
Einwohnergemeinde Lyss

Überbauungsordnung «Hübeli Süd» Nr. 38

Überbauungsvorschriften

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsvorschriften
- Ueberbauungsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht mit Bebauungskonzept
- Modell

Dezember 1996

Verfasser:

Planung:

ecoptima ag
Spitalgasse 34
Postfach 5965 3001 Bern
Tel. 031 312 50 21 Fax 031 311 67 60

Gestaltungskonzept:

P. Ami + H. Moser AG Architekten 3250 Lyss
Tel 032 84 34 26
Wahli, Rütli, AG Architekten und Planer
Tel. 032 23 60 41 2502 Biel

Inhaltsverzeichnis

Artikel 1	- Planungszweck.....	2
Artikel 2	- Wirkungsbereich	2
Artikel 3	- Stellung zur Grundordnung	2
Artikel 4	- Inhalt der Überbauungsordnung	2
Artikel 5	- Bebauungskonzept.....	3
Artikel 6	- Art der Nutzung.....	3
Artikel 7	- Sektoren.....	3
Artikel 8	- Mass der Nutzung	4
Artikel 9	- Hauptbauten.....	4
	- An- und Nebenbauten	4
	- halboffene Abstellräume	4
	- unterirdische Bauten/Autoeinstellhalle.....	4
	- private Aussenbereiche.....	4
	- offene Treppenhäuser	5
Artikel 10	- Baupolizeiliche Masse.....	5
	- Gebäudehöhe/Geschosse	5
	- Sockelgeschoss.....	5
Artikel 11	- Architektonische Gestaltung.....	5
	- Gestaltungsbaulinie	5
Artikel 12	- Attikageschoss.....	6
	- Dachgestaltung	6
	- auf An- und Nebenbauten	6
Artikel 13	- Aussenraum allgemein	6
	- halböffentliche Grünbereiche	6
	- halböffentliche Plätze.....	6
	- Erschliessungsbereiche	7
	- private Aussenbereiche.....	7
	- Spielfläche	7
	- Bepflanzung	7
	- Umfassungs- und Stützmauern.....	7
Artikel 14	- Umgebungsgestaltungsplan.....	8
Artikel 15	- Voraussetzungen.....	8
	- Wege/Plätze	8
Artikel 16	- Parkierungsanlagen.....	8
Artikel 17	- Energie.....	9
Artikel 18	- Etappierung	9
Artikel 19	- Entwässerung.....	9
Artikel 20	- Lärmschutz.....	10
Artikel 21	- Verträge.....	10
Artikel 22	- Inkrafttreten	10

A. Allgemeine Vorschriften

Artikel 1

Planungszweck Mit der Überbauungsordnung «Hübeli Süd» wird unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung und einer rationellen Erschliessung eine Überbauung, bestehend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie massstäblich am Rande angeordneten Mehrfamilienhäusern, mit hoher Wohnqualität bezweckt, die sich feingliedrig in das Terrain einpasst.

Artikel 2

Wirkungsbereich 1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet; er umfasst die ZPP «Hübeli» (Art. 2i BR, Teil 2) und einen Teil der ZöN Nr. 6 (Art. 3 BR, Teil 2).

2 In der ZöN Nr. 6 werden nur die Erschliessung und das Erstellen provisorischer Autoabstellplätze (Art. 16 Abs. 5) geregelt.

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Lyss sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Artikel 4

Inhalt der Überbauungsordnung Die Überbauungsordnung regelt verbindlich:

- a) Die Sektoren A - E mit den Teilsektoren B1 - B3.
- b) Die Lage, Abmessung und Nutzung der Baufelder für ober- und unterirdische Bauten.
- c) Die ungefähren Höhenkoten (Richtwert) für die Unter- und Erdgeschosse der Hauptgebäude sowie für die Einstellhalle.
- c) Die maximalen Höhenkoten für die Dachgeschosse der Hauptgebäude.
- e) Die Lage und Abmessungen des öffentlichen Strassenraums, der Zufahrten, internen Wege und Plätze.

- f) Die Lage der privaten und halböffentlichen Grünbereiche.
- g) Die Lage der neu zu pflanzenden Bäume und Gehölze.
- h) Die Lage der Entsorgungsanlagen (Kehrichtentsorgung, Hundetoilette, Kompost).

Artikel 5

Bebauungskonzept

¹ Zur Veranschaulichung der möglichen architektonischen Gestaltung enthält der Erläuterungsbericht ein Bebauungskonzept, bestehend aus:

- Bebauungs- und Aussenraumplan mit Schnitt
- Grundrissvarianten

² Das Bebauungskonzept hat für die Beurteilung von Baugesuchen wegweisenden Charakter.

B. Nutzung und Gestaltung

Artikel 6

Art der Nutzung

¹ Die Sektoren A - D sind Wohnzonen im Sinne von Art. 49 BR.

² Der Sektor E ist eine Grünfläche im Sinne von Art. 58 BR.

Artikel 7

Sektoren

¹ **Sektor A** ist für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser bestimmt.

² **Sektor B1** ist für Mehrfamilien- oder Reihenhäuser bestimmt.

³ **Sektor B2** ist für Reihenhäuser bestimmt.

⁴ **Sektor B3** ist für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser bestimmt. Wo der Sektor B1 an den Sektor B3 (Baufelder 4 + 8) anschliesst, können bei guter Gestaltung sektorübergreifende Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Unter dieser Voraussetzung kann auf die dazwischen liegende Fussgänger Verbindung verzichtet werden.

5 Sektor C ist für ein bis zwei Mehrfamilienhäuser, eine Einstellhalle und einen allwettertauglichen Siedlungsspielplatz bestimmt. Im Erdgeschoss können ein Restaurant und / oder Ladengeschäfte mit je max. 150 m² Verkaufsfläche etc. eingerichtet werden.

6 Sektor D ist für Appartementshäuser bestimmt.

7 Sektor E ist als allmendartige Grünfläche zu nutzen. Das Beweiden mit Schafen, Pferden oder Kühen etc. ist gestattet.

Artikel 8

Mass der Nutzung

1 Das minimale und maximale Mass der Nutzung ist im Anhang 1 pro Sektor und Baufeld in m² BGF festgelegt. Die maximale BGF darf pro Sektor nicht überschritten werden.

2 Innerhalb eines Teilsektors oder Sektors können die beteiligten Grundeigentümer mit Dienstbarkeitsvertrag eine Nutzungsübertragung vereinbaren, sofern nachgewiesen wird, dass eine gute Gestaltung entsteht.

3 Nicht an die BGF angerechnet werden die Nutzung des Bauernhauses und unter Vorbehalt von Art. 9 Abs. 6 offene Treppenhäuser.

Artikel 9

Hauptbauten

1 Baufelder für Hauptbauten können unter Einhaltung der maximalen Nutzung vollumfänglich überbaut werden.

An- und Nebenbauten

2 Baufelder für An- und Nebenbauten sind für Fahrzeug- und Materialabstellplätze, Bastelräume etc. bestimmt.

halboffene Abstellräume

3 Baufelder für halboffene Abstellräume müssen mindestens einseitig gegen die Parkplatzvorplätze offen gestaltet werden. Sie dienen primär zur Anordnung gedeckter Fahrzeug- und Materialabstellplätze.

unterirdische Bauten/ Autoeinstellhalle

4 Unterirdische Bauten sind nur innerhalb der Hauptbaufelder, in den privaten Aussenbereichen und im Bau- feld für die Einstellhalle zulässig.

private Aussenbereiche

5 Im privaten Aussenbereich dürfen An- und Nebenbauten gemäss Art. 13 Abs. 5 erstellt werden.

offene Treppenhäuser 6 In den Baufeldern für offene Treppenhäuser dürfen nur leicht und transparent wirkende, mind. zweiseitig offene Treppen und Zugangspodeste errichtet werden. Auf der Nordwestseite ist eine grossflächige Verglasung als Witterungsschutz zulässig. Darin nicht zulässig sind Lifte und massive Brüstungen sowie andere Elemente, die der angestrebten Wirkung entgegenstehen.

7 Ausserhalb der Baufelder dürfen vorbehältlich Art. 9 Abs. 5 und Art. 10 Abs. 2 keine Bauten errichtet werden.

Artikel 10

Baupolizeiliche Masse 1 Die Gebäudelänge und -abstände sind innerhalb der Hauptbaufelder frei. Es gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise. In den Baufeldern darf vorbehältlich Art. 11 Abs. 3 bis an die Begrenzung gebaut werden.

2 Die Begrenzung der Baufelder überragen dürfen: Vordächer auf die ganze Länge, Balkone, Terrassen, Simse, etc.

*Gebäudehöhe/
Geschosse* 3 In den Sektoren A - D sind pro Baufeld ein Richtwert für die Höhenlage der Erdgeschosse (EG) und die maximale Gebäudehöhe (DG) mit Koten im Überbauungsplan festgelegt. Es gelten die Geschosszahlen gemäss Anhang 1.

Sockelgeschoss 4 Das Sockelgeschoss (SG) zählt nicht als Geschoss, sofern es mindestens auf einer Seite vollständig im Erdreich liegt.

5 Der Ausbau der Sockel- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen BGF frei.

Artikel 11

*Architektonische
Gestaltung* 1 Die Bauten und Anlagen sind mindestens teilsektoriell als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

2 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Gestaltungsbaulinie 3 Gestaltungsbaulinien sind Baulinien mit Anbaupflicht, auf welche die Fassaden der Vollgeschosse gestellt werden müssen.

⁴ Im Sektor B3 können strassenseitig anstelle von Fassaden mindestens 2 m hohe Gartenumfassungswände auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

Artikel 12

- | | |
|--------------------------------|--|
| <i>Attikageschoss</i> | ¹ In den Baufeldern der Sektoren B ist das Attikageschoss hangseitig sowie auf der Ost- und Westseite auf die Mauern des darunterliegenden Vollgeschosses zu stellen. Das Attikageschoss darf die im Anhang 1 festgelegte Fläche nicht überschreiten. |
| <i>Dachgestaltung</i> | ² Die Hauptgebäude sind mit begehbaren oder extensiv begrünten Flachdächern, leicht geneigten Pult- oder leicht gewölbten Dächern zu versehen.
Auf den Dächern von Attikageschossen sind nur einzelne zenitale Lichtöffnungen, Kamine, Entlüftungsrohre und dergleichen gestattet.
Im Sektor D sind nur den Geschossen zugeordnete Dachterrassen und/oder Flachdächer ohne Aufbauten zulässig.
Die oberste Dachkante des Attikas darf die maximale Gebäudekote (DG) um höchstens 2.40 m überragen. |
| <i>auf An- und Nebenbauten</i> | ³ Auf An- und Nebenbauten sind flache, gewölbte oder leicht geneigte Dächer gestattet. Sie sind abgestimmt auf die Hauptbauten zu gestalten. |

Artikel 13

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <i>Aussenraum allgemein</i> | ¹ Der Aussenraum in den Sektoren A - C ist als sektorenübergreifendes Element nach einheitlichen Kriterien zu gestalten. Der Sektor D bildet eine eigenständige Einheit. |
| <i>halböffentliche Grünbereiche</i> | ² Die Grünfläche des Sektors E und die halböffentlichen Grünbereiche sind als extensiv genutzte Wiesen anzulegen. Zu Bewirtschaftungszwecken darf im Sektor E eine Nebenbaute (kleiner Stall) bis zu 20 m ² Grundfläche erstellt werden. |
| <i>halböffentliche Plätze</i> | ³ Die halböffentlichen Plätze sind als Begegnungsort zu gestalten. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Das Anlegen von Autoabstellplätzen ist nicht gestattet. |

Die Plätze zwischen Bushaltestelle und Spielplatz sowie derjenige vor dem Hauptbau Ecke Hardernstrasse / Sonnhaldestrasse sind zusammen mit der Erdgeschossnutzung zu gestalten.

- | | |
|------------------------------------|---|
| <i>Erschliessungsbereiche</i> | 4 Die Erschliessungsbereiche dienen als Zugang zu den Häusern und als Zufahrt zu den Autoabstellplätzen. Sie sind so zu gestalten, dass ein gefahrloses Spielen möglich ist. Ausserhalb von bewilligten und markierten Abstellplätzen ist das dauernde Abstellen von Fahrzeugen nicht gestattet. |
| <i>private Aussenbereiche</i> | 5 Die privaten Aussenbereiche dürfen mit einer Wand umfasst und je zu maximal 30 % mit gedeckten, nicht beheizten Sitzplätzen, Veloeinstellräumen und dgl. überbaut werden. Die Dächer dieser Bauten dürfen die Wandhöhe um maximal 0.30 m überragen und eine maximale Fläche von 12 m ² aufweisen. Die Umfassungswände dürfen gemessen ab EG Kote die Höhe von 2.20 m nicht übersteigen.
Die gegen aussen sichtbaren Anlagen sind mindestens in den Grundzügen pro Teilsektor nach einheitlichen Kriterien zu gestalten. Innerhalb von Umfassungswänden ist der grösstmögliche Gestaltungsspielraum zu gewähren. |
| <i>Spielfläche</i> | 6 Die (Siedlungs-) Spielfläche ist als allwettertauglicher Platz für Ball- und andere Spiele zu gestalten. Sie ist für die Bewohner dauernd zu erhalten. Gegenüber der Hardernstrasse ist ein mind. 3 m hoher Ballfangzaun zu erstellen.
Die Spielfläche ist zu errichten, sobald mehr als 30 Wohneinheiten oder die Einstellhalle erstellt werden. Bis zur Erstellung der Autoeinstellhalle ist mindestens ein einfaches provisorisches Rasenspielfeld zu errichten.
Solange das Bauernhaus besteht, kann die Fläche um 4.5 m verschmälert werden. |
| <i>Bepflanzung</i> | 7 Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. |
| <i>Umfassungs- und Stützmauern</i> | 8 Umfassungs- und Stützmauern, die Bestandteil eines Gebäudes oder einer Erschliessungsanlage sind, dürfen senkrecht zum Hang bis zu 3.00 m hoch, parallel zum Hang maximal 1.50 m hoch sein. |

Artikel 14*Umgebungs-
gestaltungsplan*

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

C. Erschliessung

Artikel 15*Voraussetzungen*

¹ Die Verlegung der Sonnhalde (Detailerschliessung) und die Umgestaltung der Hardernstrasse (Kantonsstrasse) sind keine Voraussetzung für die Überbauung Hübeli.

² Die internen Verkehrsanlagen sind entsprechend dem Baufortschritt zu erstellen.

Wege/Plätze

³ Die mit dem Plan bezeichneten Fusswege in den Sektoren B₂, C, D und E dienen der Naherholung. Sie sind öffentlich und mindestens 1.2 m breit, möglichst stufenlos und mit einem naturnahen Belag zu versehen.

⁴ Die internen Wege, Gehbereiche und Plätze sind materialmässig von den Fahrbahnen der Erschliessungsbereiche zu unterscheiden.
Die Gassen zwischen den Häusern können Stufen aufweisen.

Artikel 16*Parkieranlagen*

¹ Die für die Bewohner und Besucher erforderlichen Velo- und Kinderwagenabstellplätze sind wenn möglich gedeckt in der Nähe der Eingänge zu den Bauten anzuordnen.

² Autoabstellplätze sind auf den im Überbauungsplan bezeichneten Flächen anzuordnen. Bei Bedarf können weitere Abstellplätze ausserhalb dieser Flächen bewilligt werden.

³ Die im Überbauungsplan bezeichneten Besucherparkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

⁴ Die Parkplätze für den Sektor C und für das Baufeld 9 sind in der Einstellhalle des Sektors C zu errichten und privatrechtlich vor Baubeginn dauernd sicherzustellen.

⁵ Die Einstellhallenparkplätze des Sektors C können als Provisorium in der ZöN Nr. 6 errichtet werden. Sie sind spätestens mit der Überbauung des zweiten Baufelds oder mit der Neugestaltung der ZöN Nr. 6 definitiv zu erstellen.

Artikel 17

Energie

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und benutzt werden können.

² Soweit nicht Alternativanlagen vorgesehen sind, ist für die Wärmeerzeugung Erdgas zu verwenden.

D. Weitere Bestimmungen

Artikel 18

Etappiierung

¹ Die Sektoren A - D können soweit technisch möglich unabhängig voneinander realisiert werden.

² Die Sektoren A, B und C können über einen provisorischen Anschluss an die Sonnhalde erschlossen werden (vgl. Erläuterungsbericht).

³ Die Gebäude des Bauernhofs im Sektor B2 können unabhängig von diesen Vorschriften, im Rahmen des bestehenden Volumens umgebaut werden.

Artikel 19

Entwässerung

¹ Meteorwasser ist nach Möglichkeit an Ort oder über Sickermulden zu versickern.

² Die begrünten Dachflächen sind als Regenrückhaltebecken mit Notüberläufen zu den Versickerungsanlagen auszugestalten.

Artikel 20*Lärmschutz*

¹ Für die Sektoren A, B, D gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV. Für den Sektor C gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Es gelten die Planungswerte.

² Die Detailpläne für die Baufelder 1, 9 und 13 sind der Fachstelle Strassenlärm im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Prüfung der konkreten Massnahmen zu unterbreiten.

Artikel 21*Verträge*

¹ Die Erschliessung der Grundstücke mit Werkleitungen, die Umgestaltung der Sonnhalde und der Hardernstrasse sowie deren Finanzierung sind in einem Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag zu regeln.

² Über die Finanzierung, Realisierung und den Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen schliessen die Grundeigentümer privat Vereinbarungen ab.

Artikel 22*Inkrafttreten*

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

E. Spezielle Bauvorschriften für die Sektoren

Anhang 1: Geschossezahl und Nutzung

Sektor / Baufeld	Anzahl Vollge- schosse	Attika- fläche %	min. m2 BGF/ Baufeld	max. m2 BGF/ Baufeld	min. m2 BGF/ Sektor	max. m2 BGF/ Sektor
A/17-20	2/3 ⁴⁾	—	280	320	1 120	1 280
B1/3+7 ¹⁾	2	70	640	730	2 340	2 740
B1/2+6 ¹⁾	2	70	530	640	—	—
B2/ 11+15 ¹⁾	2	70	640	720	3 840	4 440
B2/10 ¹⁾	2	70	520	640	—	—
B2/14 ¹⁾	2	70	280	320	—	—
B2/9 ¹⁾	2	70	740	840	—	—
B2/13 ¹⁾	2	70	1020	1200	—	—
B3/4,8,12, 16 ¹⁾	2	70	185	280	740	1 120
C/1	3	—	—	—	1 190	1 320
D/21-23	2/3 ⁴⁾	60 ²⁾	640	750	1 920	2 250
Total					11 150 ³⁾	13 150 ³⁾

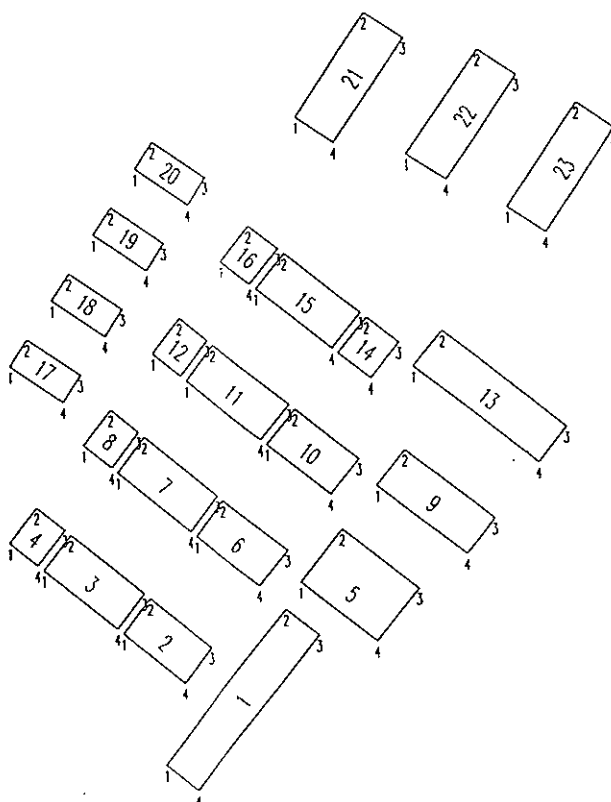
¹⁾ Teilsektor

²⁾ hangseitiges oberstes Geschoss

³⁾ Gemäss Baureglement 1995, Teil 2

⁴⁾ talseitig 3 Geschosse inkl. Sockelge-
schoss

Feld 1	Y	X	Feld 9	Y	X	Feld 17	Y	X
Punkt 1	590'218.101	214'185.837	Punkt 1	590'273.113	214'258.964	Punkt 1	590'175.605	214'288.845
Punkt 2	590'249.637	214'226.552	Punkt 2	590'280.278	214'268.214	Punkt 2	590'180.789	214'296.806
Punkt 3	590'258.334	214'219.816	Punkt 3	590'303.204	214'250.456	Punkt 3	590'195.034	214'287.529
Punkt 4	590'226.797	214'179.101	Punkt 4	590'296.040	214'241.206	Punkt 4	590'189.850	214'279.568
Feld 2	Y	X	Feld 10	Y	X	Feld 18	Y	X
Punkt 1	590'206.566	214'220.081	Punkt 1	590'244.762	214'269.413	Punkt 1	590'186.738	214'305.940
Punkt 2	590'213.716	214'229.331	Punkt 2	590'251.927	214'278.663	Punkt 2	590'191.922	214'313.901
Punkt 3	590'230.318	214'216.471	Punkt 3	590'268.529	214'265.804	Punkt 3	590'206.168	214'304.623
Punkt 4	590'223.154	214'207.221	Punkt 4	590'261.365	214'256.554	Punkt 4	590'200.983	214'296.663
Feld 3	Y	X	Feld 11	Y	X	Feld 19	Y	X
Punkt 1	590'185.206	214'236.615	Punkt 1	590'223.417	214'285.947	Punkt 1	590'197.870	214'323.034
Punkt 2	590'192.370	214'245.864	Punkt 2	590'230.582	214'295.197	Punkt 2	590'203.054	214'330.995
Punkt 3	590'212.135	214'230.555	Punkt 3	590'250.346	214'279.888	Punkt 3	590'217.300	214'321.718
Punkt 4	590'204.971	214'221.305	Punkt 4	590'243.181	214'270.638	Punkt 4	590'212.116	214'313.757
Feld 4	Y	X	Feld 12	Y	X	Feld 20	Y	X
Punkt 1	590'176.114	214'243.657	Punkt 1	590'214.325	214'292.989	Punkt 1	590'209.003	214'340.129
Punkt 2	590'183.279	214'252.906	Punkt 2	590'221.490	214'302.239	Punkt 2	590'214.187	214'348.090
Punkt 3	590'190.789	214'247.090	Punkt 3	590'229.000	214'296.421	Punkt 3	590'228.433	214'338.812
Punkt 4	590'183.625	214'237.839	Punkt 4	590'221.836	214'287.172	Punkt 4	590'223.249	214'330.851
Feld 5	Y	X	Feld 13	Y	X	Feld 21	Y	X
Punkt 1	590'253.518	214'233.666	Punkt 1	590'282.435	214'289.943	Punkt 1	590'251.985	214'354.529
Punkt 2	590'264.234	214'247.501	Punkt 2	590'289.600	214'299.193	Punkt 2	590'269.721	214'381.763
Punkt 3	590'283.998	214'232.192	Punkt 3	590'321.698	214'274.331	Punkt 3	590'280.615	214'374.668
Punkt 4	590'273.282	214'218.357	Punkt 4	590'314.533	214'265.081	Punkt 4	590'262.879	214'347.434
Feld 6	Y	X	Feld 14	Y	X	Feld 22	Y	X
Punkt 1	590'226.269	214'245.538	Punkt 1	590'263.256	214'293.289	Punkt 1	590'279.985	214'345.316
Punkt 2	590'233.434	214'254.787	Punkt 2	590'270.420	214'302.539	Punkt 2	590'297.721	214'372.550
Punkt 3	590'250.036	214'241.928	Punkt 3	590'278.721	214'296.109	Punkt 3	590'308.615	214'365.456
Punkt 4	590'242.872	214'232.678	Punkt 4	590'271.557	214'286.859	Punkt 4	590'290.879	214'338.222
Feld 7	Y	X	Feld 15	Y	X	Feld 23	Y	X
Punkt 1	590'204.924	214'262.071	Punkt 1	590'241.910	214'309.822	Punkt 1	590'304.979	214'331.490
Punkt 2	590'212.088	214'271.321	Punkt 2	590'249.075	214'319.072	Punkt 2	590'322.715	214'358.724
Punkt 3	590'231.853	214'256.012	Punkt 3	590'268.839	214'303.763	Punkt 3	590'333.609	214'351.630
Punkt 4	590'224.688	214'246.762	Punkt 4	590'261.675	214'294.513	Punkt 4	590'315.873	214'324.396
Feld 8	Y	X	Feld 16	Y	X			
Punkt 1	590'195.832	214'269.113	Punkt 1	590'232.818	214'316.865			
Punkt 2	590'202.996	214'278.363	Punkt 2	590'239.983	214'326.114			
Punkt 3	590'210.507	214'272.546	Punkt 3	590'247.493	214'320.297			
Punkt 4	590'203.342	214'263.296	Punkt 4	590'240.329	214'311.047			



FIXPUNKT : siehe Überbauungsplan

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	28. Mai 1996	
Publikation im Amtsblatt vom	15. Juni 1996	
im Amtsanzeiger vom	14. + 21. Juni 1996	
Oeffentliche Auflage vom	14. Juni	bis 15. Juni 1996
Einigungsverhandlungen am	—	
Erledigte Einsprache	—	
Unerledigte Einsprache	—	
Rechtsverwahrung	—	

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Jan. 1997

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

sig. H. Moser sig. E. Wyssbrod

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, den 6. Febr. 1997 Der Gemeindeschreiber sig. E. Wyssbrod

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

gemäss Verfügung vom 21. April 1997

sig. Ch. Cueni

Genehmigung

38 AM

Einwohnergemeinde Lyss

Überbauungsordnung «Hübli Süd» Nr. 38

Überbauungsplan

mit Änderungen des Strassenplans
im Verfahren nach Art. 33 Abs. 3 SBG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

-Überbauungsplan
-Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
-Erläuterungsbericht mit Bebauungskonzept
-Modell

Dezember 1996

Verfasser:

Planung:

ecoptimo ag

Spitalgasse 34

Postfach 5965

Telefon 031 312 50 21 Fax 031 311 67 60

Gestaltungskonzept

P. Ami + H. Moser AG,

Tel. 032 84 34 26

Wahli, Rüfli AG

Tel 032 23 60 41

Architekten

3250 Lyss

Architekten und Planer

2502 Biel

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 28. Mai 1996
Publikation im Amtsblatt vom 15. Juni 1996
im Amtsanzeiger vom 14. und 21. Juni 1996
Oeffentliche Auflage vom 14. Juni bis 15. Juli 1996
Einigungsverhandlungen am —
Erledigte Einsprache —
Unerledigte Einsprache —
Rechtsverwahrung —

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Jan. 1997

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

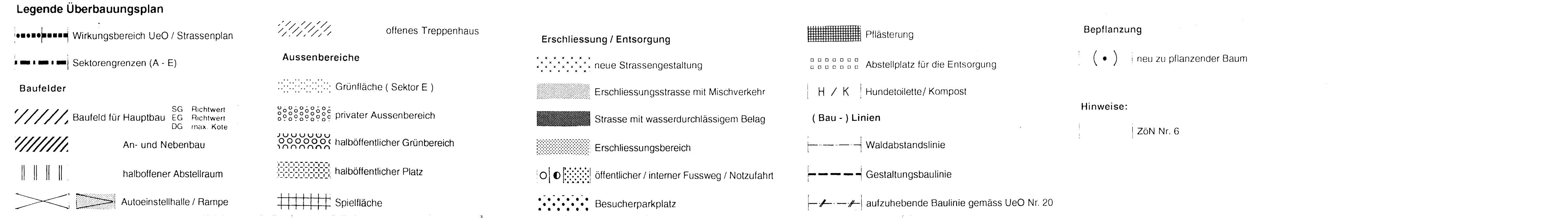
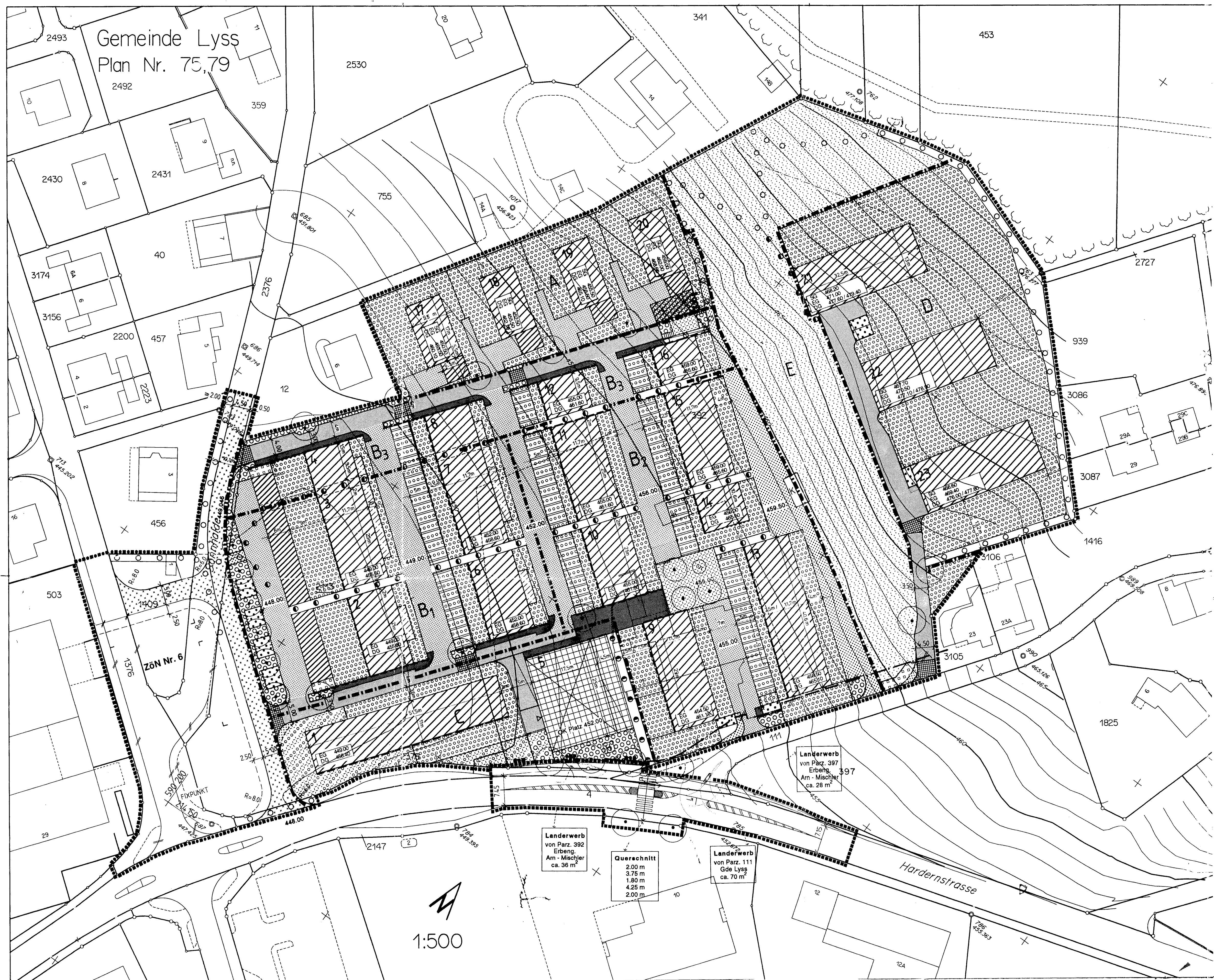
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, den 6. Feb. 1997 Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

2. APR. 1997

Ch.C.



Änderungen UeO Nr. 38 „Hübeli Süd“

Ausschnitte Überbauungsplan 1:500

**Überbauungsvorschriften Art. 7, 9, 13 und
Anhang 1**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Mai 2003

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination
Spitalgasse 34 Postfach 5965, 3001 Bern
Tel. 031 / 312 50 21 Fax. 031 / 311 67 60
e-mail: info@ecoptima.ch

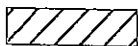
Legende

Legende Überbauungsplan

 Wirkungsbereich UeO / Strassenplan

 Sektorengrenzen (A - E)

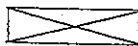
Baufelder

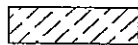
 Baufeld für Hauptbau

SG Richtwert
EG Richtwert
DG max. Kote

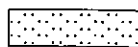
 An- und Nebenbau

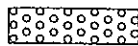
 halboffener Abstellraum

 Autoeinstellhalle / Rampe

 offenes Treppenhaus

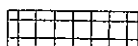
Aussenbereiche

 Grünfläche (Sektor E)

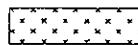
 privater Aussenbereich

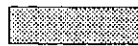
 halböffentlicher Grünbereich

 halböffentlicher Platz

 Spielfläche

Erschliessung / Entsorgung

 neue Strassengestaltung

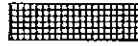
 Erschliessungsstrasse mit Mischverkehr

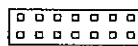
 Strasse mit wasserdurchlässigem Belag

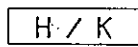
 Erschliessungsbereich

 öffentlicher / interner Fussweg / Notzufahrt

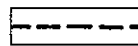
 Besucherparkplatz

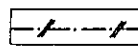
 Pflasterung

 Abstellplatz für die Entsorgung

 Hundetoilette/ Kompost

(Bau -) Linien

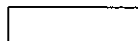
 Gestaltungsbaulinie

 aufzuhebende Baulinie gemäss UeO Nr. 2

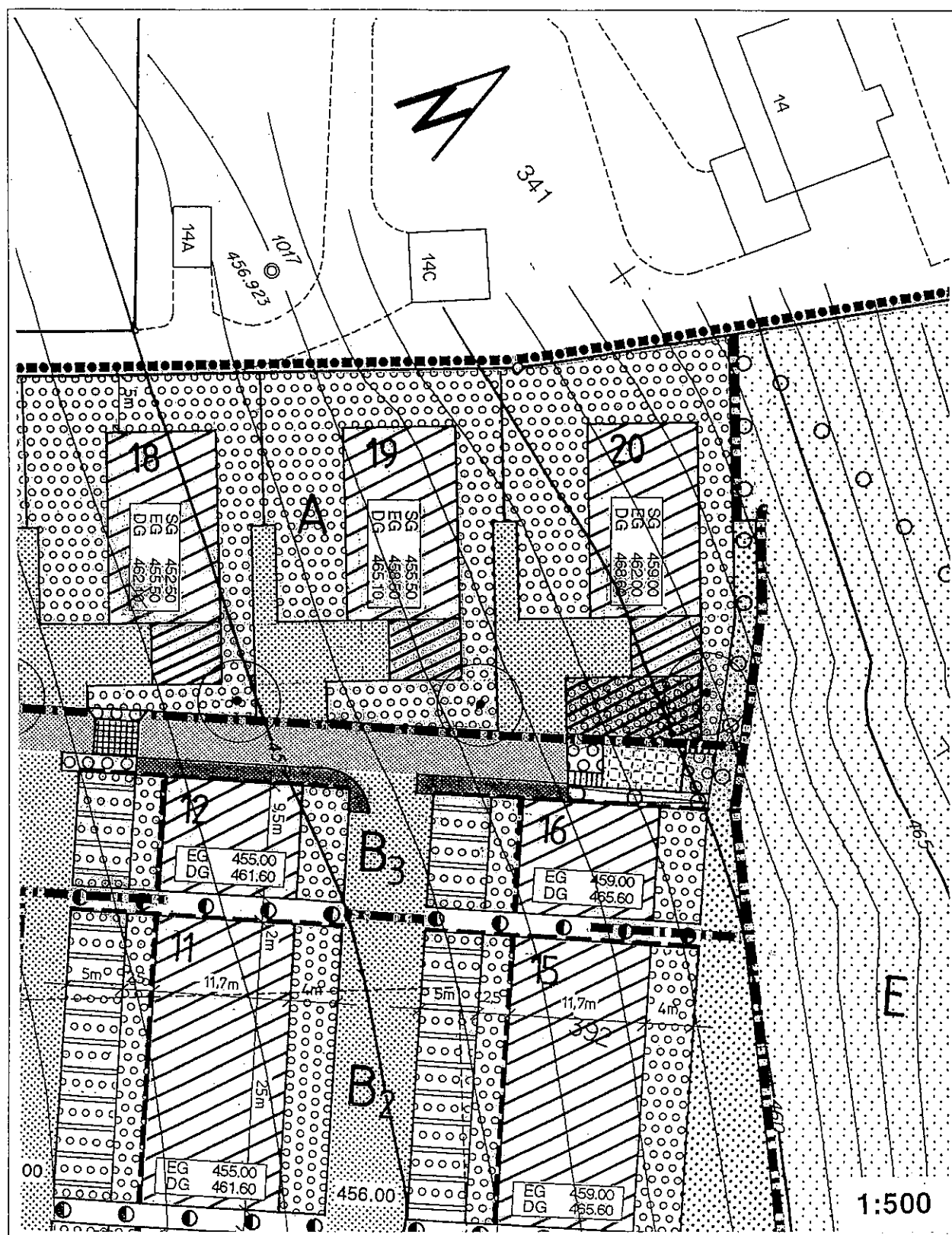
Bepflanzung

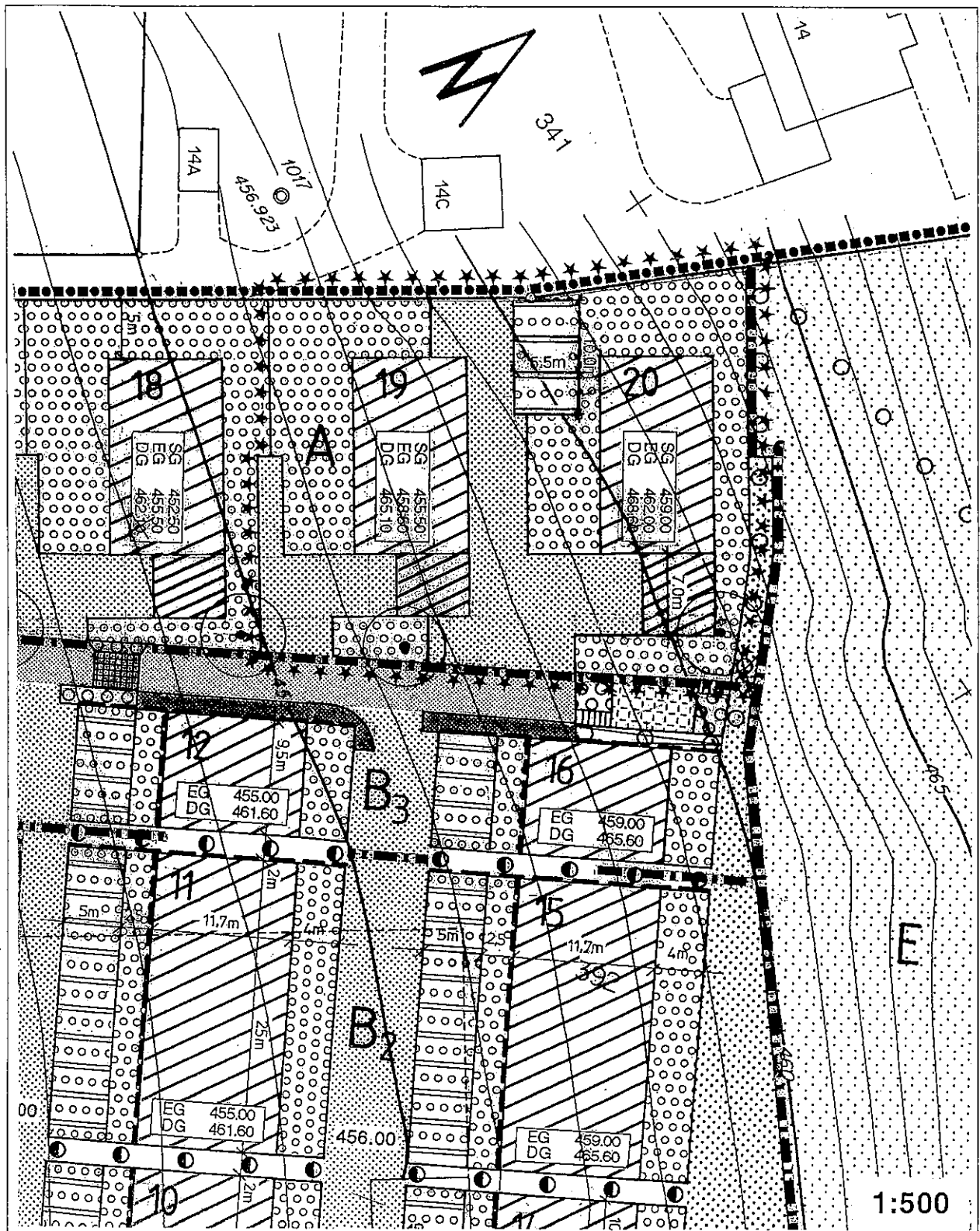
 neu zu pflanzender Baum

Hinweise:

 ZöN Nr. 6

alter Zustand





ecoptima AG

Artikel 7

Sektoren

¹ Sektor A ist für Wohnbauten bestimmt.

2 bis 7 Unverändert

Artikel 9

1 und 2 Unverändert

halboffene Abstellräume

³ Baufelder für halboffene Abstellräume dienen primär zur Anordnung gedeckter Fahrzeug- und Materialabstellplätze. Die Abstellräume müssen mindestens auf eine Tiefe von 1.5 m gemessen ab Erschliessungsbereich offen und für die Allgemeinheit zugänglich gestaltet werden. Ein baulicher Abschluss (Garagetor) ist nur gestattet, wenn er 1.5 m vom Erschliessungsbereich zurück gesetzt ist.

4 bis 7 Unverändert

Artikel 13

1 bis 4 Unverändert

private Aussenbereiche

⁵ Die privaten Aussenbereiche dürfen mit einer Wand umfasst und pro Einheit zu maximal 30 % mit gedeckten, nicht beheizten Sitzplätzen, Veloeinstellräumen und dgl. überbaut werden. Auf der Nordseite darf die Überdachung maximal 66%, auf der Südseite maximal 30 % der Aussenfläche ausmachen.

Die Dachfläche der südlichen Hausseite darf gemessen ab der Fasadeneinfahrt höchstens 3 m in den privaten Aussenbereich hineinragen.

Dächer sind als Flachdach auszubilden. Dabei darf der höchste Dachpunkt das Niveau OK Fussboden 1. OG nicht überragen.

Die massiv gestalteten Umfassungswände dürfen gemessen ab EG Kote die Höhe von 2.20 m nicht übersteigen. Der Bereich zwischen OK massiver Umfassungswand und der Überdachung ist transparent (offen oder mit Glas) zu gestalten.

Die gegen aussen sichtbaren Anlagen sind mindestens in den Grundzügen pro Baufeld nach einheitlichen Kriterien zu gestalten. Innerhalb von Umfassungsmauern ist der grösstmögliche Gestaltungsspielraum zu gewähren.

6 bis 8 Unverändert

E. Spezielle Bauvorschriften für die Sektoren

Anhang 1: Geschossezahl und Nutzung

Sektor	Baufeld	Anzahl Vollgeschosse	Attikafläche %	min. m2 BGF/ Baufeld	max. m2 BGF/ Baufeld	min. m2 BGF/ Sektor	max. m2 BGF/ Sektor
A	17, 18+20	2/3 ⁴⁾	—	280	320	1 120	1 340
	19	2/3 ⁴⁾	—	280	380		
B1	3 + 7 ¹⁾	2	70	640	730	2 340	2 740
	2 + 6 ¹⁾	2	70	530	640		
B2	11 + 15 ¹⁾	2	70	640	720	3 840	4 440
	10 ¹⁾	2	70	520	640		
	14 ¹⁾	2	70	280	320		
	9 ¹⁾	2	70	740	840		
	13 ¹⁾	2	70	1020	1200		
B3	12 ¹⁾	2	70	185	220	740	1 060
	4, 8, 16 ¹⁾	2	70	185	280		
C	1	3	—	—	—	1 190	1 320
D	21-23	2/3 ⁴⁾	60 ²⁾	640	750	1 920	2 250
Total						11 150 ³⁾	13 150 ³⁾

¹⁾ Teilsektor

²⁾ hangseitiges oberstes Geschoss

³⁾ Gemäss Baureglement 1995, Teil 2

⁴⁾ talseitig 3 Geschosse inkl. Sockelgeschoss

Genehmigungsvermerke

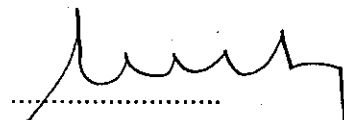
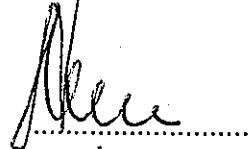
Vorprüfung vom	20. März 2003
Publikation im Amtsanzeiger vom	14. März 2003
Öffentliche Auflage vom	14. März bis 14. April 2003
Einigungsverhandlungen am	6. + 19. Mai 2003
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	—

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 2. Juni 2003

Namens des Gemeinderates

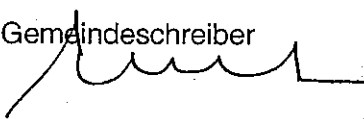
Der Präsident

Der Sekretär



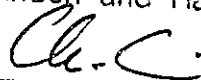
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, den 13.06.03 Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 2.6. JUNI 2003
Amt für Gemeinden und Raumordnung



3. Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 05.12.2008

Öffentliche Auflage vom 05.12.2008 bis 09.01.2009

Einspracheverhandlungen am -

Erledigte Einsprachen 0

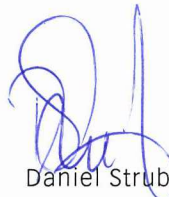
Unerledigte Einsprachen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24.11.2008

Namens des Gemeinderates



Hermann Moser
Präsident



Daniel Strub
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss,



Daniel Strub
Gemeindeschreiber

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

29. JAN. 2009



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

Änderung ÜO 38-3 «Hübeli Süd» mit Anpassung ZPP-Vorschriften Z-33

Änderungen im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsvorschriften

Die Änderung umfasst:

- Ausschnitte Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften mit Anpassung der ZPP- Vorschriften

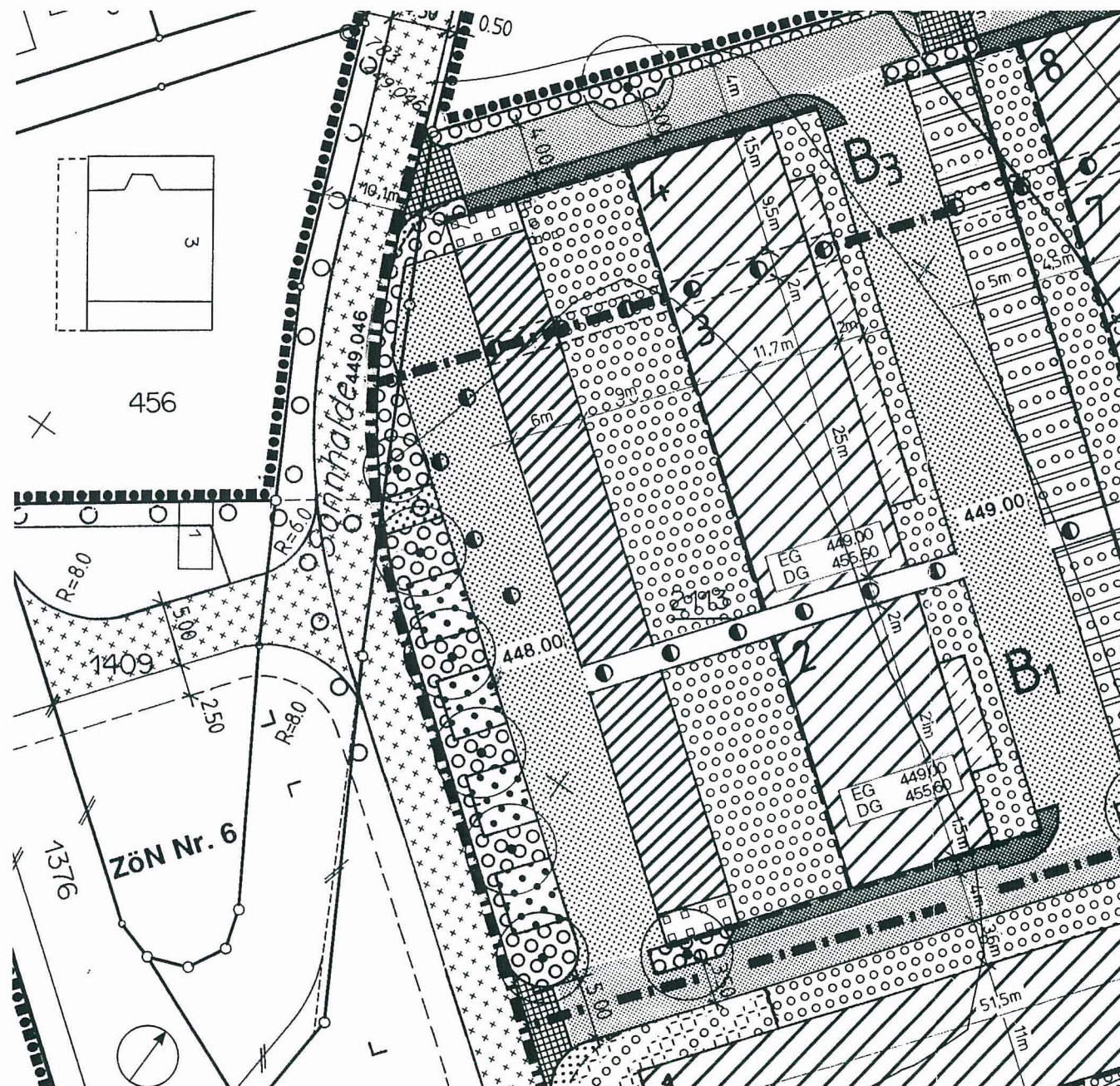
Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2009

Anpassung Sektor B1 & B3

Alter Zustand

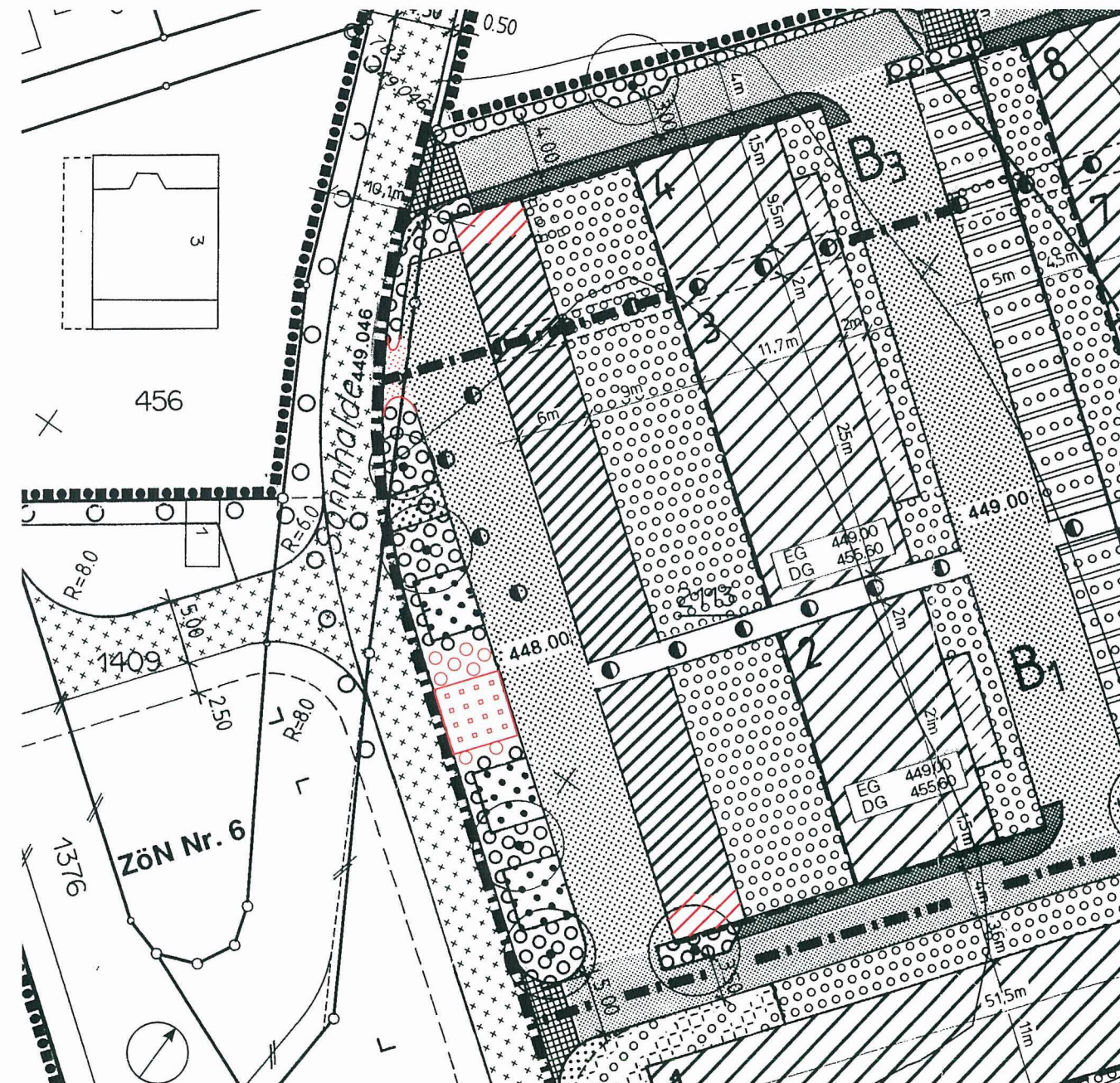


Legende:

Baufelder		Aussenbereiche		Erschliessung / Entsorgung	
	Baufeld für Hauptbau		Grünfläche (Sektor E)		neue Strassengestaltung
	An- und Nebenbau		privater Aussenbereich		Erschliessungsstrasse mit Mischverkehr
	halboffener Abstellraum		halböffentlicher Grünbereich		Strasse mit wasserdurchlässigem Belag
			halböffentlicher Platz		Erschliessungsbereich
			Spielfläche		öffentlicher / interner Fussweg / Notzulahrt
					Besucherparkplatz
					Abstellplatz für die Entsorgung

Anpassung Sektor B1 & B3

Neuer Zustand



Legende:

Änderungen sind **ROT** dargestellt

Baufelder		Aussenbereiche		Erschliessung / Entsorgung	
	Baufeld für Hauptbau		Grünfläche (Sektor E)		neue Strassengestaltung
	An- und Nebenbau		privater Aussenbereich		Erschliessungsstrasse mit Mischverkehr
	halboffener Abstellraum		halböffentlicher Grünbereich		Strasse mit wasserdurchlässigem Belag
			halböffentlicher Platz		Erschliessungsbereich
			Spielfläche		öffentlicher / interner Fussweg / Notzulahrt
					Besucherparkplatz
					Abstellplatz für die Entsorgung

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 05.12.2008

Öffentliche Auflage vom 05.12.2008 bis 09.01.2009

Einspracheverhandlungen am -

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

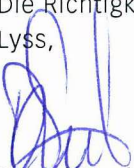
Beschlossen durch den Gemeinderat am 24.11.2008

Namens des Gemeinderates


Hermann Moser
Präsident


Daniel Strub
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

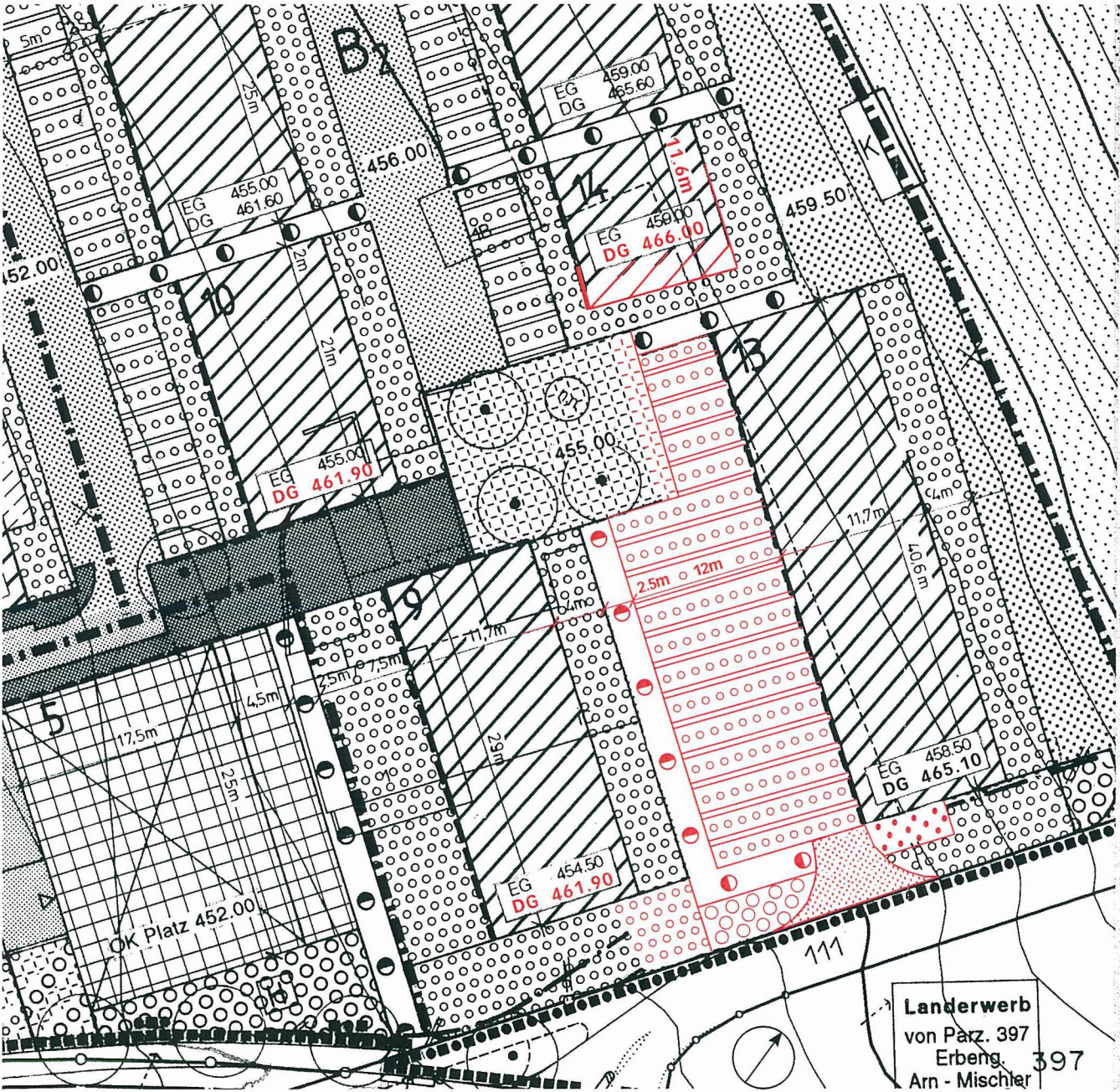

Daniel Strub
Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

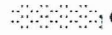
29. JAN. 2009 

Anpassung Sektor B2

Neuer Zustand

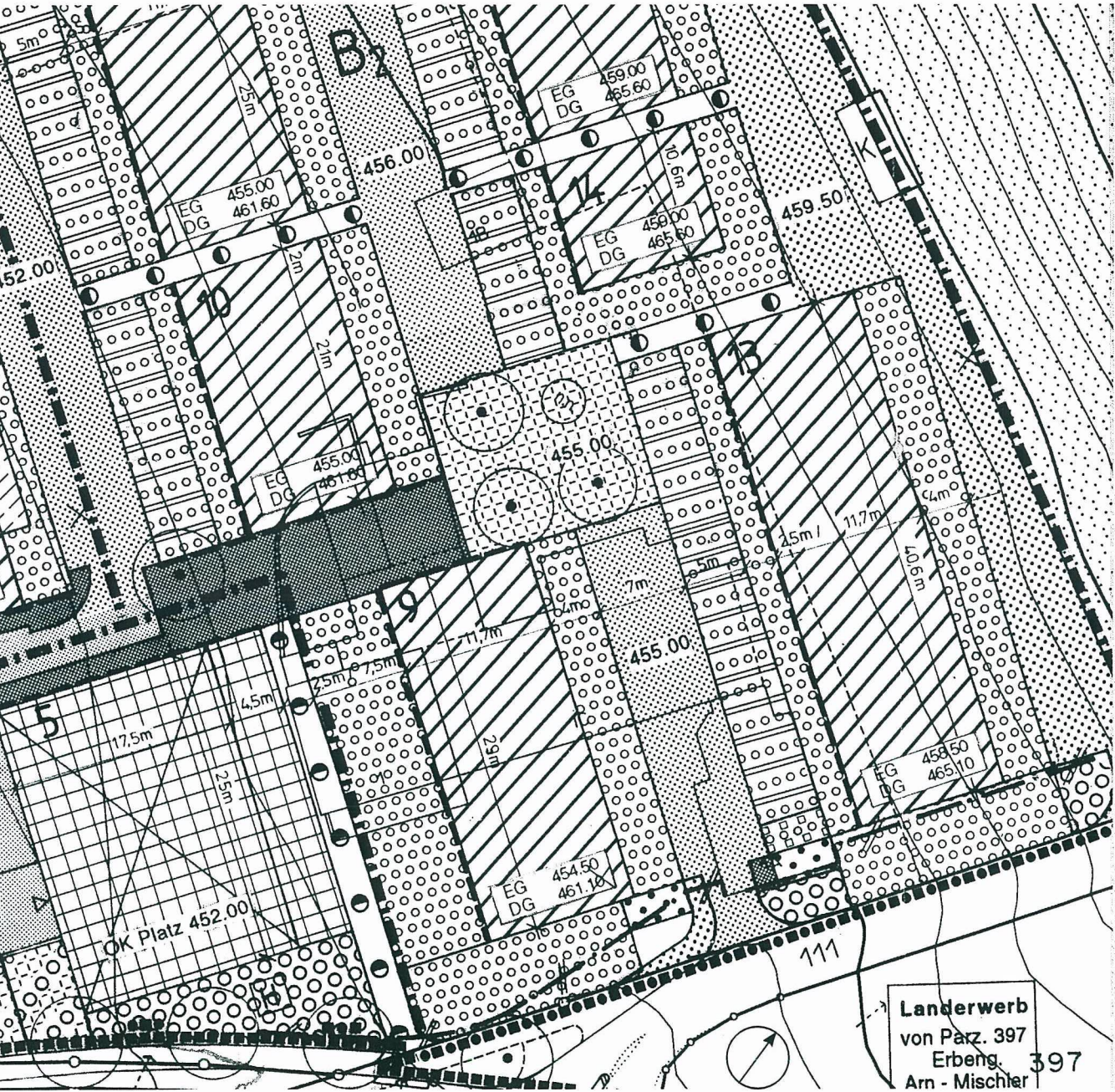


Legende: Änderungen sind ROT dargestellt

Baufelder		Aussenbereiche		Erschliessung / Entsorgung	
	Baufeld für Hauptbau		Grünfläche (Sektor E)		neue Strassengestaltung
	An- und Nebebau		privater Aussenbereich		Erschliessungsstrasse mit Mischverkehr
	halboffener Abstellraum		halböffentlicher Grünbereich		Strasse mit wasserdurchlässigem Belag
			halböffentlicher Platz		Erschliessungsbereich
			Spielfläche		öffentlicher / interner Fussweg / Notzufahrt
					Besucherparkplatz
					Abstellplatz für die Entsorgung

Anpassung Sektor B2

Alter Zustand



Legende:

Baufelder		Aussenbereiche		Erschliessung / Entsorgung	
	Baufeld für Hauptbau		Grünfläche (Sektor E)		neue Strassengestaltung
	An- und Nebenbau		privater Aussenbereich		Erschliessungsstrasse mit Mischverkehr
	halboffener Abstellraum		halböffentlicher Grünbereich		Strasse mit wasserdurchlässigem Belag
			halböffentlicher Platz		Erschliessungsbereich
			Spielfläche		öffentlicher / interner Fussweg / Notzufahrt
					Besucherparkplatz
					Abstellplatz für die Entsorgung

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

**Änderung ÜO 38-3 «Hübeli Süd»
mit Anpassung ZPP-Vorschriften Z-33**

Änderungen im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan 1: 500

Die Änderung umfasst:

- Ausschnitte Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften mit Anpassung der ZPP- Vorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2009

Aufträge Aktuell/Lyss/Hübeli Süd 2008/
04/UeP_Aend_090113_GN/gl

1. Änderungen der ZPP-Vorschriften

Artikel 2i

Planungszweck

Unverändert

Art/Mass der Nutzung

Das Gebiet ZPP Hübeli ist für das Wohnen gemäss Zone W 2 bestimmt.

Minimal und maximal zu realisierende Bruttogeschossflächen:

BGF min. 11'150 m²

BGF max. 13'150 m²

Für Bauten die nach Minergie-P Standart ausgeführt werden, kann eine Nutzungserhöhung von 5% gewährt werden.

Gestaltungsgrundsätze

Unverändert

2. Änderungen der Überbauungsvorschriften

Artikel 7

1 bis 2 Unverändert

3 Sektor B2 ist für Reihenhäuser und Etagenwohnungen bestimmt.

4 bis 7 Unverändert

Artikel 9

1 bis 2 Unverändert

3 Baufelder für halboffene Abstellräume dienen primär zur Anordnung gedeckter Fahrzeug- und Materialabstellplätze. Die Abstellräume müssen mindestens auf eine Tiefe von 1.5 m gemessen ab Erschliessungsbereich offen und für die Allgemeinheit zugänglich gestaltet werden. Ein baulicher Abschluss (Garagentor) ist nur gestattet, wenn er 1.5 m vom Erschliessungsbereich zurückgesetzt ist. Die Parkierung zum Baufeld 13 kann im Erdgeschoss mit einer geschlossenen Umfassungsmauer errichtet werden.

4 bis 7 Unverändert

Artikel 16

1 bis 3 Unverändert

4 Die Parkplätze für den Sektor C und für das Baufeld 9 sind in der Einstellhalle des Sektors C zu errichten und privatrechtlich vor Baubeginn dauernd sicherzustellen. Für das Baufeld 9 sind im Baufeld 13 Abstellplätze zu erstellen.

5 Unverändert

Artikel 17

1 bis 2 Unverändert

3 Bauten die im Minergie-P Standart ausgeführt werden, erhalten einen Nutzungsbonus von 5% der max. BGF pro Baufeld, wobei das gesamte Baufeld nach Minergie-P Standart ausgeführt werden muss.

Sektoren

Parkierungsanlagen

Parkierungsanlagen

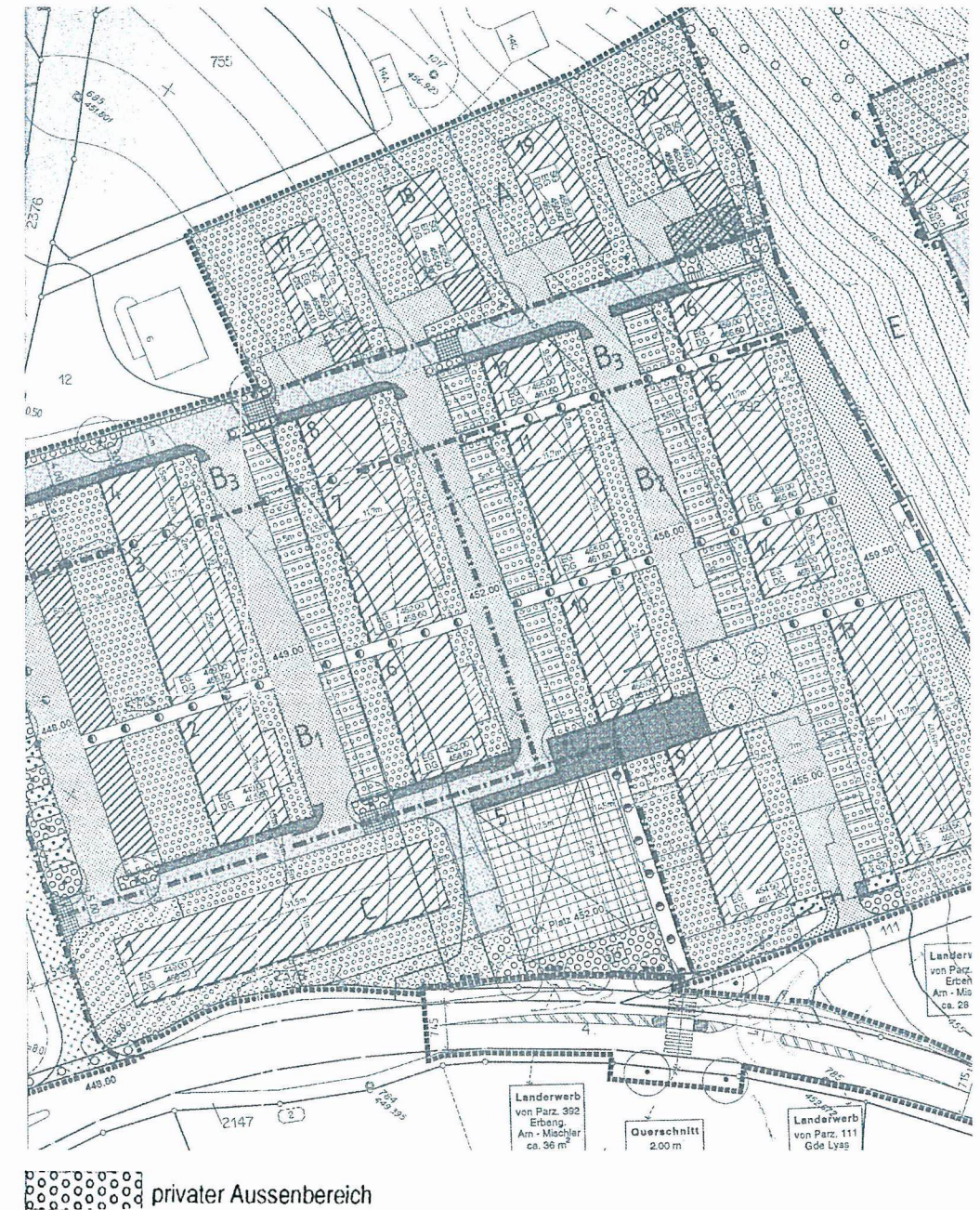
Energie

ZPP „Hübeli“

Genehmigung
Dezember 2010

Änderung Überbauungsvorschriften Nr. 38-4 „Hübeli Süd“, Artikel 13

Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 BauV



Gemeinde **Lyss**
Bau + Planung
Beundengasse 1
Postfach 368
3250 Lyss
T 032 387 03 10
F 032 387 03 20
E bau@lyss.ch
I www.lyss.ch

Änderung Überbauungsvorschriften Nr. 38-4 „Hübeli Süd“
Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 BauV

Artikel 13

1 bis 4 Unverändert

private Aussenbereiche 5 Die privaten Aussenbereiche dürfen mit einer Wand umfasst und ~~pro Einheit zu maximal 30 %~~ mit gedeckten, nicht beheizten Sitzplätzen, Veloeinstellräumen und dgl. überbaut werden. Auf der Nordseite darf die Überdachung maximal 66%, auf der Südseite maximal ~~30~~ 40 % der Aussenfläche ausmachen.
Die Dachfläche der südlichen Hausseite darf gemessen ab der Fassadenflucht höchstens 3 m in den privaten Aussenbereich hineinragen.
Dächer sind als Flachdach auszubilden. Dabei darf der höchste Dachpunkt das Niveau OK Fussboden 1. OG nicht überragen.
Die massiv gestalteten Umfassungswände dürfen gemessen ab EG Kote die Höhe von 2.20 m nicht übersteigen. Der Bereich zwischen OK massiver Umfassungswand und der Überdachung ist transparent (offen oder mit Glas) zu gestalten.
Die gegen aussen sichtbaren Anlagen sind mindestens in den Grundzügen pro Baufeld nach einheitlichen Kriterien zu gestalten. Innerhalb von Umfassungsmauern ist der grösstmögliche Gestaltungsspielraum zu gewähren.

6 bis 8 Unverändert

Änderungen rot

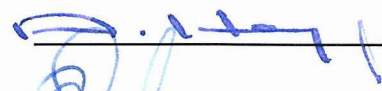


GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung: keine
Publikation im Amtsblatt: keine
Publikation im Amtsanzeiger: 29.10.2010
Öffentliches Mitwirkungs- und Auflageverfahren: von 29.10. bis 29.11.2010

Einspracheverhandlungen: keine
Erledigte Einsprachen: keine
Unerledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 11.10.2010

Namens des Gemeinderates Der Präsident: 
Der Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Lyss, 15.12.2010 Der Gemeindeschreiber: 



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG


22. DEZ. 2010