

Einwohnergemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 49 «Areal Knecht»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2001

Bearbeitung

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination

Spitalgasse 34 Postfach 5965

3001 Bern

Tel. 031 312 50 21 Fax 311 67 60

E-Mail: info@ecoptima.ch

Überbauungsvorschriften

Grundlagen und Zweck

Art. 1

¹ Die Überbauungsordnung Nr. 49 «Areal Knecht» (UeO) stützt sich auf das Baureglement Teil 2, Art. 2 n ZPP «Areal Knecht» und die bestehende Grundordnung der Gemeinde Lyss.

² Die Überbauungsordnung hat den Zweck, mit der Umlegung und Konzentration der Nutzung entlang dem Juraweg eine Überbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität, einen öffentlichen Park sowie einen attraktiven Fussgängerbereich als Verbindung zwischen Hirschenmarkt und Lyssbach zu schaffen.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der UeO umfasst das im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter umrandete Gebiet.

Stellung zum bisherigen Recht

Art. 3

Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gelten innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO die Vorschriften der jeweils gültigen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Lyss, insbesondere der Kernzone A sowie der Richtplan Ortskern.

Art der Nutzung (Sektoren)

Art. 4

¹ Der Sektor „Park“ dient der Erhaltung und der ganz oder teilweisen Öffnung der vorhandenen Parkanlage für die Allgemeinheit. Die Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Nutzung des Parks erfolgt gemäss Art. 5 Abs. 3.

² Der Sektor „Wohnen“ dient der Erstellung von qualitativ hochwertigen Wohnungen. Gewerbliche Nutzungen wie Läden, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss entlang dem Juraweg und der Verbindungsachse Juraweg–Lyssbach zugelassen.

³ Im Sektor „Geschäfte und Dienstleistungen“ gelten die Vorschriften der Kernzone A (Art. 51 Abs. 3+4 BR). Wohnen ist nur im Attika vorgeschrieben.

⁴ In allen Sektoren gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Mass der Nutzung

Art. 5

¹ Im Sektor „Park“ sind nur zweckgebundene Nebenbauten (z.B. ein Pavillon) bis zu einer Grundfläche von total 60 m² sowie Anlagen der Aussenraumgestaltung (Wege, Teiche, Spielplätze etc.) gestattet.

² Im Sektor „Geschäfte und Dienstleistungen“ ist das Mass der Nutzung mit dem Überbauungsplan durch die Baufelder und die Arkadenlinie sowie die folgenden maximalen Gebäudehöhen definiert:

- Baufeld 4-geschossig 14 m
- Baufeld 3-geschossig 11 m
- Baufeld 1-geschossig 6 m

Voraussetzung für die Realisierung der Nutzung in Sektor "Geschäfte und Dienstleistungen" ist die Abtretung des Bereichs A im Sektor Park an die Gemeinde.

³ Im Sektor Wohnen sind 3-geschossige Bauten mit einem Attikageschoss im Umfang von max. 3500 m² BGF zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 11 m.

Durch die ganze oder teilweise Abtretung des Bereichs B im Sektor Park an die Gemeinde, kann die Nutzung um ein zusätzliches Geschoss auf eine Gebäudehöhe von max. 14 m resp. bis auf max. 4700 m² BGF erhöht werden.

Die Tiefe der abzutretenden Fläche im Bereich B wird im Verhältnis zur realisierten Mehrnutzung ermittelt.

⁴ Im Baufeld 1-geschossig ist mindestens 45% der Baufeldfläche als natürlich belichteter Innenhof (Mall) zu gestalten. Auf maximal 30% der Geschossfläche kann ein Galeriegeschoss eingezogen werden.

Fussgängerbereich

Art. 6

¹ Die Fussgängerbereiche sind öffentliche Bereiche in privatem Eigentum. Zur Förderung der öffentlichen Sicherheit sind sie übersichtlich, d. h. gut einsehbar, hell und ohne gefangene Zonen zu gestalten.

² Die Fussgängerbereiche und der Innenhof können für kundenorientierte Nutzungen wie Aussenbestuhlung zu einem Restaurant, Verkaufsstände etc. benutzt werden. Ein Durchgangsbereich von mindestens 4 m ist jederzeit zu gewährleisten.

Anlieferung

³ Die Anlieferung im Sektor „Geschäfte und Dienstleistungen“ erfolgt über die Einstellhalle und die Fussgängerbereiche am Marktplatz und an der Verbindung zwischen Juraweg und Lyssbach.

Baugestaltung
allgemein

Art. 7

1 Die Gesamtanlage der Überbauung ist sektorweise als Einheit zu gestalten. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Dabei sind die verbindenden Elemente zwischen den Sektoren aufeinander abzustimmen.

2 Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl der Bauten in den einzelnen Sektoren sind aufeinander und auf die vorhandene Umgebung abzustimmen. Neubauten in einem Sektor müssen als einheitliche Form ablesbar sein.

Arkadenlinie

3 Im Bereich der Arkadenlinie sind zwingend Arkaden resp. Lauben zu erstellen. Dabei ist das Erd- resp. Sockelgeschoss um mindestens 2.5 m von der darüber liegenden Fassade zurückzunehmen. Äussere Abstützungen sind feingliedrig und möglichst offen zu gestalten.

Gestaltungsbaulinie

4 Obergeschosse sind zwingend auf die Gestaltungsbaulinien auszurichten (Anbaupflicht).

Attikalinie

5 Im Bereich der Attikalinie ist das Attikageschoss um mindestens 2.5 m von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurück zu nehmen. Vordächer dürfen die Attikalinie um maximal 50 cm überragen. Bei einer guten gestalterischen Lösung können Erschliessungsbereiche partiell bis auf die unterliegende Fassade gestellt werden.

Dachgestaltung

6 Die Dächer der Attikageschosse sind mit Flach-, Pult oder Tonnen-dächer zu gestalten.

Gestaltung der Sektoren
„Wohnen“

Art. 8

1 Für die Stellung und die Gestaltung der Bauten im Sektor „Wohnen“ sind die Skizzen im Erläuterungsbericht begleitend. Der Aussenraumgestaltung im Übergangsbereich zum Park und dem Strassenvorland zum Juraweg ist besondere Beachtung zu schenken.

„Geschäfte und Dienstleistungen“

2 Im Sektor „Geschäfte und Dienstleistungen“ gelten die Gestaltungsvorschriften der Kernzone gemäss Art. 51 Abs. 8+15 BR.

Vordächer und Balkone

3 Bei Vordächern, Balkonen und Überdachungen über dem Fussgängerbereich ist ein Lichtraumprofil von 4.2 m offen zu halten. Vordächer, die nicht der Verbindung von Bauten dienen, dürfen maximal 2 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen.

Baufeld 3-geschossig

4 Das Baufeld 3-geschossig umfasst das Geschäftshaus „Knecht“. Es kann im bisherigen Umfang umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden. Eine Abbruchbewilligung kann nur zusammen mit der Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden.

Baufeld 1-geschossig

⁵ Der Innenhof resp. die Mall ist hell, übersichtlich und von aussen gut einsehbar zu gestalten. Je ein Zugang ist von den Plätzen im Fussgängerbereiche am Marktplatz und an der Verbindung Juraweg – Lyssbach sicher zu stellen.

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Art. 9

¹ Die für die Überbauung notwendigen Spielplätze für Kleinkinder sind an geeigneten Stellen im Sektor „Wohnen“ zu errichten und allen Bewohnern im Sektor zugänglich zu machen. Die übrigen Spielplätze können im privaten Grünbereich und im Park angeordnet werden.

² Der Fussgängerbereich und der Park dienen als Aufenthaltsbereich und als grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV.

Abstellplätze und Abstellräume

Art. 10

¹ Die Autoabstellplätze für Bewohner, Angestellte und Kunden sind unterirdisch in Einstellhallen anzulegen.

² Die Kundenparkplätze sind während den Öffnungszeiten der Läden und Restaurants für das Publikum offen zu halten. Sie sind abgestimmt auf die öffentlichen Parkplätze zu bewirtschaften.

³ Für den Sektor „Wohnen“ sind vom Juraweg erschlossen 4 bis 6 oberirdische Besucherparkplätze zu errichten und als solche dauernd zu reservieren.

⁴ Im Sektor „Wohnen“ sind in der Nähe der Haupteingänge gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Velos ausserhalb der Autoeinstellhalle bereit zu stellen.

⁵ Velo- und Mofaabstellplätze sind oberirdisch möglichst bei den Eingängen zu den Wohnungen und Geschäften bereit zu stellen. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Bäume

Art. 11

¹ Die Bäume im Sektor „Park“ sind grundsätzlich zu erhalten. Geschützte Bäume sind bei einem Abgang gleichwertig am bisherigen Standort zu ersetzen.

² Sofern es das Bebauungskonzept für den Sektor „Wohnen“ erfordert, insbesondere bei starker Beschattung und zur Verbesserung der Wohnhygiene, können erhaltenswerte Bäume im Rahmen der Baubewilligung gefällt werden.

³ Neue Bäume gemäss Überbauungsplan sind ungefähr in der vorgesehenen Lage zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

⁴ Für Neu- und Ersatzpflanzungen in den Sektoren "Park" und "Wohnen" ist mit der Baueingabe ein Bepflanzungskonzept einzureichen.

Park und privater Grünbereich im Sektor „Wohnen“

Art. 12

¹ Der Sektor "Park" und der private Grünbereich im Sektor „Wohnen“ sind so zu gestalten, dass eine optisch zusammenhängende Grünfläche entsteht.

² Die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Parkbereich ist auf geeignete Weise (Weg, Bepflanzung etc.) hervorzuheben. Wird die Nutzung gemäss Art. 5 Abs. 3 in vollem Umfang ausgeschöpft, gilt das sinngemäss für die Abgrenzung zwischen dem Sektor "Park" und dem Sektor "Wohnen".

³ Der private Grünbereich kann den einzelnen Gebäuden zur privaten oder zur gemeinschaftlichen Nutzung zugeordnet werden. Er ist so zu gestalten, dass die Erdgeschosswohnungen je über einen der Wohnung zugeteilten Vorgarten mit direktem Zugang verfügen.

⁴ Anlagen und feste Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1.5 m gestattet. Senkrecht zur Fassade können geschosshohe Sichtschutzwände bis zu 2.5 m Länge errichtet werden.

Gewässerschutz

Art. 13

¹ Die Entwässerung des Areals im UeO-Perimeter erfolgt im Trennsystem.

² Meteorwasser ist soweit möglich diffus (flächig) zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen.

³ Interne Wege und Plätze, die nicht einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickertfähig zu gestalten.

Energiebedarf

Art. 14

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

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| - Aussenwände/Dach | k=0.2 W/m ² K |
| - Fenster | k=1.0 W/m ² K |

² Für Isolationsmassnahmen an Wänden >10 cm, die zur Erreichung der vorgegebenen k-Werte notwendig sind, erhöht sich die zulässige Bruttogeschossfläche um das entsprechende Mass.

³ Der Minergiestandart ist, soweit es das Bebauungskonzept zulässt, anzustreben.

Wärmeversorgung

Art. 15

Die Wärmeversorgung ist, wenn wirtschaftlich vertretbar, sektorweise zentral vorzusehen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Überbauungsordnung Nr. 15 „Gasversorgung“.

Umgebungsgestaltung

Art. 16

¹ Für Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebung ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Aus dem Umgebungsgestaltungsplan müssen ersichtlich sein:

- a) Terrainveränderungen wie Stützmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Die Gestaltung inkl. Materialisierung der Fussgängerbereiche.
- c) Die Anordnung und Gestaltung der oberirdischen Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge Velos und Mofas sowie deren Zu- und Wegfahrten.
- d) Die generelle Gestaltung und Ausstattung der privaten Aussenaufenthaltsbereiche sowie der Kinderspielplätze.
- e) Die Standorte von zu fällenden und neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern.
- f) Die Standorte und Gestaltung der Abfallentsorgungseinrichtungen.
- g) Die Standorte und die Gestaltung von oberirdischen Anlagen der Entwässerung.

Vertragliche Regelung

Art. 17

Die Realisierung der Überbauungsordnung, insbesondere der Zeitpunkt in welchem der Park der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, ist in einem Infrastrukturvertrag sicherzustellen. Dieser ist vor der Genehmigung gegenseitig zu unterzeichnen.

Inkrafttreten

Art. 18

Die UeO tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 5. April 2001

Publikation:

im Amtsanzeiger

vom 1. Juni 2001

vom 8. Juni 2001

im Amtsblatt

vom 2. Juni 2001

Öffentliche Auflage:

1. Juni 2001 bis 2. Juli 2001

Einspracheverhandlungen: –

Erledigte Einsprachen: –

Unerledigte Einsprachen: –

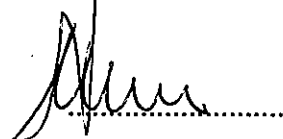
Rechtsverwahrungen: –

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 17. September 2001

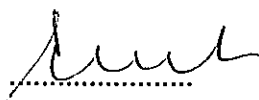
Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär



Hermann Moser

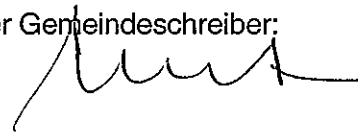


Erich Wyssbrod

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

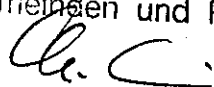
Lyss, den **31. Okt. 2001**

Der Gemeindeschreiber:



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

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom **05. FEB. 2002**
Amt für Gemeinden und Raumordnung



Einwohnergemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 49 «Areal Knecht»

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2001

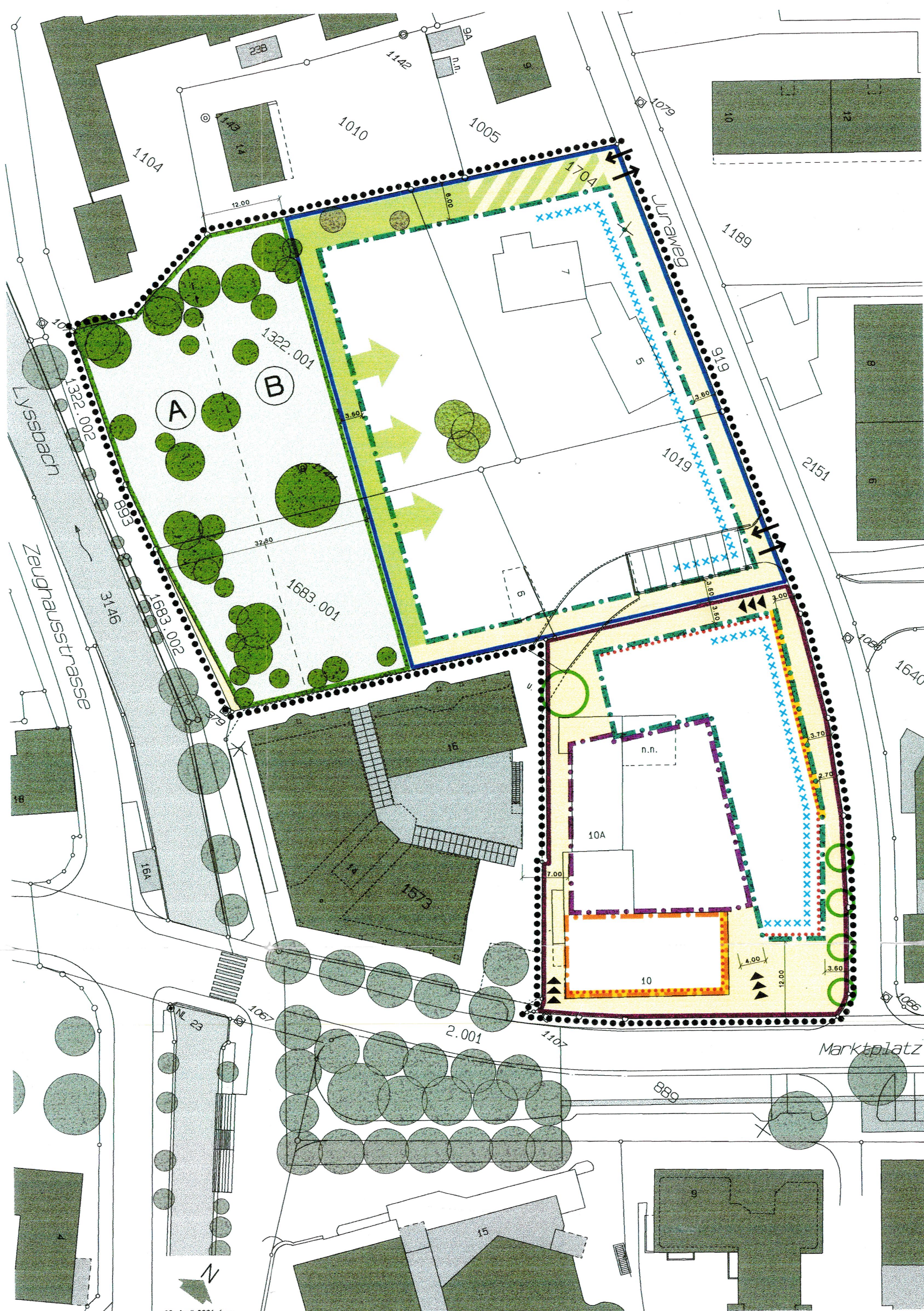
Bearbeitung

Überbauungsordnung / Verfahrenskoordination

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

Bebauungskonzept

Arni · Moser · Architekten AG
Bielstrasse 21
3250 Lyss
Tel 032 387 38 38 Fax 032 387 38 39
e-mail: info@arni-moser.ch



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 5. April 2001
Publikation:
Im Amtsanzeiger vom 1. Juni 2001
8. Juni 2001
Im Amtsblatt vom 2. Juni 2001
Öffentliche Auflage vom 1. Juni 2001 bis 2. Juli 2001
Einspracheverhandlungen: --
Erledigte Einsprachen: --
Unerledigte Einsprachen: --
Rechtsverwarungen: --

Beschlissen durch den Gemeinderat am 17. September 2001

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

Hermann Moser
Hermann Moser

Erich Wyssbrod
Erich Wyssbrod

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, den 3.1. Okt. 2001 Der Gemeindegeschreiber: *[Signature]*

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 0.5. FEB. 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung

[Signature]

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Legende

..... Wirkungsbereich UeO Nr. 49 «Areal Knecht»

Sektoren

■ Park Bereiche A und B

■ Wohnen

■ Geschäfte und Dienstleistungen

Baufelder und Baulinien

■ Baufeld 4-geschossig

■ Baufeld 3-geschossig

■ Baufeld 1-geschossig

■ Gestaltungsbaulinie

..... Arkadenlinie

xxxxxxx Attikalinie

Erschliessung / Umgebung

◀◀ Anlieferung

↔ Zufahrtsbereich

■ Fussgängerbereich / Platz

■ privater Grünbereich

● geschützte Bäume

● erhaltenswerte Bäume

○ neue Bäume