

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGSPLAN "REGIONALSPITAL"

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Ueberbauungsplan "Regionalspital" mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan mit einer gestrichelten Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2

Uebergeordnete Vorschriften

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Biel.

B. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 3

Bauweise, Bau- und Umgebungsgestaltung

¹Die Bauweise richtet sich nach einer zweckmässigen Spitalbebauung, unter Berücksichtigung des Landschafts- und Quartierbildes sowie der klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten.

²Die Baukörper sind so anzuordnen, dass die Zirkulation der natürlichen Hangauf- und Hangabwinde nicht zusätzlich behindert, möglichst aber erleichtert wird. Insbesondere ist in der Regel die Längsrichtung der Bauten parallel zur Falllinie des Hanges festzulegen.

³Bauten und Anlagen müssen in ihrer gestalterischen Qualität der exponierten Lage des Planungsgebietes gerecht werden. Die Umgebung ist so zu gestalten, dass Zusammenhänge zwischen den Bauten und mit den vorhandenen Elementen wie Wald, Topographie und Vegetation geschaffen werden.

Art. 4

Baulinien

Feuerpolizeilich notwendige Fluchtanlagen dürfen über die Baulinien vorspringen. Im weiteren gelten sinngemäss die Bestimmungen der Bauordnung über den Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum.

Art. 5

Lufthygiene

¹Die Anstiedlung von Bauten und Anlagen mit nachteiligen Luft-Emissionen wie Staub, Rauch und schadstoffhaltigen Abgasen ist nur gestattet, wenn durch geeignete Schutzmassnahmen die besonderen lufthygienischen Anforderungen des Standortes genügend berücksichtigt werden.

²Für die Beurteilung gelten die eidgenössischen Richtlinien des Bundesamtes für Umweltschutz zur Reinhaltung von Luft und Wasser. Weiterhin gilt das kantonale Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1978.

Art. 6

Parkierung

¹Der Parkflächenbedarf richtet sich nach Artikel 38, Kant. Bauverordnung. Sofern Art und Frequenz des öffentlichen Verkehrs oder anderer Transportarten dies erlauben, kann der gesetzliche Pflichtbedarf gesenkt werden.

²Die Parkierungsflächen sind in erster Linie in den dafür bestimmten Sektoren D (Art. 14) anzuordnen. Gestattet sind sie ferner in den für Bauten bestimmten Sektoren A (Art. 11), vereinzelt in den Sektoren B 2 (Art. 12/3) und C (Art. 13) sowie unterirdisch. In jedem Falle ist auf eine gute Einordnung in die Umgebung zu achten.

Art. 7

Umgebungsgestaltungsplan

¹Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 43 BauV) beizulegen. Dieser hat im Mindesten die Anordnung von allfälligen Parkplätzen und deren Zufahrten, die obligatorischen und sonst vorgesehenen Fusswege und Baumbepflanzungen (Art. 14), Platzgestaltungen sowie Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und dergleichen zu enthalten.

²Der Perimeter des Umgebungsgestaltungsplanes wird von der Baupolizeibehörde festgelegt.

³Für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung ist der Richtplan "Umgebungsgestaltung" wegleitend.

Art. 8

Fusswege

¹Wo dies im Plan vermerkt ist, muss eine öffentliche Fussgängerverbindung gewährleistet werden. Deren Lage kann im Rahmen des angegebenen Toleranzbereiches verschoben werden.

²Zwischen Vogelsang und Kloosweg ist im weiteren ein privater, d.h. dem Spital zugehöriger Fussweg freizuhalten.

C. SEKTORENVORSCHRIFTEN

Art. 9

Inhalte des Ueberbauungsplanes

Der Ueberbauungsplan regelt verbindlich:

- die Abgrenzung der überbaubaren Bereiche (Sektoren A)
- die Ausdehnung der Grünräume (insbesondere Sektoren B und C), vorbehaltlich der Vorschriften zu den einzelnen Sektoren
- die für die Parkierung vorgesehenen Flächen (Sektoren D)
- die Anlage von öffentlichen und privaten Fusswegen
- die Grundzüge der Bepflanzung

Art. 10

Zweckbestimmung

Der Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes "Regionalspital" gilt als Freifläche im Sinne von Art. 27 BauG. Er ist für Bauten und Anlagen des Spitals bestimmt.

Art. 11

Sektoren A

Die Sektoren A sind insbesondere für die baulichen Bedürfnisse des Spitals vorgesehen.

Art. 12

Sektoren B

¹Die Sektoren B gelten als Grünräume. Sie sind insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten oder dienen als dem Spital zugehörige Erholungsfläche.

²Oberirdische Bauten sind gestattet, sofern sie der Bewirtschaftung des Grünraumes oder der Erholungsnutzung dienen. So weit sie den Grünraumcharakter nicht wesentlich beeinträchtigen, sind auch unterirdische Bauten und den technischen Bedürfnissen des Spitals dienende Bauteile wie Luftfassungen, Abluftschächte, usw. erlaubt.

³Die oberirdische Parkierung ist nur vereinzelt in Sektor B 2 gestattet. Erlaubt ist ferner die Anlage von Zufahrten, Durchfahrten für die Feuerwehr, Fusswege und dergleichen.

Art. 13

Sektoren C

Sektor C dient der strassenbegleitenden Grünraumgestaltung. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind bauliche Anlagen wie Zugänge, Zufahrten, vereinzelt Zweirad- und Autoabstellplätze, gedeckte Unterstände, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Umschlagplätze, usw. gestattet.

Art. 14

Sektoren D

Sektor D ist für die Anlage von ober- und unterirdischen Parkierungsanlagen bestimmt. Bei mehrgeschossigen Anlagen darf die oberste Parkebene eine Höhe von 561.00 m ü.M. nicht übersteigen. Darüber sind nur offene Ueberdeckungen gestattet.

Art. 15

¹Die Spitalumgebung, insbesondere die Sektoren B und C sind intensiv mit ortsüblichen Gehölzen zu bepflanzen.

²Für die im Plan angegebene, obligatorische Baumbepflanzung sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden.

³Im übrigen ist für die Beurteilung der Pflanzungsmaßnahmen der Richtplan "Umgebungsgestaltung" wegleitend.

D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Art. 17

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.