

GEMEINDE BIEL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ZUM UEBERBAUUNGSPLAN BOEZINGENFELD-OST

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

		<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	Art. 1 Wirkungsbereich	1
	Art. 2 Stellung zur Bauordnung	1
	Art. 3 Erschliessung	1
B. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	<u>I. Abstellplätze</u>	
	Art. 4 Berechnung der Abstellplätze	2
	<u>II. Bauabstände</u>	
	Art. 5 Grenzabstand a) allgemein	2
	Art. 6 b) vorspringende Bauteile	2
	Art. 7 Gebäudeabstand	2
	<u>III. Gebäudehöhen</u>	
	Art. 8 Gebäudehöhen	3
	<u>IV. Bauweise</u>	
	Art. 9 Städtebauliche Einordnung und architektonische Gestaltung	3
	Art. 10 Energiehaushalt	3
	Art. 11 Stellung der Bauten und Gebäudelängen	4
	Art. 12 Passerellen	4
	Art. 13 Unterirdische Bauteile	4
	<u>V. Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes</u>	
	Art. 14 Grünanteil	5
	Art. 15 Ersatzbestimmung	5
	Art. 16 Aussenraumgestaltung	5
	Art. 17 Umgebungsplan	5
C. ZONENVORSCHRIFTEN	<u>I. Schutzbestimmungen</u>	
	Art. 18 Emissionsbeschränkung	6
	<u>II. Zonen</u>	
	Art. 19 Industriezone	6
	Art. 20 Freifläche	6
	Art. 21 Grünflächen	7
	Art. 22 Private Grünflächen	7
	<u>III. Sektoren</u>	
	Art. 23 Sektor 1 Industrie	7
	Art. 24 Sektor 2 Industrie	8
	Art. 25 Sektor 3 "Planungszone"	8
	Art. 26 Sektor 4 Industrie	8
D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	<u>I. Aenderungen</u>	
	Art. 27 Aenderungen	9
	<u>II. Inkrafttreten</u>	
	Art. 28 Inkrafttreten	9

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

*Wirkungsbereich*

Der Wirkungsbereich der Sonderbauvorschriften gilt für das durch den Ueberbauungsplanperimeter umrandete Gebiet.

Art. 2

*Stellung zur Bauordnung*

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Biel.

Art. 3

*Erschliessung*

<sup>1</sup>Die im Ueberbauungsplan festgelegten Strassen, Fussgänger- und Fahrradwege gelten als Basiserschliessungsanlagen nach Art. 71 BauG.

<sup>2</sup>Alle übrigen Erschliessungsanlagen gelten als Detailerschliessung nach Art. 73-78 BauG.

<sup>3</sup>Bezüglich Erschliessungszeitpunkt gilt für das Plangebiet Art. 72 BauG.

## B. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### I. Abstellplätze

#### Art. 4

*Berechnung der  
Abstellplätze*

Für die Berechnung und Erstellung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind Art. 37-39 der BauV massgebend.

### II. Bauabstände

#### Art. 5

*1. Grenzabstand  
a) allgemein*

Im ganzen Plangebiet gilt vorbehaltlich der Bestimmungen der eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung ein Grenzabstand von mindestens 5.00 m. Für Gebäudeteile, die eine Höhe von 10 m überschreiten, ist ein um das Mass der Mehrhöhe vergrösserter Grenzabstand zu wahren.

#### Art. 6

*b) vorspringende  
Bauteile*

<sup>1</sup>Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Rampen und Aussentreppen etc. dürfen im Maximum 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>2</sup>Vorspringende technische Bauteile wie Röhren, Schächte, Leitungen und ähnliches dürfen bis Maximum 1 m in den Grenzabstand hineinragen, sofern ihre Länge 1/4 der entsprechenden Fassadenlänge nicht übersteigt.

#### Art. 7

*2. Gebäudeabstand*

<sup>1</sup>Der Gebäudeabstand setzt sich aus zwei minimalen Grenzabständen zusammen.

<sup>2</sup>Auf demselben Grundstück oder bei gemeinsamer Projektierung der Bauten entfallen die vorgeschriebenen Gebäudeabstände, vorbehaltlich der Bestimmungen der eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung.

### III. Gebäudehöhen

#### Art. 8

<sup>1</sup>Im gesamten Plangebiet gelten maximale Gebäudehöhen gemäss Art. 23, 24 und 26 SBV.

<sup>2</sup>Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

<sup>3</sup>Besondere technische Bauteile wie Maste, Kamine, Lüftungs- und Filteranlagen, Liftaufbauten und dergleichen können die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

### IV. Bauweise

#### Art. 9

1. *Einordnung in die Umgebung und architektonische Gestaltung*

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen haben sich in die nähere und weitere Umgebung einzufügen und das Stadtbild sinnvoll zu ergänzen. Insbesondere sind Landschaftsbild und Topographie entsprechend zu berücksichtigen.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl) so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

#### Art. 10

2. *Energiehaushalt*

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sollten so erstellt werden, dass ein rationeller, dem neuesten Stand der Technik entsprechender Energiehaushalt erreicht wird. Insbesondere sollten Wärmeisolationen, Baukuben und Energieversorgungssysteme gemäss diesem Grundsatz konzipiert werden.

<sup>2</sup>Im Sinne eines rationellen Energiehaushaltes sind Heizungszusammenlegungen, Wiederverwendung von Produktions- und Abwärme sowie die Verwendung erneuerbarer Energie anzustreben.

<sup>3</sup>Grossflächige Fensterfassaden sollen, soweit möglich, in Tallängsrichtung angeordnet werden.

Art. 11

3. *Stellung der Bauten  
und Gebäudelängen*

<sup>1</sup> Die Baukörper der Hauptgebäude sind in der Regel in Längsrichtung des Tales zu orientieren.

<sup>2</sup> Insbesondere sind hohe Baukörper mit einer Längenausdehnung von über 40 m, wenn immer möglich, in Tallängsrichtung zu orientieren.

Art. 12

4. *Passerellen*

<sup>1</sup> Passerellen und ähnliche Verbindungsteile über die Parzellengrenzen sind grundsätzlich möglich, wenn sie lediglich Verbindungscharakter haben, und deren betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.

<sup>2</sup> Passerellen und ähnliche Verbindungsteile über dem öffentlichen Strassenraum sind bei folgenden Strassen möglich, unter Berücksichtigung des erforderlichen Lichtraumprofils:

- Oppligerstrasse
- Oscar Bider-Weg
- Lengnaustrasse
- Mohnweg
- Detailerschliessungsstrassen

<sup>3</sup> Passerellen und ähnliche Verbindungsteile über dem öffentlichen Raum für Industriegleise sind ebenfalls zulässig, unter Berücksichtigung des erforderlichen Lichtraumprofils.

<sup>4</sup> Passerellen und ähnliche Verbindungsteile über öffentlichen Grünflächen sind nicht möglich.

Art. 13

5. *Unterirdische  
Bauteile*

<sup>1</sup> Bauteile unterhalb des Grundwasserspiegels sind auf ein Minimum zu reduzieren. Bei grösseren Bauten im Grundwasser hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, dass keine negative Beeinflussung der Grundwasserströme zu erwarten ist.

<sup>2</sup> Die Entwässerung unterirdischer Bauteile im freien Gefälle kann nur beschränkt gewährleistet werden. Die Anschlusshöhen richten sich nach den Kanalisationsplänen des städtischen Tiefbauamtes.

V. Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Art. 14

*Grünanteil*

<sup>1</sup> Im ganzen Plangebiet ist ein Grünanteil von mindestens 10 % der Grundstücksfläche einzuhalten.

<sup>2</sup> Im Ueberbauungsplan ausgewiesene "private Grünflächen" können vollumfänglich zum erforderlichen Grünraum angerechnet werden.

<sup>3</sup> Nicht zum erforderlichen Grünanteil angerechnet werden können:

Gedeckte und freie Lagerplätze, überwiegend befestigte Flächen sowie Grünstreifen und -Flächen von weniger als 5 m<sup>2</sup> Ausdehnung oder weniger als 1.50 m Breite.

Art. 15

*Ersatzbestimmung*

In begründeten Härtefällen, wo der erforderliche Grünanteil nicht erreicht werden kann, werden ersatzweise hochstämmige Bäume als jeweils 25 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet.

Art. 16

*Aussenraumgestaltung*

<sup>1</sup> Die erforderlichen Grünanteile sind durch Bäume, vor allem hochstämmige, in Reihen oder Gruppen sowie durch Hecken und Sträucher zu beleben.

<sup>2</sup> Grössere Parkierungs- und Lagerflächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger, nicht befestigter Art auszuführen wie Kiesbelag, Mergelflächen und Rasengittersteine.

<sup>3</sup> Ueberdachungen niedriger Gebäudeteile sowie unterirdischer Bauten sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Art. 17

*4. Umgebungsplan*

Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- Anordnung der Autoabstellplätze
- Aussenanlagen und Lagerplätze (mit Angaben über das gelagerte Material)
- Bäume und Bepflanzung
- Einfriedung
- Bodenbelag im Aussenraum.

31. Januar 1984

## C. ZONENVORSCHRIFTEN

### I. Schutzbestimmung

#### Art. 18

*Emissions-  
beschränkung*

<sup>1</sup> Im gesamten Plangebiet ist die Ansiedlung von Betrieben mit nachteiligen Luft-Emissionen wie Staub, Rauch und schadstoffhaltigen Abgasen nicht zulässig. Dasselbe gilt für nachteilige Emissionen ins Grundwasser.

<sup>2</sup> Für die Beurteilung gelten: Die eidgenössische Arbeitsgesetzgebung, die eidgenössischen Richtlinien des Bundesamtes für Umweltschutz zur Reinhaltung von Luft und Wasser. Weiterhin gelten das kantonale Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1978 sowie die Bestimmungen des kantonalen Wasser- und Energiewirtschaftsamtes (WEA).

### II. Zonen

#### Art. 19

*Industriezone*

<sup>1</sup> Die Industriezone ist ausschliesslich für Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur gestattet für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind Betriebe, die grosse unproduktive Flächen aufweisen. Vorbehalten bleibt die Zulassung solcher Betriebe mit Hilfe von Sonderbauvorschriften zu einem Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan.

#### Art. 20

*Freiflächen*

Für die im Plan bezeichnete Freifläche gilt Art. 27 BauG sowie das Bauverbot gemäss den kantonalen Nutzungsbeschränkungen für die Quellfassung Leuggene I und II vom 28.1.1976.

Art. 21

Grünflächen

<sup>1</sup>Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Grünflächen und Grünstreifen sind mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen können mit Büschen, Hecken oder Sträucher ergänzt werden.

<sup>2</sup>Auf den Grünflächen sind Kleinbauten für Velounterstände, Container, usw. von max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche erlaubt.

<sup>3</sup>Unterirdische Bauten sind auf den im Ueberbauungsplan bezeichneten Grünflächen nicht gestattet.

<sup>4</sup>Die Grünflächen können für Zufahrten und Erschliessung der anliegenden Grundstücke auf max. 20 % der angrenzenden Länge durchbrochen werden.

Art. 22

Private Grünflächen

<sup>1</sup>Private Grünflächen ergänzen das gesamte Grünkonzept des Ueberbauungsplanes. Für sie gilt sinngemäss Art. 21 der Sonderbauvorschriften.

<sup>2</sup>Private Grünflächen können vollumfänglich zum erforderlichen Grünanteil von 10 % der Grundstückfläche angerechnet werden.

III. Sektoren

Art. 23

1. Sektor 1

<sup>1</sup>Im Sektor I gilt die Industriezone.

<sup>2</sup>Bezüglich der Gebäudeabmessungen bestehen folgende baupolizeiliche Vorschriften

- Maximale Gebäudehöhe 13.00 m

<sup>3</sup>Zur Solothurnstrasse hin ist der Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Autoabstellplätze und Lagerflächen sind im Vorland zur Solothurnstrasse nicht erlaubt. Das Vorland ist als Grünraum zu gestalten. Kahle geschlossene Fassaden zur Strassenseite hin sind zu vermeiden. Die einzelnen Betriebe sind mit Baumreihen rechtwinklig zur Solothurnstrasse gegenseitig abzugrenzen.

Art. 24

2. Sektor 2

<sup>1</sup> Im Sektor 2 gilt die Industriezone.

<sup>2</sup> Bezüglich der Gebäudeabmessungen gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften

- Maximale Gebäudehöhe 16.00 m

<sup>3</sup> Auf höchstens 1/3 der Gebäudegrundflächen kann die zulässige Höhe um 2 Geschosse, maximal aber um 6 m überschritten werden, falls der Rest der Gebäudeteile mindestens 2 m unter der zulässigen Gebäudehöhe bleibt.

<sup>4</sup> Zur Solothurnstrasse hin ist der Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Autoabstellplätze und Lagerflächen sind im Vorland zur Solothurnstrasse nicht erlaubt, es sei denn zu Ausstellungszwecken. Das Vorland ist als Grünland zu gestalten. Kahle geschlossene Fassaden zur Strassenseite sind zu vermeiden.

Art. 25

3. Sektor 3

Im Sektor 3 gilt aufgrund der nicht definitiv festlegbaren Lage und langfristigen Planung der N5/T6-Linienführung, Verzweigung und Anschlussbauwerke, sowie aufgrund der noch unklaren weiteren Quererschliessung zwischen Sektor 2 und 4, aber auch aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche, die "Planungszone" gemäss Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG vom 22. Juni 1979.

Art. 26

4. Sektor 4

<sup>1</sup> Im Sektor 4 gilt die Industriezone.

<sup>2</sup> Bezüglich der Gebäudeabmessungen bestehen folgende baupolizeiliche Vorschriften

- Maximale Gebäudehöhe 19.00 m

<sup>3</sup> Auf höchstens 1/3 der Gebäudegrundflächen kann die zulässige Höhe um 2 Geschosse, maximal aber um 6 m überschritten werden, falls der Rest der Gebäudeteile mindestens 2 m unter der zulässigen Gebäudehöhe bleibt.

D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

I. Aenderungen

Art. 27

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden bleibt vorbehalten.

Art. 28

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan "Bözingenfeld-Ost"

---

Genehmigungsvermerke:

=====

Vorprüfung: Juli 1982

Publikationen: Amtsblatt vom 3.12.1983  
Amtsanzeiger vom 2. + 5.1983

Oeffentliche Planauflage: Vom 3. Dezember 1983 bis 2. Januar 1984

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer: 6. Dezember 1983

Eingereichte Einsprachen: 26 (sechsunzwanzig)

Einspracheverhandlungen: Vom 25. bis 30. Januar 1984

Erledigte Einsprachen: 17 (siebzehn)

Unerledigte Einsprachen: 9 (neun)

Beschlüsse:

Genehmigt durch Gemeinderat am 17.2.1984

Genehmigt durch Stadtrat am 15.3.1984

Referendum (Publikation) am 19. + 23.3.1984

Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion: