

MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

## Gemeinde Lyss

### Zonenplanänderung Birkenweg 8 + 10

---

---

#### Änderung Sonderbauvorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Überbauungs- und Gestaltungsplan
- Änderung Sonderbauvorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2025

GEMEINDE LYSS

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN NR. 1/81 PROMENADE

---

### Art. 1

Wirkungs-  
bereich Die Sonderbauvorschriften gelten für das im  
Plan Nr. 1/81 durch punktierte Umrandung ge-  
kennzeichnete Gebiet, sowie die ausserhalb  
des Perimeters farbig dargestellten Baulinien.

### Art. 2

Stellung zum  
Baureglement Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes  
bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde  
Lyss, insbesondere die Vorschriften der Wohnzo-  
ne W3.

### Art. 3

Nutzung Das Ueberbauungsplangebiet dient ~~mit Ausnahme~~  
~~der bestehenden Telefonzentrale (TT-Gebäude)~~  
~~und des Doppelkindergartens~~ vorwiegend der Wohn-  
nutzung. Büros, Praxen und wenig störende, mit  
dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe, dürfen im  
Rahmen des im Ueberbauungsplan ausgewiesenen  
Parkplatzangebotes und den nach Artikel 38 BauV  
erforderlichen Abstellplätzen erstellt werden.

### Art. 4

Gestaltung Der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan Nr. 1/81  
regelt verbindlich

- Lage, äussere Abmessungen, Geschosszahl, Höhen  
und Abstände der Gebäude
- Einstellhallen
- interne Zufahrten, Fusswege, Parkflächen, Kin-  
derspielplätze, Containerplätze.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes.

Geringfügige Verschiebungen oder Aenderungen der Bauten und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das architektonische Gesamtkonzept dadurch keine Beeinträchtigung erfährt, die Ausnützung nicht erhöht wird und die kantonalen Beschattungstoleranzen (Art. 130 BauV) nicht überschritten werden. Gegenüber anstossenden Privatgrundstücken sind jedoch die im Gestaltungsplan festgelegten Mindestmasse einzuhalten.

#### Art. 5

Ausnützungsziffer Die anrechenbare Gesamtbruttogeschossfläche der Wohnblöcke A - D darf 4442 m<sup>2</sup>, diejenige der Wohnblöcke E - I 5518 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Art. 6

Architektonische Gestaltung Die Bauwerke im Wirkungsbereich des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes sind als architektonische Einheit auszubilden und haben sich in das bestehende Quartier zu integrieren. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen.

#### Art. 7

Dachform, Eindeckungsart Es sind nur Satteldächer zugelassen. Der Oeffnungswinkel an der Basis darf im Minimum 25° a.T. und im Maximum 40° a.T. betragen.

Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkelbraune Ziegel, Eternitschiefer oder Eternit Strukta dunkelbraun verwendet werden.

#### Art. 8

Fassadengestaltung Im Giebeldreieck sind Verkleidungen im gleichen Material wie die Dachfläche nur erlaubt, wenn sie als Vordach mit mindestens 25 cm Ausladung von der Fassadenflucht gemessen, ausgebildet sind.

Vor der Bauausführung müssen die Fassadenfarben bemustert und von der Baupolizeibehörde genehmigt werden.

Art. 9

Umgebungsge-  
staltung

Mit der Baueingabe ist der Umgebungsgestaltungsplan gemäss Artikel 5 BR einzureichen. An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Innerhalb der Gesamtüberbauung dürfen keine Einfriedungen erstellt werden. Sitzplätze vor Parterrewohnungen können durch Lebhäge abgegrenzt werden.

Art. 10

Kinderspiel-  
plätze

Im Ueberbauungsplangebiet sind ausreichende Kinderspielplätze nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung und des Baureglementes anzulegen. Die generelle Lage der Kinderspielplätze ist im Ueberbauungs- und Gestaltungsplan aufgezeigt; die definitive Lage ist im Umgebungsgestaltungsplan festzuhalten. Eine Spielfläche ist speziell für Ballspiele zu reservieren.

Art. 11

Inkrafttreten

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

Art. 12

Aenderung der  
Sonderbauvor-  
schriften

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

Art. 13

Baulinienplan  
mit Sonderbau-  
vorschriften  
RRB Nr. 3348

Mit der Inkraftsetzung des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes Nr. 1/81 mit Sonderbauvorschriften wird der Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften, RRB 3348 vom 23. 5. 1967 aufgehoben.

Mit diesen Sonderbauvorschriften erklären sich einverstanden:

Der Grundeigentümer der Parzellen  
Nrn. 347 und 2173

Die Grundeigentümerin der Parzel-  
len Nrn. 334, 335 und 1244

Die Grundeigentümerin der Parzelle  
Nr. 2088 ( )

Die Grundeigentümerin der Parzel-  
len Nrn. 118, 119, 2174, 2175,  
2176 und 2177 (Einwohnergemeinde  
Lyss):

**Einwohnergemeinde Lyss**  
Liegenschaftsverwaltung  
3250 Lyss

*[Handwritten signature]*

Lyss, 28. Oktober 1981

GENEHMIGUNGSVERMERK

Vorprüfung am: 4. März 1982

Publikation im Amtsblatt Nr. 47 vom 26.6.1982

Publikation im Amtsanzeiger Nrn. 25 und 26 vom 25.6. und 2.7.1982

Oeffentliche Auflage vom 25. Juni 1982 bis 26. Juli 1982

Einspracheverhandlungen vom —

Erledigte Einsprachen: —

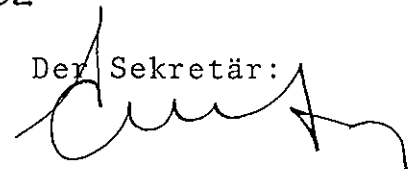
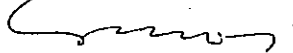
Unerledigte Einsprachen: —

Rechtsverwahrungen: —

Genehmigt durch den Gemeinderat am 9. August 1982

Der Präsident:

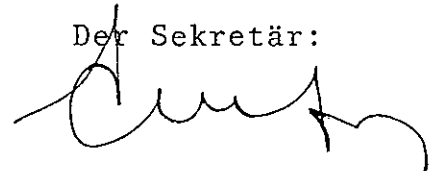
Der Sekretär:



Genehmigt durch den Grossen Gemeinderat am 13. September 1982

Der Präsident:

Der Sekretär:



Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:

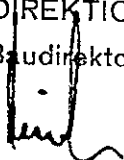
Bern, den

GENEHMIGT unter Vorbehalt

des Beschlusses vom 20. JAN. 1983

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:



## Genehmigungsvermerke der Änderung 2025

Mitwirkung ... bis ...  
Vorprüfung ...

Publikation im amtlichen Anzeiger ...  
Öffentliche Auflage ... bis ...

Einspracheverhandlungen ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...  
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat ...

Der/Die Präsident:in Die Sekretärin

.....  
... Silvia Wüthrich

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Lyss, den .....

Der Gemeindeschreiber

.....  
Daniel Strub

**Genehmigt durch das kantonale  
Amt für Gemeinden und Raumordnung**