

AUFLAGE

Gemeinde Lyss

Änderung UeO Nr. 57 «Beundengasse Nord» (Änderung Nr. 57-1)

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2020

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Lyss,
Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10, Postfach 368
3250 Lyss

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Meyer, Raumplanerin BSc
Richard Trachsel, Fürsprecher

1. Allgemein

Art. 1

Planungszweck

¹ Die Überbauungsordnung Nr. 57 «Beundengasse Nord» umfasst das Teilgebiet der ZPP «Beundengasse – Kappelenstrasse» (~~Baureglement Teil 2, Artikel 2g~~) entlang der Beundengasse im Bereich der SBB-Linie Lyss - Aarberg.

² Sie bezweckt eine geordnete Überbauung des ehemaligen Siedlungsraumes entlang der Beundengasse.

³ Grundlagen für die Überbauung bilden:

- der Ideenwettbewerb Beundengasse – Kappelenstrasse (Siegerprojekt Landschaftspark)
- der daraus erarbeitete Richtplan «Beundengasse – Kappelenstrasse».

Art. 2

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Bestandteile der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung Nr. 57 «Beundengasse Nord» umfasst nachstehende Bestandteile:

- Überbauungsplan 1 :500
- Überbauungsvorschriften
- Bauprojekt Erschliessungsstrasse I₃

Art. 4

Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

¹ Soweit Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Für das in Artikel 3 aufgeführte Bauprojekt der Erschliessungsstrasse I₃ wird mit Inkraftsetzung der Überbauungsordnung die Baubewilligung erteilt.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Lage der Baulinien
- Lage und Abmessung Erschliessungsstrasse I₃
- Lage und Abmessung Leitungskorridore für Infrastrukturanlagen
- Überbauungsbereiche A und B

Art. 6

Überbauungskonzept

Zur Veranschaulichung der mit der Überbauungsordnung beabsichtigten Überbauung hat der Richtplan «Beundengasse – Kappelenstrasse» (Anhang II) wegweisenden Charakter.

2. Nutzung und Gestaltung

Art. 7

Art der Nutzung/
Lärmempfindlichkeitsstufe

¹ ~~Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist eine Wohnzonenutzungen~~ gemäss Baureglement ~~Teil 1, Artikel 49.~~

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

³ ~~Neubauten~~ **Neue Gebäude** / Umnutzungen zu Wohnzwecken im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung haben bezüglich der Bahnlärmmissionen die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) mittels Stellung der ~~Bauten~~ **Gebäude**, baulichen Massnahmen an Gebäuden, Lärmschutzwänden u.ä. einzuhalten. Der Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.

⁴ Im Wirkungsbereich der UeO sind maximal 20 Familienwohnungen nach Art. 43 Abs. 3 BauV zulässig.

Art. 8

Überbauungssektorenbereiche / Mass der Nutzung

¹ ~~Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Vorgaben der ZPP Beundengasse – Kappelenstrasse (Baureglement Teil 2, Artikel 2g) und ist proportional zur Landfläche des Wirkungsbereiches der vorliegenden Überbauungsordnung berechnet worden (siehe Anhang I Grundeigentümerverzeichnis / Landflächen / Anteil BGF ZPP «Beundengasse – Kappelenstrasse»).~~

²¹ Die maximal zulässigen ~~Bruttogeschossflächen (BGF)~~ **Geschossflächen oberirdisch (GFo)** sind den einzelnen Überbauungssektorenbereichen wie folgt zugewiesen:

– Bereich A	1'340 max. 3'020 m ²	min. 2'150 m ²
– Bereich B	270 max. 300 m ²	min. 200 m ²

³² Innerhalb eines Überbauungsbereiches sind mehrere ~~Baukörper~~ **Gebäude** zulässig. Bei Realisierung eines architektonischen Gesamtkonzeptes kann der Gebäudeabstand bis auf 2.50 m reduziert werden, ~~wobei innerhalb des reduzierten Gebäudeabstandes keine Befensterung von Hauptwohnräumen zulässig ist.~~ Ansonsten gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Artikel 11.

Art. 9

Baulinien

Die im Überbauungsplan festgelegten Baulinien dienen der Sicherstellung der Erschliessungsstrasse I₃, sichern den Leitungskorridore für Infrastrukturanlagen und regeln die Bauabstände gegenüber der Beundengasse. Haupt**bautengebäude** sowie ~~bewohnte An- und Nebenbauten~~ Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche gemäss Art. 10 können an diese gestellt werden.

Art. 10

Grenzabstände für ~~An- und Nebenbauten~~ Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie Klein- und Anbauten

¹ Für ~~bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten~~ Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie Klein- und Anbauten, deren maximale ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig ~~3.5~~ 4.0 m nicht übersteigt, gelten nachstehende Grenzabstände:

- ~~Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten, Grundfläche~~ anrechenbare Gebäudefläche maximal 40.0 m² Grenzabstand im Minimum 1.0 m
- ~~Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten, Grundfläche~~ anrechenbare Gebäudefläche 41.0 – 60.0 m² Grenzabstand im Minimum 1.5 m

²Mit Zustimmung der Nachbarn dürfen ~~bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten~~ Gebäude nach Abs. 1 an die Grenze gestellt werden.

Art. 11

Baupolizeiliche Masse

¹ Es gelten die nachstehenden baupolizeilichen Masse:

- kleiner Grenzabstand 6.0 m
- grosser Grenzabstand 12.0 m
- ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig ~~10.0~~ 10.5 m (vgl. Abs. 6) ~~(gemessen ab theoretischer Terrainhöhe von 441.5 m ü.M.)~~
- Gesamthöhe 14.5 m (vgl. Abs. 6)
- ~~Geschosszahl~~ 3
- Gebäudebreite 14.0 m
- Gebäudelänge 30.0 m
- minimale Höhenkote ~~OK-EG~~ fertiger Boden 1. Vollgeschoss (EG-Kote): 441.5 m ü.M.

² Der grosse Grenzabstand ist im Bereich südöstlich - südlich - westlich der Haupt**bautengebäude** anzuwenden. Die Gebäudelänge ist nicht massgebend.

³ Die Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände mittels Näherbaurecht gemäss Baureglement ~~Teil 1, Artikel 27, Absatz 3~~ ist nicht zugelassen.

⁴ Die Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb eines Überbauungssektorsbereichs richtet sich nach Artikel 8, Absatz ~~3~~ 2 dieser Überbauungsvorschriften.

⁵ Offene vorspringende Gebäudeteile dürfen, sofern ihre Länge nicht mehr als $\frac{1}{2}$ des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, maximal 3.0 m in den (grossen oder kleinen) Grenzabstand hinein und nicht mehr als 3.0 m über die Fassadenflucht hinaus ragen.

⁵⁶ Die ~~Gebäudehöhe wird von der theoretischen Terrainhöhe~~ Höhenmasse werden vom massgebenden Terrain von 441.50 m ü.M. gemessen. Aufgrund des Grundwasserspiegels kann das massgebende Terrain darüber hinaus um maximal 0.50 m erhöht werden.

⁶ ~~Die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge für Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement Teil 1, Artikel 23, Absatz 2 (Gebäude über 20.0 m Länge) kommen nicht zur Anwendung.~~

Art. 12

Hochwasserschutz

¹ Das in die Überbauungsordnung einbezogene Gebiet liegt gemäss Gefahrenkarte von Lyss im überflutungsgefährdeten Bereich des Lyssbaches. Zur Verhinderung von Hochwasserschäden an Gebäuden, Anlagen und Mobilien wird die minimale Höhenkote ~~fertiger Boden 1. Vollgeschoss (EG-Kote)~~ OK-EG für ~~Hochbauten~~ Gebäude, OK Lichtschächte, Kellerabgang, Zufahrt zu Tiefgaragen usw. auf ~~min.~~ 441.50 m ü.M. festgelegt.

² ~~Bauten~~ Gebäude und Anlagen sind mittels geeigneten Massnahmen gegen eindringendes Wasser aus Werkleitungen (Kanalisation, Kabelkanäle, u.ä.) zu schützen.

Art. 13

Architektonische
Gestaltung

¹ ~~Das bestehende Gebäude Nr. 35 ist gemäss Bauinventar der Gemeinde Lyss als erhaltenswert eingestuft. Erhaltung, sanfte Renovation und Umnutzung stehen im Vordergrund.~~

²¹ ~~Bauten~~ Gebäude und Anlagen sind im Überbauungsbereich A als bauliche Einheit zu gestalten. Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

³² Der Überbauungsbereich B ist überbaut. Bei ~~Neubauten~~ neuen Gebäuden ist die Baugestaltung dem Bereich A anzupassen.

Art. 14

Dachgestaltung

¹ Auf Haupt**bautengebäuden** sind die Dächer als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° a.T. und maximal 45° a.T. auszubilden.

² Dächer von ~~An- und Nebenbauten~~ Gebäuden nach Art. 10 Abs. 1 haben sich in Form und Material den Dächern der Hauptgebäude unterzuordnen.

3. Energie/Ökologie

Art. 15

Energiebedarf

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und benutzt werden können. Es sind nachstehende k-Werte einzuhalten:

- Aussenwände / Dach $k = 0.2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Fenster $k = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$

~~² Isolationsmassnahmen an Wänden > 10 cm, die zur Errichtung der vorgegebenen k-Werte notwendig sind, werden der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.~~

³² Der Minergiestandard ist bei **Neubauten** neuen Hauptgebäuden anzustreben.

⁴³ Der Wirkungsbereich dieser Überbauungsordnung liegt in der Überbauungsordnung Nr. 15 «Gasversorgung». Ausnahmen von der Gasbezugspflicht regelt Artikel 3 der Sonderbauvorschriften der Überbauungsordnung Nr. 15.

⁵⁴ Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist anzustreben (Biomasse, Erdwärme, Sonne und dergleichen).

Art. 15a

Ökologie

Gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielflächen sind möglichst naturnah, abwechslungsreich und unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen.

4. Erschliessung

Art. 16

Erschliessung mit Strassen

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung der **BÜberbauungs**bereiche A und B erfolgt über die Beundengasse, resp. die Erschliessungsstrasse I₃. Der

Ausbau der Erschliessungsstrasse I₃ erfolgt durch die Gemeinde. Sie wird von der Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übernommen.

² Die Erschliessungsstrasse I₃ dient dem hintenliegenden Gebiet der ZPP «Beundengasse – Kappelenstrasse» (Stigli / Spinsmatte ausserhalb der Überbauungsordnung) als Fuss- und Velowegverbindung. Für den Motorfahrzeugverkehr ist die Strasse I₃ als Stichstrasse auszubilden.

Art. 17

Leitungskorridore

¹ ~~Die~~ ~~Der~~ im Überbauungsplan bezeichneten ~~Leitungskorridore~~ ~~sind~~ ~~ist~~ für die Anlagen der Werke (Wasser, Elektrizität, TV/UKW und Kanalisation) bestimmt.

² Das Aufstellen von maximal zwei Kleinbauten - wie Gartenhäuser, Kleintierställe u.ä. - bis maximal 20.0 m² ~~Grundrissfläche~~ ~~anrechenbare~~ ~~Gebäudefläche~~, einer ~~Gesamthöhe~~ ~~Fassadenhöhe~~ ~~traufseitig~~ von maximal ~~3.0~~ 4.0 m und unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstandes von 2.0 m ist im Leitungskorridor für Infrastrukturanlagen zugelassen.

³ Das Anpflanzen von Bäumen, Wildsträuchern und Hecken ist nicht zugelassen. Schwachwüchsige Sträucher sind geduldet, sofern sie nicht unmittelbar über den Leitungen gepflanzt werden.

5. Kosten / Kostenanteile

Art. 18

Kosten/ Kostenanteile Erschliessungsstrasse I₃

¹ Mit Beschluss der Überbauungsordnung wird gleichzeitig der Bruttokredit für den Ausbau der Erschliessungsstrasse I₃ mit entsprechendem Kostenanteil der Grundeigentümer festgelegt.

² Ausbau Erschliessungsstrasse I₃:

– Bruttokredit	Fr. 115'000.00
– Anteil Grundeigentümer	80%

³ Der Bruttokredit von Fr. 115'000.00 erhöht sich bis zum Zeitpunkt des vollständigen Ausbaus der Erschliessungsstrasse entsprechend der Teuerung gemäss Baupreisindex Espace Mittelland, Tiefbau, Stand Oktober 2004 = 119.5 (Basis Oktober 1998 = 100).

⁴ Die Grundeigentümerbeiträge sind pro m² BGF zu pauschalieren.

⁵ Die für die Parzellen 1283 und 3626 zu leistenden Grundeigentümerbeiträge sind im Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 02.05.2006 geregelt.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 19

- Infrastrukturverträge
- ¹ Zwecks Finanzierung und Abgeltung der Leistungen für:
- Ausbau Beundengasse (UeO Nr. 43)
 - Beitrag resp. Kosten der Erschliessungsstrasse I₃
 - Beitrag an Grünräume ZPP-Gebiet Beundengasse – Kappelenstrasse (siehe Anhang II Richtplan)
 - Kosten Neuordnung Grundeigentum, Vorarbeiten, Geometer, Notar und Grundbuch im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Kosten der Überbauungsordnung
 - Beitrag für Erschliessung mit Wasser, Elektrizität, TV/UKW im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- sind zwischen der Gemeinde resp. Energie Seeland AG und den Grundeigentümern Infrastrukturverträge abzuschliessen.
- ² Bei Abparzellierungen sind die Infrastrukturverträge obligatorisch zu übertragen.
- ³ Die Infrastrukturverträge mit der Gemeinde sind vor Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.
- ⁴ Die Infrastrukturverträge mit der Energie Seeland AG sind vor Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

Art. 20

- Neuordnung Grundeigentum
- Die Neuordnung des Grundeigentums ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung zu vollziehen (Geometer, Notar und Grundbuchamt).

Art. 21

- Inkrafttreten
- ¹ Die Überbauungsordnung Nr. 57 «Beundengasse Nord» tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit gleichzeitiger Erteilung der Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse I₃ in Kraft.
- ² Die Änderung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauG).

Genehmigungsvermerke Änderung Nr. 57-1

Vorprüfung vom 26. März 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Der Präsident

Der Sekretär

.....
Andreas Hegg

.....
Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss,

Der Gemeindeschreiber

.....

Daniel Strub

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

Anhang

unverändert