

**GEMEINDE BIEL**

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG**

**ALLMENDWEG - OST**

(ZPP 9.4 "Büsche")

**Überbauungsvorschriften**

**STADTPLANUNGSAMT BIEL**

November 2003

## A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften gelten innerhalb des Überbauungsplanperimeters.

### Art. 2

Übergeordnete  
Vorschriften

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

## B. NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 3

Arbeitszone

<sup>1</sup> Auf den entsprechend bezeichneten Flächen gilt die Arbeitszone gemäss Baureglement der Stadt Biel.

<sup>2</sup> Zugelassen sind nur Bauvorhaben, die betreffend Verkehrsaufkommen und Parkierung die Bestimmungen von Art. 16 einhalten.

### Art. 4

Grünzone

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten öffentlichen Grünstreifen sind Grünzonen gemäss Art. 79 BauG.

<sup>2</sup> Abs. 2. Die im Plan bezeichneten privaten Grünstreifen sind Grünanteile. Es gelten die Bestimmungen von Art. 17 Abs 1 Baureglement Stadt Biel

<sup>3</sup> Die im Plan speziell mit Pfeilen bezeichnete private Grünfläche ist in Pfeilrichtung verschiebbar. Die Verschiebung kann in beiden Richtungen höchstens 20 m betragen. Diese Fläche kann als freies Verkaufsgelände für Gartenpflanzen genutzt werden. Der Grünstreifen darf für Erschliessungszwecke auf höchstens 15% der Länge unterbrochen werden.

## C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### Art. 5

Grenzabstand

Im ganzen Plangebiet gilt die offene Bauweise sowie ein seitlicher Grenzabstand von 5.00 m. Für Gebäudeteile mit einer Höhe von über 10.00 m vergrössert sich der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe.

	<u>Art. 6</u>
Gebäudehöhe	<p><sup>1</sup> Im ganzen Plangebiet gilt eine max. Gebäudehöhe von 14.50 m.</p> <p><sup>2</sup> Es ist keine Attika zulässig</p> <p><sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe überschreiten können nur technische Bauteile wie Fahnenmaste, Kamine, Lüftungs- und Filteranlagen, Liftaufbauten etc.</p>
	<u>Art. 7</u>
A5 Baulinie	Die Nationalstrassenbaulinie darf weder durch Bauteile, noch für Erschliessungszwecke und Gebäudeunterhalt überschritten werden.
	<u>Art. 8</u>
Erdgeschossbaulinie	<p><sup>1</sup> Die Erdgeschossbaulinie gilt vom Untergeschoss bis zur Höhe des Lärmschutzdammes.</p> <p><sup>2</sup> Der Lärmschutzdamm kann baulich integriert sowie verbreitert, aber nicht in der Höhe verändert werden.</p>
	<u>Art. 9</u>
Baulinien	<p><sup>1</sup> Die im Plan enthaltenen Baulinien umgrenzen Baufelder. Es besteht keine Anbaupflicht.</p> <p><sup>2</sup> Vorspringende Bauteile wie Vordächer Rampen, Aussentreppen etc. dürfen auf der Süd-, West- und Ostseite höchstens 1.20 m über die Baulinie hinausragen. Auf der Nordseite darf die Baulinie nicht überschritten werden.</p> <p><sup>3</sup> Bei Eingangsbereichen und Laderampen kann für Vordächer das Mass der Ausladung angemessen erhöht werden.</p>
	<u>Art. 10</u>
Unterirdische Bauten	<sup>1</sup> Es ist 1 Untergeschoss zulässig.
Entwässerung	<p><sup>2</sup> Bauteile im Grundwasser sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Bauherrschaft muss den Nachweis erbringen, dass keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme zu erwarten ist.</p> <p><sup>3</sup> Die Entwässerung unterirdischer Bauteile im freien Gefälle kann nur beschränkt gewährleistet werden. Die Anschlusshöhen richten sich nach den Kanalisationsplänen des städtischen Tiefbauamtes.</p>

<sup>4</sup> Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das Meteorwasser muss in der Umgebung und auf den Dachflächen genügend Retentionsvolumen bereitgestellt werden entsprechend der Richtlinien des kantonalen Tiefbauamtes.

<sup>5</sup> Der Büttenbergbach ist vom Bahndamm-Durchlass über den privaten Grünstreifen bis zur Autobahn-Querung als offenes Gerinne zu führen. Dieser Bach dient auch als Kleintierdurchlass und ist entsprechend zu gestalten. Brücken für Erschliessungszwecke sind zulässig.

#### Art. 11

#### Grünanteil

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

<sup>2</sup> Die im Plan ausgeschiedenen privaten Grünstreifen können bis auf die befestigten Flächen für Fusswege und Zufahrten zum erforderlichen Grünraum angerechnet werden.

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden können gedeckte und freie Lagerplätze, Parkplätze, überwiegend befestigte Flächen sowie Grünstreifen und Flächen von weniger als 5.00 m<sup>2</sup> Ausdehnung oder weniger als 1.50 m Breite.

#### Art. 12

#### Gestaltung des Grünanteils

<sup>1</sup> Die erforderlichen Grünanteilflächen sind mit Bäumen, vor allem hochstämmigen, in Reihen oder Gruppen sowie mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Auf dem Lärmschutzdamm sind keine Bäume zulässig.

<sup>3</sup> Flache Dachpartien sind nach Möglichkeit zu begrünen.

#### Art. 13

#### Bodenschutz

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

#### Art. 14

#### Energiehaushalt

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

<sup>2</sup> Im Sinne eines nachhaltigen Energieeinsatzes sind Heizungszusammenlegungen, Wärme- und Kälte-Rückgewinnung sowie die Anwendung erneuerbarer Energien anzustreben. Das Grundwasser kann als Energieträger für Heizung und Kühlung genutzt werden.

## **D. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, LÄRMSCHUTZ**

### Art. 15

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich zwischen Industriegeleise und SBB-Damm.

<sup>2</sup> Je nach Verkehrsaufkommen ist auf der öffentlichen Strasse eine geeignete Anlage für Verkehrsablauf und -Sicherheit vorzusehen.

<sup>3</sup> Der A5 - Lärmschutzdamm kann für interne Erschliessungszwecke benützt werden, jedoch nur bis zur A5-Baulinie.

<sup>4</sup> Für das östliche Baufeld sowie für den Unterhalt der BKW-SBB-Hochspannungsleitung muss eine geeignete Erschliessung freigehalten werden.

### Art. 16

Parkierung,  
Verkehrsaufkommen  
Öffentliche Verkehrsmittel

<sup>1</sup> Für die Ermittlung der Abstellplätze gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und der Bauverordnung.

<sup>2</sup> Für jedes Bauvorhaben ist die Fahrtenerzeugung nachzuweisen.

<sup>3</sup> Das maximale Fahrtenkontingent für den ganzen Planperimeter beträgt 2900 Fahrten DTV. Bei publikumsintensiven Vorhaben sind die Parkplätze zu bewirtschaften. Ein Fahrten-Controlling muss nachgewiesen werden. Im Baubewilligungsverfahren ist zwischen Bauherrschaft und der Stadt eine Vereinbarung zu treffen, welche die Massnahmen bei einer allfälligen Überschreitung des Kontingentes regelt.

<sup>4</sup> Vorhaben, die im ganzen Perimeter ein Verkehrsaufkommen von über 2000 Fahrten DTV verursachen, unterstehen dem "Richtplan verkehrssensitive Vorhaben VIV Agglomeration Biel (Koordinationsabkommen). Die Zuteilung eines entsprechenden Kontingentes durch den Gemeinderat ist Voraussetzung.

<sup>5</sup> Das notwendige VIV-Kontingent kann nur zugeteilt werden, wenn die "lokale Belastbarkeit" nachgewiesen ist und wenn eine hinreichende öffentliche Verkehrerschliessung sichergestellt ist. Für Fachmärkte gilt Art. 26 BauV.

#### Art. 17

Lärmschutz

<sup>1</sup> Der vom Nationalstrassenbau erstellte Lärmschutzdamm gewährleistet den daraus resultierenden Lärmschutz. Alle weiteren notwendigen Schutzmassnahmen sind an den Gebäuden durch die Bauherrschaft zu realisieren. Ein Nachweis ist erforderlich.

<sup>2</sup> Für industrielle und gewerbliche Nutzungen gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. Für Verwaltungs- und Büronutzungen sind die Tageswerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.

### **E. SCHLUSSBESTIMMUNG**

#### Art. 18

Begleitkommission

<sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt eine aus Vertretern der Bauherrschaft, der Gemeinde sowie des Kantons zusammengesetzte Begleitkommission ein.

<sup>2</sup> Der Kommission gehören 5-7 Mitglieder an, wovon wenigstens ein Vertreter einer Umweltschutzfachstelle.

<sup>3</sup> Der Kommission obliegen folgende Aufgaben:  
Mitwirkung bei der Optimierung der Projekte hinsichtlich ihren Umweltauswirkungen von der Projektierung bis zur Realisierung.

Überwachung der Bedingungen und Auflagen vor, während und nach der Inbetriebnahme sowie, falls erforderlich, das Beantragen weitergehender Massnahmen an die zuständigen Behörden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt das Pflichtenheft der Kommission.

#### Art. 19

Inkrafttreten

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

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG -

VORPRÜFUNG VOM 22. 5. 2003 + 31. 10. 2003

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 19. 11.2003 IM AMTSANZEIGER VOM 20.+27. 11. 2003

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 24. 11. BIS 23. 12. 2003

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM -

EINGEREICHTE EINSPRACHEN 3

RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN 19. 2. 2004

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

RECHTSVERWAHRUNGEN -

## BESCHLÜSSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM 26. 3. 2004

DURCH DEN STADTRAT AM -

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM -

REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

### NAMENS DES GEMEINDERATES

DER STADTPRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:



HANS STÖCKLI



FRANZ SCHNIDER

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND  
RAUMORDNUNG 25. Aug. 2004

