) hinausragt. Wird dieses Mass überschritten, gelten sie als Vollgeschosse. Das Untergeschoss entspricht dem bisherigen *Kellergeschoss*.

Gemäss bisheriger Praxis der Stadt Biel wurde der Untergeschossnachweis pro Geschoss erbracht. Das heisst, im Falle von zwei Untergeschossen wurde die Einhaltung des durchschnittlichen Masses von 1.50 m pro Geschoss gesondert betrachtet. Massgebend war dabei die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Geschosses – unabhängig, ob es sich dabei um ein Vollgeschoss oder ein Untergeschoss handelt. Die BMBV regelt nun abschliessend, dass für die Definition des Untergeschosses als oberer Referenzpunkt der fertige Boden des darüberliegenden Vollgeschosses massgebend ist. Das heisst, für die Bemessung eines zweiten Untergeschosses muss die Abwicklung beider Untergeschosse bis zur Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) berücksichtigt werden. Dies führt in starken Hanglagen (mit einer Neigung von mehr als 30 Prozent) dazu, dass ein zweites Untergeschoss das Mass von 1.50 m deutlich überschreitet und demnach nicht mehr zulässig wäre. Um die bisherige Praxis weiterhin zu ermöglichen, wird Art. 19 BauRB mit einem neuen Absatz 1^{bis} ergänzt, wonach bei Gebäude an Hängen mit einer Neigung von mehr als 30 Prozent ein zusätzliches Untergeschoss zulässig ist, wenn dieses im Mittel höchstens 3.0 m über die Fassadenlinie (gemessen in der Vertikalen) hinausragt, die zulässige Fassadenhöhe inkl. Hangzuschlag einhält und sich gestalterisch gut in den Hang einordnet.

³ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV)

⁴ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV).

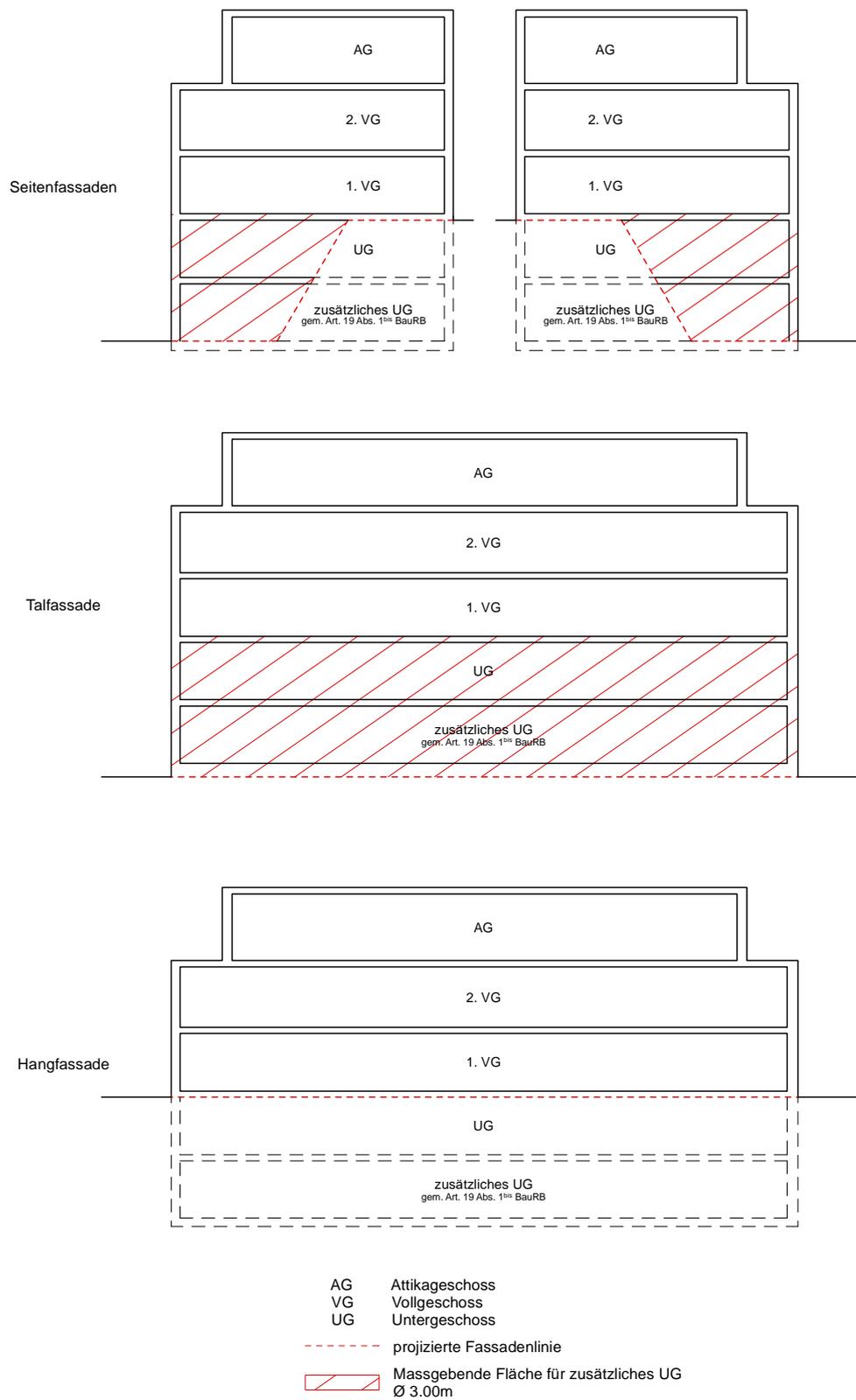


Abb. 9 Skizze zur Regelung des zusätzlichen Untergeschosses

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von 1 m.

Zusätzliches Vollgeschoss (Zwischengeschoss) und Galerien

In der Stadt Biel war gemäss bisheriger Regelung in der Bauverordnung pro Gebäude ein sogenanntes Zwischengeschoss (offen oder geschlossen) zulässig. So lange die Geschossfläche des Zwischengeschosses einschliesslich der Erschliessungselemente nicht mehr als die Hälfte der durchschnittlichen Fläche der Vollgeschosse desselben Gebäudes ausmachte, wurde es nicht an die Geschosszahl angerechnet. Mit der BMBV gelten Zwischengeschosse, sobald sie allseitig umschlossen sind, unabhängig von ihrer Fläche als Vollgeschosse. Um die bisherige Regelung und Praxis der Stadt Biel beibehalten zu können, wird die Vorschrift dahingehend präzisiert, dass ein derartiges zusätzliches Vollgeschoss (bisher: Zwischengeschoss) zusätzlich zu der in Art. 18 festgelegten Anzahl zulässiger Vollgeschosse erstellt werden darf (Art. 18a BauRB). Im besonderen Gestaltungsperimeter „Bahnhofquartier“ ist aufgrund der besonderen Gestaltungsvorschriften und festgelegten Höhen kein Potenzial, resp. kein Spielraum für die Realisierung eines derartigen zusätzlichen Vollgeschosses vorhanden, weshalb die Regelung nur im übrigen Stadtgebiet zur Anwendung kommt.

Unverändert belassen wird die maximal zulässige Fläche dieser Zwischengeschosse. Da die BMBV kein „Zwischengeschoss“ vorsieht, wird es als «zusätzliches, allseitig umschlossenes Vollgeschoss (Zwischengeschoss)» bezeichnet.

Unverändert bleibt die bisherige Regelung zu den Galerien: Diese sind im Dachgeschoss zulässig und per Definition nicht allseitig umschlossen. Präzisiert wird hingegen die bisherige Praxis der Stadt Biel, wonach pro Gebäude maximal 1 Zwischengeschoss und 1 Galerie zulässig sind.

Die Verankerung der Vorschriften zu den Zwischengeschossen und Galerien wird zur Vereinfachung nun von der Bauverordnung in das Baureglement verschoben (alt: Art. 18 BauVB, neu: Art. 18a BauRB).

Nutzungsmass

Die BMBV lässt die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) und die ihr zu Grunde liegende Bruttogeschossfläche (BGF) als Nutzungsmass nicht mehr zu. Es stehen lediglich noch die vier Nutzungsmasse «Geschossflächenziffer (GFZ)», «Überbauungsziffer (ÜZ)», «Grünflächenziffer (GZ)» sowie «Baumassenziffer (BMZ)» zur Verfügung.

Dort wo der Nutzungszonenplan der Stadt Biel bisher eine GZ vorsieht, kann diese beibehalten werden. Die Definition der GZ nach BMBV entspricht grundsätzlich derjenigen nach Art. 17 BauRB. Präzisiert wird in Art. 17 BauRB einzig, dass unterirdische Bauten in diesen Flächen nicht zulässig sind und versickerungsfähige Kies- und Mergelwege als nicht versiegelte/naturnahe Flächen an die Grünfläche anzurechnen sind⁵. Diese Präzisierung entspricht der Regelung im geltenden Baureglement. Die Grünflächenziffer entstand in der Stadt Biel mit der Totalrevision der baurechtlichen Grundordnung 1999 vor allem aus Gründen des Wasserhaushaltes und nicht primär als Nutzungsziffer: Der Grünflächenanteil soll einen Mindestanteil an sickerfähigen, nicht (mit Motorfahrzeugen) befahrenen Flächen gewährleisten und damit zum ökologischen

⁵ Nach den IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013 sind z.B. auch Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, ganz an die Grünfläche anrechenbar.

Ausgleich und einem lebensfreundlichen Stadtklima beitragen. Aus diesem Grund sollen die mit GZ belegten Flächen unverändert erhalten bleiben.

Ausnutzungsziffern sind in Biel nur in Sonderfällen, d.h. in einigen Zonen mit Planungspflicht und Sondernutzungsplanungen sowie im besonderen Gestaltungsperimeter Vingelz, festgelegt. Der bisherigen AZ entspricht am ehesten die GFZ. Eine Schwierigkeit bildet jedoch der Umstand, dass die unterirdischen Flächen im Gegensatz zur heutigen AZ ebenfalls an die Geschossfläche gemäss BMBV angerechnet werden. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung lässt zu, dass die Gemeinden statt einer Geschossflächenziffer im Sinne der bisherigen Ausnutzungsziffer eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festlegen. Die Geschossflächenziffer oberirdisch ist zwar immer noch nicht vollständig mit der bisherigen Ausnutzungsziffer identisch. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass mit einem Umrechnungsfaktor von 1.1 eine annähernd gleichwertige Lösung erreicht werden kann. An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden alle Geschossflächen ab dem ersten Vollgeschoss angerechnet. Oder umgekehrt: die Geschossflächen in Untergeschossen, Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten werden nicht an die GFZo angerechnet. Die bisherige AZ wird deshalb mit einem Faktor 1.1 zur GFZo überführt. Dabei werden die Resultate auf eine Stelle nach dem Komma aufgerundet. Dort wo die bisherige Bruttogeschossfläche (BGF) mit der Geschossfläche oberirdisch (GFo) ersetzt wird, wird diese ebenfalls mit einem Faktor 1.1 überführt und auf die nächsten 100 m² aufgerundet. Eine Ausnahme bildet die in der ZPP 3.1. «Mett-Zentrum» festgelegte BGF, die ohne Umrechnungsfaktor in eine GFo überführt wird. Das Nutzungsmass wurde in diesem Fall auf Basis des Ergebnisses eines Projektwettbewerbs festgelegt und der Unterschied zwischen BGF und GFo ist in diesem konkreten Fall vernachlässigbar.

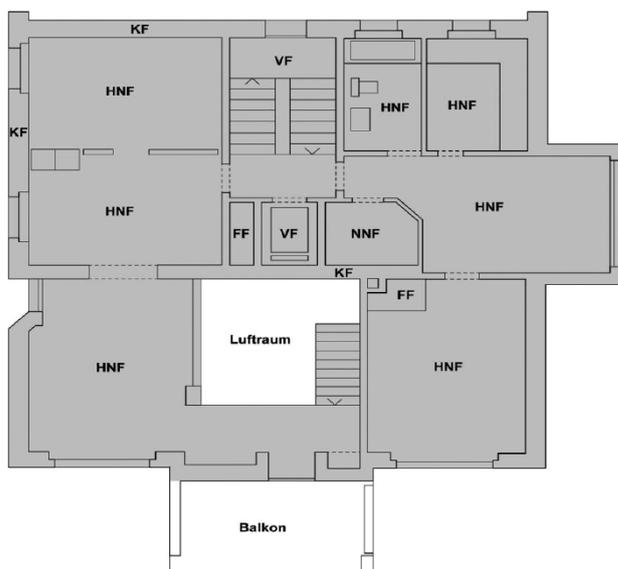


Abb. 10 Geschossflächen, illustriert anhand des zweiten Vollgeschosses

Schnitt:

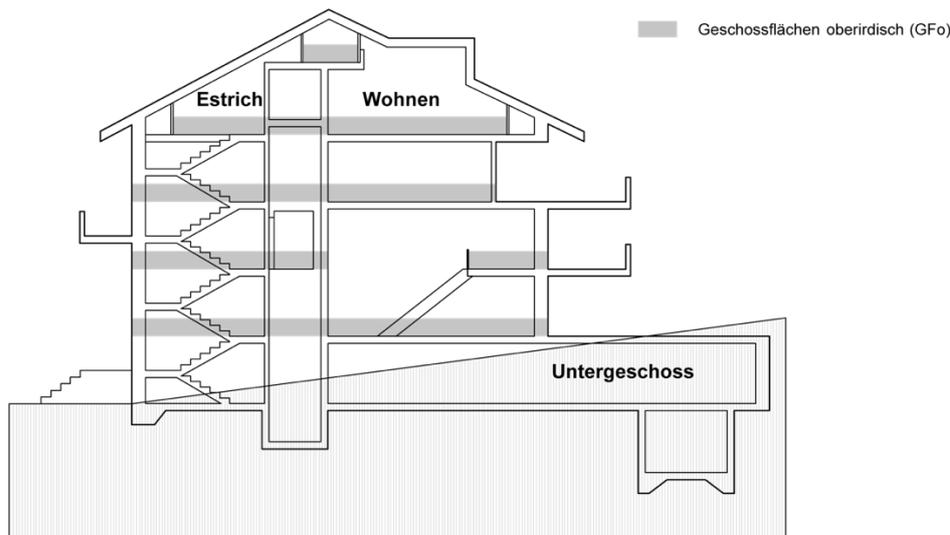


Abb. 11: Oberirdische Geschossflächen eines Gebäudes im Schnitt

Diese Nutzungsmasse (ehem. AZ und BGF; neu GFZo und GFo) werden in der Grundordnung nur für den besonderen Gestaltungsperimeter Vingelz, in Anhang 1 zum Baureglement (Zonen mit Planungspflicht), in den Teilgrundordnungen «Madretsch-Ried» und «Gaswerk-Areal» sowie in den zwei Gebieten mit Beschränkung der Ausnützung «Hintergasse» und «Narzissenweg» verwendet und entsprechend angepasst.

An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude

An- und Kleinbauten

Die in der geltenden Bauverordnung bisher verwendeten Begriffe der unbewohnten An- und Nebenbauten sind gemäss BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt neu die Begriffe An- und Kleinbauten zur Verfügung. An- und Kleinbauten sind per Definition unbewohnt und enthalten ausschliesslich Nebennutzflächen. Die Stadt Biel ersetzt die «unbewohnten An- und Nebenbauten» durch «An- und Kleinbauten», die bisher bewohnten Nebenbauten durch „kleinere Gebäude“⁶ und schafft dafür einen neuen Art. 19a, resp. 19b im BauRB. Die Höhenbegrenzung erfolgt neu durch eine traufseitige Fassadenhöhe und wird im Baureglement in einem neuen Art. 19a geregelt. Für Pult-, Sattel- oder vergleichbare Dächer wird eine Höhe von 3.5 m, für Flachdächer eine Höhe von 4.5 m festgelegt. Sie entsprechen der bisherigen Regelung, es ändert sich nur der Begriff. Einzig für Flachdächer kann die bisherige Regelung nicht komplett übernommen werden: Bis anhin können An- und Kleinbauten von 3.5 m Höhe gebaut werden. Darüber hinaus ist eine Brüstung von 1 m gestattet. Per Definition der BMBV wird die traufseitige Fassadenhöhe oberhalb der Brüstung gemessen. Das heisst, dass mit der Festlegung der neuen Höhenmessung ($F_{h\ tr}$) keine zusätzliche Brüstung erlaubt werden kann, da die Messweise per Definition inkl. Brüstung erfolgt. Um die bisherigen Höhen (3.5 m + 1 m Brüstung) beizubehalten, wird die traufseitige Fassadenhöhe bei Flachdächern auf 4.5 m festgelegt. Dies hat zur Folge, dass An- und Kleinbauten mit Flachdach aber ohne

⁶ Es handelt sich dabei um einen Begriff aus der Praxis des Kantons Bern

Brüstung neu eine Höhe von 4.5 m aufweisen können. Weitere Bestimmungen zu den An- und Kleinbauten im Grenzabstand werden nach wie vor in der BauVB geregelt. Aufgrund der geänderten Messweise muss allerdings anstelle eines «höchsten Punkt» des Dachs, den die maximale Höhe einer An- und Kleinbaute bisher um ein bestimmtes Mass überragen durfte, eine Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) festgelegt werden. Die Masse werden unverändert überführt, d.h.

- bei Sattel- oder anderen Dächern beträgt die Fh gi 2 m mehr als die Fh tr;
- bei Pult- oder Flachdächern beträgt die Fh gi 1 m mehr als die Fh tr;
- bei Flachdächern mit Treppenaufbauten, auf mindestens zwei Seiten offenen Pergolen oder Gartenhallen beträgt die Fh gi 2.5 m mehr als die Fh tr.

Gedekte Gartensitzplätze (kleinere Gebäude)

Gedekte Gartensitzplätze gelten gemäss Praxis des Kantons als «bewohnt» und fallen deshalb nicht in die Kategorie der Kleinbauten. Um klare Vorgaben in Bezug auf die einzuhaltenden Grenzabstände zu schaffen, wird Art. 21 Abs. 3 BauRB (bisher: Regelung der Grenzabstände für Kleinbauten) mit dem Grenzabstand von 3 m ergänzt, den auf mindestens zwei Seiten offene, gedekte Gartensitzplätze einzuhalten haben (vorbehalten bleibt die Zustimmung des Nachbarn und das Näher-, resp. Grenzbaurecht).

Kleinere Gebäude in der Bauzone K in Zonen für öffentliche Nutzung

Die geltende Bauverordnung verwendete für kleine Bauten in der Bauzone K in Zonen für öffentliche Nutzung bisher den Begriff der Kleinbauten. Im Unterschied zu Mischzonen sind gemäss Baubewilligungspraxis in den Zonen für öffentliche Nutzungen auch *bewohnte*, also beheizte Kleinbauten zulässig, wenn sie zonenkonform sind. Das bedeutet beispielsweise, dass in einer Zone für öffentliche Nutzungen mit Zweckbestimmung «Sportanlagen» ein Garderobengebäude zulässig ist. Um bewohnte, resp. beheizte Räume nicht auszuschliessen, – was mit der neuen Regelung nach BMBV der Fall wäre – werden diese neu als „*kleinere Gebäude*“ bezeichnet. Art und Mass der Nutzung der kleineren Gebäude werden beibehalten. Solche Gebäude kommen per Definition nur in der Bauzone K und Zone für öffentliche Nutzungen vor. Es werden keine materiellen Änderungen vorgenommen. *Kleinbauten*, per Definition unbewohnt, sind weiterhin zulässig.

Dachaufbauten auf Flachdächern und Attikageschossen

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen etc.) wie auch nicht technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Pergolen etc.) waren bisher gestützt auf Art. 20 Abs. 3 BauVB auf allen Dächern erlaubt, wenn sie sich innerhalb des zulässigen Gabarits befanden, welcher auf Basis eines zulässigen geneigten Daches gemäss der nachfolgenden Darstellung definiert wird.

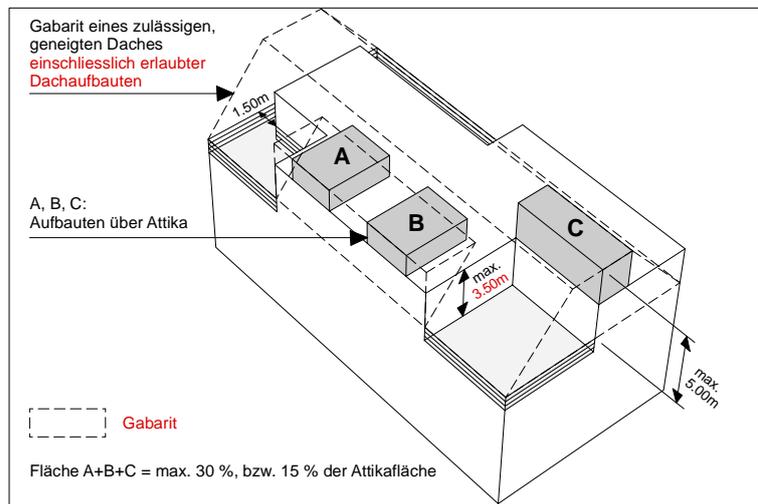


Abb. 12: Gabarit Attikageschosse und Aufbauten über der Attika (Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt).

Mit der BMBV ist neu auch die Festlegung eines spezifischen Höhenmasses für solche Dachaufbauten erforderlich, was mit der Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe umgesetzt wird (vgl. auch Kapitel «Ersatz Gebäudehöhe»). Diese beträgt bei Flachdach und Attika mit Dachaufbauten 5 m mehr als die auf den Seiten des Attikarücksprungs gemessene effektive traufseitige Fassadenhöhe. Bei Flachdach ohne Attika mit Dachaufbauten beträgt sie 2.5 m mehr als die effektive traufseitige Fassadenhöhe.

Leichte Brüstungen (z.B. Metallgitter) nach Art. 36 Abs. 4 BauVB werden gemäss gängiger Baubewilligungspraxis nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie den erforderlichen Rückversatz von 1.50 m von der Dachkante einhalten und (in ihrer Höhe) innerhalb des zulässigen Gabarits liegen.

Vorspringende Gebäudeteile

Die Stadt Biel spricht in der geltenden Bauverordnung von *vorspringenden Bauteilen*. Die BMBV stellt dafür den Begriff der *vorspringenden Gebäudeteile* zur Verfügung, welcher den bisher verwendeten Begriff ersetzt. Der Klarheit halber wird in Art. 10 Abs. 2 BauVB ergänzt, dass die Länge der vorspringenden offenen Gebäudeteile höchstens die Hälfte der Fassadenlänge *pro Geschossniveau* betragen darf. Damit wird präzisiert, um welche Fassadenlänge es sich konkret handelt. Diese Präzisierung entspricht der bisherigen Baubewilligungspraxis und stellt damit eine formelle Änderung dar.

Zudem wurde Art. 10 Abs. 1 BauVB mit folgenden Sätzen ergänzt: *In jedem Fall ist jedoch ein Abstand von mindestens 1.8 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Vorbehalten*

bleibt der Näherbau durch nachbarliche Zustimmung. Damit wird eine Präzisierung im Sinne von Art. 79 Abs. 1 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZBG; BSG 211.1) vorgenommen, welcher einen Grenzabstand von mindestens 3 Metern vorsieht. Unter Abzug der zulässigen 1.20 m, die die vorspringenden offenen Gebäudeteile in den kleinen Grenzabstand ragen dürfen, ergibt sich somit ein in jedem Fall auch nach EG ZBG minimal einzuhaltender Grenzabstand von 1.80 m. Diese Regelung ist bei Baulinien, die näher als 3.0 m an den Parzellenrand ragen, von Bedeutung. Vorbehalten bleibt dabei das Näherbaurecht: Bei nachbarlicher Zustimmung kann der minimal einzuhaltende Grenzabstand von 1.80 m unterschritten und bis an die Grenze gebaut werden. Bei diesem Zusatz handelt es sich um eine Anpassung des Wortlauts an die Praxis der Stadt, ohne materielle Änderung.

Die Praxis des AGR verlangt zudem, dass für vorspringende Gebäudeteile (offene und geschlossene) ein maximales Mass für die Tiefe, die sie über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, festgelegt wird. Die Stadt Biel definiert die max. Tiefe neu auf 4 m (vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Grenzabstand gemäss vorangehenden Erläuterungen).

Die Stadt Biel liess bisher im Erdgeschoss «vorspringende geschlossene Bauteile» zu, die sich im Gegensatz zu den übrigen vorspringenden Gebäudeteilen über die gesamte Länge der Fassade erstrecken durften. Es handelte sich dabei faktisch um eingeschossige Anbauten im Erdgeschoss (vgl. Abb. 13).

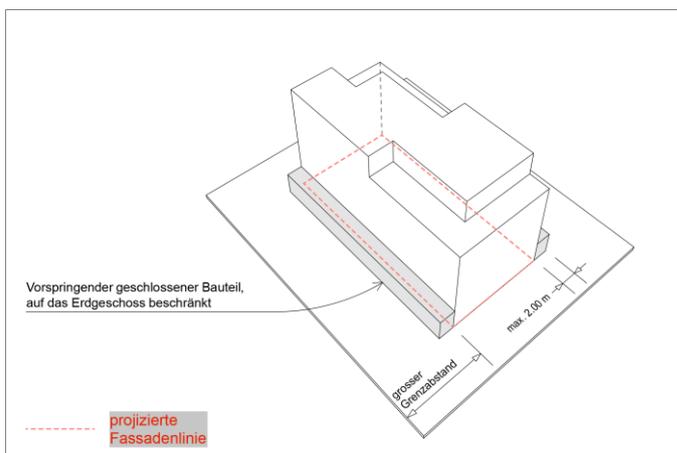


Abb. 13: Bisher: Vorspringender geschlossener Bauteil auf das Erdgeschoss beschränkt

Nach BMBV sind vorspringende Gebäudeteile nach der Praxis des AGR auf 50 Prozent des dazugehörigen Fassadenabschnitts zu begrenzen. Entsprechend kann die Bestimmung künftig nicht mehr zur Anwendung kommen, der letzte Satz in Art. 10 Abs. 3 BauVB sowie die dazugehörige Skizze werden entsprechend gestrichen. Damit geht eine materielle Änderung einher, die jedoch vom AGR gefordert und mit der BMBV begründet wird.

Weiter wird in Art. 24a Bst. c BauRB präzisiert, dass auf geneigten Dächern keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig sind, ausser sie sind technisch oder für die Erschliessung bedingt. Unter Letzeres fallen z.B. Liftüberfahrten, wie in Abb. 14 illustriert. Grund dafür ist die Weiterführung der bisherigen Baubewilligungspraxis in der Stadt Biel, wonach auf geneigten Dächern keine vorspringenden Balkone und dergleichen zulässig

sein sollen. Weiterhin auch bis ins Dachgeschoss zulässig sind vorspringende Gebäudeteile der Stirn-, resp. Giebelseite des Gebäudes.

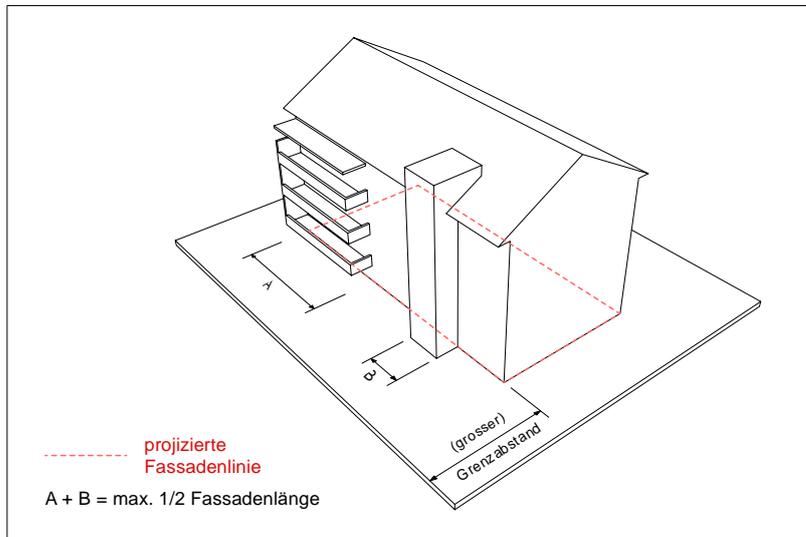


Abb. 14 Vorspringende offene und geschlossene Gebäudeteile im Grenzabstand und bei geneigten Dächern (Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt).

Auch für Attikageschosse und andere Dachformen wird in Bezug auf die vorspringenden Gebäudeteile eine Präzisierung mit dem Ziel der Weiterführung der bisherigen Baubewilligungspraxis vorgenommen: Vorspringende Gebäudeteile sind in diesen Geschossen nur zulässig, wenn sie technisch oder für die Erschliessung notwendig sind (Art. 24b Abs. 1 BauRB). Bei Attikageschossen sind sie nur auf jener Fassadenseite gestattet, wo nicht der Attikarücksprung, resp. die traufseitige Fassadenhöhe eingehalten werden muss (vgl. Abb. 15).

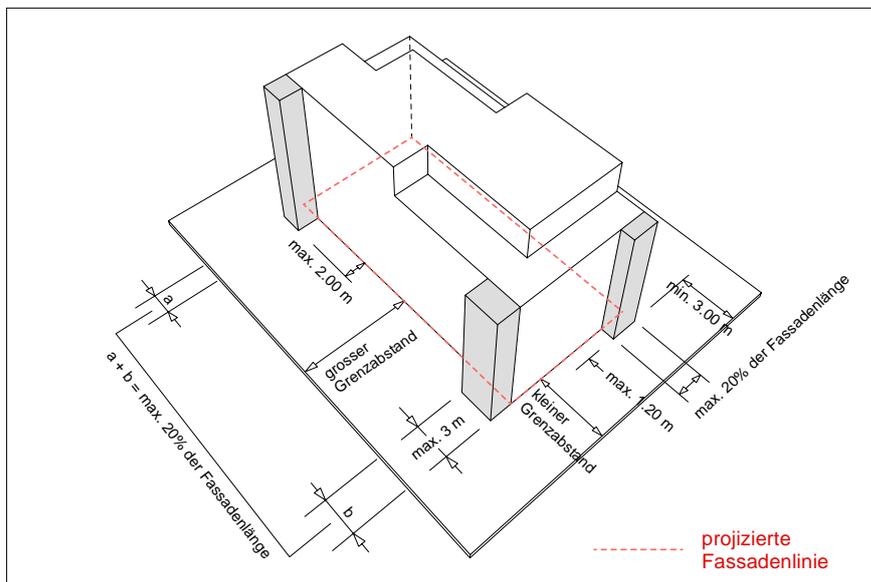


Abb. 15 Vorspringende geschlossene Gebäudeteile (Änderungen gegenüber der bisherigen Skizze sind rot dargestellt).

Bauten und Anlagen im Strassenabstand

Bisher durften in der Stadt Biel sogenannte «vorspringende Bauteile» bis 1.20 m in den Strassenabstand oder in den Strassenraum hineinragen. Der Begriff der Bauteile ist nicht BMBV-konform, weshalb künftig von «Bauten und Anlagen im Strassenabstand» gesprochen wird. Die Länge von geschlossenen Bauten und Anlagen war bisher und bleibt weiterhin auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. Offene – so die bisherige Praxis ohne explizite Regelung in der Bauverordnung – durften sich über die gesamte Fassadenlänge erstrecken. Mit einer Ergänzung in Art. 11 Bst. b BauVB, wonach offene Bauten und Anlagen (beispielsweise Balkone und Laubengänge) die gesamte Fassadenlänge umfassen dürfen, wird die bisherige Praxis in der Bauverordnung verankert. Umfassen offene Bauten und Anlagen mehr als 50% der Fassadenlänge müssen sie gemäss BMBV zur Gebäudelänge, resp. -breite dazugerechnet werden. Um die bisherige Praxis weiterführen zu können, wird Art. 22 BauRB dahingehend ergänzt, dass sich die zulässige Gebäudelänge resp. -breite um das Mass der Bauten und Anlagen im Strassenabstand, jedoch um max. 1.20 m erhöht.

2.2.3 Materielle Anpassungen

Grünzonen

Gemäss Art. 79 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.1) sind in Grünzonen nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind. Die Bauten dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen. Die Erfahrung in Biel hat gezeigt, dass in bestimmten Grünzonen, Bauten und Anlagen, die die Erschliessung zu angrenzenden Bauten und Anlagen gewährleisten oder der Nutzung der Grünzonen dienen (Zufahrten, Wege für den Langsamverkehr, offene Sitzgelegenheiten, Spielplatzanlagen), notwendig sind. Diese Anlagen sollen durch die Einführung spezifischer Bestimmungen für die Grünzonen, die im Bauzonenplan der Bauzone K zugewiesen sind (neu Art. 11 Abs. 2 BauRB), ermöglicht werden. Parkieranlagen und andere Gebäude sind weiterhin nicht zulässig. Die erwähnten Bauten und Anlagen müssen dem Zweck der Zone in jedem Fall entsprechen resp. dürfen diesen nicht beeinträchtigen.

Die bestehende Grünzone «Seevorstadt» war bisher einer Bauzone 0 und wird neu der Bauzone K zugewiesen, womit die neuen Bestimmungen in Art. 11 Abs. 2 BauRB auch für diese Grünzone Anwendung finden.

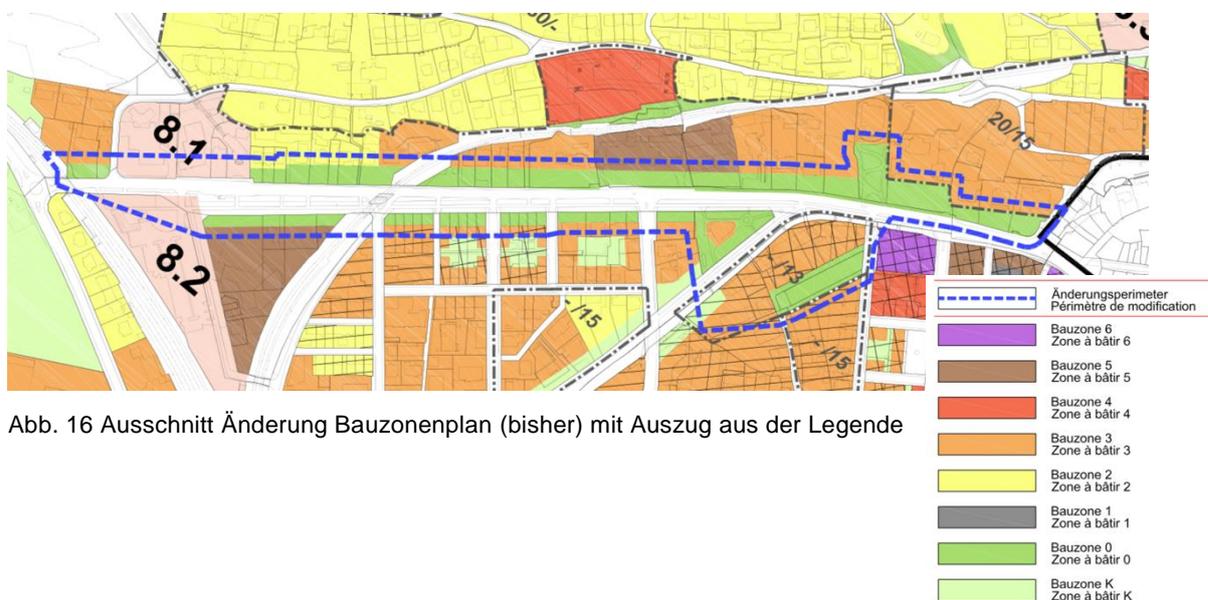


Abb. 16 Ausschnitt Änderung Bauzonenplan (bisher) mit Auszug aus der Legende



Abb. 17 Ausschnitt Änderung Bauzonenplan (neu)

Dachgestaltung

Begrünte Flachdächer

Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden mit einer neuen Bestimmung (Art. 24b Abs. 6 BauRB) erweitert, wonach Flachdächer mit einer Neigung von bis zu fünf Grad ökologisch wertvoll zu begrünen sind. Die Begrünungspflicht gilt nicht, wenn dadurch andere Nutzungen wie gestaltete Terrassen oder der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ausgeschlossen würden, sowie wenn die freie Fläche weniger als 30 m² beträgt. Vordächer gelten nicht als Flachdächer, für die die Begrünungspflicht gilt.

Die Stadt reagiert mit dieser neuen Bestimmung auf ein Bedürfnis, das seit dem Erlass der Grundordnung entstanden ist. Namentlich kommt sie damit einer 2010 eingereichten Motion nach (Motion 20100306, Pablo Donzé, Fraktion Grüne Biel, «Begrünte Dächer für die neuen Siedlungen mit Flachdächern»).

Um grosse Volumen von Dachaufbauten zu vermeiden, die eine unerwünschte und gestalterisch nicht überzeugende Wirkung entfalten, werden die BauRB-Bestimmungen zur Dachgestaltung neu mit einer zusätzlichen Vorschrift (Art. 24a Bst. b BauRB) ergänzt, wonach Dachfenster und Lukarnen bei geneigten Dächern nicht bis zum Dachgiebel reichen dürfen.

Grenzabstand für An- und Kleinbauten

Bisher mussten An- und Kleinbauten einen Grenzabstand von 2.50 m einhalten. Die Stadt Biel ändert das Mass auf 2 m und gleicht es damit dem im Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) festgelegten Mass an (Art. 21 Abs. 3 BauRB).

Vorgabe Qualitätssicherung in Zonen mit Planungspflicht

Neu verlangt die Stadt Biel in Zonen mit Planungspflicht (ZPP), dass vor dem Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) oder vor der Erteilung einer Baubewilligung für ein Gesamtvorhaben ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. ZPPs werden für Gebiete erlassen, welche erhöhte Ansprüche an die Koordination der Bebauung und Erschliessung, aber auch an die städtebauliche, architektonische und freiräumliche

Qualität aufweisen. In neueren ZPPs wurde diese Vorgabe bereits in die jeweiligen Vorschriften integriert, in anderen ZPPs erfolgte die Umsetzung mit qualitätssichernden Verfahren bisher einzelfallweise. Um eine Gleichbehandlung aller ZPPs zu erwirken und die bisherige Praxis im Baureglement zu verankern, wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Art. 30 Abs. 2 BauRB neu für alle ZPPs gefordert. Dabei soll ein Wettbewerb oder ein anderes von der Planungsbehörde (Gemeinderat) zu bestimmendes, qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Darunter fallen z.B. Studienaufträge, Testplanungen, Workshopverfahren, Expertenverfahren, etc. Welches das für die jeweilige ZPP und Aufgabenstellung angemessene qualitätssichernde Verfahren ist, wird im Einzelfall bestimmt. Es ist seitens Stadt angedacht, in einer späteren Phase ein Merkblatt zu erarbeiten, das die möglichen qualitätssichernden Verfahren sowie die Kriterien für die Wahl der Verfahren beschreibt.

Optionale Baulinien

In Art. 7 BauRB wird die bestehende Regelung zu den optionalen Baulinien dahingehend präzisiert, dass bei einer gemeinsamen Projektierung nach Art. 75 BauG von den optionalen Baulinien abgewichen werden kann, wenn dies eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung ermöglicht.

Dachgestaltung und Solaranlagen

Dachgestaltungsvorschriften

Die Dachgestaltungsvorschriften (vgl. oben) stellen sicher, dass der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie in jedem Fall nicht verhindert wird (Art. 24b Abs. 6 BauRB).

Die Festlegung weitergehender Energievorschriften erfolgt im Rahmen einer separaten Änderung des Baureglements (siehe Kap. 1.4.1 Abgrenzung).

2.2.4 Formelle Anpassungen

Verhältnis Baureglement/Bauverordnung

Die Aufteilung der baurechtlichen Grundordnung in ein Baureglement und eine Bauverordnung hat sich in der Planungs- und Baupraxis bewährt und soll beibehalten werden. Die vorliegende Teilrevision wurde zum Anlass genommen, einige Bestimmungen, die bisher in der Bauverordnung geregelt waren, in das Baureglement zu verschieben. Dies erfolgt insbesondere aus Gründen der Übersichtlichkeit. Die verschobenen Artikel sind in den Reglementen jeweils bezeichnet und zudem im Anhang 1 aufgeführt.

Anhang 1 zum Baureglement: Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Der Anhang 1 zum Baureglement wurde entsprechend der Erläuterungen unter Ziff. 2.2.1 an die BMBV angepasst (inkl. Umrechnung Nutzungsmasse).

Für die ZPP 2.1 «Kreuzplatz-Nord» wird eine formelle Korrektur vorgenommen, um eine Diskrepanz zwischen den Höhenmassen in der ZPP und der dazugehörigen UeO zu bereinigen: Die ZPP wurde mit einer Gesamthöhe, die UeO mit einer Fassadenhöhe

genehmigt. Im Rahmen der formellen Änderung wird in der ZPP die Fassadenhöhe übernommen, das bisherige Mass von 18 m bleibt unverändert. Es wurden keine materiellen Änderungen vorgenommen.

Anhang 2 zum Baureglement: Aufgehobene/geänderte Erlasse

Der Anhang 2 des rechtskräftigen Baureglements enthält die im Rahmen der letzten Totalrevision 1999 aufgehobenen und geänderten Erlasse. Mit der vorliegenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung werden die damals aufgehobenen Erlasse aus dem Anhang 2 entfernt. Die damals geänderten Erlasse werden in einem neuen Anhang 2 weiterhin aufgeführt.

Anhänge 1 und 3 zur Bauverordnung: Erläuterungsskizzen

Die bisherige Systematik der Anhänge 1 und 3 zur Bauverordnung, wonach der Anhang 1 Erläuterungsskizzen zu Bestimmungen der Bauverordnung enthielt und der Anhang 3 solche zum Baureglement, wurde beibehalten. Durch die Verschiebung von Bestimmungen von der Bauverordnung in das Baureglement finden sich die entsprechenden Erläuterungsskizzen zur Dachgestaltung (Gabarit Attikageschosse und Aufbauten über der Attika), zur Attikagegestaltung (Bemessung der Fläche) sowie zu den zusätzlichen Vollgeschossen (Zwischengeschossen) und Galerien, nun in Anhang 3, statt wie bisher in Anhang 1. Zudem wurden neue Erläuterungsskizzen in Anhang 3 eingeführt, und zwar zur Bemessung der Fassadenhöhe traufseitig bei Flach-, Sattel- und anderen Dächern, zur Bemessung der Fassadenhöhe giebelseitig bei Flachdächern mit Attika mit und ohne Dachaufbauten im besonderen Gestaltungsperimeter „Bahnhofquartier“ sowie im restlichen Stadtgebiet, zur Messweise des oberen Referenzpunktes der Fassadenhöhe sowie zu den Untergeschossen, Unterniveaubauten und den unterirdischen Bauten.

Baureglement: Aufhebung Hofbauweise

Mit dem Erlass des Baulinienplanes im Jahr 2004 ist die Bebauung im Hof vollständig durch Baulinien geregelt. Der Bauzonenplan, welcher die Bebauung im Hof seit 1999 mit verschiedenen Bauweisen ebenfalls regelt, wurde damals nicht angepasst. Folglich sind gewisse Bauweisen aktuell teilweise doppelt festgelegt. Die doppelte Festlegung wird durch folgende Anpassung des Baureglements bereinigt:

- Aufhebung der Hofbauweise (Art. 20 Abs. 5 im alten BauRB)
- Ergänzung der Bestimmungen zur geschlossenen Bauweise I, dass allseitig an die Grenze gebaut werden darf (dies entspricht der ehemaligen Regelung mit Hofbauweise; Art. 20 Abs. 4 BauRB)

Detaillierte Erläuterungen sind Ziff. 3.2.2 zu entnehmen.

3 Anpassung des Bau- und Nutzungszonenplans sowie des Baulinienplans

3.1 Grundsatz

Die Stadt Biel nimmt die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV zum Anlass, kleinere Anpassungen des Bauzonen- und des Nutzungszonenplans vorzunehmen. Es handelt sich dabei um Anpassungen ohne materielle Auswirkungen.

3.2 Erläuterungen

3.2.1 Änderung Nutzungszonenplan: Überführung neue Signatur

Die Teilgrundordnungen Hintergasse und Narzissenweg enthalten eine im Vergleich zum 1999 genehmigten Nutzungszonenplan neue Signatur zur Beschränkung der maximalen Bruttogeschossfläche respektive Geschossfläche oberirdisch (*Gebiete mit Beschränkung der Ausnutzung*). Die Signatur wird bisher im Nutzungszonenplan nicht verwendet, soll mit dem vorliegenden Verfahren jedoch an die BMBV angepasst (betrifft nur die Teilgrundordnung Narzissenweg: Änderung von Bruttogeschossfläche zu Geschossfläche oberirdisch) und in den Nutzungszonenplan übernommen werden (vgl. beiliegende Änderung des Nutzungszonenplans *Gebiete mit Beschränkung der Ausnutzung*). Mit der Überführung der neuen Signatur in den Nutzungszonenplan wird neu ein entsprechender Artikel im Baureglement geschaffen (Art. 16a BauRB).

3.2.2 Änderung Bauzonenplan: Aufhebung Hofbauweise

Mit dem Erlass des Baulinienplans im Jahr 2004 wurde die Bebauung im Hof sowie die Gebäudetiefe teilweise vollständig durch den Baulinienplan geregelt. Der Bauzonenplan, welcher die Bebauung im Hof seit 1999 mit geschlossener Bauweise I und Hofbauweise sowie die Gebäudetiefen teilweise ebenfalls regelt, wurde damals nicht angepasst. Folglich sind diese Elemente aktuell teilweise doppelt geregelt. Der Bauzonenplan soll bereinigt werden, um solche Überschneidungen zu beheben (entsprechende Anpassungen des Baureglements vgl. Kapitel 2.2.4).

Durch die Bereinigung ergeben sich keinerlei materielle Änderungen. Signaturen werden im Bauzonenplan nur angepasst oder aufgehoben, wenn das gleiche bereits durch den Baulinienplan geregelt wird.

Bisher existierten folgende Bauweisen:

- Geschlossene Bauweise:
Gebäude müssen seitlich an die Grenze gestellt werden. Der Anbau ist auf eine Gebäudetiefe von maximal 15 m beschränkt (Art. 20 Abs. 2 und 3 BauRB). Diese Regelung gilt für innenstädtische Gevierte (Ilots) mit grundsätzlich nicht überbauten respektive grünen Höfen (allenfalls Kleinbauten)
- Geschlossene Bauweise mit Hofbauweise:
Zusätzlich zum Anbau an den Seiten entfällt der grosse Grenzabstand hofseitig. Die Längsseite des Gebäudes darf zum Hof hin auf allen Geschossen auf die Bauzonen- oder Grundstücksgrenze gestellt werden. Diese Regelung gilt für innenstädtische

Gevierte mit grundsätzlich nicht überbauten respektive grünen Höfen (allenfalls Kleinbauten).

- Geschlossene Bauweise I mit Hofbauweise:
Zusätzlich zum Anbau an den Seiten entfallen auch die grossen Grenzabstände. Es darf allseitig an die Grenze gebaut werden (Art. 20 Abs. 4 BauRB). Diese Regelung gilt für kleinere innenstädtische Gevierte ohne Hof.
- Annähernd geschlossene Bauweise:
Es gelten die gleichen Vorgaben wie für die geschlossene Bauweise, der Anbau an der Grenze ist aber nicht Pflicht, sondern freiwillig. Sonst muss der kleine Grenzabstand eingehalten werden (Art. 20 Abs. 2 BauRB). Diese Regelung gilt in Übergangsbereichen zwischen den dichten Blockrandstrukturen der Innenstadt und den lockerer bebauten Aussenquartieren.
- Offene Bauweise:
Es sind allseitig die Grenzabstände einzuhalten (Art. 20 Abs. 1 BauRB). Diese Regelung gilt grösstenteils ausserhalb der Innenstadt, in der eine durchgrünte und aufgelockerte Bauweise erhalten werden soll.
- Offene Bauweise mit Hofbauweise:
Es entfällt der hofseitige grosse Grenzabstand. Die Längsseite des Gebäudes darf zum Hof hin auf allen Geschossen auf die Bauzonen- oder Grundstücksgrenze gestellt werden. Alle anderen Grenzabstände (kleine Grenzabstände seitlich sowie grosser Grenzabstand strassenseitig) sind einzuhalten. Diese Regelung gilt in einigen wenigen Quartieren, in welchen sich historisch zwar eine aufgelockerte Bauweise entwickelt hat, die aber klar zu einem durchgrünten Hof hin orientiert ist.

Durch den Erlass des Baulinienplans 2004 werden insbesondere im Stadtzentrum die Gebäudetiefen grösstenteils durch Baulinien geregelt. Auch Hofbauten werden in ihrer Höhe durch Höhenbaulinien beschränkt. Aus diesem Grund ist die Unterscheidung zwischen Geschlossener Bauweise I (Anbau zum Hof hin nur im Erdgeschoss) und Hofbauweise (Anbau zum Hof hin auf allen Geschossen) nicht mehr notwendig. Es gelten hier die Baulinien.

Mit den Bereichen mit Hofbauweise wird wie folgt umgegangen:

1. *Gevierte mit geschlossener Bauweise und Hofbauweise sowie Gevierte mit offener Bauweise und Hofbauweise:*

Es handelt sich um Gevierte, deren Höfe der Bauzone K zugewiesen sind, mit dem Ziel, dass die Höfe grösstenteils grün bleiben. Da die Breite des Gebäudes in jedem betroffenen Fall durch Baulinien geregelt wird und die Hofbauweise für die Bauzone K (Kleinbauten) keine Bedeutung hat, wird in diesen Gevierten die Signatur Hofbauweise ersatzlos aufgehoben. Da die Gebäudebreiten sowie der Anbau hofseitig abschliessend geregelt sind, ergeben sich keine materiellen Änderungen.



Abb. 18 und Abb. 19: Die Dimensionen der Hauptbauten werden abschliessend mit Baulinien geregelt, die Grenzabstände kommen nicht zum Einsatz. Für die in der Bauzone K als einziges zugelassenen Kleinbauten gelten spezielle Grenzabstände, weshalb die Vorgaben der Hofbauweise aktuell weder auf die Haupt- noch auf die Kleinbauten eine Auswirkung haben und deshalb aufgehoben werden können.

2. Gevierte mit geschlossener Bauweise I und Hofbauweise:

Es handelt sich um Gevierte, deren Hof einer Bauzone (BZ 0 bis 2) zugeordnet ist, mit dem Ziel, dass die Höfe teilweise überbaut werden können. Mit dem Erlass des Baulinienplans wurden sowohl die Gebäudebreite, die Möglichkeit zum Anbau an die Bauzonengrenze zum Hof hin sowie die Höhe der Bauten im Hof (mit Höhenbaulinien) abschliessend geregelt. Da damit die Unterscheidung geschlossene Bauweise I – Hofbauweise nicht mehr von Bedeutung ist, wird die Hofbauweise aufgehoben und die Vorgaben zur geschlossenen Bauweise I so angepasst, dass allseitig an die Grenze gebaut werden darf (analog der heutigen Regelung zur Hofbauweise). Damit bleibt gewährleistet, dass die im Baulinienplan ausgeschiedenen Höhenbaufelder im Hof flächendeckend überbaut werden dürfen. Alle anderen Vorgaben der Hofbauweise (Anbau an die Bauzonengrenze hofseitig) sind durch die Baulinien gewährleistet.

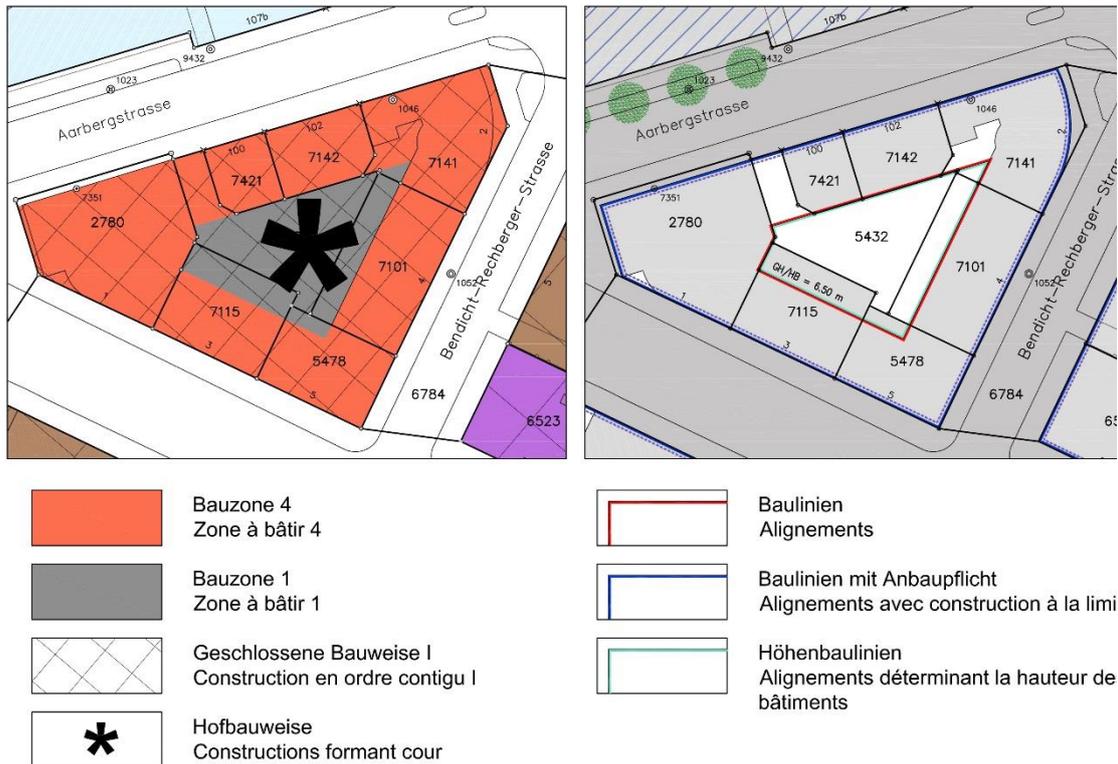


Abb. 20: Es gelten sowohl zur Strasse als auch zum Hof Baulinien. Zudem wurde innerhalb des Hofes eine Höhenbaulinie von 6.50 m Höhe ausgeschieden. Die Grenzabstände haben damit innerhalb der Hauptaufelder keine Bedeutung mehr. Sie kämen höchstens noch innerhalb des Hofes zur Anwendung, wenn nicht die Vorgabe der Hofbauweise gelten würde, dass allseitig an die Grenze gebaut werden kann. Neu wird die Signatur *Hofbauweise* aufgehoben und für die *geschlossene Bauweise I* die Vorgabe gemacht, dass allseitig an die Grenze gebaut werden darf.

3.2.3 Änderung Bauzonenplan: Teilweise Aufhebung der Gebäudetiefe und Bereinigung Legende

Teilweise Aufhebung Gebäudetiefe

Der Bauzonenplan legt für gewisse Gebiete eine maximale Gebäudelänge und Gebäudetiefe fest. Mit der Anpassung an die BMBV wird der Begriff, resp. Legendenpunkt *Gebäudetiefe* durch *Gebäudebreite* ersetzt. Mit dem Erlass der Baulinienordnung ist die Gebäudelänge/-breite (ehem. Gebäudetiefe) teilweise doppelt festgelegt, resp. durch Baulinien abschliessend geregelt. Wo sowohl durch den Bauzonenplan und durch die Baulinien die Gebäudebreite festgelegt ist, findet eine Bereinigung respektive Vereinfachung statt. Es gibt sowohl Gebiete, in denen die Tiefe der Baulinie exakt der geltenden Gebäudebreiten-Vorgabe entspricht, als auch solche, wo eine geringfügige Differenz besteht. Gemäss Baubewilligungspraxis gehen in solchen Fällen die Baulinien vor, d.h. wenn beispielsweise ein Baufeld von 12.50 m besteht und zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudebreite im Bauzonenplan von 12 m galt, wurde in der Praxis eine Tiefe von 12.50 m erlaubt. Die Gebäudebreite wird auch dort aufgehoben, wo lediglich optionale Baulinien diese im Baulinienplan festlegen. Denn wenn von optionalen Baulinien abgewichen werden kann (im Fall einer «gemeinsamen Projektierung» gemäss Art. 75 des kantonalen Baugesetzes), kann ebenfalls von der im Bauzonenplan festgelegten Gebäudebreite abgewichen werden. Diese Festlegung ist daher obsolet.

Wo hingegen die Gebäudebreite durch die Baulinien nicht abschliessend festgelegt wird, wird die Regelung im Bauzonenplan belassen. Dies ist oft ausserhalb des Stadtzentrums der Fall, wenn mit den Baulinien lediglich ein Strassenabstand festgelegt wird, die inneren Abstände jedoch nach wie vor über die Grenzabstände definiert werden. Diese Anpassung geschieht zu Gunsten eines übersichtlicheren Bauzonenplans.

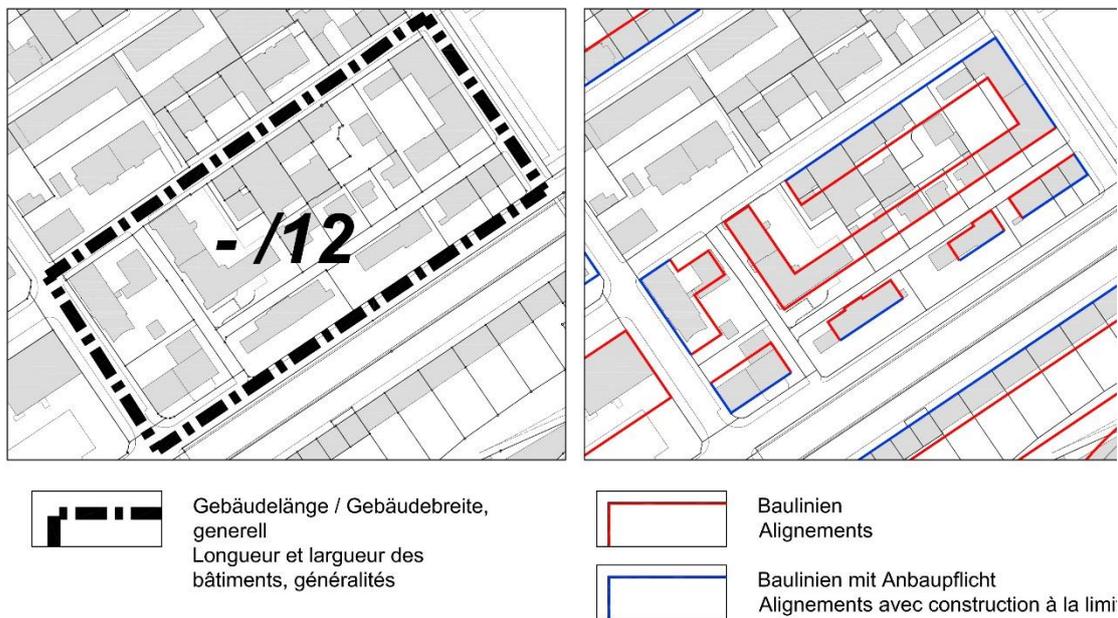


Abb. 21 (Schema Bauzonen- und Baulinienplan): Für das Gebiet legte der Bauzonenplan bisher eine max. Gebäudetiefe von 12 m fest. Da der Baulinienplan die Baufelder bereits allseitig definiert, kann auf die Festlegung der Gebäudebreite verzichtet werden.

Bereinigung Legende

Der Legendeneintrag zur Bauzone K lautete bisher *Bauzone K (Kleinbauten)* und wird neu auf *Bauzone K* angepasst. Im Baureglement und in der Bauverordnung wird präzisiert, dass innerhalb der Bauzone K sowohl unbewohnte Kleinbauten als auch kleinere Gebäude zulässig sind.

3.2.4 Änderung Baulinienplan im Bereich «Kindergarten Bärletweg»

Am 29. September 2004 wurde eine Teiländerung der baurechtlichen Grundlagen der Stadt Biel im Bereich «Kindergarten Bärletweg» genehmigt. Es handelte sich um eine Teiländerung des Bau- und Nutzungszonenplanes sowie des Baulinienplanes, wie auch um eine Änderung des Überbauungs- und Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften Nr. 2 «Madretsch-Ried» vom 26.06.1986. Betroffen von dieser Teiländerung war unter anderem die Parzelle Nr. 9764, auf welcher sich angrenzend an den städtischen Kindergarten «Bärletweg» eine kleine öffentliche Grünfläche befindet. Für diese Parzelle bestand (schon vor der Teiländerung) eine so genannte «Baulinie für Kleinbauten», welche im erwähnten Überbauungs- und Gestaltungsplan «Madretsch-Ried» definiert wurde. Im Rahmen der Teiländerung «Kindergarten Bärletweg» wurde diese besondere Baulinie in den Baulinienplan überführt.

Eine Baulinie für Kleinbauten existiert sonst nirgendwo in der Stadt im Baulinienplan. Sie ist zudem auf der Parzelle Nr. 9764 (Zone für öffentliche Nutzung) aus planerischer Sicht nicht unbedingt notwendig: In der Zone für öffentliche Nutzungen sind Kleinbauten (respektive in diesem Fall neu «kleinere Gebäude» gemäss Art. 7 BauVB) bereits ausreichend gut geregelt, insbesondere gilt ein allseitiger Grenzabstand von 2.00 m (Art. 21 Abs. 3 BauRB). Aus diesem Grund kann die Baulinie zur Vereinfachung des Baulinienplanes aufgehoben werden. Für die Aufhebung ist eine Teiländerung des Baulinienplanes notwendig. Gleichzeitig wird für die Parzelle Nr. 9764 der Überbauungs- und Gestaltungsplan «Madretsch-Ried» aufgehoben, da dieser für die Parzelle ebenfalls noch die Baulinie mit Kleinbauten regelte (hier handelt es sich um eine Doppelspurigkeit mit dem Baulinienplan).

4 Auswirkungen

4.1 Allgemeines

Da mit der vorliegenden Teilrevision möglichst wenig materielle Änderungen erfolgen sollen, sind auch die Auswirkungen auf die Umwelt nur geringfügig. Keine Auswirkungen sind insbesondere in den folgenden Bereichen zu erwarten:

1. Naturschutz (Schutzobjekte, Hecken, Feldgehölze, Ufervegetation, geschützte Arten, Wildtiere)
2. Wald und Offenland (Fruchtfolgeflächen)
3. Lärmschutz und Luftreinhaltung
4. Gewässer (die Festlegung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren)
5. Boden, Altlasten und Baugrund
6. Naturgefahren und Gefährdung durch nicht ionisierende Strahlung oder Störfälle
7. Denkmalschutz und Archäologie

4.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Mit der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die Bestimmungen der BMBV erfüllt die Gemeinde die ihr nach Art. 34 Abs. 1 BMBV obliegende Anpassungspflicht. Die geänderte baurechtliche Grundordnung soll vor der vom Kanton gesetzten Frist gemäss vorgenanntem Artikel beschlossen werden.

4.3 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Die Anpassungen im Baureglement führen zu keinen relevanten Änderungen in Bezug auf die Denkmalpflege oder den Ortsbildschutz. Innerhalb der Baugruppen und im Fall von inventarisierten Baudenkmalern ist der Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. der städtischen Fachstelle für Denkmalpflege gemäss übergeordnetem Recht vorgeschrieben.

5 Verfahren

5.1 Vorgehen und Zuständigkeiten

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch eine Volksabstimmung. Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	9. Januar – 8. Februar 2019
Erste kantonale Vorprüfung	April – August 2019
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Januar – April 2021, Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021
Öffentliche Auflage	Frühling 2023
ev. Einspracheverhandlungen	Frühling 2023
Beschluss Gemeinderat	Sommer 2023
Beschluss Stadtrat	Herbst 2023
Volksabstimmung	Herbst 2023
Kantonale Genehmigung	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 9. Januar bis 8. Februar 2019 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten Interessierte Anregungen zur Planung machen oder Einwände dagegen erheben und diese zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

Im Rahmen der Mitwirkung sind drei Eingaben eingegangen, zudem wurden anlässlich einer Orientierungsveranstaltung für die Bieler Fachverbände eingebrachte Punkte ebenfalls als Eingabe berücksichtigt. Die Eingaben, die Stellungnahmen des Gemeinderats sowie allfällige Anpassungen der Planungsinstrumente sind in einem separaten Mitwirkungsbericht aufgeführt und behandelt.

Aufgrund der Mitwirkung wurden folgende Änderungen der Erlasse vorgenommen:

- Art. 24a Bst. b BauRB: Präzisierung der bisherigen Praxis, dass Dachfenster und Lukarnen *bei geneigten Dächern* nicht bis zum Giebel reichen dürfen. Damit sind besondere Dachformen wie Mansard- oder Tonnendächer sowie Pultdächer von dieser Bestimmung ausgenommen.
- Art. 24 BauRB: Die Zulässigkeit von Dachaufbauten wie Pergolen oder Geräteschuppen auf Flachdächern, über Attikageschossen und auf Mansarddächern wird neu mit einer speziellen Fassadenhöhe giebelseitig geregelt.

Darüber hinaus wurden folgende Bestimmungen präzisiert, resp. angepasst:

- Art. 25 Abs. 1^{bis} BauRB: Bauten haben sich gut in das massgebende Terrain einzuordnen. Bei Bauten am Hang sind Abgrabungen und Aufschüttungen so zu gestalten, dass das massgebende Terrain ablesbar bleibt und ein guter Übergang zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet wird.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die vorliegende Planung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf Ihre Rechtmässigkeit. Aufgrund der Vorprüfung, welche in zwei Durchgängen bis im April 2021 erfolgte, wurden die folgenden wesentlichen Änderungen vorgenommen:

Baureglement BauRB

- Art. 18a BauRB: Die Vorschriften zu den bisherigen «Zwischengeschossen» werden an die BMBV angepasst und der Einfachheit halber von der Bauverordnung ins Baureglement verschoben.
- Art. 19b BauRB: Die bisherigen «bewohnten» Anbauten sind gemäss BMBV nicht mehr zulässig. In der Bauzone K mit öffentlicher Nutzung würden diese neu als vorspringende Gebäudeteile gelten und müssten entsprechend in ihrer Tiefe und ihrer Breite (Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts) begrenzt werden. Da bewohnte Anbauten in dieser Bauzone in Biel wenig bis nicht vorkommen, wird auf die Regelung für bewohnte Anbauten verzichtet.
- Art. 21 Abs. 3 BauRB: Definition eines Grenzabstands von 3 m für auf mind. 2 Seiten offene, gedeckte Sitzplätze, die gemäss Praxis des AGR als bewohnt gelten und deshalb den zivilrechtlichen Abstand von 3 m einzuhalten haben.
- Art. 22 BauRB: Präzisierung, wonach An- und Kleinbauten sowie Wintergärten nicht an die Gebäudelängen und -breiten angerechnet werden.
- Art. 24 Abs. 1^{bis} BauRB: Nicht technisch bedingte Dachaufbauten, auf Flach- oder Mansarddächern, wie sie in der Stadt Biel häufig vorkommen (Installationen für Sonnen- und Witterungsschutz, kleine Geräteschuppen etc.), kennt die BMBV nicht. Entsprechend müssen diese Aufbauten speziell geregelt werden: Es werden differenzierte giebelseitige Fassadenhöhen für Flachdächer mit Attika ohne Dachaufbauten, für Flachdächer ohne Attika mit Dachaufbauten und für Flachdächer mit Attika sowie mit Dachaufbauten eingeführt.
- Art. 27 BauRB: Die Vorschriften zu den Attikageschossen im besonderen Gestaltungssperimeter "Bahnhofquartier" wurden von der Bauverordnung in das Baureglement gezügelt. Zur Regelung der Höhe der Attikageschosse im Bahnhofquartier ist die Definition einer traufseitigen Fassadenhöhe (Fh tr) in Kombination mit der Attikageschosshöhe nicht mehr ausreichend. Es braucht zusätzlich eine Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) für die strassenabgewandte Fassade, die sich aus der Fh tr für die strassenseitige Fassade plus Geschosshöhe Attika zusammensetzt. Für die strassenabgewandte Seite werden zwei Fh gi definiert, unterschieden nach Attikas mit und Attikas ohne Dachaufbauten.

Bauverordnung BauVB

- Art. 6 BauVB: Ersatz des «obersten Punkts» des Dachs mit einer Fassadenhöhe giebelseitig.
- Art. 10 Abs. 3: Vorspringende geschlossene Gebäudeteile, die sich bisher im Erdgeschoss und auf den Längsseiten der Gebäude über die ganze Fassadenlänge erstrecken durften, sind nicht mehr zulässig. Die bisherige Bestimmung muss ersatzlos gestrichen werden.
- Art. 10 Abs. 4 und Art. 12: Für offene und geschlossene vorspringende Gebäudeteile wird neu ein zulässiges Mass von 4 m definiert, um das sie über die Fassadenflucht hinausragen dürfen.
- Art. 11: Bisher «vorspringende Bauteile» werden neu als «Bauten und Anlagen im Strassenabstand» bezeichnet. In Art. 22 BauRB wird ergänzt, dass sich die

- Gebäudelänge, resp. -breite im Falle solcher Bauten und Anlagen um max. 1.20 m erhöht.
- Art. 17: Abgrabungen sind gemäss Praxis des Kantons auf eine Breite von max. 6 m zu beschränken, die bisherige Regelung mittels relativem Mass (1/3 pro Gebäudeseite) ist nicht mehr ausreichend. Abgrabungen, die sich über die gesamte Gebäudeseite erstrecken, wie sie bisher in der geschlossenen Bauweise hofseitig möglich waren, sind mit der BMBV nicht mehr zulässig. (vgl. auch Ziff.2.2.2, Untertitel «Abgrabungen»)
 - Art. 18: Vorschriften zu den bisherigen Zwischengeschossen und Galerien werden neu in Art. 19b BauRB geregelt.
 - Anhang 1 und 3: Anpassung resp. Neurstellung diverser Skizzen aufgrund geänderter Regelungen.

Weiteres

Über die aufgrund der kantonalen Vorprüfung notwendigen Anpassungen hinaus führt die aktuelle Baubewilligungspraxis zu folgenden weiteren Änderungen an der Planung:

- Art. 18 BauRB: Die Untersuchung von Baugesuchen hat gezeigt, dass die Messweise der Fassadenhöhe traufseitig in leicht unebenem Gelände dazu führen kann, dass Gebäude nicht mehr gleich hoch gebaut werden können als mit der bisherigen Messweise der Gebäudehöhe. Die Höhenmasse werden deshalb um 0.5 m erhöht (vgl. auch Ziff.2.2.2)
- Art. 19 BauRB: Um die bisherige Praxis weiterführen und in starken Hanglagen zwei Untergeschosse ermöglichen zu können, wird ab einer starken Hangneigung (mehr als 30 Prozent) ein zusätzliches Untergeschoss zugelassen, sofern dieses innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe plus Hangzuschlag liegt, durchschnittlich in der Höhe nicht mehr als 3 m über die Fassadenlinie ragt und sich gestalterisch gut einordnet (vgl. auch Ziff. 2.2.2).
- Art. 24a und 24b BauRB: In Bezug auf vorspringende Gebäudeteile in Dach- und Attikageschossen wird die bisherige Baubewilligungspraxis nachgeführt, wonach solche grundsätzlich nur zulässig sind, wenn sie technisch oder für die Erschliessung notwendig sind (vgl. auch Ziff. 2.2.2).
- Art. 30 BauRB: Ergänzung, dass in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) vor Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) oder vor der Baubewilligung zu einem Gesamtvorhaben ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist, wobei die Planungsbehörde über geeignete qualitätssichernde Verfahren entscheidet, falls diesbezüglich bei der jeweiligen ZPP noch nichts Besonderes geregelt ist (vgl. auch Ziff. 2.1.3).
- Art. 16 BauVB: Es wird präzisiert, dass Gebäude bei einem Versatz ab 2 m als gestaffelt gelten (vgl. auch Ziff. 2.2.2).
- Anhang 3 BauVB: Zur Präzisierung der Berechnung des Hangzuschlags (Art. 23 Abs. 2 BauRB) wurden zwei Skizzen ergänzt (vgl. auch Ziff. 2.2.2).
- Die im Baulinienplan für den Bereich Kindergarten Bärletweg festgelegte «Baulinie für Kleinbauten» wird aufgehoben, da sie sonst nirgendwo in der Stadt Biel existiert und die Kleinbauten in der Zone für öffentliche Nutzungen ausreichend geregelt (vgl. auch Ziff. 3.2.4).
- Die seit Erlass des Baulinienplans bestehenden Widersprüche zwischen dem Baulinienplan und den im Bauzonenplan festgelegten Gebäudebreiten wurden seitens Stadt nochmals kontrolliert. In Gebieten mit optionalen Baulinien werden die Gebäudebreiten nun ebenfalls aufgehoben (vgl. auch Ziff. 3.2.3).
- Die Grünzone «Seevorstadt», die bisher einer Bauzone 0 zugeordnet war, wird neu einer Bauzone K zugewiesen, damit zur Pflege der Grünzone notwendige Bauten,

Zufahrten, Zufahrtsrampen, Wege für den Langsamverkehr sowie ungedeckte Sitzgelegenheiten und Spielplatzanlagen gestattet sind (vgl. auch Ziff. 2.1.3).

Anhang 1 Übersicht über die Änderungen

Baureglement		
<i>Art. BauRB</i>	<i>Art der Anpassung</i>	<i>Gegenstand der Anpassung</i>
Art. 1	geändert	Nachführung Teilgrundordnungen
Art. 3	geändert (nur Hinweis)	Ergänzung Hinweis Baulinien
Art. 6	geändert	Ergänzung der Aufzählung (redaktionelle Anpassung)
Art. 9	geändert	Anpassung an die BMBV (Geschossfläche statt Bruttogeschossfläche, beinhaltet nach wie vor dem Wohnen und Gewerbe dienende ober- und unterirdische Geschossflächen. Eine Anpassung der Masse ist nicht notwendig)
Art. 10	Geändert	Sprachliche Änderung (betrifft nur die französische Version)
Art. 11	geändert	Änderung Regelung Grünzone (vgl. Ziff 2.2.3 Grünzone)
Art. 13	geändert	Anpassung Verweis auf übergeordnetes Recht
Art. 14	geändert	Anpassung an die BMBV (Kleinbauten sind per Definition unbewohnt, vgl. Ziff. 2.2.2 An- und Kleinbauten)
Art. 15	geändert	Änderung Bezeichnung Verkehrsraum
Art. 16	geändert	Anpassung an die BMBV (Geschossfläche statt Bruttogeschossfläche und Übertragung von Wohnnutzungsanteilen gem. Art. 32 BMBV)
Art. 16a	neu	Mit der Überführung der Teilgrundordnungen Narzissenweg und Hintergasse in die baurechtliche Grundordnung enthält der Nutzungszonenplan eine neue Signatur «Gebiete mit Beschränkung der Ausnützung», für die ein entsprechender Artikel im BauRB geschaffen wird.
Art. 17	geändert	Anpassung wegen Art. 32 BMBV und Präzisierung
Art. 18 Abs. 1	geändert	Anpassung an die BMBV (Anzahl Vollgeschosse statt Geschosszahl, traufseitige Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe, kA und gA statt kGA und gGA für die Abkürzung des kleinen und grossen Grenzabstandes, und entsprechende Anpassung der Masse ohne materielle Änderung, vgl. Ziff. 2.2.2). Ergänzung mit «kleinere Gebäude» für bewohnte Bauten und Ergänzung der Präzisierung, wonach der Gemeinderat weitere Bestimmungen zur Gestaltung in der Bauverordnung regelt
Art. 18	geändert	Sprachliche Präzisierung

Abs. 2		
Art. 18 Abs. 3	aufgehoben	Regelung zum ehemaligen Kellergeschoss neu in Art. 19 BauRB
Art. 18 Abs. 4	geändert	Anpassung an die BMBV (Kniestockhöhe statt Kniewandhöhe, Fassadenflucht statt Fassadenlinie, Dachkonstruktion statt Dachsparren, vgl. Ziff. 2.2.2)
Art. 18a	neu	Verschiebung von bisher Art. 18 BauVB ins Baureglement, Anpassung an die BMBV.
Art. 19	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2 Untergeschosse, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
Art. 19 a Art. 19 b	neu	Übergeordneter Artikel zur Differenzierung von An- und Kleinbauten gemäss BMBV und kleineren Gebäuden (vgl. Ziff. 2.2.2). Gestalterische Präzisierungen befinden sich weiterhin in der BauVB
Art. 20	geändert	Sprachliche Präzisierung und Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Ersatz Gebäudetiefe und Anbautiefe)
Art. 20 Abs. 3-5	geändert	Bereinigung Bauzonenplan: Die Hofbauweise wird ersatzlos aus dem Bauzonenplan gestrichen. Die geschlossene Bauweise I wird mit den bisherigen Bestimmungen zur Hofbauweise ergänzt.
Art. 21 Abs. 1, 2	geändert	Sprachliche Präzisierung
Art. 21 Abs. 2 ^{bis}	geändert	Änderung: Der Gebäudeabstand (bisher in Abs. 1 geregelt) wird neu als separater Abs. 2 ^{bis} geregelt, sprachlich gemäss BMBV präzisiert und mit einer weiteren, klärenden Bestimmung ergänzt
Art. 21 Abs. 2 ^{ter}	neu	Diese für alle Grenzabstände geltende Möglichkeit wird in Abs. 2 ^{ter} neu ausdrücklich noch einmal festgehalten.
Art. 21 Abs. 3	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, An- und Kleinbauten); Ergänzung des Grenzabstand für gedeckte, auf mind. 2 Seiten offene Gartensitzplätze.
Art. 21 Abs. 3 ^{bis}	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten)
Art. 21 Abs. 4	geändert	Anpassung aufgrund des Erlasses der Baulinienordnung 2004.
Art. 22	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Ersatz Gebäudetiefe).
Art. 23 Abs. 1, 1 ^{bis} , 1 ^{ter}	geändert/neu	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Ersatz Gebäudehöhe durch traufseitige Fassadenhöhe und entsprechende Definition gem. BMBV)

Art. 23 Abs. 2	geändert	Sprachliche Präzisierung
Art. 24 Abs. 1 ^{bis}	neu	Verschiebung der Regelungen zur Dachgestaltung von der BauVB ins BauRB, Anpassung an die BMBV (vgl. 2.2.2, Ersatz Gebäudehöhe sowie Einführung einer giebelseitigen Fassadenhöhe als Ersatz für die bisherigen Höhenmasse der Dach- und Attikageschosse.
Art. 24 Abs. 2 und 3	aufgehoben	Vereinfachung, keine besonderen Bestimmungen für Dachaufbauten, Attikas etc. für Bauten im Hof.
Art. 24 Abs. 4	geändert	Bereinigung aufgrund des Erlasses der Baulinienordnung: Aufhebung der nicht mehr notwendigen Hofbauweise (vgl. Ziff. 3.2.2)
Art. 24a	neu	separater Artikel zur Regelung der Dachgestaltung bei geneigten Dächern mit Anpassung an die Baubewilligungspraxis und Ergänzung mit Abs. 1 Bst. B, wonach Dachfenster und Lukarnen bei geneigten Dächern nicht bis zum Dachgiebel reichen dürfen
Art. 24b	neu	separater Artikel zur Regelung der Dachgestaltung von Attikageschossen und anderen Dachformen mit Anpassung an die Baubewilligungspraxis. Inhalte sind bestehend aus BauRB und BauVB, resp. an die BMBV angepasst; Einführung eines von der BMBV geforderten Höhenmasses (Fh gi) für Gebäude und damit einhergehend Festlegung der bisherigen Baubewilligungspraxis.
Art. 24b Abs. 6	neu	Neue Bestimmung, Reaktion auf ein Bedürfnis der Stadt, das seit dem Erlass entstanden ist.
Art. 25	geändert	Ergänzung, dass Bauten und Anlagen Orts- und Strassenbilder sowie Baudenkmäler nicht beeinträchtigen dürfen sowie zur Eingliederung von Bauten im Hang.
Art. 27 Abs. 1 Bst. h	neu	Redaktionelle Änderung
Art. 27 Abs. 2	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Ersatz Gebäudehöhe); Präzisierung des unklaren Begriffs «Niveau der Erdgeschosse» mit «massgebendem Terrain»; Überführung der bisher in der Bauverordnung der Stadt Biel geregelten Vorschriften zum Attikageschoss im besonderen Gestaltungsperimeter "Bahnhofquartier"; Definition einer Fh gi für die strassenabgewandte Seite mit Attikageschoss, differenziert nach Attika ohne und Attika mit Dachaufbauten. Präzisierung gemäss

		rechtlicher Praxis in der Stadt Biel (Der Gemeinderat präzisiert die näheren Anforderungen)
Art. 27 Abs. 3	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Nutzungsmass)
Art. 29	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Ersatz Gebäudehöhe; Ersatz des Begriffs «Erdgeschossbestimmungen» mit «Bestimmungen zum 1. Vollgeschoss»); Messweise der Geschosshöhe ist durch BMBV abschliessend definiert, weshalb der Zusatz «(inkl. Decke)» hinfällig ist.
Art. 30 Abs. 2	neu	Vorschrift zur Durchführung von qualitätssichernden Verfahren für Vorhaben in Zonen mit Planungspflicht.
Anhang 1	geändert	Anpassung der ZPP-Vorschriften an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2)
Anhang 1 ZPP 2.1	geändert	Angleich an UeO Kreuzplatz
Anhang 1 ZPP 7.3	geändert	Präzisierung: Die Messung der Fassadenhöhe erfolgt ab Primelweg als massgebendes Terrain
Anhang 2	geändert	Die im Rahmen der letzten BauRB-Revision aufgehobenen Erlasse werden aus der Liste gestrichen. Die damals geänderten Erlasse werden weiterhin aufgeführt, damit der Zeitpunkt und Gegenstand der Änderungen weiterhin nachvollzogen werden können.

Bauverordnung

<i>Art. BauVB</i>	<i>Art der Anpassung</i>	<i>Gegenstand der Anpassung</i>
Art. 3	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Nutzungsmass)
Art. 4	aufgehoben	Verschiebung in BauRB, neu Art. 17 BauRB
Art. 5	aufgehoben	gilt nach Art. 33 BMBV
Art. 6	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, An- und Kleinbauten, Ersatz «höchster Punkt» mit max. Fassadenhöhe giebelseitig)
Art. 6	teilweise aufgehoben	Die Höhe von An- und Kleinbauten ist neu in Art. 19a BauRB abschliessend geregelt.
Art. 7	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, An- und Kleinbauten)
Art. 8	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, An- und Kleinbauten)
Art. 9.	geändert	Präzisierung gemäss Messweise der BMBV
Art. 10	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Vorspringende Gebäudeteile), sprachliche

		Präzisierung («Fassadenlänge pro Geschossniveau»); Verzicht auf Zulässigkeit von vorspringenden geschlossene Gebäudeteilen im Erdgeschoss, die sich über die gesamte Fassadenlänge erstrecken; Ergänzung eines max. Masses der Tiefe über die Fassadenflucht; Anpassung an die Baubewilligungspraxis (Näherbaurecht); Bereinigung gemäss Aufhebung «Hofbauweise» im Bauzonenplan (vgl. Ziff. 3.2.2)
Art. 11, Art. 12	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, vorspringende Gebäudeteile und Bauten und Anlagen im Strassenabstand)
Art. 13	geändert	Sprachliche Präzisierung
Art. 16	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Gebäudetiefe); Ergänzung Mass der Staffelung
Art. 17	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Ersatz Gebäudehöhe)
Art. 18	aufgehoben	Verschiebung in BauRB, neu Art. 18a BauRB
Art. 19	aufgehoben	Verschiebung in BauRB, neu Art. 24 Abs. 1 ^{bis} Bst. c-d BauRB
Art. 20	aufgehoben	Verschiebung in BauRB, neu Art. 24b BauRB
Art. 21	aufgehoben	Verschiebung in BauRB, neu Art. 24a BauRB
Art. 22	aufgehoben	Im Rahmen einer separaten Planungsvorlage «Energie-Vorschriften» werden neue Energievorgaben in Art. 30a bis c BauRB eingeführt (vgl. .Ziffer 1.4.1)
Art. 35	aufgehoben	Verschiebung in BauRB, neu Art. 27 Abs. 2 Bst. d BauRB
Art. 36	aufgehoben	Verschiebung in BauRB, neu Art. 27 Abs. 2 Bst. d BauRB
Art. 37	geändert	Anpassung an die BMBV
Art. 38	geändert	Anpassung an die BMBV und sprachliche Präzisierung
Anhang 1	geändert	Anpassung der bestehenden Skizzen an die BMBV, Verschiebung von Skizzen in Anhang 3 (sofern Regelung neu in BauRB)
Anhang 1	neu	Ergänzung neuer Skizzen zur Präzisierung von Art. 18 Abs. 2 BauRB: Vergrösserung allseitiger Grenzabstand bei Mehrhöhe; Art. 19 BauRB: Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten; Art. 23 Abs. 2 BauRB: Hangzuschlag; Art. 24, 24a und 24 b BauRB: Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig bei verschiedenen Dachformen (inkl. und exkl. Dachaufbauten) im besonderen Gestaltungsperimeter "Bahnhofquartier" und

		übrigen Stadtgebiet; Referenzpunkte für die Messweise der Fassaden- und der Kniestockhöhe
Baulinienreglement		
<i>Art. BLR</i>	<i>Art der Änderung</i>	<i>Gegenstand der Anpassung</i>
Art. 1	geändert	Anpassung an das übergeordnete Recht
Art. 4	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Ersatz Gebäudehöhe)
Art. 5	geändert	Anpassung an die BMBV (1. Vollgeschoss statt Erdgeschoss)
Art. 6	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Ersatz Gebäudehöhe, An- und Kleinbauten), Anpassung an das übergeordnete Recht
Art. 7	geändert/ergänzt	Präzisierung: Von optionalen Baulinien kann nach Art. 75 BauV abgewichen werden, wenn damit eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erreicht werden kann.
Art. 8	geändert	Anpassung an die BMBV (vgl. Ziff. 2.2.2, Vorspringende Gebäudeteile)
Art. 9	Geändert	Formelle und sprachliche Änderung
Art. 10	geändert	Anpassung aufgrund der Einführung des ÖREB-Katasters)
Art. 11	geändert	sprachliche Präzisierung
Teilgrundordnung Gaswerkareal		
Art. 2	geändert	Ersatz Bruttogeschossfläche durch Geschossfläche oberirdisch und Umrechnung mit Faktor 1.1 (vgl. Ziff. 2.2.1)
Teilbaureglement Gebiet Madretsch-Ried		
Art. 1	geändert	Formelle Ergänzung
Art. 2	geändert	Anpassung an die BMBV
Art. 4 / 4a	geändert	Anpassung an die BMBV
Art. 6	aufgehoben	Formelle Anpassung
Art. 7	geändert	Formelle Anpassung
Teilbaureglement Gebiet Bischofkänel-Ost		
Art. 2	geändert	Anpassung an die BMBV
Art. 3	geändert	Formelle Präzisierung
Art. 7	geändert	Redaktionelle Anpassung
Art. 9	aufgehoben	Formelle Anpassung
Art. 10	geändert	Formelle Anpassung