



ANPASSUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG DER STADT BIEL AN DIE BMBV

BAUREGLEMENT DER STADT BIEL

BauRB

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

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV umfasst:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

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

Genehmigungsversion

Datum: September 2023
(inkl. Korrekturen nach der öffentlichen Auflage in Art. 24 und 24b)

Baureglement der Stadt Biel

(BauRB)

vom 7. Juni 1998

SGR 7.2.1-1

Die Einwohnergemeinde Biel,
gestützt auf Artikel 12 Ziffer 3 Buchstabe a der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 ¹,
beschliesst:

I. Geltungsbereich

Art. 1 - Baurechtliche Grundordnung

¹ Dieses Baureglement bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan, ~~und~~ dem Bauzonenplan ~~sowie den Teilgrundordnungen nach Absatz 2~~ die baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel.

~~² Grundlage für den Erlass und die Auslegung der baurechtlichen Grundordnung bildet der geltende Gesamttrichtplan. Die Teilgrundordnungen «Madretsch-Ried» und «Bischofkänel-Ost» vom 18. Juli 1996 und «Gaswerk-Areal» vom 22. August 2006 gelten als Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung.~~

Art. 2 - Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Grundordnung vor und bleibt vorbehalten.

Art. 3 - Baulinien

¹ Baulinien² legen für einzelne Grundstücke Strassen-, Wald-, Grenz- oder Gebäudeabstände, Anbaupflichten oder andere gestalterische Vorgaben fest.

² Geltende Baulinien gehen der Grundordnung vor.

¹ SGR 1.0-1
² Baulinien sind in der Baulinienordnung (Baulinienplan und Baulinienreglement) sowie in weiteren Sondernutzungsplänen (wie Alignementspläne, Sonderbauordnungen, Überbauungsordnungen) festgelegt.

Art. 4 - Spezialbauordnungen

¹ Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften gehen der Grundordnung vor.

² In den von Spezialbauordnungen erfassten Gebieten findet die Grundordnung subsidiär Anwendung.

Art. 5 - Zuständigkeiten

Soweit gemeindeinterne Zuständigkeiten in Bau- und Planungsfragen durch übergeordnetes Recht oder durch anderes Gemeinderecht nicht zwingend von den Stimmberechtigten wahrzunehmen oder anderen Behörden übertragen worden sind, obliegen sie dem Gemeinderat.

Art. 6 - Ausführungsvorschriften

Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der Vorgaben der baurechtlichen Grundordnung die erforderlichen Ausführungsvorschriften.

Er regelt **namentlich**:

- a) Präzisierungen zu den Nutzungszonen, wie ~~(Wohnnutzungsanteile, Übertragung von Nutzungsanteilen),~~
- b) ~~Baupolizei~~ An- und Kleinbauten und kleinere Gebäude in der Bauzone K, Bauten und Anlagen im Strassenabstand sowie weitere baupolizeiliche Präzisierungen,
- c) Vorspringende Gebäudeteile innerhalb des nach dem Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) ³ geltenden Rahmens,
- d) Skizzen zu den Messweisen
- e) Dachgestaltung,
- f) Eingliederung, Siedlungseinheiten,
- g) Besondere Gestaltungsvorschriften ~~für die (Altstadt und das Bahnhofsquartier).~~

II. Vorschriften zum Nutzungszonenplan

Art. 7 - Mischzone A

In der Mischzone A sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) ⁴ zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

Art. 8 - Mischzone B

In der Mischzone B sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 ~~LSV Lärmschutz-Verordnung~~ zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

³ EG-ZGB; BSG 211.1

⁴ Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV; SR 814.41)

Art. 9 - Arbeitszone 5

¹ In der Arbeitszone sind Arbeitsnutzungen für Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe zugelassen. Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen.

² Verkaufsnutzungen dürfen höchstens 20% der [Bruttogeschossfläche](#) [Geschossfläche](#) eines realisierten, zusammenhängenden Gebäudes, maximal aber eine [Bruttogeschossfläche](#) [Geschossfläche](#) von 300 m² belegen. Zudem muss der Verkauf in einem Bezug zur Hauptnutzung im Gebäude stehen. Verkaufsnutzungen dürfen auch unter angrenzenden Grundstücken nicht übertragen werden.

³ Zwischen dem Längfeldweg und dem Mettlenweg sind Ausstellungsflächen zulässig, sofern sie nicht mit einer direkten Verkaufstätigkeit verbunden sind. Ihre maximal zulässige Grösse beträgt 50% der [Bruttogeschossfläche](#) [Geschossfläche](#) eines realisierten zusammenhängenden Gebäudes.

⁴ Gebäude mit bestehenden und nach altem Recht bewilligten Verkaufsnutzungen von über 300 m² [Geschossfläche](#) für grosse oder sperrige Güter dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut oder nach einem Schadenfall wiederaufgebaut werden. Eine Vergrösserung der Verkaufsflächen und -volumen ist nicht zulässig.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.

Art. 10 - Zonen für öffentliche Nutzungen

Die der Zone für öffentliche Nutzungen zugewiesenen Gebiete sind nach Massgabe von Artikel 77 Baugesetz [vom 9. Juni 1985 \(BauG\)](#) ⁶ wie folgt zu nutzen:

| Kat.: | Zweckbestimmung: | EPS/LSV ⁷ : |
|-------|--|------------------------|
| 1 | Bildung (öff. Schulen, Kindergärten, usw.) | II |
| 2 | Spitäler, Kliniken | II |
| 3 | Heime (Alters-, Pflegeheime, usw.) | II |
| 4 | Friedhöfe | II |
| 5 | Kultur | III |
| 6 | Öffentliche Verwaltung | II |
| 7 | Kirchen (Landeskirchen) | II |
| 8 | Sportbauten und Sportanlagen | III |
| 9 | Private Nutzungen im öffentl. Interesse | III |
| 10 | Sportanlagen | II |
| 11 | Parkanlagen (allgemein) | II |

⁵ Fassung gemäss Stadtratsbeschluss vom 16.09.2009 und Gemeindeabstimmung vom 29.11.2009

⁶ [Baugesetz vom 9.6.1985 \(BauG\)](#); BSG 721.0)

⁷ Empfindlichkeitsstufe [gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung](#) nach (LSV; SR-814.41)

| | | |
|----|---|----|
| 12 | Parkanlagen (Freiflächen nach SFG) ⁸ | II |
| 13 | Familiengärten | II |

Anderweitige öffentliche Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie die Zweckbestimmung der jeweiligen Zone nicht beeinträchtigen.

Art. 11 - Grünzone

¹ Unter Vorbehalt von Absatz 2 sind die der Grünzone zugewiesenen Gebiete nach Massgabe von Artikel 79 BauG ⁹ Baugesetz zu nutzen und dienen der Gliederung der Siedlungsräume.

² In den Grünzonen, die im Bauzonenplan der Bauzone K zugewiesen sind, sind zusätzlich zu den für die Pflege der Grünzone notwendigen Bauten auch Zufahrten zu angrenzenden Bauten und Anlagen, Wege für den Langsamverkehr und dergleichen sowie ungedeckte Sitzgelegenheiten und Spielplatzanlagen gestattet. Andere Hochbauten und oberirdische Parkierungsanlagen sind nicht zulässig.

Art. 12 - Landschaftsschutzgebiete

¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken den Erhalt des Landschaftsbildes und der naturräumlichen Gegebenheiten. Sie sind als traditionelle Kulturlandschaften mit extensiver Bewirtschaftung sowie als natürliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu festigen. Alle landschaftsprägenden Elemente (Bäume, Hecken, weitere Vegetation, Topographie, Mauern, etc.) sind geschützt. Pflegerische Unterhaltmassnahmen bleiben vorbehalten.

² Baumschulen, intensive Obstkulturen, Gärtnerflächen, andere intensive landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen des Bodens, Aufforstungen sowie alle weiteren landschaftsverändernden Vorkehren sind untersagt.

³ Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Terrainveränderungen, neue Wege, Strassen oder Mauern sind - unabhängig von ihrer Baubewilligungspflicht - nur gestattet, sofern sie einer sachgerechten Pflege des Landschaftsschutzgebietes dienen.

Art. 13 - Landwirtschaftszone

Die der Landwirtschaftszone zugewiesenen Gebiete sind nach Massgabe von Artikel 80 Baugesetz des Bundesrechts zu nutzen.

Art. 14 - Waldgrenze / Waldabstand

¹ Die Waldgrenze ist im Nutzungszonenplan eingetragen.

² Soweit nicht eine Baulinie den Waldabstand festlegt, gilt der gesetzliche Waldabstand. Der Waldabstandsraum ist naturnah zu nutzen und zu gestalten. Mit einem Abstand von mindestens 15 m zur Waldgrenze sind unbewohnte Kleinbauten zulässig, wenn sie sich der Nutzung des Waldabstandsraumes unterordnen. Im Übrigen gilt im Waldabstandsraum ein Bauverbot.

⁸ Gesetz vom 6.6.1982 über See- und Flussufer (SFG; BSG 704.1)
⁹ BSG 721.0

Art. 15 - Verkehrsraum

¹ Der öffentliche Verkehrsraum und das Eisenbahnareal sind im Nutzungszonenplan keiner Nutzungszone zugewiesen und nicht gekennzeichnet.

² Die Nutzung des Eisenbahnareals untersteht dem Bundesrecht.

^{2bis} Der Baulinienplan bezeichnet den öffentlichen Verkehrsraum.

³ ~~Auf öffentlichem Strassengebiet~~ Im öffentlichen Verkehrsraum gilt grundsätzlich ~~Strassenrecht~~¹⁰. In diesen Flächen dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Standortgebundene Kleinbauten (Bus-Wartehallen, Velo-Unterstände und dergleichen) bleiben vorbehalten.

Art. 16 - Wohnnutzungsanteile

¹ In den Zonen mit Wohnnutzungsanteilen bleiben bei Neu- und Umbauten die im Nutzungszonenplan bezeichneten Mindestanteile der ~~Bruttogeschossfläche~~ ~~Geschossfläche~~ der Obergeschosse dem Wohnen vorbehalten.

² Bei wohngygienisch beeinträchtigten Verhältnissen (Verkehrslärm, etc.) kann die Baubewilligungsbehörde den Wohnnutzungsanteil angemessen reduzieren oder ganz aufheben.

³ Beherbergungsbetriebe (Hotels, Wohnheime, besondere Schlafstätten etc.) werden an den Wohnnutzungsanteil angerechnet.

⁴ ~~Die Übertragung von Wohnnutzungsanteilen dürfen unter angrenzenden Grundstücken übertragen werden~~ richtet sich nach Art. 32 der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) ¹¹.

Art. 16a - Gebiete mit Beschränkung der Ausnutzung und Gebiete mit Geschossflächenziffer oberirdisch

¹ In Gebieten, die in den Zonenplänen als «Gebiete mit Beschränkung der Ausnutzung» bezeichnet sind oder in Gebieten, in denen das zulässige Mass der Nutzung mit einer Geschossflächenziffer begrenzt ist, wird das maximal zulässige Nutzungsmass in m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche gemessen.

² Als Geschossflächen oberirdisch gelten die Geschossflächen im Sinne von Art. 28 BMBV¹², jedoch ohne Bauten nach Art. 19.

10 ~~Art. 2 4 ff des Gesetzes vom 2.2.1964 über Bau und Unterhalt der Strassen~~ Strassengesetz (SG) vom 4.6.2008 (SBG; BSG 732.11)

11 BSG 721.3

12 BSG 721.3

Art. 17 - Grünflächenziffern

¹ In den Gebieten mit Grünflächenziffern sind mindestens die im Nutzungszonenplan festgelegten Anteile der Grundstücksfläche ~~als natürliche oder bepflanzte Bodenflächen zu gestalten¹³ mit durchlässigen Bodenoberflächen zu versehen und als motorfahrzeugsfreier Aussenraum zu gestalten~~. Diese Flächen dürfen weder versiegelt werden noch als Abstellflächen für Motorfahrzeuge dienen. Unterirdische Bauten sind in diesen Flächen nicht zulässig.

² Für die Übertragung von Grünflächenanteilen gilt Art. 32 BMBV ~~14 dürfen unter angrenzenden Grundstücken übertragen werden~~.

III. Vorschriften zum Bauzonenplan

Art. 18 - Bauzonen

¹ In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

| Bauzone: | Anzahl Vollgeschosse ¹ zahl: | Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe: | kGA ¹⁵ : | gGA ¹⁶ : |
|--------------------|---|--|---------------------|---------------------|
| 6 | 6 | 20.5 0-m | 8.0 m | 11.5 m |
| 5 | 5 | 17.5 18.0 m | 7.0 m | 10.5 m |
| 4 | 4 | 14.5 15.0 m | 6.0 m | 9.5 m |
| 3 | 3 | 11.5 12.0 m | 5.0 m | 8.5 m |
| 2 | 2 | 8.5 9.0 m | 4.0 m | 7.5 m |
| 1 | 1 | 5.5 6.0 m | 3.0 m | 6.5 m |
| K (Kleinbauten) | | Bauten haben sich in ihren Dimensionen der Zweckbestimmung der jeweiligen Zone anzupassen. Der Gemeinderat bestimmt das Nähere in der Bauverordnung, insbesondere über die Zulässigkeit von Kleinbauten nach Art. 19a und kleineren Gebäuden nach Art. 19b. | | |
| 0 | 0 | Keine baubewilligungspflichtigen ober- und unterirdischen Gebäude. ¹⁾ unter Vorbehalt von Artikel 18a. | | |

² In den Zonen für öffentliche Nutzungen und in den Arbeitszonen beträgt der allseitige Grenzabstand 5 m. Für Gebäudeteile mit einer Höhe Fassadenhöhe traufseitig (vgl. Art. 23)

¹³ Ebenfalls an die Grünflächenziffer angerechnet werden können versickerungsfähige, nicht gebundene Mergel- und Kieswege.

¹⁴ BSG 721.3.

¹⁵ kleiner Grenzabstand.

¹⁶ grosser Grenzabstand.

von mehr als 10 m müssen um das Mass der Mehrhöhe weiter zurückversetzt werden.
~~vergrössert sich der allseitige Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe.~~

~~³ Das Kellergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.5 m überragt.~~

⁴ Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die ~~Kniewand~~ Kniestockhöhe (Decke oberstes Vollgeschoss Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau bis zum Schnittpunkt zur Schnittlinie der Fassadenlinie Fassadenflucht mit der Oberkante ~~Dachsparren~~ der Dachkonstruktion) raumseitig mehr als 1.57 m beträgt.

Art. 18a – Zusätzliches Vollgeschoss und Galerien

(Hinweis: Bisher Art. 18 BauVB).

¹ Pro Gebäude ist über Art. 18 hinaus ein zusätzliches, allseitig umschlossenes Vollgeschoss zulässig, wenn dieses nicht mehr als die Hälfte der durchschnittlichen Geschossfläche der übrigen Vollgeschosse des Gebäudes ausmacht.

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

² Im Dachraum sind Galeriengeschosse zulässig, wenn sie unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten¹⁷. Die horizontale Galerieöffnung hat deshalb - gemessen auf der Galerieebene - mindestens der Bodenfläche der Galerie zu entsprechen. Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m werden für die Ermittlung der Bodenfläche der Galerie nicht angerechnet.

³ Pro Gebäude sind maximal ein zusätzliches Vollgeschoss nach Absatz 1 und eine Galerie nach Absatz 2 erlaubt.

Art. 19 - Bauten unter Terrain mit Untergeschossen, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.5 m über die Fassadenlinie hinausragt.

^{1bis} Bei Gebäuden an Hängen, deren Neigung in der Falllinie des Gebäudegrundrisses mehr als 30 Prozent beträgt, ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen plus Hangzuschlag zusätzlich ein Untergeschoss gestattet, wenn dieses im Mittel höchstens bis 3.0 m über die Fassadenlinie, gemessen ab Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, hinausragt und sich gestalterisch gut in den Hang einordnet.

² Bauten mit zwei und mehr Untergeschossen und unterirdische Bauten, welche den mittleren Grundwasserspiegel unterschreiten, sind nur zugelassen, wenn die Fliessverhältnisse des Grundwassers nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

³ Unterniveaubauten sind Gebäude, welche gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion maximal 0.8 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Art. 19a - An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten dürfen erstellt werden, wenn ihre anrechenbare Gebäudefläche 60 m² nicht überschreitet. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe für An- und Kleinbauten mit Pult-, Sattel- oder vergleichbaren Dächern beträgt 3.5 m. Für An- und Kleinbauten mit Flachdächern beträgt die traufseitige Fassadenhöhe maximal 4.5 m und die Geschosshöhe maximal 3.5 m.

Art. 19b – Kleinere Gebäude

¹ Als kleinere Gebäude gelten freistehende Gebäude von höchstens 200 m² anrechenbarer Gebäudefläche, welche die übrigen Masse für Kleinbauten nicht überschreiten.

² Kleinere Gebäude sind in der Bauzone K mit öffentlicher Nutzung¹⁸ für die dort geltenden Nutzungen zulässig.

³ Der Gemeinderat kann in Zonen für öffentliche Nutzungen mit Zweckbestimmung "Sportanlagen (10)" und "Familiengärten (13)" in der Bauverordnung eine grössere anrechenbare Gebäudefläche zulassen.

Art. 20 - Bauweise

¹ Soweit der Bauzonenplan nicht die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise festlegt, gilt die offene Bauweise. Die grossen und kleinen Grenzabstände sowie die Gebäudeabstände sind allseitig einzuhalten.

² In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude seitlich an die Grenze gestellt und mit einer Brandmauer versehen werden. In der annähernd geschlossenen Bauweise können Gebäude - soweit erforderlich mit einer Brandmauer - seitlich an die Grenze oder in den Grenzabstand gestellt werden. ~~In beiden Fällen sind die Die~~ grossen Grenzabstände und die weiteren Gebäudeabstände ~~sind~~ einzuhalten. Auf die wohngygienischen Verhältnisse bestehender Gebäude ist ausreichend Rücksicht zu nehmen.

³ Das Bauen auf die Grenze oder im Grenzabstand bei geschlossener oder annähernd geschlossener Bauweise ist auf eine ~~Gebäudetiefe Gebäudelänge oder -breite~~ von max. 15 m beschränkt. Bei bestehenden Gebäuden auf der Grenze ist dieses Mass auf deren ~~Anbautiefe Anbaulänge oder -breite~~ beschränkt, darf jedoch in jedem Fall 12 m betragen. Vorbehalten bleibt die Beschränkung der ~~Gebäudetiefe Gebäudelänge und -breite~~ (Art. 22) oder die anderweitig geregelte Anbaubefugnis (geschlossene Bauweise I, ~~örtliche Festlegungen im Bauzonenplan bei Hofbauweise~~).

⁴ ~~Für die In den~~ gemäss Bauzonenplan der «geschlossenen Bauweise I» zugewiesenen ~~Gebieten gelten die grossen Grenzabstände nur für die Obergeschosse. Im Erdgeschoss oder in den im Bauzonenplan bezeichneten Obergeschossen bei Hofbauweise darf allseitig an die Grenze gebaut werden darf~~ allseitig an die Grenze gebaut werden.

⁵ ~~In den im Bauzonenplan zusätzlich der Hofbauweise zugewiesenen Gebieten entfällt ein grosser Grenzabstand. Gegenüber dem Hof dürfen die Längsseiten des Gebäudes auf die Bauzonen- oder Grundstücksgrenze gestellt werden.~~

¹⁸ Art. 7 BauVB (SGR 7.2.1-1.1) in Verbindung mit Art. 10 BauRB (SGR 7.2.1-1)

Art. 21 - Abstände

¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die ~~Längs-längeren~~, der kleine Grenzabstand für die ~~Schmalseiten kürzeren Seiten~~ der Bauten. Bis zu einer Gebäudelänge von 15 m dürfen der kleine und der grosse Grenzabstand ausgetauscht werden. ~~Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.~~

² Beträgt die ~~Schmalseite kürzere Seite~~ der Bauten mehr als 15 m, ist der kleine Grenzabstand um die Hälfte der Mehrbreite zu vergrössern, jedoch höchstens bis zum Mass des grossen Grenzabstandes.

^{2bis} Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude und entspricht der Summe der Grenzabstände. Unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sowie der Brandschutzvorschriften kann der Gebäudeabstand durch die Einräumung eines Näherbaurechts reduziert werden.

^{2ter} Grenzabstände können mit der Einräumung eines Näherbaurechts reduziert werden. Das Nähere wird auf dem Verordnungsweg geregelt.

³ ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~ Kleinbauten sowie mindestens auf zwei Seiten offene, gedeckte Gartensitzplätze mit einer Grundfläche von höchstens 60 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 3.5 m dürfen im Einverständnis des Nachbarn oder sofern an eine auf der Grenze stehendes ~~Nebengebäude An- oder Kleinbaute~~ angebaut werden kann, auf die Grenze gestellt werden. Andernfalls ist ein Grenzabstand von 2.0050 m, resp. 3 m im Falle von gedeckten Gartensitzplätzen einzuhalten.

^{3bis} Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ist ein Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

⁴ ~~Gegenüber dem Strassenraum öffentlicher Strassen ist bei Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m, bei den übrigen öffentlichen Strassen ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Werden Bauten auf bestehende Gebäudefluchten ausgerichtet, kann dieser Abstand werden, sofern keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen entgegenstehen.~~ Abstände gegenüber Strassen werden durch Baulinien geregelt. Wo solche fehlen, gilt kantonales Strassenrecht.

Art. 22 - Gebäudelängen / ~~Gebäudetiefen~~ Gebäudebreiten

¹ In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten sind die Gebäudelängen und die ~~Gebäudetiefen~~ Gebäudebreiten für alle Geschosse oder einzig für die Obergeschosse beschränkt. ~~Unbewohnte An- und Neben~~ Kleinbauten sowie Wintergärten werden nicht an die Gebäudelängen und die Gebäudebreiten angerechnet.

² Für an Strassen grenzende Gebäude erhöht sich die zulässige Gebäudelänge oder -breite um das Mass der zulässigen Bauten und Anlagen im Strassenabstand, maximal jedoch um 1.20 m.

Art. 23 - Gebäudehöhen Fassadenhöhe

¹ ~~Bei offener Bauweise wird die Gebäudehöhe in der Fassade mitte vom gewachsenen oder tieferliegenden Boden (Art. 97 BauV¹⁹) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens und bei Flachdächern bis zur Oberkante der Brüstung gemessen. Bei geschlossener Bauweise wird von der Achse der dem Gebäude am nächsten liegenden Strasse aus gemessen. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachsparren) und der dazugehörigen Fassadenlinie.~~

^{1bis} Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Neigung mehr als 5 Grad) auf den Traufseiten gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung 5 Grad oder weniger) wird die Fh 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.

^{1ter} Die Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi) nach Art. 24 darf auf keiner Fassade überschritten werden.

² ~~Die Gebäudehöhe muss auf allen Gebäudeseiten eingehalten sein.~~ Bei Bauten am Hang ist ~~talseitig~~ mit Ausnahme der Bergseite allseitig anteilmässig pro 10% Hangneigung eine Mehrhöhe von einem Meter gestattet. Die Mehrhöhe darf 3.50 m nicht überschreiten.

Art. 24 - Dachgestaltung: Allgemeine Bestimmungen und giebelseitige Fassadenhöhe

¹ Der Ausbau des Dachgeschosses und die Erstellung von Attikageschossen sind zulässig.

^{1bis} Soweit der Gemeinderat die Dachform für einzelne Gebiete nicht festgelegt hat, bleibt diese mit folgenden Einschränkungen frei:

- a) ~~Die~~ Bei geneigten Dächern darf die Dachneigung ~~darf~~ maximal 125% betragen, wobei die giebelseitige Fassadenhöhe die traufseitige Fassadenhöhe um nicht mehr als 5.0 m überragen darf.
- b) Bei Gebäuden mit Flachdach und Attika ohne Dachaufbauten nach Art. 24b Abs. 5 beträgt die giebelseitige Fassadenhöhe 2.5 m mehr als die effektive traufseitige Fassadenhöhe.
- c) Bei Gebäuden mit Flachdach ohne Attikageschoss aber mit Dachaufbauten nach Art. 24b Abs. 5 beträgt die giebelseitige Fassadenhöhe 2.5 m mehr als die effektive traufseitige Fassadenhöhe.
- d) Bei Gebäuden mit Flachdach und Attika sowie Dachaufbauten nach Art. 24b Abs. 5 beträgt die giebelseitige Fassadenhöhe 5 m mehr als die effektive traufseitige Fassadenhöhe.
- e) Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die giebelseitige Fassadenhöhe in ihrer Flucht die traufseitige Fassadenhöhe um nicht mehr als 2.0 m überragen.
- f) ~~Der höchste Punkt des Daches darf bei geneigten Dächern die effektive Fassadenhöhe um nicht mehr als 5 m überragen.~~ Bei anderen besonderen Dachformen (Mansardendächer, Tonnendächer, etc.) darf die Dachneigung höchstens 350% betragen, wobei die giebelseitige Fassadenhöhe die traufseitige Fassadenhöhe um nicht mehr als 3.5 m, inklusive Dachaufbauten nach Art. 24b Abs. 5 um nicht mehr als 5.0 m überragen darf.

~~Die Fassadenhöhe der Attika darf von oberkant Flachdach bis oberkant Attikadach nicht höher als 3.00 m sein.~~

²⁻³ aufgehoben

⁴ Gilt gemäss Bauzonenplan die ~~Hofbauweise~~ geschlossene Bauweise I₂₀, sind für Bauten im Hof der Dachausbau oder Attikageschosse ausgeschlossen. Gestattet sind die für eine sachgemässe Nutzung der Dachflächen notwendigen oder andere technisch bedingte Aufbauten (Treppenaufgänge, Geräteräume, Pergolen, usw.).

Art. 24a - Dachgestaltung: Besondere Bestimmungen für geneigte Dächer

⁴ Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie der Baute angepasst sind. Dachaufbauten dürfen in ihren Auswirkungen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigen. Für ihre Gestaltung gilt weiter:

- a) In den Bauzonen 1 und 2 dürfen sie pro Dachgeschossniveau zwei Drittel, in den Bauzonen 3 bis 6 die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge pro Geschosshöhe nicht überschreiten;
- b) Dachfenster und Lukarnen dürfen nicht bis zum Dachgiebel reichen;
- c) Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig, ausser sie sind technisch oder für die Erschliessung notwendig;
- d) Bei geschlossener und annähernd geschlossener Bauweise dürfen Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nicht näher als 1.5 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Art. 24b - Dachgestaltung: Besondere Vorschriften für andere Dachformen (Flachdach, Mansarddach, etc.)

¹ Attikageschosse ~~oder~~ und andere Dachformen dürfen in ihren Auswirkungen die betroffenen nachbarlichen Interessen insgesamt nicht nachteiliger als zulässige geneigte Dächer mit Dachaufbauten nach Art. 24a berühren und dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile aufweisen, ausser sie sind technisch oder für die Erschliessung notwendig.

^{1bis} Für Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sowie für deren Gestaltung gelten Art. 24a Buchstaben a und d.

² (**Hinweis:** Bisher Art. 20 Abs. 1 BauVB) Attikageschosse sind allseitig um mindestens 1.5 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückzusetzen. Soweit die Attika um mindestens 2.5 m von der Fassade abgesetzt wird, darf sie einschliesslich Windschutzmauern, Trennwänden, Pergolen und dergleichen auf denselben Seiten in jeweils gleichen Teilen auf die Aussenfassade des darunterliegenden Vollgeschosses gestellt werden. Diese Regelung gilt maximal für drei Gebäudeseiten. Auf einer Gebäudeseite muss in jedem Fall der Rücksprung von mindestens 1.5 m von der Fassadenflucht eingehalten werden. ~~Mehr als 0.5 m über die Fassaden der Attika hinausragende Vordächer und andere feste Überdachungen werden der Attika zugerechnet.~~

³ (**Hinweis:** Bisher Art. 20 Abs. 2 BauVB) Bei einer sich wenigstens über das Baugrundstück und die betroffene Nachbarparzelle erstreckenden Hangsituation von mindestens 10 %, darf die Attika bergseitig auf die Fassade gestellt werden.

⁴ Das Attikageschoss darf eine Geschosshöhe von 3.5 m nicht überschreiten.

⁵ (*Hinweis: Bisher Art. 20 Abs. 3 BauVB*) Über ~~der Attika~~ dem Dach dürfen nur technische Aufbauten sowie Treppenaufgänge, mindestens auf zwei Seiten offene Pergolen oder Gartenhallen erstellt werden. Insgesamt dürfen diese nicht mehr als 30 %, andere als technische Aufbauten nicht mehr als 15 % der Attika-Dachfläche belegen. Bauten und Bauteile über dem DachAttika dürfen das für zulässige geneigte Dächer, einschliesslich erlaubter Dachaufbauten, geltende Gabarit nicht überragen.

⁶ Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu fünf Grad sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Begrüpfungspflicht gilt nicht, wenn dadurch andere Nutzungen wie gestaltete Terrassen oder der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ausgeschlossen werden oder wenn die freie Fläche weniger als 30 m² beträgt.

Art. 25 - Eingliederung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie unter Einhaltung der Vorgaben des Bauzonenplanes zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben. Sie dürfen Orts- und Strassenbilder sowie Baudenkmäler nicht beeinträchtigen.

^{1bis} 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.

² Die Aussenräume sind auf den Charakter der Umgebung abzustimmen. Insbesondere ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum (Vorgarten) zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegen den Strassenraum abzugrenzen.

Art. 26 - Siedlungseinheiten

Innerhalb des Perimeters «Siedlungseinheiten» des Bauzonenplanes müssen Neubauten, wesentliche Veränderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude gestalterisch und konzeptionell gesamthaft auf die bestehende Bausubstanz, vorhandene Strukturen und Aussenräume abgestimmt sein.

Art. 27 - Besondere Gestaltungsvorschriften

In den im Bauzonenplan ausgeschiedenen Perimetern für besondere Gestaltungsvorschriften gelten folgende Bestimmungen:

¹ Altstadt:

- a. Die besonderen Gestaltungsvorschriften für die Altstadt bezwecken den Schutz des historischen Altstadtbildes, seiner bauhistorischen Substanz und die Erhaltung seiner Eigenart.
- b. Anbauten oder andere bauliche Veränderungen und Reklamen haben den besonderen Gegebenheiten des einzelnen Strassenbildes und des einzelnen Gebäudes aussen und innen Rechnung zu tragen. Sie sind nur gestattet, wenn sie sich gut in das Altstadtbild einordnen.
- c. Die prägenden städtebaulichen, architektonischen und historischen Gebäudeelemente sind zu erhalten und nach Möglichkeit wiederherzustellen.
- d. Brandmauern sind in ihrer heutigen oder ursprünglichen Lage grundsätzlich beizubehalten.

- e. Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenster sind auf stark einsehbaren Dächern ausgeschlossen.
- f. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn ein genehmigtes Neubauprojekt vorliegt.
- g. Nicht störende eingeschossige Hofüberbauungen können bewilligt werden. Sie sind Arbeitsnutzungen vorbehalten.
- h. Der Gemeinderat präzisiert die näheren Anforderungen nach den Buchstaben a bis g.

² Bahnhofquartier:

- a. Die besonderen Gestaltungsvorschriften für das Bahnhofquartier bezwecken den Erhalt und die Weiterentwicklung des Quartierbildes.
- b. Gebäude müssen einheitliche ~~Gebäudehöhen~~traufseitige Fassadenhöhen und ~~Voll~~Geschossezahlen aufweisen. Diese betragen

| Bauzone: | Anzahl Voll Geschosse: | Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe für die strassenseitige Fassade: |
|----------|-----------------------------------|---|
| 6 | 6 | 20.5 0 m |
| 5 | 5 | 16.6 17.1 m |
| 4 | 4 | 13.5 14.0 m |

Für die Bauzonen 4 und 5 kann die Baubewilligungsbehörde aus städtebaulichen oder architektonischen Gründen ein zusätzliches ~~Voll~~Geschoss ~~Geschoss~~ mit entsprechender Mehrhöhe gestatten oder vorschreiben.

(Hinweis: Bisher Art. 35 BauVB) Die ersten ~~Voll~~Geschosse (Erdgeschosse) haben eine einheitliche Geschosshöhe von 4.5 m (Bauzone 6), bzw. 4.2 m (übrige Bauzonen) und die Obergeschosse eine einheitliche Geschosshöhe von 3.1 m aufzuweisen.

- c. Das ~~massgebende Terrain~~, das Niveau der 1. ~~Voll~~Geschosse (Erdgeschosse) und die Geschosshöhe müssen für städtebaulich zusammengehörende Teilgebiete (Plätze, Strassenzüge, usw.) einheitlich sein. ~~Das massgebende Terrain wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt~~²¹.
- d. Über dem letzten ~~Voll~~Geschoss muss ein Attikageschoss erstellt werden, *(Hinweis: das Folgende war bisher in Art. 36 BauVB geregelt)* dieses muss strassenseitig um 1.50 m von der Fassadenflucht des darunterliegenden ~~Voll~~Geschosses zurückgesetzt werden und eine Geschosshöhe von 2.80 m aufweisen. Es gelten folgende Vorschriften:
 - aa) Auf den nicht strassenseitigen Fassaden (d.h. der hofseitigen sowie den Seitenfassaden) kann das Attikageschoss auf die Aussenfassade gestellt werden. Auf dieser Fassade gilt eine giebelseitige Fassadenhöhe von ~~2.8~~ 3.5 m mehr als die auf der Strassenseite geltende traufseitige Fassadenhöhe.
 - bb) Für Aufbauten (technisch bedingte und andere) über dem Attikageschoss, die um mindestens 5.00 m von der strassenseitigen Fassade des Attikageschosses

- zurückversetzt sind und eine Geschosshöhe von maximal 2.60 m aufweisen, erhöht sich die giebelseitige Fassadenhöhe nach Bst. aa um weitere 2.60 m.
- cc) Über dem Dach sind keine weiteren technischen Aufbauten oder Installationen zulässig.
- dd) Vorspringende offene oder geschlossene Gebäudeteile, hof- und strassenseitig, sind ausgeschlossen.
- e. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu erstellen.
- f. Mit der Fassadengestaltung (Gliederung, Materialwahl, Farbgestaltung, Fensterproportionen, usw.) soll eine einheitliche und horizontale Wirkung erzielt werden. Entlang der Bahnhofstrasse und den nördlichen Bahnhofplatzseiten ist ein Vordach zu erstellen.
- g. Der Gemeinderat präzisiert die näheren Anforderungen nach Buchstabe f.

³ Vingelz

- a. Für die ausgeschiedenen Bauzonen gelten folgende besonderen Grenzabstände, ~~Gebäudehöhen~~ Fassadenhöhen, Gebäude~~breitentiefen~~, Gebäudelängen und ~~Ausnutzungsziffern~~ Geschossflächenziffern:

| Bauzone: | kGA: | gGA: | GH Fh tr: | GTB: | GL: | AZ GFZo ²² : |
|----------|-------|--------|----------------------|--------|--------|------------------------------------|
| 2 | 4.0 m | 8.0 m | 6.5-7 m | 12.0 m | 25.0 m | 0.45 |
| 3 | 5.0 m | 10.0 m | 9.0 m | 12.0 m | 25.0 m | 0.67 |

- b. Die Geschossflächenziffer oberirdisch bemisst sich nach Art. 28 BMBV ²³, wobei die Geschossflächen in Untergeschossen und Unterniveaubauten nicht angerechnet werden.
- c. Der kleine Grenzabstand gilt für die ~~Schmalseiten~~ kürzeren Seiten und die beschattete ~~Längsseite~~ längere Seite, der grosse Grenzabstand für die besonnte ~~Längsseite~~ längere Seite eines Gebäudes.

IV. Vorschriften zum Nutzungs- und zum Bauzonenplan

Art. 28 - Gebäudestellung

Bauten sind strassenseitig auf Gebäudefluchten zu stellen, soweit solche erkennbar sind.

Art. 29 - Erdgeschossbestimmungen

¹ In den im Nutzungszonenplan ausgeschiedenen ~~Zonen~~ Gebieten mit Erdgeschossbestimmungen ist eine Höhe des ~~ersten Vollgeschosses~~ (Erdgeschosshöhe)

²² kGA: kleiner Grenzabstand, gGA: grosser Grenzabstand, ~~GH~~: Gebäudehöhe Fh tr: traufseitige Fassadenhöhe, GTB: Gebäudetiefebreite, GL: Gebäudelänge, ~~AZ~~-GFZo: ~~Ausnutzungs~~Geschossflächenziffer oberirdisch.
²³ BSG 721.3

von mindestens 4 m (~~inkl. Decke~~) vorgeschrieben, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen.

² In den ~~Zonen Gebieten mit~~ Erdgeschossbestimmungen erhöhen sich die gemäss Bauzonenplan und Artikel 18 hievord zulässigen ~~Gebäude-Fassadenhöhen~~ um einen Meter, sofern die in Absatz 1 genannte Mindesthöhe tatsächlich realisiert wird.

Art. 30 - Zonen mit Planungspflicht

¹ In den im Nutzungszonen- und im Bauzonenplan ausgeschiedenen Zonen mit Planungspflicht gelten für die Festlegung der Nutzungsart, des Nutzungsmasses, der Erschliessung und der Gestaltung die Grundsätze im Anhang 1.

² Andere Bestimmungen in Anhang 1 vorbehalten, ist vor dem Erlass einer Überbauungsordnung oder vor der Erteilung einer Baubewilligung für ein Gesamtvorhaben ein Wettbewerb oder ein anderes von der Planungsbehörde zu bestimmendes, qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

V. Baugesuchsverfahren

Art. 31 - Fachausschuss

¹ Ein aus Fachleuten zusammengesetzter Ausschuss berät die Planungs- und Baubewilligungsbehörde nach Massgabe eines durch den Gemeinderat zu erlassenden Pflichtenheftes bei der Beurteilung ausgewählter Bauvorhaben in gestalterischen und anderen fachtechnischen Fragen.

² Der Fachausschuss ist durch den Gemeinderat zu wählen und umfasst mindestens 5 und höchstens 9 Mitglieder. Er ist so zusammenzusetzen, dass die für die Beurteilung von Bauvorhaben wesentlichen Fachrichtungen vertreten sind.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 32 - Aufzuhebendes Recht

Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 2.4 aufgehoben.

Art. 33 - Altes und ergänzendes Recht

Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 2.4 abgeändert.

Art. 34 - Weitere Schutzbestimmungen

Die baurechtliche Grundordnung ist - soweit erforderlich - nach den Vorgaben des übergeordneten Rechts durch weitere Schutzbestimmungen im Bereiche der Denkmalpflege, des Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutzes zu ergänzen. Darauf zurückzuführende Änderungen dieser baurechtlichen Grundordnung bleiben vorbehalten.

Art. 35 - Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen kantonalen Instanzen in Kraft.

Biel, 7. Juni 1998

Namens des Stadtrates von Biel

Der Stadtratspräsident:
Heinz Lachat

Die Ratssekretärin:
Christine Rustichelli

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. Juli 1999.

Änderungen:

| Datum der Änderung | Erlasse SGR | Geänderte Artikel | Inkrafttreten |
|--------------------|-------------|------------------------------------|---------------|
| 29.11.2009 | SGR 721.1 | Art. 9 | 29.11.2009 |
| xx.xx.2023 | SGR 721.1 | Art. 1, 6, 9, 11, 14-25, 27, 29-30 | xx.xx.201xx |

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung **9. JANUAR – 8. FEBRUAR 2019**

Vorprüfung vom **29. APRIL 2021**

Publikation im Amtsanzeiger vom **28. MÄRZ 2023** bis **4. APRIL 2023**

Öffentliche Planaufgabe vom **31. MÄRZ 2023** bis **2. MAI 2023**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen **1** Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen **23. MAI 2023**

Unerledigte Einsprachen **1** Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am **23. AUGUST 2023**

Durch den Stadtrat am **4. OKTOBER 2023**

Durch die Gemeindeabstimmung vom **26. NOVEMBER 2023**

Abstimmungsergebnis **4801** ja **859** nein

Referendum -

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt am -

Die Stadtschreiberin

Barbara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang 1: Grundsätze Zonen mit Planungspflicht

Anhang 2: Aufzuhebendes und ergänzendes Recht