

QUARTIERPLANUNG "RAIN" BIEL-BENKEN

Parzelle Nr. 68

R E G L E M E N T

EXEMPLAR DER GEMEINDE

10/ QR/ 1/0

B E S C H L U E S S E

Gemeinde

Gemeindeversammlung : 22.6.1990
Auflageverfahren : vom 31.8.90 - 01.10.90
Der Gemeindepräsident : *H. Eggen*
Der Gemeindeschreiber : *P. Augel*

Kanton

Reg.-Rats-Beschluss Nr. : 3831 *(M)* vom: 4. Dez 1990
Der Landschreiber :

Publiziert im Amtsblatt Nr. : 49 vom: 6.12.90

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich und Inhalt	1
2.	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	1
3.	Art und Mass der Nutzung	3
4.	Gestaltung und Benützung der Freiflächen	4
5.	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	4
6.	Realisierung der Quartierplanüberbauung	5
7.	Schlussbestimmungen	6

Revidiert 5. Juni 1990

R E G L E M E N T

Die Einwohnergemeinde Biel-Benken erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet " Rain Parzelle 68 " Quartierplan- Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement.

Der Quartierplan seinerseits besteht aus den Einzelplänen:

- Nr. 1 Nutzungs- und Erschliessungsplan Mst. 1 : 500
- Nr. 2 Schnitte A-A und B-B zu Plan Nr. 1 Mst. 1 : 500
- Nr. 3 Gestaltungsplan Mst. 1 : 500

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters.
Sie regeln insbesondere

- die Lage und Grösse der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen,
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten,
- die Gestaltung der Bauten und Freiflächen,
- die Parkierung,
- die Erschliessung und Versorgung.

Im weiteren regeln die Quartierplan-Vorschriften die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzungen für ihre Genehmigung durch den Regierungsrat fest.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

2.1 Für die Lage, Grösse und Geschoszahl der oberirdischen Bauten sind die Quartierpläne Nr. 1 und Nr. 2 verbindlich.

Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Für Kleinbauten des allgemeinen Wohls kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

Die Lage und Grösse der unterirdischen Anlagen gehen aus den Quartiersplänen Nr. 1 und 2 hervor. Abweichungen sind zulässig, soweit der Zweck und die Funktion aller übrigen Anlagen gewahrt bleiben und das Ausmass der Bepflanzung gemäss Quartierplan Nr. 3 nicht reduziert wird.

2.2 Die Dimensionen der Gebäude sind in den Quartiersplänen Nr. 1 und 2 wie folgt verbindlich festgelegt:

- Maximale Dimension innerhalb der angegebenen Baubereichslinien. Diese Baubereichslinien dürfen von keinen Gebäudeteilen überschritten werden. Innerhalb dieser Linien erfolgt die grundrissliche Anordnung der Baukörper gemäss Prinzip der im Quartierplan Nr. 3 als Richtlinie eingezeichneten Gebäudekontur.

2.3 Vorschriften Quartierplan "Rain Parzelle 68"

	Vollgeschosszahl	Wohnungen pro Baukörper	Sockelgeschosshöhe (max)	Fassadenhöhe (max)	Gebäudehöhe (max)	Gebäuelänge	Dachneigung (Dachform frei)
Gebäude Nr.1	2	frei	2.0	7.5	9.0	im Baubereich	2°-20°
Gebäude Nr.2	2	frei	2.0	7.5	9.0		2°-20°
Gebäude Nr.3	3	frei	1,5	8,5	9,0		2°-20°

Die Höhe des Gebäudesockels kann ganz oder teilweise zugunsten eines Normalgeschosses reduziert werden. Die Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain, die sich gem. Schema aus Sockelhöhe zuzüglich Gebäudehöhe ab OK EG ergibt, darf dabei nicht überschritten werden.

- 2.4 Eventuelle notwendige Liftaufbauten beim Gebäude Nr.3 dürfen die Höhe von 4.5 m gemessen ab OK Boden des obersten Geschosses nicht überschreiten.
- 2.5 Gestaltung, Material und Farbe der Fassaden aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.

3. Art und Mass der Nutzung der Bauten

- 3.1 Die Bauten sollen vorwiegend Wohnzwecken dienen. Dienstleistungsbetriebe und nicht störende andere Betriebe sind zulässig und bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Der Mindestwohnflächenanteil soll 80% betragen. Bezüglich Immissionen gelten die Grundsätze einer WG-Zone gemäss Normblatt ZR 4/63 der Kant. Zonenreglement Normalien.

- 3.2 Die Parzelle Nr. 68 misst ca. 9'343 m². Am 19.12.86. hat die Gemeindeversammlung Biel-Benken beschlossen, 6'000 m² davon einer Gesamtüberbauung mit um 25% erhöhter Nutzung zuzuführen. Das heisst für die W2-Zone:

Bebauungsziffer	statt 20%	nun neu 25%
Nutzungsziffer	statt 36%	nun neu 45%

- 3.3 Die max. Nutzung der gesamten Parzelle 68 wird wie folgt festgelegt:

Bebauungsziffer:	6'000 m ² x 25%	=	1'500 m ²
	3'343 m ² x 20%	=	669 m ²
			<hr/>
			2'169 m ²

Nutzungsziffer: Erhöhung der Nutzungsziffer von 41,8% auf neu 45,8% gem. Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23.9.91, dies entspricht einer Erhöhung des Nutzungsmasses der Parz. 68 von 3'904 m² auf neu max. 4'280 m².

- 3.4 Für die Berechnung der Nutzfläche gelten die kantonalen Vorschriften. Normblatt 5/63 bauliche Nutzung.

4. Gestaltung und Benützung der Freiflächen

4.1 Die Gestaltung der Freiflächen wird durch den Quartierplan Nr. 3 im Sinne eines Konzepts bestimmt, das alle wesentlichen Elemente darstellt, wie z.B.:

- Wege und Plätze
- allgemeine Grünflächen
- Privatgärten
- Bäume.

Mit den Baugesuchen sind die definitiven Detailgestaltungspläne der Freiflächen zur Genehmigung einzureichen. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

4.2 Privatwege mit beschränktem Fahrrecht für Zubringerdienst (Möbeltransport, Krankentransport, Feuerwehr, etc.) sind mindestens 3.0 m breit und mit entsprechendem Unterbau zu erstellen. Die Zufahrt muss für Normalverkehr gesperrt werden.

4.3 Die Gestaltung der Wege und Plätze hat einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch bei späteren Änderungen.

Spätere Veränderungen am Wegnetz dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

4.4 Die Bepflanzung soll mit einheimischen und standortgemässen Pflanzen erfolgen.

5. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

5.1 Die Verkehrserschliessung der Neubauten auf Parzelle Nr. 68 erfolgt über die Schulgasse und über die Langgartengasse.

5.2 Pro 110 m² Wohnnutzfläche, jedoch mindestens pro Wohnung ist ein Parkplatz zu erstellen. Die Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Eine Vermietung an Dritte ist nur zulässig, wenn die Parkbedürfnisse der Siedlung gedeckt sind. Ferner ist je ein offener Besucherparkplatz pro 3 Wohnungen zu erstellen.

- 5.3 Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Kanalisation und Elektro) sind nach den Reglementen der Gemeinde und nach Weisung des Gemeinderates zu erstellen. Grundsätzlich bestehen Anschlussmöglichkeiten in der Langgartengasse, wie auch im Spittelhofweg.
- 5.4 Für die Zivilschutzanlage gelten die technischen Weisungen des Bundesamtes für Zivilschutz.
- 5.5 Da der Anschluss an eine öffentliche Gemeinschaftsantennen-Anlage möglich ist, müssen die Bauten daran angeschlossen werden.
- 5.6 Die Grundeigentümer klären die Möglichkeiten einer zweckmässigen Energienutzung und Energieversorgung für das gesamte Areal sorgfältig ab und reichen dem Amt für Umweltschutz und Energie ein Energiekonzept spätestens mit dem ersten Baugesuch ein. Der Kanton stimmt dem Energiekonzept nach Anhörung des Gemeinderates vorbehaltlich anderer Bestimmungen zu, wenn das Konzept den Zielsetzungen des kantonalen Energiegesetzes vom 15. Oktober 1979 entspricht.
6. Realisierung der Quartierplanüberbauung
- 6.1 Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer auf der Basis von privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln:
- Durchleitungsrechte
 - Geh- und Fahrrechte
 - Erstellung gemeinsamer Anlagen
- 6.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze, Abstellplätze für Kehrichtbehälter, usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.
- 6.3 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat provisorische Anlagen oder die Erstellung zu einem späteren Zeitpunkt bewilligen.

- 6.4 Die spätere Parzellierung der Grundstücke ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der neu entstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Nachträgliche Parzellierung der Grundstücke ist überdies nur möglich, wenn durch Dienstbarkeiten die Benützung von gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege, oberirdische Parkplätze, Kinderspielplätze, Durchleitungen, usw. für alle Bewohner und Eigentümer gesichert ist.

7. Schlussbestimmungen

Die Genehmigung der QP-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die Gemeinde Biel-Benken dem Quartierplan zugestimmt hat.

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen vom Quartierplan zufolge veränderter Verhältnisse und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §22 und §25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Haldenstein, 9. Mai 1990

Revidiert 5. Juni 1990

Revidiert 1. August 1990