

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan Nr. 2 / 75 durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2

Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Lyss.

Art. 3

Richtplan, Richtlinien

Die Angaben im Richtplan und den Richtlinien im technischen Bericht sind begleitend für die Beurteilung der Baugesuche.

Art. 4

Nutzung

<sup>1</sup> Das Ueberbauungsplangebiet ist für öffentliche und private Dienstleistungen, für Wohnungen und wenig störende, mit dem Wohnen zu versinbarende Gewerbe bestimmt.

<sup>2</sup> Die Erdgeschosse sind für öffentliche und private Dienstleistungs- und Handelsbetriebe bestimmt, soweit sie einem grösseren Publikum dienen, das das Zentrum benützt. Diesen Nutzungen untergeordnete Lagerflächen und Werkstätten sind gestattet. Zugelassen sind ausserdem Erschliessungsflächen für die oberen Geschosse, wie Treppen, Eingangshallen, Abstellräume für Velos und Kinderwagen, jedoch keine Autoabstellplätze. Andere Nutzungen innerhalb der überbauten Fläche sind untersagt.

<sup>3</sup> Für Lärmimmissionen der Gewerbebetriebe gilt die kantonale Bauverordnung, Art. 87.2c.

<sup>4</sup> Nicht voll unterkellerte Gebäude und Fahrnisbauten sind nicht zugelassen.

#### Art. 5

Bauweise

Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise.

#### Art. 6

Geschosszahl

Zugelassen sind 3 Geschosse. Dachausbau oder Attikageschosse sind gestattet. Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse, wenn sie den fertigen Boden im Mittel um mehr als 50 cm überragen. Abgrabungen für Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Im Erdgeschoss können Galerien oder Zwischengeschosse eingebaut werden.

#### Art. 7

Maximale Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird von der angrenzenden oder am nächsten liegenden Basis- oder Detailerschliessungsanlage bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante Dachsparren, oder bei Flachdächern bis oberkant fertiges Dach, gemessen. Sie beträgt 12.00 m, für Flachdächer 11.00 m.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe für das Erdgeschoss beträgt max. 5.00 m, soweit es nicht in der selben Flucht mit dem 1. Obergeschoss liegt. Feste Brüstungen auf Flachdächern bis 1.05 m Höhe sind gestattet.

3 Für die Anordnung eines Zwischengeschosses über den Lauben kann die Gebäudehöhe des Erdgeschosses auf eine Tiefe von 12.00 m auf 6.00 m erhöht werden; unter folgenden Bedingungen: Die Brüstung muss durchsichtig sein. Das Zwischengeschoss muss gegen den Verkehrsraum Fenster haben. Es dürfen dadurch keine Wohnungen im 1. Obergeschoss beeinträchtigt werden.

#### Art. 8

##### Gebäudelänge

1 Für die Bauten im Erdgeschoss ist die Gebäudelänge unbeschränkt, die Fluchten entlang der Basis- oder Detailerschliessungen dürfen aber max. 45.00 m betragen, anschliessend muss eine Einbuchtung von 15.00 m Breite und 12.00 m Tiefe folgen (siehe Richtplan im technischen Bericht). Diese Einbuchtung ist mit mindestens einem hochstämmigen Baum zu bepflanzen. Ergibt sich eine solche Einbuchtung zwangsläufig aus dem Gebäudeabstand zu bestehenden oder möglichen Nachbarbauten in der gleichen Dimension, kann die Gebäudelänge max. 60.00 m betragen. Entlang der Hauptstrasse-Bielstrasse müssen diese Einbuchtungen nicht gemacht werden (siehe Richtplan im technischen Bericht).

2 Für die Obergeschosse gilt eine maximale Gebäudelänge von 60.00 m.

#### Art. 9

##### Gebäudetiefe

1 Für die Erdgeschosse ist die Gebäudetiefe unbeschränkt.

2 Für die Obergeschosse beträgt die maximale Gebäudetiefe 18.00 m.

3 Die Gebäudetiefe ist die kurze Seite des kleinsten, dem Baukörper umschreibbaren Rechteckes.

Art. 10

Abweichungen von Gebäudetiefen und -längen

<sup>1</sup> Ergibt sich eine städtebaulich bessere Lösung oder ist es für die vorgesehene Nutzung notwendig, kann die Baupolizeibehörde grössere Gebäudetiefen oder -längen unter folgenden Bedingungen zulassen:

- Auf der SO-Seite ist grundsätzlich für die Obergeschosse ein grosser Grenzabstand einzuhalten. Die Obergeschosse dürfen aber an zwei Stellen auf eine Breite von 12.00 m an die Baulinie gestellt werden, sofern der Abstand zwischen diesen Stellen mind. 15.50 m beträgt.
- Die Massstäblichkeit der Ueberbauung muss gewahrt bleiben.
- Die nach den vorliegenden Sonderbauvorschriften erzielbaren Volumen der Obergeschosse dürfen nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Die Vergleichsrechnung der theoretischen Nutzung nach SBV und der gewünschten Lösung basiert auf dem Rauminhalt (m<sup>3</sup>) der Obergeschosse. Dabei gilt folgendes:

- Die mögliche Nutzung nach SBV errechnet sich mit einer Gebäudetiefe von 12.00 m und einer Geschosshöhe von 2.75 m OK - OK Decke. Die Regelungen für das Attikageschoss sind zu beachten.
- Die gewünschte Lösung errechnet sich nach effektiven m<sup>3</sup> der geplanten Bauvolumen, jeweils bis oberkant fertiges Dach gerechnet. An die m<sup>3</sup> sind die Volumen laut Bauverordnung, Art. 151 g, h, i nicht anzurechnen.

Art. 11

Baulinien

<sup>1</sup> Die Gebäude müssen auf die im Ueberbauungsplan als zwingend bezeichneten Baulinien gestellt werden. Die Eingangspartien von Läden über 200 m<sup>2</sup> Ver-

kaufsfläche sind im Erdgeschoss um 3.00 m von den Baulinien zurückzusetzen. Dies gilt nicht für die Laubenbaulinie.

2 Ein Abweichen von den zwingenden Baulinien im Erdgeschoss nach innen kann durch die Baupolizeibehörde gestattet werden, wenn diese Fläche für Aussenverkauf oder Aussenbestuhlung benötigt wird. Lauben sind gestattet.

3 Können die Erdgeschossbauten nicht allseitig auf die Baulinie gestellt werden, weil nicht das ganze Grundstück genutzt wird, ist ein Abstand von mindestens 12.00 m zur Baulinie einzuhalten.

#### Art. 12

##### Grenzabstände

Der kleine Grenzabstand beträgt 3.50 m, der grosse Grenzabstand 12.00 m. Es gelten keine Mehrlängenzuschläge. Für die Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand. Mit Einwilligung des Nachbarn können die Erdgeschosse allseitig und die Obergeschosse mit ihrer Schmalseite näher zur Grenze oder auf die Grenze gestellt werden, wenn sie mit einer Brandmauer abgeschlossen sind.

#### Art. 13

##### Gebäudeabstände

Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Bei gemeinsamer Planung verschiedener Bauten kann die Baupolizeibehörde die internen Gebäudeabstände im Rahmen der kantonalen Bestimmung über die Beschattung (Art. 79 und 130 BauV) angemessen reduzieren. Der Grundcharakter der annähernd geschlossenen Bauweise ist jedenfalls beizubehalten, und es darf damit keine höhere Ausnutzung erreicht werden, als dies mit den regulären Gebäudeabständen möglich ist.

Art. 14

Vorspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup> Vorspringende Bauteile wie Erker und Balkone dürfen, von der Grundmauer aus gemessen, vorspringen:

- In den kleinen Grenzabstand und über die Baulinie 1.20 m auf max. 1/3 der Gebäudelänge. Bei Vorsprüngen über die Baulinie beträgt die lichte Mindesthöhe 2,50 m, auf der Süd-Seite 4.50. Die oberste Abdeckung darf nicht höher liegen als die Decke des obersten Vollgeschosses.
- In den grossen Grenzabstand: keine Erker, nur offene Bauteile um 2.50 m, auf max. 3/5 der Gebäudelänge.

<sup>2</sup> Über die Baulinie dürfen, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, keine Vordächer auskragen. Sonnenstoren sind gestattet, mit Ausnahme der S-E-Seite.

Art. 15

Offene Treppen

Mit Zustimmung der Baupolizeibehörde dürfen offene Treppen auf der Süd-, Nord- und Ost-Seite bis 2.75 m

über die Baulinie hinausragen. Entlang der Bielstrasse bleibt die Zustimmung der Kant. Baudirektion zudem ausdrücklich vorbehalten.

Art. 16

Stellung der Bauten

Für die Stellung der Bauten ist der Richtplan wegleitend.

Art. 17

Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

<sup>2</sup> Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

3 Das Attikageschoss muss auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes um 2.50 m zurückversetzt werden. Auf der Seite des grossen Grenzabstandes darf es auf der halben Gebäudelänge auf die Flucht der darunterliegenden Fassade gestellt werden, jedoch auf eine max. Länge von 25.00 m. Die übrigen Teile sind um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen. Eine Ueberdachung der geforderten Rücksprünge ist nicht gestattet.

4 Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Dachkronen Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.

5 Auf der Attika sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet, wie Kamine, Oberlichter und Liftaufbauten.

6 Die maximale Höhe des Kniestockes beträgt ab oberkant Decke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit oberkant Sparren gemessen 1.00 m.

7 Lukarnen, Dacheinschnitte und dergleichen sind gestattet. Dieses und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

8 Die Firsthöhe darf die Gebäudehöhe um max. 4.00 m überragen.

#### Art. 18

Baumaterialien, Konstruktion

Die Häuser sind in der Vertikalen inkl. Ladengeschoss in Konstruktion, Material und Farbgebung einheitlich auszubilden. Material und Konstruktion müssen in den Fassadenplänen ersichtlich sein und von der Baupolizeibehörde genehmigt werden.

Dachflächen Erdgeschoss

Art. 19

<sup>1</sup> Die Dachflächen des Erdgeschosses dienen den darüberliegenden Nutzungen als Erholungsraum und sind entsprechend zu gestalten.

<sup>2</sup> Oberlichter sind nur auf 3 % der freien Dachfläche über Erdgeschoss gestattet. Sie sind so auszubilden, dass sie durch spielende Kinder nicht beschädigt werden. Begehbare Glasoberlichter sind bis zu einer max. Fläche von 7 % der Dachfläche gestattet.

<sup>3</sup> Die Dachfläche ist angemessen zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Ventilationsaufbauten und Kamine sind nicht gestattet.

<sup>5</sup> Die Parkierung auf den Dachflächen ist nicht gestattet.

Ladeneingänge, Schaufenster, Lauben

Art. 20

<sup>1</sup> Für die Lage von Ladeneingängen und Schaufenstern ist der Richtplan wegleitend. Ladeneingänge auf die Bielstrasse sind nur zulässig, wenn keine andere Möglichkeit im Sinne der Sonderbauvorschriften besteht. Auf die im Richtplan bezeichneten Schaufensterseiten dürfen bei Läden keine geschlossenen Fassaden gemacht werden. Zum mindesten die Hälfte der Gebäudelänge ist zu verglasen, als Schaufenster oder als Einblick in den Laden.

<sup>2</sup> Auf der SO-Seite ist eine Laube von mind. 4.00 m Tiefe anzuordnen.

Lärmschutz

Art. 21

<sup>1</sup> Auf der Seite Bielstrasse sind Wohnräume nur gestattet, wenn sie hinreichend

gegen Lärm geschützt sind. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis eines Bauakustikers einzureichen.

2 Als Richtwert für das mittlere Geräusch L 50 gilt:

- a) an offenen Fenstern von Wohnräumen gemessen:
  - tags 60 dB(A)
  - nachts 50 dB(A)
- b) in Zimmermitte bei geschlossenen Fenstern gemessen:
  - tags 45 dB(A)
  - nachts 30 dB(A)

Auf die Seite der Bielstrasse darf 1 Zimmer einer Wohnung von 3 und mehr Zimmern höhere Werte aufweisen.

3 In der Regel gelten die Werte nach lit. a. Die Werte nach lit. b finden dann Anwendung, wenn andere hinreichende natürliche Lüftungsmöglichkeiten bestehen. Im übrigen bleiben die Art. 79 ff BauV vorbehalten.

4 Als Wohnräume im Sinne von Ziffer 2 gelten alle Zimmer, die einer Wohnung zugehören und als Aufenthalts-, Schlaf- und Arbeitsräume genutzt werden können.

#### Art. 22

#### Umgebungsgestaltungsplan

1 Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit folgendem Inhalt einzureichen:

- Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrt.
- Die in diesen Sonderbauvorschriften und den Richtlinien vorgeschriebene Bepflanzung und Gestaltung (siehe insbesondere Art. 8 und 18).
- Die Anordnung und Ausrüstung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze.
- Die mit der Kehrrichtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen.

- Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen.

<sup>2</sup> Die minimale Pflanzgrösse aller verlangten Bäume beträgt: Höhe 6.00 m oder Stammumfang 30 cm.

<sup>3</sup> Auf der S-W-Seite ist ein Rasenspielfeld für die beiden Wohnblöcke anzuordnen.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten sind dem Plan entsprechend innert 12 Monaten nach Bezug des Bauwerkes fertigzustellen. Geht im Umgebungsrichtplan eingezeichnete Bäume ein, sind sie innert einem Jahr in der vorgeschriebenen Grösse zu ersetzen.

#### Art. 23

Einfriedungen

Die Richtlinien sind zu beachten. Die Art der Einfriedungen muss im Baugesuch angegeben werden.

#### Art. 24

Zufahrt, Lieferung

<sup>1</sup> Die Kundenparkplätze sind vom Juraweg her zu erschliessen (siehe Richtplan).

<sup>2</sup> Die Zulieferung und die Erschliessung der Personalparkplätze kann von der Bielstrasse her erfolgen, wobei für beide Fahrtrichtungen nur der Rechtsabbieger gestattet ist.

#### Art. 25

Parkierung

Die Hälfte der Parkplätze ist unterirdisch anzuordnen.

Art. 26

Basis- und Detailer-  
schliessungsanlagen

Vor der Erteilung einer Baubewilligung müssen die rechtliche und finanzielle Sicherung der durch das Bauvorhaben ausgelösten Veränderungen und Ausbauarbeiten der Basis- und Detailerschliessungsanlagen vertraglich geregelt sein.

Art. 27

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kant. Bau-  
direktion in Kraft (Art. 45 BauG).

<sup>2</sup> Die dem Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 2/75 widersprechenden Baulinien und Sonderbauvorschriften des Baulinienplanes mit Sonderbauvorschriften, genehmigt vom Regierungsrat am 23. Mai 1967 und 23. April 1968 werden damit aufgehoben.

Art. 28

Revision der Sonderbauvorschriften

Für die geringfügigen Änderungen der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der 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.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom ..9..Januar.1976.....

Publikation im Amtsblatt vom .31..Januar.1976. im Amtsanzeiger vom .30.1.1976.  
6.2.1976

Öeffentliche Auflage vom ..30..Januar.1976 bis 27..Februar.1976

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am .30..Januar.1976.

Einspracheverhandlungen am ..10..März.1976.....

Erledigte Einsprachen: .1..(Umwandlung in Rechtsverwharung)

Unerledigte Einsprachen: -.....

Rechtsverwharungen: ....1.....  
+ 1 (Umwandlung der Einsprache)

Genehmigt durch den Gemeinderat am ..29..März.1976.....

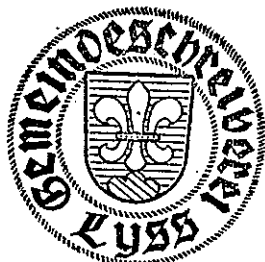
Genehmigt durch die Einwohnergemeinde am ..13..Juni.1976.....

mit ....979..... JA und ....439..... NEIN

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

L.v.S.S....., den .30..August.1976.

Der Gemeindeschreiber:



*[Handwritten signature]*

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am .....

**GENEHMIGT unter Vorbehalt  
des Beschlusses vom 14. April 1977  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN**

Der Baudirektor: *ik.*

*[Handwritten signature]*

Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan Nr. 2/75, Artikel 24  
Geringfügige Aenderung nach Art. 135 BauV

Text alt:

Zufahrt           <sup>1</sup>Die Kundenparkplätze sind vom Juraweg her zu er-  
Lieferung       schliessen (siehe Richtplan).  
  
<sup>2</sup>Die Zulieferung und die Erschliessung der Personal-  
parkplätze können von der Bielstrasse her erfolgen,  
wobei für beide Fahrtrichtungen nur der Rechtsabbie-  
ger gestattet ist.

Text neu:

Zufahrt           Die Kundenparkplätze sind vom Walkeweg her zu er-  
Lieferung       schliessen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Oeffentliche Auflage vom 4. 3. 1977 - 4. 4. 1977

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 29. 3. 1978

Einspracheverhandlung vom 10. 5. 1978

Unerledigte Einsprache: 1

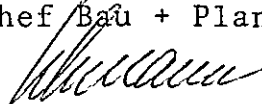
Rechtsverwahrung (Lastenausgleich): 1

Genehmigt durch den Gemeinderat am 29. 3. 1978

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Lyss, 30. Mai 1978

Der Chef Bau + Planung:

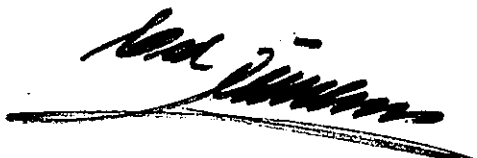
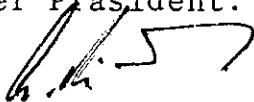


Lyss, 3. August 1978

EINWOHNERGEMEINDERAT LYSS

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern:

GENEHMIGT unter Vorbehalt

des Beschlusses vom 1. Nov. 1978

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:



UEBERBAUUNGSPLAN MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

VORPRÜFUNG VOM 9. JAN. 1976
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 30.1.+6.2. 1976
OFFENTLICHE AUFLAGE DER PLANE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 30. JAN. BIS 27. FEB. 1976
PERSONLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 30. JAN. 1976
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 10. MÄRZ 1976
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 (UMWANDLUNG IN RECHTSVERWAHRUNG)
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN —
RECHTSVERWAHRUNGEN 1 +1 UMWANDLUNG DER EINSPRACHE

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 2-75

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 29. MÄRZ 1976

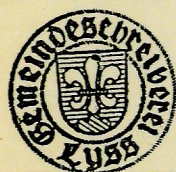
MASSTAB 1: 500

DATUM 29. DEZ. 1975

GENEHMIGT DURCH DEN GR. GEMEINDERAT LYSS : AM: 3. MAI 1976

GENEHMIGT DURCH VOLKSABSTIMMUNG : AM 13. JUNI 1976 MIT 979 JA 439 NEIN

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT LYSS, DEN 15. JUNI 1976 DER GEMEINDESCHREIBER

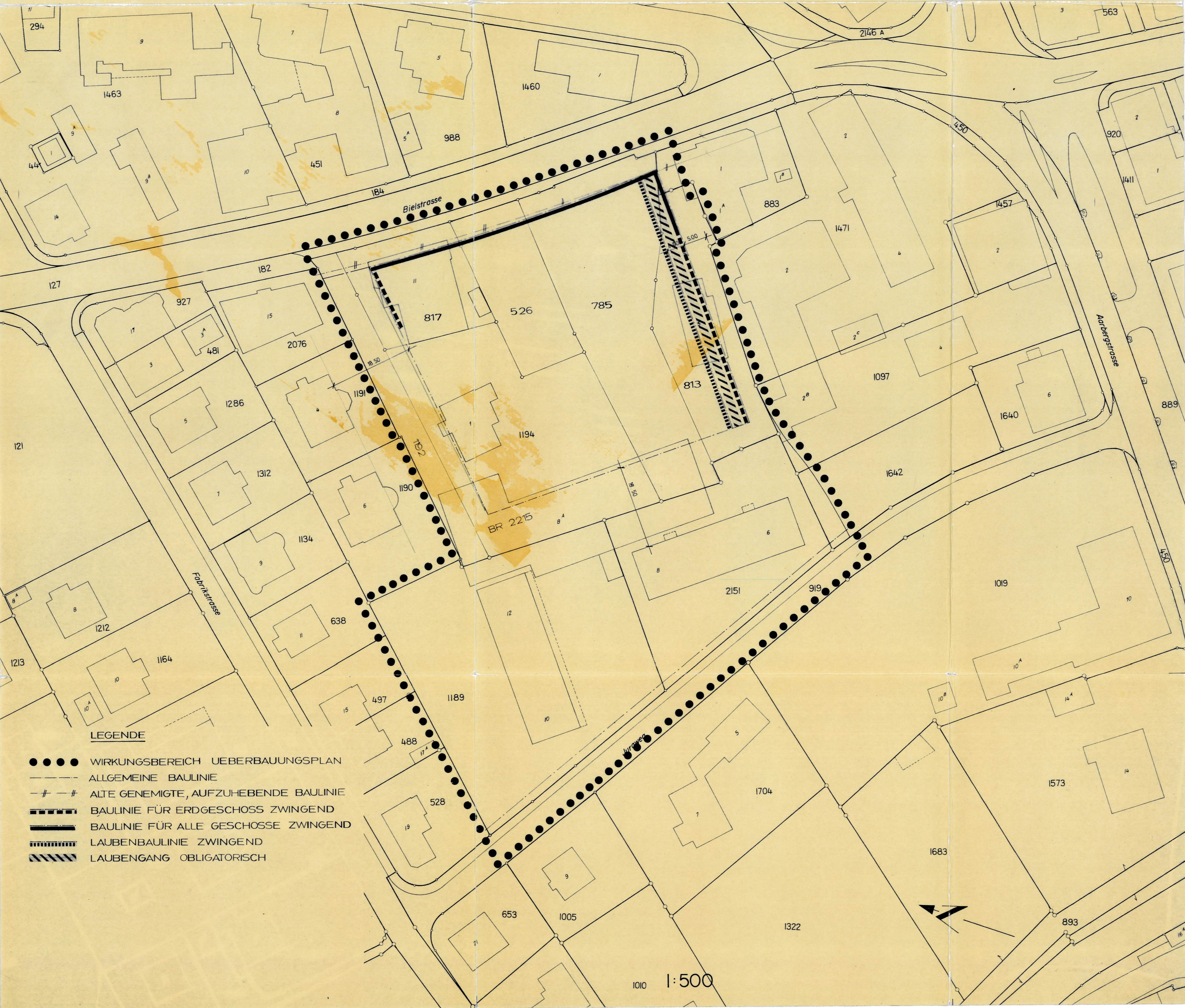


Handwritten signature of the community clerk

DER PROJEKTVERFASSER :

Planungsamt Lyss
Atelier 5 Architekten und Planer Bern

GENEHMIGT unter Vorbehalt des Beschlusses vom 14. April 1977
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor: J.K.



LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH UEBERBAUUNGSPLAN
--- ALLGEMEINE BAULINIE
-#-#-# ALTE GENEMIGTE, AUFZUHEBENDE BAULINIE
[thick line] BAULINIE FÜR ERDGESCHOSS ZWINGEND
[thick line] BAULINIE FÜR ALLE GESCHOSSE ZWINGEND
[thick line] LAUBENBAULINIE ZWINGEND
[thick line] LAUBENGANG OBLIGATORISCH

1010 1:500

GENEHMIGUNG

**Einwohnergemeinde Lyss**

**UeO Nr. 13-2 «Bielstrasse-Walkeweg-Juraweg (Zentrum Seeland)»**  
**Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 2/75**

Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

---

---

Überbauungsvorschriften  
(UeV)

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

18. Oktober 2012

Die Sonderbauvorschriften wurden am 3. Mai 1976 vom Gemeinderat und am 13. Juni 1976 von der Einwohnergemeinde (Volksabstimmung) beschlossen und am 14. April 1977 durch die Baudirektion des Kantons Bern genehmigt. Eine geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften (Art. 24) wurde vom Gemeinderat am 29. März 1978 beschlossen und am 1. November 1978 durch die Baudirektion genehmigt.

Die materiellen Änderungen 2012 an den Sonderbauvorschriften sind **ROT** dargestellt. Formelle Änderungen (redaktionelle Korrekturen und Anpassungen aufgrund neuer rechtlicher Grundlagen) sind **GRÜN** dargestellt.

## Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger vom 14. September 2012  
Öffentliche Auflage vom 14. Sept. bis 15. Okt. 2012

Einspracheverhandlungen am –  
Erledigte Einsprachen –  
Unerledigte Einsprachen –  
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. September 2012

Gemeindepräsident



Andreas Hegg

Gemeindeschreiber



Daniel Strub

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt,  
Lyss, 29.10.12

Gemeindeschreiber



Daniel Strub

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



– 1. Nov. 2012

### Impressum

#### Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Lyss  
in Zusammenarbeit mit Laco Real 2 AG,  
Seestrasse 10, 9326 Horn

#### Auftragnehmer:

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

#### Bearbeitung:

Richard Trachsel, Fürsprecher  
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, FSU

## Art. 25

Parkierung Die Hälfte der Parkplätze ist unterirdisch anzuordnen.

## Art. 26

Basis- und Detailerschliessungsanlagen Vor der Erteilung einer Baubewilligung müssen die rechtliche und finanzielle Sicherung der durch das Bauvorhaben ausgelösten Veränderungen und Ausbaurbeiten der Basis- und Detailerschliessungsanlagen vertraglich geregelt sein.

## Art. 27

Inkrafttreten <sup>+</sup> Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

<sup>2</sup> Die dem Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 2/75 widersprechenden Baulinien und Sonderbauvorschriften des Baulinienplans mit Sonderbauvorschriften, genehmigt vom Regierungsrat am 23. Mai 1967 und 23. April 1968 werden damit aufgehoben.

## Art. 28

Revision der Sonderbauvorschriften Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der 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.

## Art. 1

Wirkungsbereich Die Überbauungsordnung ~~Der Überbauungsplan~~ gilt für das im Überbauungsplan ~~Plan Nr. 2 / 75~~ durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet. ~~Der Perimeterverlauf entspricht dem Eintrag im revidierten Zonenplan (vom Grossen Gemeinderat am 18.06.2012 beschlossen).~~

## Art. 2

Stellung zur Bauordnung Soweit die Überbauungsvorschriften ~~Sonderbauvorschriften~~ nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Lyss.

## Art. 3

Richtplan, Richtlinien Die Angaben im Richtplan und den Richtlinien im technischen Bericht sind ~~wegleitend für die Beurteilung der Baugesuche.~~

## Art. 4

Nutzung <sup>1</sup> Das Überbauungsplangebiet ist für öffentliche und private Dienstleistungen, für Wohnungen und wenig störende, mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe bestimmt.

<sup>2</sup> Die Erdgeschosse sind für öffentliche und private Dienstleistungs- und Handelsbetriebe bestimmt, soweit sie einem grösseren Publikum dienen, das das Zentrum benützt. Diesen Nutzungen untergeordnete Lagerflächen und Werkstätten sind gestattet. Zugelassen sind ausserdem Erschliessungsflächen für die oberen Geschosse, wie Treppen, Eingangshallen, Abstellräume für Velos und Kinderwagen, jedoch keine Autoabstellplätze. Andere Nutzungen innerhalb der überbauten Fläche sind untersagt.

<sup>3</sup> Für Lärmimmissionen der Gewerbebetriebe gilt die kantonale Bauverordnung ~~Art. 87.2c.~~

<sup>4</sup> Nicht voll unterkellerte Gebäude und Fahrnisbauten sind nicht zugelassen.

## Art. 5

Bauweise Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise.

## ~~Art. 6~~

Geschosszahl

~~Zugelassen sind 3 Geschosse. Dachausbau oder Attikageschosse sind gestattet. Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse, wenn sie den fertigen Boden im Mittel um mehr als 50 cm überragen. Abgrabungen für Garageeinfahrten werden nicht angerechnet. Im Erdgeschoss können Galerien oder Zwischengeschosse eingebaut werden.~~

## Art. 7

Maximale  
Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird von der angrenzenden oder am nächsten liegenden Basis- oder Detailerschliessungsanlage bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante Dachsparren, oder bei Flachdächern bis oberkant fertiges Dach, gemessen. Sie beträgt 12.00 m, für Flachdächer 11.00 m.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe für das Erdgeschoss beträgt max. 5.00 m, soweit es nicht in derselben Flucht mit dem 1. Obergeschoss liegt. Feste Brüstungen auf Flachdächern bis 1.05 m Höhe sind gestattet.

~~<sup>3</sup> Für die Anordnung eines Zwischengeschosses über den Lauben kann die Gebäudehöhe des Erdgeschosses auf eine Tiefe von 12.00 m auf 6.00 m erhöht werden, unter folgenden Bedingungen: Die Brüstung muss durchsichtig sein. Das Zwischengeschoss muss gegen den Verkehrsraum Fenster haben. Es dürfen dadurch keine Wohnungen im 1. Obergeschoss beeinträchtigt werden.~~

## Art. 8

Gebäudelänge

<sup>1</sup> Für die Bauten im Erdgeschoss ist die Gebäudelänge unbeschränkt, die Fluchten entlang der Basis- oder Detailerschliessungen dürfen aber max. 45.00 m betragen, anschliessend muss eine Einbuchtung von 15.00 m Breite und 12.00 m Tiefe folgen (~~siehe Richtplan im technischen Bericht~~). Diese Einbuchtung ist mit mindestens einem hochstämmigen Baum zu bepflanzen. Ergibt sich eine solche Einbuchtung zwangsläufig aus dem Gebäudeabstand zu bestehenden oder möglichen Nachbarbauten in der gleichen Dimension, kann die Gebäudelänge max. 60.00 m betragen. Entlang der Hauptstrasse Bielstrasse müssen diese Einbuchtungen nicht gemacht werden (~~siehe Richtplan im technischen Bericht~~).

<sup>2</sup> Für die Obergeschosse gilt eine maximale Gebäudelänge von 60.00 m.

## Art. 9

Gebäudetiefe

<sup>1</sup> Für die Erdgeschosse ist die Gebäudetiefe unbeschränkt.

~~<sup>3</sup> In der Regel gelten die Werte nach lit. a. die Werte nach lit. b finden dann Anwendung, wenn andere hinreichende natürliche Lüftungsmöglichkeiten bestehen. Im übrigen bleiben die Art. 79 ff BauV vorbehalten.~~

~~<sup>4</sup> Als Wohnräume im Sinne von Ziffer 2 gelten alle Zimmer, die einer Wohnung zugehören und als Aufenthalts-, Schlaf- und Arbeitsräume genutzt werden können.~~

Der Wirkungsbereich wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV) Art. 43 zugeordnet.

## Art. 22

Umgebungsgestal-  
tungsplan

<sup>1</sup> Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit folgendem Inhalt einzureichen:

- Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrt.
- Die in diesen ~~Überbauungsvorschriften Sonderbauvorschriften und den Richtlinien~~ vorgeschriebene Bepflanzung und Gestaltung (siehe insbesondere Art. 8 und 18).
- Die Anordnung und Ausrüstung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze.
- Die mit der Kehrtafel zusammenhängenden Massnahmen.
- Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen.

<sup>2</sup> Die minimale Pflanzgrösse aller verlangten Bäume beträgt: Höhe 6.00 m oder Stammumfang 30 cm.

<sup>3</sup> Auf der SW-Seite ist ein Rasenspielplatz für die beiden Wohnblöcke anzuordnen.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten sind dem Plan entsprechend innert 12 Monaten nach Bezug des Bauwerkes fertigzustellen. Gehen im Umgebungsrichtplan eingezeichnete Bäume ein, sind sie innert einem Jahr in der vorgeschriebenen Grösse zu ersetzen.

## ~~Art. 23~~

Einfriedungen

~~Die Richtlinien sind zu beachten. Die Art der Einfriedungen muss im Baugesuch angegeben werden.~~

## Art. 24

Zufahrt, Lieferung

Die Kundenparkplätze sind vom Walkeweg her zu erschliessen.

<sup>2</sup> Oblichter sind nur auf 3 % der freien Dachfläche über Erdgeschoss gestattet. Sie sind so auszubilden, dass sie durch spielende Kinder nicht beschädigt werden. Begehbare Glasoblichter sind bis zu einer max. Fläche von 7 % der Dachfläche gestattet.

<sup>3</sup> Die Dachfläche ist angemessen zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Ventilationsaufbauten und Kamine sind nicht gestattet.

<sup>5</sup> Die Parkierung auf den Dachflächen ist nicht gestattet.

## Art. 20

Ladeneingänge,  
Schaufenster,  
Lauben  
Ausrichtung zur  
Bielstrasse

<sup>1</sup> Für die Lage von Ladeneingängen und Schaufenstern ist der Richtplan wegleitend. Ladeneingänge auf die Bielstrasse sind nur zulässig, wenn keine andere Möglichkeit im Sinne der Sonderbauvorschriften besteht. Auf die im Richtplan bezeichneten Schaufensterseiten dürfen bei Läden keine geschlossenen Fassaden gemacht werden. Zum mindesten die Hälfte der Gebäudelänge ist zu verglasen, als Schaufenster oder als Einblick in den Laden. Das Einkaufszentrum ist stärker auf die Bielstrasse auszurichten. Zu diesem Zweck ist ein zusätzlicher Eingang zur Bielstrasse mit Verbindung zur innenliegenden Mall zu schaffen.

<sup>2</sup> Der Vorbereich zwischen Baulinie und Bielstrasse ist mit einer nutzungsorientierten Gestaltung aufzuwerten.

<sup>3</sup> Auf der SO-Seite ist eine Laube von mind. 4.00 m Tiefe ein mindestens 3.0 m auskragendes Vordach anzuordnen. Mit Zustimmung des Nachbarn darf der gesamte Zwischenraum überdacht werden.

## Art. 21

Lärmschutz

<sup>1</sup> Auf der Seite Bielstrasse sind Wohnräume nur gestattet, wenn sie hinreichend gegen Lärm geschützt sind. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis eines Bauakustikers einzureichen.

<sup>2</sup> Als Richtwert für das mittlere Geräusch L 50 gilt:

a) an offenen Fenstern von Wohnräumen gemessen:

– tags 60 dB(A)

– nachts 50 dB(A)

b) in Zimmermitte bei geschlossenen Fenstern gemessen:

– tags 45 dB(A)

– nachts 30 dB(A)

Auf die Seite der Bielstrasse darf 1 Zimmer einer Wohnung von 3 und mehr Zimmern höhere Werte aufweisen.

<sup>2</sup> Für die Obergeschosse beträgt die maximale Gebäudetiefe 18.00 m.

<sup>3</sup> Die Gebäudetiefe ist die kurze Seite des kleinsten, dem Baukörper umschreibbaren Rechteckes.

## Art. 10

Abweichungen von  
Gebäudetiefen und -  
längen

<sup>1</sup> Ergibt sich eine städtebaulich bessere Lösung oder ist es für die vorgesehene Nutzung notwendig, kann die Baupolizeibehörde grössere Gebäudetiefen oder –längen unter folgenden Bedingungen zulassen, sofern die – Auf der SO-Seite ist grundsätzlich für die Obergeschosse ein grosser – Grenzabstand einzuhalten. Die Obergeschosse dürfen aber an zwei – Stellen auf eine Breite von 12.00 m an die Baulinie gestellt werden, sofern der Abstand zwischen diesen Stellen mind. 15.50 m beträgt. – Die Massstäblichkeit der Überbauung muss gewährleistet bleiben. – Die nach den vorliegenden Sonderbauvorschriften erzielbaren Volumen der Obergeschosse dürfen nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Die Vergleichsrechnung der theoretischen Nutzung nach SBV und der gewünschten Lösung basiert auf dem Rauminhalt (m<sup>3</sup>) der Obergeschosse. Dabei gilt folgendes:

– Die mögliche Nutzung nach SBV errechnet sich mit einer Gebäudetiefe von 12.00 m und einer Geschosshöhe von 2.75 m OK – OK Decke. Die – Regelungen für das Attikageschoss sind zu beachten. – Die gewünschte Lösung errechnet sich nach effektiven m<sup>3</sup> der geplanten – Bauvolumen, jeweils bis oberkant fertiges Dach gerechnet. An die m<sup>3</sup> – sind die Volumen laut Bauverordnung, Art. 151 g, h, i nicht anzurechnen.

## Art. 11

Baulinien

<sup>1</sup> Die Gebäude müssen auf die im Überbauungsplan als zwingend bezeichneten Baulinien gestellt werden. Die Eingangspartien von Läden über 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind im Erdgeschoss um 3.00 m von den Baulinien zurückzusetzen. Dies gilt nicht für die Laubenbaulinie.

<sup>2</sup> Ein Abweichen von den zwingenden Baulinien im Erdgeschoss nach innen kann durch die Baupolizeibehörde gestattet werden, wenn diese Fläche für Aussenverkauf oder Aussenbestuhlung benötigt wird. Lauben sind gestattet.

<sup>3</sup> Können die Erdgeschossbauten nicht allseitig auf die Baulinie gestellt werden, weil nicht das ganze Grundstück genutzt wird, ist ein Abstand von mindestens 12.00 m zur Baulinie einzuhalten.

<sup>4</sup> Die Baulinien auf der NO-Seite (zur Bielstrasse) und der SO-Seite (zum Hirschenmarkt) und auf der SW-Seite (zu den Wohnblöcken) dürfen für eine optische Fassadenaufwertung um max. 0.35 m überschritten werden.

Die maximalen Gebäudelängen und -tiefen dürfen entsprechend überschritten werden.

#### Art. 12

Grenzabstände Der kleine Grenzabstand beträgt 3.50 m, der grosse Grenzabstand 12.00 m. Es gelten keine Mehrlängenzuschläge. Für die Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand. Mit Einwilligung des Nachbarn können die Erdgeschosse allseitig und die Obergeschosse mit ihrer Schmalseite näher zur Grenze oder auf die Grenze gestellt werden, wenn sie mit einer Brandmauer abgeschlossen sind.

#### Art. 13

Gebäudeabstände Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Bei gemeinsamer Planung verschiedener Bauten kann die Baupolizeibehörde die internen Gebäudeabstände im Rahmen der kantonalen Bestimmung über die Beschattung (~~Art. 79 und 130 BauV~~) angemessen reduzieren. Der Grundcharakter der annähernd geschlossenen Bauweise ist jedenfalls beizubehalten und es darf damit keine höhere Ausnutzung erreicht werden als dies mit den regulären Gebäudeabständen möglich ist.

#### Art. 14

Vorspringende Gebäudeteile <sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Erker und Balkone dürfen, von der Grundmauer aus gemessen, vorspringen:  
- In den kleinen Grenzabstand und über die Baulinie 1.20 m auf max. 1/3 der Gebäudelänge. Bei Vorsprüngen über die Baulinie beträgt die lichte Mindesthöhe 2.50 m, auf der SO-Seite 4.50 m. Die oberste Abdeckung darf nicht höher liegen als die Decke des obersten Vollgeschosses.  
- In den grossen Grenzabstand: keine Erker, nur offene Bauteile um 2.50 m, auf max. 3/5 der Gebäudelänge.  
<sup>2</sup> Über die Baulinie dürfen, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, keine Vordächer auskragen, **vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 3**. Sonnenstoren sind gestattet, mit Ausnahme der S-EO-Seite.

#### Art. 15

Offene Treppen Mit Zustimmung der Baupolizeibehörde dürfen offene Treppen auf der SO-, NW- und NO-Seite bis 2.75 m über die Baulinie hinausragen. Entlang der Bielstrasse bleibt die Zustimmung ~~des Tiefbauamts des Kantons Bern der Kant. Baudirektion~~ zudem ausdrücklich vorbehalten.

#### ~~Art. 16~~

~~Stellung der Bauten Für die Stellung der Bauten ist der Richtplan wegleitend.~~

#### Art. 17

Dachausbau <sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.  
<sup>2</sup> Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.  
<sup>3</sup> Das Attikageschoss muss auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes um 2.50 m zurückversetzt werden. Auf der Seite des grossen Grenzabstandes darf es auf der halben Gebäudelänge auf die Flucht der darunterliegenden Fassade gestellt werden, jedoch auf eine max. Länge von 25.00 m. Die übrigen Teile sind um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen. Eine Überdachung der geforderten Rücksprünge ist nicht gestattet.  
<sup>4</sup> Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Dachkronen Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.  
<sup>5</sup> Auf der Attika sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet, wie Kamine, Oberlichter und Liftaufbauten.  
<sup>6</sup> Die maximale Höhe des Kniestockes beträgt ab oberkant Decke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit oberkant Sparren gemessen 1.00 m.  
<sup>7</sup> Lukarnen, Dacheinschnitte und dergleichen sind gestattet. Diese und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.  
<sup>8</sup> Die Firsthöhe darf die Gebäudehöhe um max. 4.00 m überragen.

#### Art. 18

Baumaterialien, Konstruktion Die Häuser sind **mit Ausnahme der Gestaltung des Erdgeschosses** in der Vertikalen **inkl. Ladengeschoss** in Konstruktion, Material und Farbgebung einheitlich auszubilden. Material und Konstruktion müssen in den Fassadenplänen ersichtlich sein und von der Baupolizeibehörde genehmigt werden.

#### Art. 19

Dachflächen Erdgeschoss <sup>1</sup> Die Dachflächen des Erdgeschosses dienen den darüberliegenden Nutzungen als Erholungsraum und sind entsprechend zu gestalten.

**Genehmigungsvermerke**

Publikation im Anzeiger vom 14. September 2012  
Öffentliche Auflage vom 14. Sept. bis 15. Okt. 2012

Einspracheverhandlungen am -  
Erledigte Einsprachen -  
Unerledigte Einsprachen -  
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. September 2012

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

  
Andreas Hegg

  
Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,  
Lyss, 29.10.12

Gemeindeschreiber

  
Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



- 1. Nov. 2012

GENEHMIGUNG

**Einwohnergemeinde Lyss**

**UeO Nr. 13-2 «Bielstrasse-Walkeweg-Juraweg (Zentrum Seeland)»  
Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 2/75**

Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan 1:500

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

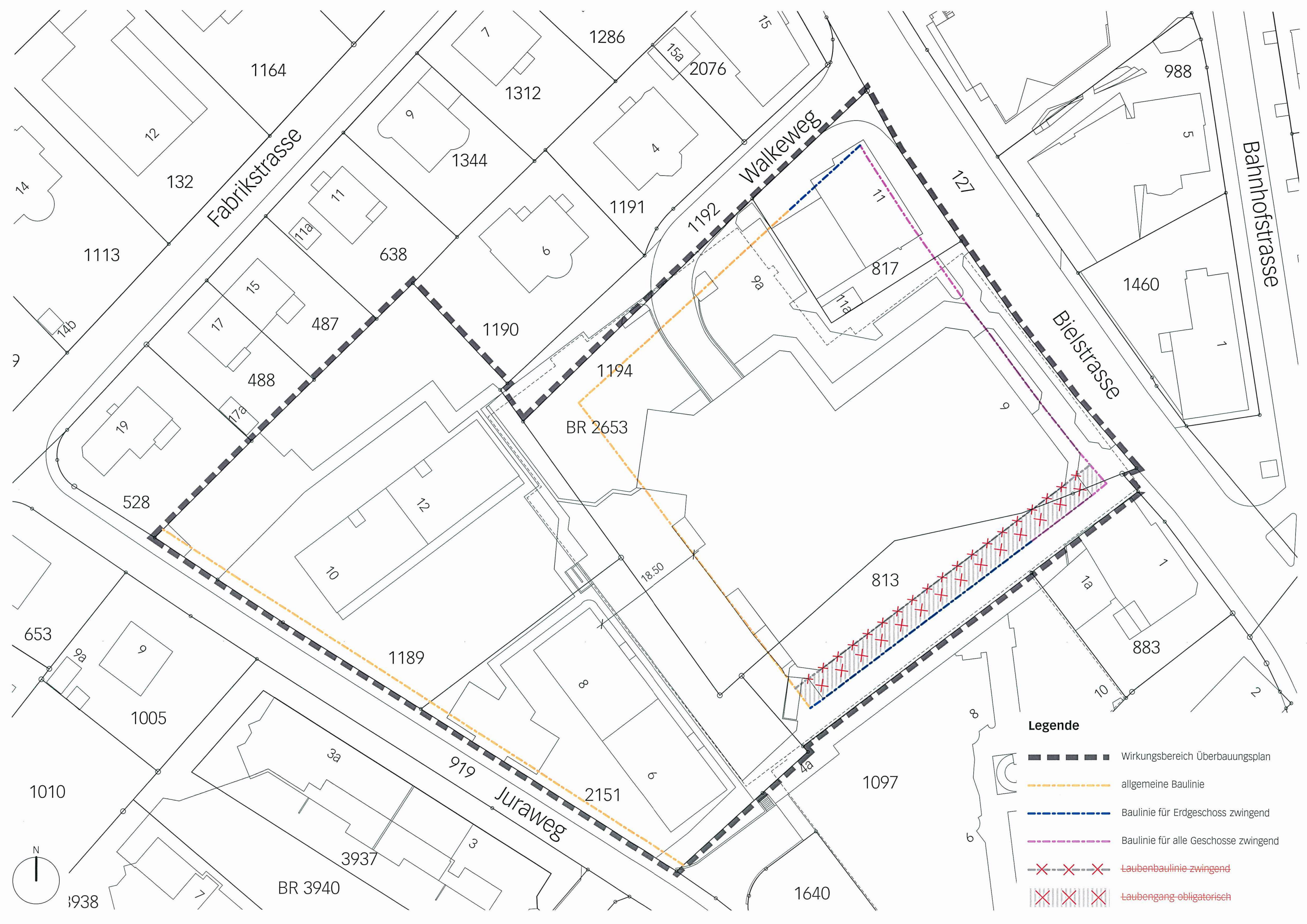
Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

18. Oktober 2012

lyss/ueo\_bielstrasse-walkeweg-juraweg (migros)/4/uep/  
4669\_uep\_121018\_ge/ph

Der Überbauungsplan wurde am 3. Mai 1976 vom Gemeinderat und am 13. Juni 1976 von der Einwohnergemeinde (Volksabstimmung) beschlossen und am 14. April 1977 durch die Baudirektion des Kantons Bern genehmigt.  
Materielle Änderungen sind **ROT** dargestellt. Formelle Änderungen sind **GRÜN** dargestellt.



**Legende**

- Wirkungsbereich Überbauungsplan
- allgemeine Baulinie
- Baulinie für Erdgeschoss zwingend
- Baulinie für alle Geschosse zwingend
- Laubenbaulinie zwingend
- Laubengang-obligatorisch

Fabrikstrasse

Walkeweg

Bielstrasse

Juraweg

Bahnhofstrasse



BR 2653

BR 3940

1640

1113

1164

1312

1286

2076

988

132

1344

1191

1192

127

14b

17

15

11

638

6

4

817

1460

1

488

17a

1190

1194

ab

11a

9

19

17a

BR 2653

10

12

18.50

813

1a

1

653

9a

9

1189

8

18.50

883

2

1010

1005

3a

919

2151

6

1097

8

1a

1

2

1938

BR 3940

3937

3

2151

1640

6