

Überbauungsordnung Weidteile Überbauungsvorschriften

Fassung für das Informations- und Mitwirkungsverfahren

1 Allgemeines

Art. 101

Wirkungsbereich Die Überbauungsordnung „Weidteile“ gilt für den im Überbauungsplan (Teilplan West und Teilplan Ost) mit einer entsprechenden Begrenzungslinie bezeichneten Wirkungsbereich.

Art. 102

Richtkonzept Weidteile Das Richtkonzept Weidteile ist behördenverbindlich und für die weiteren Planungsschritte als Konzept wegweisend.

Art. 103

Qualitätssicherung ¹ Für wesentliche bauliche Vorkehren und Umgebungsgestaltungsmassnahmen ist in allen Sektoren der Fachausschuss beizuziehen.

² Die Erstellung neuer und die massgebliche Transformation von Bauten bedürfen der vorgängigen Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens, wenn die Bauten mehr als 6 Geschosse aufweisen.

³ Als qualitätssichernd gilt ein Konkurrenzverfahren mit mindestens 6 Teilnehmenden und der Begleitung durch ein Fachgremium. Der zuständigen Gemeindebehörde ist im Begleitgremium angemessener Einsitz und eine Mitsprache bei der Auswahl der Verfahrensteilnehmenden und der beurteilenden Fachleute zu gewähren.

Art. 104

Ergänzende Vorschriften Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts Anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der teilbaurechtlichen Grundordnung A5-Werast der Gemeinden Nidau und Biel.

2 Sektoren

21 Sektor A

Art. 211

Baufelder ¹ Hochbauten sind im Sektor A in den Baufeldern zugelassen. Dabei gelten die nachstehend aufgeführten baupolizeilichen Masse und Nutzungsbestimmungen:

a) Teilperimeter West

Baufeld	Nutzung	GFo (m2)	GZ	FH (m)
A 01	MZ A	5'000	12	38
A 02	MZ A	16'000	12	38
A 03	MZ A	3'900	12	38
A 04	MZ A	1'900	6	20
A 05	MZ A	8'100	10	32
A 06	MZ A	5'100	6	20
A 07	MZ A	5'400	10	32

a) Teilperimeter West

Baufeld	Nutzung	GFo (m2)	GZ	FH (m)
A 08	MZ B	6'300	3	15
A 09	MZ A	6'300	14	44
A 10	MZ A	4'700	6	20
A 11	MZ A	4'900	7	23
A 12	MZ A	13'500	18	56
A 13	MZ A	3'300	6	20
A 14	MZ A	7'400	12	38
A 15	MZ A	7'900	6	20
A 16	MZ A	7'300	12	38
A 17	MZ A	8'000	6	20
A 18	MZ A	7'300	12	38
A 19	MZ A	5'000	6	20
A 20	MZ A	5'700	14	44
A 21	MZ A	4'400	9	29
A 22	MZ A	4'400	9	29

a) Teilperimeter Ost

Baufeld	Nutzung	GFo (m2)	GZ	FH (m)
A 30	MZ A	3'500	9	29
A 31	MZ A	3'500	9	29
A 32	MZ A	3'800	7	23
A 33	MZ A	3'100	9	29
A 34	MZ A	5'300	14	44
A 35	MZ A	1'300	3	11
A 36	MZ A	5'300	14	44

MZ A: Mischzone A
 MZ B: Mischzone B
 GFo: Geschossfläche oberirdisch
 GZ: Geschosszahl
 FH: Fassadenhöhe

² Attikageschosse über den zugelassenen Vollgeschossen sind nicht gestattet. Vorbehalten bleiben technische Dachaufbauten.

³ Im Baufeld A 08:

- a) sind Detailhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² zugelassen.
- b) beträgt die Erdgeschosshöhe mindestens 5 m (inklusive Decke).
- c) sind im Erdgeschoss nur öffentliche oder publikumswirksame private Nutzungen zugelassen.

Art. 212*Erdgeschosse*

¹ Das Erdgeschoss ist gegenüber den darüber liegenden Geschossen gestalterisch abzusetzen.

² Mit Ausnahme des Baufeldes A08 sind auf mindestens 30 % der Gebäudelänge die Erdgeschosse in Querrichtung für Durchblicke frei zu halten. Vorbehalten bleiben technisch oder statisch bedingte Massnahmen zur Gewährleistung der konstruktiven Stabilität, insbesondere der Erdbebensicherheit.

³ Mit Ausnahme des Baufeldes A08 sind mindestens 40 % der Erdgeschossfläche gemeinschaftlichen Nutzungen, wie Zugangsflächen, Ab-

stellplätze für Kinderwagen, Spiel- und Freizeiträume und dergleichen vorbehalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind untersagt. Abstellplätze für Velos nur bis zur Hälfte der gemeinschaftlichen Nutzungen vorbehaltenen Erdgeschossflächen.

Art. 213

Dachgestaltung Es sind nur Flachdächer gestattet.

Art. 214

Baulinien Über die Baulinien vorspringende Bauteile sind nicht gestattet.

22 Sektor B

Art. 221

*Zone für öffentliche Nutzungen
Weidteile
– Zweckbestimmung*

¹ Der Sektor B ist eine Zone für öffentliche Nutzungen. Er ist eine öffentliche Parkanlage, die im Nachgang zum Bau der Autobahn (A5, Westast) nach den Vorgaben des Richtkonzeptes Weidteile wiederherzustellen und zu gestalten ist. Dabei sind im Rahmen der nachfolgenden Vorgaben auch untergeordnete private Nutzungen zugelassen, soweit die dafür erforderlichen gegenseitigen Rechte und Pflichten festgelegt sind.

² Als zulässige Nutzungen, Bauten und Anlagen gelten insbesondere:

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen sowie weitere Terraingestaltungsmassnahmen für die Parkanlage;
- b) Wege und Plätze für die Parkanlage;
- c) Aufenthalts- und Spielflächen nach Art. 42 ff BauV, welche für Bauten im Sektor A benötigt werden, soweit diese öffentlich zugänglich sind;
- d) unterirdischen Parkieranlagen nach Art. 49 ff BauV, welche für Bauten in den Sektoren A benötigt werden, soweit sie die Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Parkanlage nicht beeinträchtigen;
- e) Bauten für öffentliche Nutzungen oder den Bauten im Sektor A dienende gemeinschaftliche Nutzungen, soweit sie die Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Parkanlage nicht beeinträchtigen.

Art. 222

*– Zwischennutzungen und
vorläufige Nutzungen*

Im Sektor B können im Rahmen der Zweckbestimmung von Art. 221 Abs. 2 vor der Fertigstellung der Autobahn (A5, Westast) bewilligt werden:

- a) befristete Zwischennutzungen (insbesondere Kleinbauten nach Art. 28 BauG) bewilligt werden;
- b) unterirdische Parkieranlagen nach Art. 221 Abs. 2 Bst.c, soweit der Nachweis erbracht wird, dass sie die definitive Zweckbestimmung und Gestaltung des Sektors B sowie die Bauarbeiten an der Autobahn (A5, Westast) nicht beeinträchtigen.
- c) Bauten und Anlagen, welche die während des Baus der Autobahn beeinträchtigten Nutzungen (Spielflächen, Freizeiträume, und dgl.) teilweise und vorübergehend ersetzen und nach Fertigstellung der Autobahn in der Regel wieder abgebrochen werden.

Art. 223*- Baupolizeiliche Beschränkungen*

¹ Für die im Sektor B zulässigen Bauten und Anlagen gelten unter Vorbehalt ihrer Eingliederung in die Parklandschaft (vgl. Art 224) folgende maximalen baupolizeiliche Masse:

Geschosse:	2
Fassadenhöhe:	8 m (gemessen ab fertigem Terrain)
Grundfläche:	350 m ² (pro Gebäude)

² Unterirdische Bauten dürfen die Zweckbestimmung und Gestaltungsgrundsätze der öffentlichen Parkanlage nicht beeinträchtigen. Sie müssen insbesondere eine dafür ausreichende Überdeckung gewährleisten.

Art. 224*- Gestaltungsgrundsätze*

Die Wiederherstellung des Sektors B hat im Nachgang zum Bau des Westasts der A5 zu erfolgen. Sie ist auf das Richtkonzept abzustimmen, insbesondere durch:

- Ausbilden einer räumlich kontinuierlichen, topografisch modulierten und in ihrem Charakter homogenen Parklandschaft mit dispers verteilter Bepflanzung. Überdecken der Einhausung der Autobahn mit landschaftsgestalterischen Massnahmen.
- Anlage eines verzweigten Fusswegnetzes, das in allen Richtungen die Durchlässigkeit gewährleistet.

23 Sektor C**Art. 231***- Zweckbestimmung*

¹ Der Sektor C ist als Hauserschliessung und -umgebung sowie als Filterraum zwischen den Bauten und den Erschliessungsstrassen zu nutzen und zu gestalten.

² Als zulässige, unbewohnte Bauten und Anlagen gelten insbesondere:

- Hauszufahrten und Hauszugänge;
- gemeinschaftlich nutzbare Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen;
- Ungedeckte und gedeckte Veloabstellplätze, Anlagen der Kehrrichtentsorgung und weitere Servicenutzungen;
- ungedeckte oberirdische und unterirdische Autoabstellplätze (inkl. Zufahrten), soweit sie den Grünraumcharakter (vgl. Art. 233, Bst. a) nicht beeinträchtigen.

Art. 232*- Baupolizeiliche Beschränkungen*

Für die im Sektor C zulässigen Bauten und Anlagen gelten folgende maximalen baupolizeilichen Masse:

Geschosse:	1 (max.)
Fassadenhöhe:	4.5 m (max., gemessen ab fertigem Terrain)
Gebäudegrundfläche:	150 m ² (max. pro Gebäude)

Art. 233*- Gestaltungsgrundsätze*

Die Ausgestaltung der Aussenräume in Sektor C ist auf das Richtkonzept Weidteile abzustimmen, insbesondere durch:

- Integration in die Parklandschaft des Sektors B, Zone für öffentliche Nutzungen Weidteile, hinsichtlich Nutzung, Terrain- und Raumgestaltung sowie Bepflanzung, unter Beibehaltung des vorgegebenen Grünraumcharakters.

- b) Anlage eines Netzes von Fusswegen, welche die öffentliche Durchlässigkeit des Gebietes in allen Richtungen gewährleisten.
- c) Anlage einer lockeren, abschliessenden Baumschicht gegen die Biel- und Lyss-Strasse.
- d) Differenzierte Ausgestaltung der Übergänge zwischen der Zone für öffentlichen Nutzungen (Sektor B) und Sektor C.

24 Sektor D

Art. 241

Zweckbestimmung Der Sektor D ist als Erschliessungs- und Parkierungsraum für das Quartierzentrum zu nutzen, zu gestalten und mit Baumpflanzungen einzufassen.

25 Abgrenzung Sektoren B, C und D

Art. 251

Spielraum Die Abgrenzung zwischen den Sektoren B, C und D kann aufgrund des Landschaftsgestaltungskonzeptes nach Art. 224 Bst. c und 233 Bst. e geringfügig angepasst werden, sofern die Verschiebung um nicht mehr als 5 % des Flächenanteils zu Lasten des Sektors B geht.

3 Erschliessung

Art. 31

Öffentlicher Verkehrsraum Auf öffentlichem Strassengebiet dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Standortgebundene Kleinbauten bleiben vorbehalten.

Art. 32

Öffentlicher Fuss- und Veloweg Wo im Plan bezeichnet, ist eine durchgehende öffentliche, auch für den langsamen Veloverkehr nutzbare Fusswegverbindung einzurichten. Deren Ausgestaltung ist in die Parklandschaft der Zone für öffentliche Nutzungen Weidteile zu integrieren.

Art. 33

Parkierung ¹ Parkierungsanlagen sind ab den bestehenden, umliegenden Strassen (Bielstrasse, Aegertenstrasse, Lyss-Strasse) zu erschliessen.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen. Die maximale Anzahl privater Parkplätze beträgt 1PP / 200 m² GfO für alle Nutzungen. Parkplätze dürfen in zentralen Parkhäusern konzentriert werden. Dabei ist die vollständige Realisierung der Parkhäuser auch zulässig, wenn die Bauten, zu denen die Parkplätze gehören, noch nicht erstellt sind.

³ Motorfahrzeugarme und Motorfahrzeugfreie Siedlungen können im Baubewilligungsverfahren mit allenfalls erforderlichen Auflagen bewilligt werden.

Art. 34

Mobilitätskonzept Grundlage für Bauvorhaben mit mindestens 20 Wohnungen bilden nach den Vorgaben der Behörden zu erarbeitende Mobilitätskonzepte, welche die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie ihre dauerhafte Sicherung und Umsetzung aufzeigen.

4 Schlussbestimmungen

Art. 401

Vereinbarungen Zwischen der Gemeinde und den jeweils beteiligten Grundeigentümern oder unter den Grundeigentümern sind vor der Erteilung von Baubewilligungen die für eine koordinierte Nutzung der Sektoren benötigten öffentlich- und /oder privatrechtlichen vertraglichen Absprachen zu treffen und - soweit erforderlich – dinglich zu sichern.

Art. 402

Aufzuhebendes Recht Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang aufgehoben.

Anhang wird später hinzugefügt.