

GEMEINDE BIEL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

ZÜRICHSTRASSE - OST

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GEMEINDE BIEL
ÜBERBAUUNGSORDNUNG
"ZÜRICHSTRASSE - OST"
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Seite

Art. 1	Wirkungsbereich	1
Art. 2	Übergeordnete Vorschriften	1

B. NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 3	Zone für besondere Bauten (Einkaufszentrum)	1
Art. 4	Grünzone	1

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I Bauabstände

Art. 5	Grenzabstand	2
Art. 6	Bauen im Grenzabstand	2

II Gebäudehöhe

Art. 7	Gebäudehöhe	2
--------	-------------	---

III Bauweise

Art. 8	Unterirdische Bauten, Entwässerung	3
--------	---------------------------------------	---

IV Umgebungsgestaltung

Art. 9	Grünanteil	3
Art. 10	Gestaltung des Grünanteils	3
Art. 11	Bodenschutz	3

D. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, LÄRMSCHUTZ

Art. 12	Erschliessung	4
Art. 13	Anzahl Parkplätze	4
Art. 14	Lärmschutz	4
Art. 15	Vereinbarungen	4

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16	Begleitkommission	5
Art. 17	Inkrafttreten	5

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Wirkungsbereich

Art. 1

Die Überbauungsvorschriften gelten innerhalb des Überbauungsplanperimeters.

Übergeordnete Vorschriften

Art. 2

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Biel.

B. NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Zone für besondere Bauten (Einkaufszentrum)

Art. 3

In der von der Überbauungsordnung abgegrenzten Zone sind Einkaufszentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen.

Für Einkaufszentren werden die zulässigen Verkaufsflächen wie folgt beschränkt:

- Grossverkaufsflächen unter Ausschluss eines Warenhauses max. 5'500 m²
davon höchstens 2'500 m² für Lebensmittel
- Do it yourself/Garten-Centre max. 3'000 m²
- Fachmärkte max. 6'000 m²
- Detailhandel, Dienstleistung durch Dritte max. 2'000 m²

Die gesamte Verkaufsfläche ist limitiert auf höchstens: 12'000 m²

Darüber hinaus sind zulässig: ein Restaurant, eine Tankstelle und eine Autowaschanlage.

Die Verkaufsfläche wird nach Art. 24 BauV bestimmt.

Grünzone

Art. 4

¹ Die im Plan bezeichneten öffentlichen und privaten Grünstreifen sind Grünzonen gemäss Art. 79 BauG.

² Für Ein- und Ausfahrten und andere befestigte Zugänge können die Grünstreifen auf höchstens 20% der angrenzenden Länge durchbrochen werden.

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I. Bauabstände

Grenzabstand

Art. 5

¹ Im ganzen Plangebiet gilt ein Grenzabstand von mindestens 5.00 m. Für Gebäude, die eine Höhe von 10 m überschreiten, ist ein um das Mass der Mehrhöhe vergrösserter Grenzabstand zu wahren.

² Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück entfallen die internen Gebäudeabstände gemäss Bauordnung der Stadt Biel.

Bauen im Grenzabstand

Art. 6

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Rampen, Aussentreppen, etc. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Vorspringende technische Bauteile wie Röhren, Schächte, Leitungen und ähnliches dürfen höchstens 1 m in den Grenzabstand hineinragen, sofern sie in der Breite weniger als 1/4 der Fassadenlänge beanspruchen.

³ Für Baulinien überragende Bauteile gelten die Absätze 1 und 2 sinngemäss.

⁴ Bei 2 Haupteingängen kann das Vordach jeweils über eine Breite von höchstens 4.00 m die Baulinie soweit wie notwendig überschreiten.

⁵ Die Nationalstrassenbaulinie darf weder durch Bauteile noch für Erschliessungszwecke und Gebäudeunterhalt überschritten werden.

II. Gebäudehöhe

Gebäudehöhe

Art. 7

¹ Im ganzen Plangebiet gilt eine Gebäudehöhe von höchstens 16.00 m.

² Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.

³ Besondere technische Bauteile wie Masten, Kamine, Lüftungs- und Filteranlagen, Liftaufbauten, Brüstungen sowie konstruktionsbedingte Bauteile über der Dachbaut können die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

Unterirdische Bauten
Entwässerung

III. Bauweise

Art. 8

- 1 Es ist 1 Untergeschoss zulässig
- 2 Bauteile im Grundwasser sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Bauherrschaft muss den Nachweis erbringen, dass keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme zu erwarten ist.
- 3 Die Entwässerung unterirdischer Bauteile im freien Gefälle kann nur beschränkt gewährleistet werden. Die Anschlusshöhen richten sich nach den Kanalisationsplänen des städtischen Tiefbauamtes.
- 4 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das Meteorwasser muss in der Umgebung und auf den Dachflächen genügend Retentionsvolumen bereitgestellt werden.

IV. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Grünanteil

Art. 9

- 1 Im ganzen Plangebiet ist ein Grünanteil von mindestens 10% der Grundstücksfläche einzuhalten.
- 2 Die im Plan ausgeschiedenen privaten Grünstreifen können bis auf die befestigten Flächen für Fussweg und Zufahrten zum erforderlichen Grünraum angerechnet werden.
- 3 Nicht angerechnet werden können gedeckte und freie Lagerplätze, überwiegend befestigte Flächen sowie Grünstreifen und Flächen von weniger als 5.00 m² Ausdehnung oder weniger als 1.50 m Breite.

Gestaltung des
Grünanteils

Art. 10

- 1 Die erforderlichen Grünanteilflächen sind mit Bäumen, vor allem hochstämmigen, in Reihen oder Gruppen sowie mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2 Flache Dachpartien sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Bodenschutz

Art. 11

Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau für die Rekultivierung des Bodens haben entsprechend den Richtlinien der Fachstelle für Bodenschutz zu erfolgen.

D. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, LÄRMSCHUTZ

Erschliessung

Art. 12

- 1 Die Erschliessung der Anlagen erfolgt von der Zürichstrasse.
- 2 Die Anzahl der Zu- und Wegfahrten ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- 3 Innerhalb des Überbauungsplanperimeters ist eine Haltestelle für ein öffentliches Verkehrsmittel vorzusehen (Art. 26 BauV).
- 4 Die Zürichstrasse ist Teil einer Hauptvelo-
route vom Zentrum Bözingen Richtung Osten.

Anzahl Parkplätze

Art. 13

- 1 Für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen der kantonalen BauV resp. der Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete.
- 2 Insgesamt dürfen nicht mehr als 700 Parkplätze erstellt werden.
- 3 Mit der Einreichung des Baugesuches ist ein Parkplatzbewirtschaftungskonzept vorzulegen.
- 4 Übersteigen die durch ein Einkaufszentrum induzierten Verkehrsströme 4'500 FZ/T im Jahr 1997, 5'000 FZ/T im Jahr 2000 und 7000 FZ/T im Jahr 2010 sind weitergehende Massnahmen zur Begrenzung der Immissionen nach Art. 18 LRV zu treffen.

Lärmschutz

Art. 14

- 1 Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung sowie entlang der vom Mehrverkehr infolge des Einkaufszentrums betroffenen Strassen gelten die Empfindlichkeitsstufen gemäss Plan im Anhang.
- 2 Die N5 erstellt ein 2m hohes Lärmhindernis ab gewachsenem Terrain und gewährleistet den daraus resultierenden Lärmschutz. Alle weiteren notwendigen Schutzmassnahmen sind am Gebäude selbst durch die Bauherrschaft zu realisieren.

Vereinbarungen

Art. 15

"Die für die Sicherstellung der Realisierung und des Betriebes der ÖV-Erschliessung sowie für die baulichen und signaltechnischen Verbesserungen des Strassennetzes erforderlichen Vereinbarungen sind in ihrer definitiven Ausgestaltung vor Erteilung der Baubewilligung vorzubringen."

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Begleitkommission

Art 16

- 1 Der Gemeinderat setzt eine aus Vertretern der Betreiber des Einkaufszentrums, der betroffenen Gemeinden und Region sowie des Kantons zusammengesetzte Begleitkommission ein.
- 2 Der Kommission gehören 6-8 Mitglieder an, wovon wenigstens ein Vertreter einer Umweltschutzfachstelle.
- 3 Der Kommission obliegen:
 - die Mitwirkung bei der umweltmässigen Optimierung des Projektes bis zu seiner Realisierung;
 - die Überwachung der Bedingungen und Auflagen vor und während der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums
 - soweit erforderlich, die Antragstellung weitergehender Massnahmen an die Baupolizeibehörden.
- 4 Der Gemeinderat erlässt das Pflichtenheft der Kommission.

Inkrafttreten

Art. 17

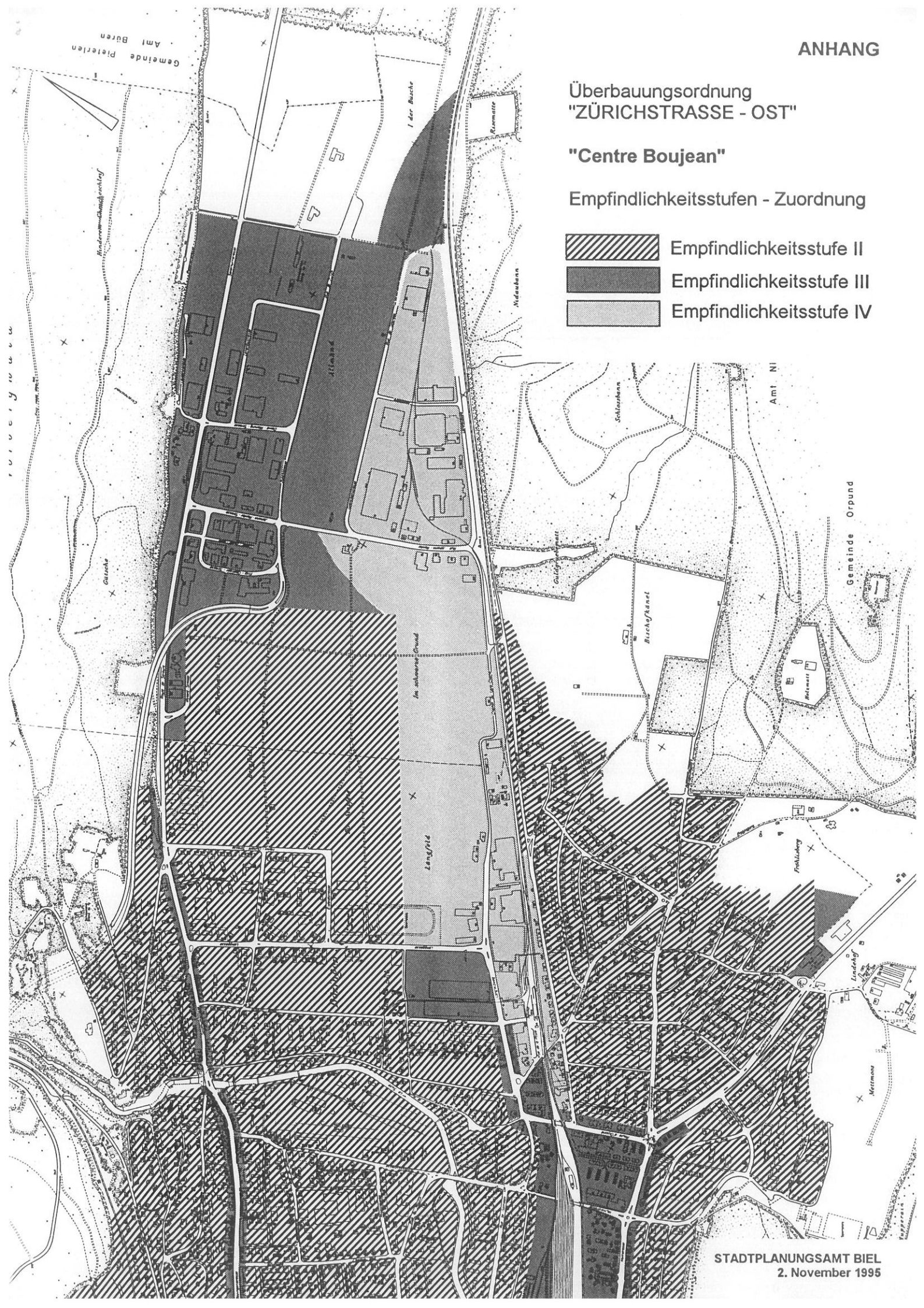
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Überbauungsordnung
"ZÜRICHSTRASSE - OST"

"Centre Boujean"

Empfindlichkeitsstufen - Zuordnung

-  Empfindlichkeitsstufe II
-  Empfindlichkeitsstufe III
-  Empfindlichkeitsstufe IV



GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG VOM 5. 5. 1994 - 6. 6. 1994

VORPRÜFUNG VOM 31. 5. 1994

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 23. 12. 1995 IM AMTSANZEIGER VOM 21. + 28. 12. 1995

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 23. 12. 1995 BIS 1. 2. 1996

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 19. 12. 1995

EINGEREICHTE EINSPRACHEN 20 RECHTSVERWAHRUNGEN 1

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN 21. / 27. / 29. 2. 1996

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 19 ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

RECHTSVERWAHRUNGEN 1

BESCHLÜSSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22. 3. 1996

DURCH DEN STADTRAT AM 25. 4. 1996

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 9. 6. 1996

ABSTIMMUNGSERGEBNIS JA 7'333 NEIN 2'993

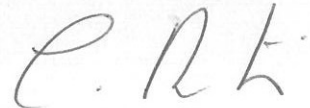
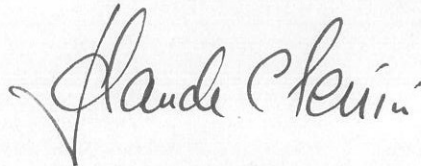
REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtratspräsident:

Die Ratssekretärin:



**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG**

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 13. NOV. 1996

