

ÜBERBAUUNGSORDNUNG AREAL AEMMER

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

- ÜBERBAUUNGSPLAN MS 1:500
- **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**
- BERICHT ARBEITSABLAUF UND MITWIRKUNG

PLANUNGSSTELLE:

URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN AG

3250 LYSS • ROSENGASSE 35 • TEL 032 84 59 34 • FAX 032 85 11 81
3270 AARBERG • STADTPLATZ 22 • TEL 032 82 13 50 • FAX 032 82 57 70
3232 INS • BAHNHOFSTRASSE 10 • TEL 032 83 33 55 • FAX 032 83 35 25

Inhaltsverzeichnis

Artikel 1	Wirkungsbereich
Artikel 2	Stellung zur Bauordnung
Artikel 3	Inhalt des Überbauungsplanes
Artikel 4	Art und Mass der Nutzung
Artikel 5	Baugestaltung
Artikel 6	Stellung der Bauten
Artikel 7	Freihaltebereiche
Artikel 8	Private Grünbereiche
Artikel 9	Lagerbereiche
Artikel 10	Grünzone: Bereich Dorfrand
Artikel 11	Grünzone: Bereich Strassenraum
Artikel 12	Umgebungsgestaltungsplan
Artikel 13	Einfriedungen
Artikel 14	Gehweg
Artikel 15	Flur- und Radweg
Artikel 16	Zufahrt
Artikel 17	Energie für Raumheizungen
Artikel 18	Privatrechtliche Vereinbarungen
Artikel 19	Inkrafttreten

Abkürzungen:

BR: Baureglement

ZP: Zonenplan

BGF: Bruttogeschossfläche

Artikel 1 **Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 2 **Stellung zur Bauordnung**

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement insbesondere Teil 2, Artikel 2a ZPP "Areal Aemmer" und der Zonenplan der Gemeinde Lyss.

Artikel 3 **Inhalt des Überbauungsplanes**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abgrenzung der Baufelder für Gewerbebauten (G1, G2, G3)
- b) Lage und Abgrenzung der Freihaltebereiche
- c) Lage und Abgrenzung der privaten Grünbereiche
- d) Lage und Abgrenzung der Lagerbereiche
- e) Lage und Abgrenzung der Grünzonen
- f) Lage und Abgrenzung des Flur- und Radweges
- g) Lage der Zufahrten
- h) Pflanzstandorte von Hochstammbäumen
- i) Pflanzstandorte von Hecken und einzelnen Sträuchern
- k) Spezielle Geländegestaltung in der Grünzone

Artikel 4 **Art und Mass der Nutzung**

¹Das in den Wirkungsbereich des Überbauungsplanes einbezogene Gebiet dient der Wohn- und Gewerbenutzung gemäss BR, Teil 2, Artikel 2 a.

²Anlagen reiner Lager- und Auslieferungsbetriebe mit unbedeutender Zahl von Arbeitsplätzen und ohne direkt angegliederte Produktions- und Administrationsabteilungen sind nicht zugelassen.

³Die erforderlichen Parkplätze und Veloabstellplätze für Arbeitnehmer sowie für Kunden sind in dem jeweiligen Baufeld zu integrieren.

⁴Im Baufeld G3 ist das bestehende Büro- und Wohnhaus zu erhalten.

⁵Die Lage und Anordnung der Wohnnutzung in den Baufeldern G1, G2 und G3 müssen eine gute Wohnqualität ermöglichen sowie eine genügende Besonnung gewährleisten.

⁶Die Überbauung der Baufelder für Gewerbebauten ist wie folgt gestattet:

	<u>Baufeld G1</u>	<u>Baufeld G2</u>	<u>Baufeld G3</u>
Mass der Nutzung:			
- Wohnungen	min. 0 m2 max. 300 m2	min. 300 m2 max. 500 m2	min. 300 m2 max. 400 m2
- Gewerbe inkl. zugehörige Büros	min. 1'700 m2 max. 2'000 m2	min. 700 m2 max. 900 m2	min. 300 m2 max. 400 m2
total pro Baufeld	max. 2'000 m2	max. 1'200 m2	max. 700 m2
total Baufeld G1 - G3		max. 3'900 m2 BGF	
Dachgestaltung:			
- Flachdachbauten	gestattet, Hauptge- bäude begrünen	gestattet, Hauptge- bäude begrünen	nicht gestattet
- Attikaausbau / Dachausbau	bis 2-geschossige Bauten gestattet gemäss BR	gestattet gemäss BR	gestattet gemäss BR
Gebäudehöhe	10 m	8 m	6 m
Gebäudelänge	35 m	25 m	20 m
Lagerflächen	gestattet, sie sind mit durchlässigen Materialien zu gestalten (ausser bei der Lagerung von umweltge- fährdenden Stoffen)	gestattet, sie sind mit durchlässigen Materialien zu gestalten (ausser bei der Lagerung von umweltge- fährdenden Stoffen)	nicht gestattet

Artikel 5 Baugestaltung

Bauten und Anlagen, inkl. Verkehrsflächen und Aussenraumbereiche, sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und ihrer Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute, einheitliche Gesamtwirkung entsteht. Monotonie in der Gebäudefolge, der Baugestaltung und der Freiraumgestaltung sowie nicht abgestimmte Farben und Materialien sind zu vermeiden.

Artikel 6 Stellung der Bauten

Bei Bauten über 3.50 m Höhe und 10.00 m Länge ist die Längsseite senkrecht zum Lyssbach zu stellen.

Artikel 7

Freihaltebereiche

- ¹Die Freihaltebereiche sind als Naturwiesen anzulegen.
- ²Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.
- ³Die bestehenden Bauten haben Besitzstandsgarantie und dürfen unterhalten werden.
- ⁴Die Freihaltebereiche dürfen bis zu 50 % mit Freilandkulturen bis maximal 0.60 m Höhe für den Gartenbau genutzt werden.
- ⁵Betriebsnotwendige Wege zwischen den Baufeldern sind möglichst geradlinig und direkt anzulegen.

Artikel 8

Private Grünbereiche

- ¹Private Grünbereiche sind den Baufeldern zugeordnete Aussenräume.
- ²In der Nähe des Lyssbaches sind Gehölze der Gruppen C1 und C3 (siehe Anhang) so anzulegen, dass ein möglichst naturnaher Übergang entsteht.
- ³In den privaten Grünbereichen sind Bodenversiegelungen nicht gestattet. Für Fusswege und Plätze sind Kies und/oder bei Bedarf Plattenbeläge, Verbundsteine oder Pflästerungen zu verwenden. Die Zufahrt vom Oeleweg zum Baufeld G3 darf mit befestigter Strassenoberfläche ausgebaut werden.
- ⁴Die definitive Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) zu regeln.
- ⁵Die bestehenden Bauten haben Besitzstandsgarantie und dürfen unterhalten werden.
- ⁸Die Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt muss gewährleistet werden.

Artikel 9

Lagerbereiche

- ¹Lagerplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen gestattet.
- ²Die Gestaltung der Lagerplätze wie auch der Fahrbereiche und der Parkplätze hat nach den Empfehlungen der Schriftenreihe Nr. 50 "Bau durchlässiger und bewachsener Plätze" des Bundesamtes für Umweltschutz (neu BUWAL) zu erfolgen.
- ³Das Aufstellen von Nebenbauten und bewilligungsfreien Bauten ist nicht zugelassen. Ausgenommen sind offene, nicht überdeckte Behälter bis 1.50 m Höhe ab fertigem Terrain zur Lagerung von Baumaterialien (Bauschutt, Gartenerde, Kies, Sand u.ä.).
- ⁴Die Behälter sind aus einfachen Baumaterialien (z.B. Holz mit Metallträger) zu erstellen. Die Böden sind als Naturböden zu belassen, sofern aus Umweltschutzgründen nicht andere Massnahmen getroffen werden müssen.

Artikel 10 **Grünzone: Bereich Dorfrand**

¹ Dieser Bereich - am Lyssbach beginnend und dann den Flur- und Radweg säumend - dient der naturnahen Nutzung zur Bereicherung des Naturhaushaltes.

² Die im Überbauungsplan festgelegte spezielle Geländegestaltung dient der Schaffung von vielfältigen Lebensräumen, insbesondere im mageren, trockenen und feuchten Milieu. Vor der Ausführung der Gestaltungsmaßnahmen ist eine Detailplanung erforderlich.

³ Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen richtet sich nach den Angaben im Überbauungsplan (Gehölzgruppen A1 - E3 siehe Anhang).

⁴ Erholungseinrichtungen sind auf die im Überbauungsplan festgelegten Bereiche beschränkt. Einzelne Sitzbänke entlang des Flur- und Radweges sind vor der Ausführung der Gestaltungsmaßnahmen in einem Detailplan festzulegen.

Artikel 11 **Grünzone: Bereich Strassenraum**

¹ Der Strassenraumbereich dient der Aufwertung des Strassenraumes Wannersmattweg.

² Die im Überbauungsplan festgelegte Bepflanzung ist mit Winterlinden und Gehölzen der Gruppe C1 (siehe Anhang) auszuführen und dauernd zu erhalten.

³ Die bezeichnete Zufahrt vom Wannersmattweg zum Baufeld G1 darf mit befestigter Strassenoberfläche ausgebaut werden.

⁴ Die definitive Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) zu regeln.

Artikel 12 **Umgebungsgestaltungsplan**

Mit jedem Baugesuch, das Veränderungen der Umgebung anstrebt oder bedingt, ist ein Umgebungsgestaltungsplan im MS 1:100 oder 1:200 - ev. kombiniert mit dem Erdgeschossgrundriss - einzureichen. Darin ist insbesondere festzuhalten:

- a) Belagsart der Strassen und Wege
- b) Abgrenzung: Zäune, Hecken usw.
- c) Baumbepflanzung mit Angabe der Pflanzenart
- d) Terrainveränderungen mit Höhenkoten (bzw. Höhenkurven)

Artikel 13 **Einfriedungen**

¹Einfriedungen mittels Zäunen von maximal 2.00 m Höhe sind längs des Gehwegs, der privaten Grünbereiche, der Freihaltebereiche, der Grünzone Dorfrand, sowie innerhalb der Baufelder zugelassen.

²Entlang des Wannersmattweges sind feste Einfriedungen (Mauern, Palisaden und ähnliches) von maximal 1.50 m Höhe gestattet. Die feste Einfriedung ist sowohl in der Länge wie in der Höhe zu gliedern.

Artikel 14 **Gehweg**

¹Dieser Weg dient als geschützte Fussgänger Verbindung von der Lyssbachbrücke zum Flur- und Radweg.

²Als Befestigung dürfen nur Kies oder bei Bedarf Plattenbeläge, Verbundsteine und Pflasterungen verwendet werden.

³Die minimale Ausbaubreite beträgt 1.50m. Zwischen zwei Allee-bäumen ist ein Ausbau auf 2.00m gestattet. Dabei ist für die Baumscheiben mindestens eine Fläche von 2.00m x 3.00m freizuhalten.

Artikel 15 **Flur- und Radweg**

Dieser Weg dient sowohl zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Parzellen wie auch als Radwanderoute.

Artikel 16 **Zufahrten**

¹Die bezeichneten Zufahrten zu den Baufeldern G1 und G3 können bis zu einer Breite von 5.00 m und entsprechenden Radien ausgebaut werden.

²Die definitive Gestaltung der Zufahrten ist im Baugesuchverfahren (Umgebungs-gestaltungsplan) zu regeln.

Artikel 17 **Energie für Raumheizungen**

¹Energiequellen, welche an Ort und Stelle verfügbar sind, sind auszunutzen (Erdwär-me, Sonnenenergie, Wärme aus Grundwasser).

²Pro Baufeld darf höchstens eine Heizanlage erstellt werden.

³Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden sind gestattet. Sie sind sorgfältig in die Dach- und/oder Fassadengestaltung zu integrieren.

⁴Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der Energieverordnung (EnV).

Artikel 18 **Privatrechtliche Vereinbarungen**

¹Zur Gewährleistung der Realisierung der Überbauungsordnung sind zwischen den betroffenen Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 1604, 698, 722, 462, 463 und 295 Grenzbereinigungen durchzuführen.

²Die Vereinbarung über die Abschöpfung von Planungsmehrwerten hat insbesondere die Ausführung der Gestaltungsmaßnahmen in den Grünzonen zum Gegenstand.

³Die notwendigen Vereinbarungen sind vor der Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

Artikel 19 **Inkrafttreten**

"Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft."

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 05. AUG. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNGSVERMERKE

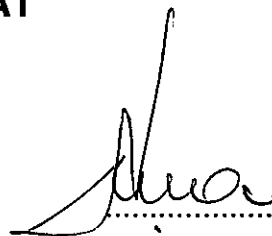
Mitwirkungsaufgabe	vom: 18.12.1992	bis: 11. Januar 1993
Vorprüfung	vom: 25. März 1993.	
Publikation im Amtsblatt	vom: 4. Juni 1993	Nr. 39
Publikation im Amtsanzeiger	vom: 4. + 11. Juni 1993	Nr. 22 + 23
Öffentliche Auflage	vom: 4. Juni 1993	bis: 5. Juli 1993
Einspracheverhandlungen	am: keine	
Erledigte Einsprachen:	keine	
Unerledigte Einsprachen:	keine	
Rechtsverwahrungen:	keine	

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

am: **14. April 1998**

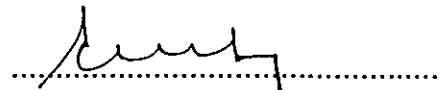
Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:



H. Moser

Der Sekretär:

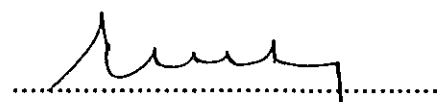


E. Wyssbrod

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, **3. Juli 1998**

Der Gemeindeschreiber:

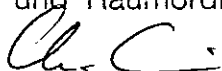


GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT mit Aenderungen

gem. Verfügung vom 5. AUG. 1998

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



ANHANG: AUSWAHL AN EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN

Folgende Gehölze kommen im schweizerischen Mittelland vor, gelten als heimisch und sind deshalb bei Neu- und Ersatzpflanzungen zu berücksichtigen.

Die ausgeführten Gehölze sind nach Verwendungszweck und Standort gegliedert und entsprechen den Hinweisen auf dem Überbauungsplan. Die mit ● gekennzeichnete Gehölze gedeihen nur im Schatten.

Gruppe A: Bienengehölze

Gruppe A1: Frische Böden

Bergahorn
Brombeere
Feldahorn
Schwarzdorn
Sommerlinde
Spitzahorn
Vogelbeere
Weide
Weissdorn
Winterlinde

Acer pseudoplatanus
Rubus sp.
Acer campestre
Prunus spinosa
Tilia platyphyllos
Acer platanoides
Sorbus aucuparia
Salix sp.
Crataegus monogyna und oxyacantha
Tilia cordata

Gruppe A2: Trockene Böden

Brombeere
Schwarzdorn
Spitzahorn
Vogelbeere
Weide

Rubus sp.
Prunus spinosa
Acer platanoides
Sorbus aucuparia
Salix sp.

Gruppe A3: Feuchte Böden

Brombeere
Schwarzdorn
Spitzahorn
Vogelbeere
Weide

Rubus sp.
Prunus spinosa
Acer platanoides
Sorbus aucuparia
Salix sp.

Gruppe B: Deckungsgehölze für Tiere

Gruppe B1: Frische Böden

Brombeere
Kreuzdorn
Rote Heckenkirsche
Schwarzdorn
Weissdorn

Rubus sp.
Rhamnus cathartica
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Crataegus monogyna und oxyacantha

Gruppe B2: Trockene Böden

Brombeere
Schwarzdorn

Rubus sp.
Prunus spinosa

Gruppe B3: Feuchte Böden

Brombeere
Schwarzdorn

Rubus sp.
Prunus spinosa

Gruppe C: Nahrungsgehölze

Gruppe C1: Frische Böden

Birke
Brombeere
● Buche
Esche
Gemeiner Schneeball
Grauerle
Hasel
Hundsrose
Kornelkirsche
Liguster
Pfaffenhütchen
Roter Hartriegel
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Wolliger Schneeball

Betula pendula
Rubus sp.
Fagus silvatica
Fraxinus excelsior
Viburnum opulus
Alnus incana
Corylus avellana
Rosa canina
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Evonymus europaea
Cornus sanguinea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Quercus robur
Quercus petraea
Prunus avium
Viburnum lantana

Gruppe C2: Trockene Böden

Birke
Brombeere
Gemeiner Schneeball
Kornelkirsche
Liguster
Roter Hartriegel
Sanddorn
Stieleiche

Betula pendula
Rubus sp.
Viburnum opulus
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Cornus sanguinea
Hippophaë rhamnoides
Quercus robur

Gruppe C3: Feuchte Böden

Birke
Brombeere
Esche
Gemeiner Schneeball
Grauerle
Kornelkirsche
Liguster
Roter Hartriegel
Schwarzerle
Stieleiche
Traubenkirsche

Betula pendula
Rubus sp.
Fraxinus excelsior
Viburnum opulus
Alnus incana
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Cornus sanguinea
Alnus glutinosa
Quercus robur
Prunus padus

Gruppe D: Wildäusungsgehölze

Gruppe D1: Frische Böden

Brombeere
Roter Holunder
Salweide
Schwarzer Holunder
Stieleiche
Vogelbeere
Zweiggrifflicher Weissdorn

Rubus sp.
Sambucus racemosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Crataegus oxyacantha

Gruppe D2: Trockene Böden

Brombeere
Salweide
Stieleiche
Vogelbeere

Rubus sp..
Salix caprea
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Gruppe D3: Feuchte Böden

Brombeere
Stieleiche
Vogelbeere

Rubus sp.
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Gruppe E: Weitere Gehölze

Gruppe E1: Frische Böden

Apfelbaum	<i>Malus domestica</i>
Birnbaum	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Filzige Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hohe Heckenrose	<i>Rosa agrestis</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere, Cassis	<i>Ribes nigrum</i>
● Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Sumpflblättrige Rose	<i>Rosa obtusifolia</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva crispa</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Gruppe E2: Trockene Böden

Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Gruppe E3: Feuchte Böden

Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>

ÜBERBAUUNGSORDNUNG AREAL AEMMER

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS

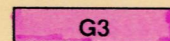
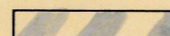
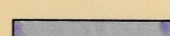
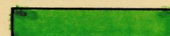
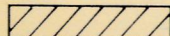
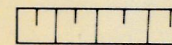
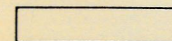
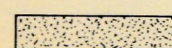
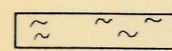
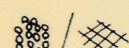
- ÜBERBAUUNGSPLAN MS 1:500
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- BERICHT ARBEITSABLAUF UND MITWIRKUNG

PLANUNGSSTELLE

URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN AG

3250 LYSS · ROSENGASSE 35 · TEL 032 84 59 34 · FAX 032 85 11 81
3270 AARBERG · STADTPLATZ 22 · TEL 032 82 13 50 · FAX 032 82 57 70
3232 INS · BAHNHOFSTRASSE 10 · TEL 032 83 33 55 · FAX 032 83 35 25

LEGENDE

- | Wirkungsbereich | | |
|---|--|--------|
|  | Baufeld für Gewerbebauten Höhe max. 10m (G1) | 4 |
|  | Baufeld für Gewerbebauten Höhe max. 8m (G2) | 4 |
|  | Baufeld für Gewerbebauten Höhe max. 6m (G3) | 4 |
|  | Freihaltebereiche | 7 |
|  | Private Grünbereiche | 8 |
|  | Lagerbereiche | 9 |
| Grünzone: | | |
|  | Bereich für den Dorfrand | 10 |
|  | Bereich für den Strassenraum | 11 |
|  | Gehweg | 14 |
|  | Flur- und Radweg | 15 |
|  | Zufahrt max. 5m | 16 |
|  | Pflanzstandort von Hochstammbäumen (Winterlinden) | 11 |
| C1   | Pflanzstandort von Hecken und einzelnen Sträuchern | Anhang |
|  | Bereich für Erholungseinrichtungen | 10 |
| Spezielle Geländegestaltung in der Grünzone: | | |
|  | Böschungen | |
|  | Wiese | |
|  | Rohboden | |
|  | Gewässer | |
|  | Steinlese- / Holzhaufen | |

UeV Art.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe	vom: 18.12.1992	bis: 11. Januar 1993
Vorprüfung	vom: 25. März 1993	
Publikation im Amtsblatt	vom: 4. Juni 1993	Nr. 39
Publikation im Amtsanzeiger	vom: 4. + 11. Juni 1993	Nr. 22 + 23
Öffentliche Auflage	vom: 4. Juni 1993	bis: 5. Juli 1993
Einspracheverhandlungen	am: keine	
Erfledigte Einsprachen:	keine	
Unerledigte Einsprachen:	keine	
Rechtsverwarungen:	keine	

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

am: 14. April 1998

Namens des Gemeinderates: Der Präsident:

Der Präsident: 
H. Mose

Der Sekretär:

E. Wyssbrod

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

3. Juli 1998

Der Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 05. AUG. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Ch. C.

Gemeinde Lyss

1 : 500



Die Benutzung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichungen aller Art ist bewilligungspflichtig (Art. 2 Absatz 2 d Bundesgesetzes vom 21. Juni 1935 über die Herstellung neuer Landeskarten).
Widerhandlungen können strafrechtlich verfolgt werden.

**Rindlisbacher
Vermessung AG**
Rosengasse 35 3250 Lyss
31. August 1992