

51

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 51

"BEUNDENGASSE WEST"

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

- ÜBERBAUUNGSPLAN 1:1000
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- BAUPROJEKT ERSCHLIESSUNGSSTRASSE I₁
- BAUPROJEKT ERSCHLIESSUNGSSTRASSE I₂

AUFTRAGGEBER

EINWOHNERGEMEINDE LYSS
BAUABTEILUNG
BEUNDENGASSE 1
3250 LYSS

BEARBEITUNG



URBANUM URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN AG

3250 LYSS • TULPENWEG 38 • TEL 032 387 00 70 • FAX 032 387 00 79
3232 INS • BAHNHOFSTRASSE 10 • TEL 032 313 33 55 • FAX 032 313 35 25

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEIN

- Artikel 1 Planungszweck
- Artikel 2 Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Artikel 3 Bestandteile der Überbauungsordnung
- Artikel 4 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung
- Artikel 5 Inhalt des Überbauungsplanes
- Artikel 6 Überbauungskonzept

NUTZUNG UND GESTALTUNG

- Artikel 7 Art der Nutzung / Lärmempfindlichkeitsstufe
- Artikel 8 Überbauungssektoren / Mass der Nutzung
- Artikel 9 Baulinien
- Artikel 10 Grenzabstände für An- und Nebengebäude
- Artikel 11 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen, privaten gemeinsamen Zufahrten
- Artikel 12 Baupolizeiliche Masse
- Artikel 13 Architektonische Gestaltung
- Artikel 14 Dachgestaltung

ENERGIE

- Artikel 15 Energiebedarf

ERSCHLIESSUNG

- Artikel 16 Erschliessung mit Strassen
- Artikel 17 Raum- und Platzbereich
- Artikel 18 Quartierinterne Fuss- und Velowegverbindungen / Zufahrten / Parkierungen / Ver- und Entsorgungsanlagen

Artikel 19 Leitungskorridore

Artikel 20 Meteorwasserentsorgung

KOSTEN UND KOSTENANTEILE

Artikel 21 Kosten / Kostenanteile Erschliessungsstrassen I₁ und I₂

Artikel 22 Schmutzwasserkanalisation

Artikel 23 Beitragsleistungen an Infrastrukturanlagen

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 24 Infrastrukturverträge

Artikel 25 Privatrechtliche Vereinbarungen

Artikel 26 Neuordnung Grundeigentum

Artikel 27 Inkrafttreten

ANHANG

Anhang I Grundeigentümerverzeichnis / Landflächen / Anteil BGF ZPP "Beundengasse – Kappelenstrasse"

Anhang II Überbauungskonzept / Neuordnung Grundeigentum

Anhang III Richtplan "ZPP Beundengasse – Kappelenstrasse"

ALLGEMEIN

Artikel 1 Planungszweck

¹Die Überbauungsordnung Nr. 51 "Beundengasse West" umfasst das Teilgebiet der ZPP "Beundengasse – Kappelenstrasse" (Baureglement Teil 2, Artikel 2g) entlang der Beundengasse.

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

³Grundlagen für die Überbauung bilden:

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

Artikel 2 Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

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

Artikel 3 Bestandteile der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung Nr. 51 "Beundengasse West" umfasst nachstehende Bestandteile:

- Überbauungsplan 1:1000
- Überbauungsvorschriften
- Bauprojekt Erschliessungsstrasse I₁
- Bauprojekt Erschliessungsstrasse I₂

Artikel 4 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

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

²Für die in Artikel 3 aufgeführten Bauprojekte der Erschliessungsstrassen I₁ und I₂ wird mit Inkraftsetzung der Überbauungsordnung die Baubewilligung erteilt.

Artikel 5 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Lage der Baulinien
- Lage und Abmessung der öffentlichen Strassenräume (Detailerschliessungsstrassen I₁ und I₂)
- Lage und Abmessung der quartierinternen Fuss- und Velowegverbindungen / Zufahrten / Parkierungen / Ver- und Entsorgung
- Lage und Abmessung der Leitungskorridore für Wasser, Elektrizität, TV/UKW und Kanalisation
- Lage und Abmessung Raum- und Platzbereich
- Überbauungssektoren 1 – 15 mit Nutzungszuweisung

Artikel 6 Überbauungskonzept

Zur Veranschaulichung der mit der Überbauungsordnung beabsichtigten Überbauung haben das Überbauungskonzept / Neuordnung Grundeigentum (Anhang II) und der Richtplan "Beundengasse – Kappelenstrasse" (Anhang III) wegweisenden Charakter.

NUTZUNG UND GESTALTUNG

Artikel 7 Art der Nutzung / Lärmempfindlichkeitsstufe

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

²Für eine Bautiefe entlang der Beundengasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im dahinterliegenden Bereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Artikel 8 Überbauungssektoren / Mass der Nutzung

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

²Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) sind den einzelnen Überbauungssektoren wie folgt zugewiesen:

– Sektor 1	675 m ²
– Sektor 2	675 m ²
– Sektor 3	600 m ²
– Sektor 4	345 m ²
– Sektor 5	240 m ²
– Sektor 6	915 m ²
– Sektor 7	800 m ²
– Sektor 8	975 m ²
– Sektor 9	390 m ²
– Sektor 10	300 m ²
– Sektor 11	1'200 m ²
– Sektor 12	300 m ²
– Sektor 13	1'975 m ²
– Sektor 14	340 m ²
– Sektor 15	3'755 m ²

³Innerhalb eines Überbauungssektors sind mehrere Baukörper zulässig. Bei Realisierung eines architektonischen Gesamtkonzeptes kann der Gebäudeabstand bis auf 2.50 m reduziert werden, wobei innerhalb des reduzierten Gebäudeabstandes keine Befensterung von Hauptwohnräumen zulässig ist. Ansonsten gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Artikel 12.

Artikel 9 Baulinien

Die im Überbauungsplan festgelegten Baulinien dienen der Sicherstellung der Erschliessungsstrassen I₁ und I₂ und regeln die Bauabstände gegenüber der Beundengasse und dem Perimeter der Überbauungsordnung.

Hauptbauten sowie bewohnte An- und Nebenbauten können an diese gestellt werden.

Artikel 10 Grenzabstände für An- und Nebenbauten

¹Für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten, deren maximale Gebäudehöhe 3.50 m nicht übersteigt, gelten nachstehende Grenzabstände:

- | | |
|--|--------------------------------|
| – Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten,
Grundfläche maximal 40.00 m ² | Grenzabstand im Minimum 1.00 m |
| – Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten,
Grundfläche 41.00 – 60.00 m ² | Grenzabstand im Minimum 1.50 m |

²Mit Zustimmung der Nachbarn dürfen bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten an die Grenze gestellt werden.

Artikel 11 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen, privaten gemeinsamen Zufahrten

¹Von öffentlichen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr gelten nachstehende Bauabstände:

- | | |
|--|------------------------------|
| – Besonnte Seite von Hauptbauten | Bauabstand im Minimum 6.00 m |
| – Nicht besonnte Seite von Hauptbauten | Bauabstand im Minimum 2.00 m |
| – Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten,
Gebäudehöhe maximal 3.50 m
Grundfläche maximal 40.00 m ² | Bauabstand im Minimum 1.00 m |

²Von privaten gemeinsamen Zufahrten gelten nachstehende Bauabstände:

- | | |
|---|------------------------------|
| – Besonnte Seite von Hauptbauten | Bauabstand im Minimum 8.00 m |
| – Nicht besonnte Seite von Hauptbauten | Bauabstand im Minimum 2.00 m |
| – Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten,
Gebäudehöhe maximal 3.50 m
Grundfläche maximal 40.00 m ² | Bauabstand im Minimum 1.50 m |
| – Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten,
Gebäudehöhe maximal 3.50 m
Grundfläche 41.00 m ² – 60.00 m ² | Bauabstand im Minimum 2.00 m |

Artikel 12 Baupolizeiliche Masse

¹Für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- | | |
|--|--------|
| – kleiner Grenzabstand | 4.0 m |
| – grosser Grenzabstand | 8.0 m |
| – Gebäudehöhe | 7.0 m |
| – Geschosszahl | 2 |
| – Gebäudebreite | 12.0 m |
| – Gebäudelänge Bautiefe entlang Beundengasse | 17.0 m |
| – Gebäudelänge dahinterliegender Bereich | 30.0 m |

²Der grosse Grenzabstand ist im Bereich südöstlich – südlich – westlich der Hauptbauten anzuwenden. Die Gebäudelänge ist nicht massgebend.

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

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

⁵Die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge für Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement Teil 1, Artikel 23, Absatz 2 (Gebäude über 20.0 m Länge) kommen nicht zur Anwendung.

Artikel 13 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind in den einzelnen Überbauungssektoren 13 (ausgenommen eine Bautiefe entlang der Beundengasse) und 15 als bauliche Einheit zu gestalten. Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Artikel 14 Dachgestaltung

¹Entlang der Beundengasse sind auf Hauptbauten die Dächer als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° a.T. und maximal 45° a.T. auszubilden.

²Im Sektor 15 sind die Dächer als Flach- oder schwach geneigte Pultdächer – vorzugsweise begrünt – von maximal 10° a.T. auszubilden.

³Das Attikageschoss kann wo zugelassen, frei gestaltet und angeordnet werden, sofern die aus einem theoretischen allseitigen Rücksprung von 1.5 m umbaute Attikageschossfläche (BGF) nicht überschritten wird.

⁴Dächer von An- und Nebengebäuden haben sich in Form und Material den Dächern der Hauptgebäude unterzuordnen.

ENERGIE

Artikel 15 Energiebedarf

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

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

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

³Der Minergiestandard ist bei Neubauten anzustreben.

⁴Der Wirkungsbereich dieser Überbauungsordnung liegt in der Überbauungsordnung Nr. 15 "Gasversorgung". Ausnahmen von der Gasbezugspflicht regelt Artikel 3 der Sonderbauvorschriften der Überbauungsordnung Nr. 15.

⁵Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist anzustreben (Biomasse, Erdwärme, Sonne und dergleichen).

ERSCHLIESSUNG

Artikel 16 Erschliessung mit Strassen

¹Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die Erschliessungsstrassen I₁ und I₂. Deren Ausbau erfolgt durch die Gemeinde. Sie werden nach Bauvollendung von der Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übernommen.

²Die für Tempo-30-Zonen konforme Strassenraumgestaltung ist in den Bauprojekten der Erschliessungsstrassen I₁ und I₂ festzulegen. Diese sind integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

³Die Erschliessungsstrasse I₂ dient dem hintenliegenden Gebiet der ZPP "Beundengasse – Kappelenstrasse" (Stigli / Spinsmatte ausserhalb der Überbauungsordnung) als Fuss- und Velowegverbindung. Für den Motorfahrzeugverkehr ist die Strasse I₂ als Stichstrasse auszubilden.

Artikel 17 Raum- und Platzbereich

Der im Überbauungsplan gekennzeichnete Raum- und Platzbereich dient einerseits dem Ausbau der Beundengasse und andererseits für notwendige öffentliche zentrale Einrichtungen (Platz-, Fussgänger- und Velobereiche, Ver- und Entsorgungsanlagen u.ä.).

Artikel 18 Quartierinterne Fuss- und Velowegverbindungen / Zufahrten / Parkierungen / Ver- und Entsorgungsanlagen

¹Bei den im Überbauungsplan bezeichneten quartierinternen Fuss- und Velowegverbindungen / Zufahrten / Parkierungen / Ver- und Entsorgungsanlagen handelt es sich um Erschliessungsanlagen im Sinne von Baugesetz Artikel 106 Absatz 3.

²Die Zufahrt durch den Überbauungssektor 15 zu der ausserhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung liegenden Parzelle Nr. 2067 ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

³Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Artikel 19 Leitungskorridore

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

²Die Sicherstellung der Leitungskorridore hat mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch zu Gunsten der Energie Seeland AG und der Gemeinde Lyss zu erfolgen.

Artikel 20 Meteorwasserentsorgung

Unverschmutztes Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) ist möglichst grossflächig an Ort und über Mulden zur Versickerung zu bringen.

KOSTEN / KOSTENANTEILE

Artikel 21 Kosten / Kostenanteile Erschliessungsstrassen I₁ und I₂

¹Mit Beschluss der Überbauungsordnung werden gleichzeitig die Bruttokredite für den Ausbau der Erschliessungsstrassen I₁ und I₂ mit den entsprechenden Kostenanteilen der Grundeigentümer festgelegt.

²Ausbau Erschliessungsstrasse I₁:

- Bruttokredit Fr. 150'000.00
- Anteil Grundeigentümer 100 %

³Ausbau Erschliessungsstrasse I₂:

- Bruttokredit Fr. 460'000.00
- Anteil Grundeigentümer 60 %

⁴Die Bruttokredite von Fr. 150'000.00 und Fr. 460'000.00 erhöhen sich bis zum Zeitpunkt des vollständigen Ausbaus der Erschliessungsstrassen entsprechend der Teuerung gemäss Baupreisindex Espace Mittelland, Stand April 2003 114.0 (Basis Oktober 1998 = 100).

⁵Die Grundeigentümerbeiträge sind pro m² BGF zu pauschalieren.

Artikel 22 Schmutzwasserkanalisation

¹Mit Beschluss der Überbauungsordnung wird gleichzeitig der Kredit für den Ausbau der Schmutzwasserkanalisation beschlossen.

- Kredit Fr. 210'000.00

²Der Kredit erhöht sich bis zum Zeitpunkt des vollständigen Ausbaus der Schmutzwasserkanalisation entsprechend der Teuerung gemäss Baupreisindex Espace Mittelland, Stand April 2003 114.0 (Basis Oktober 1998 = 100).

³Die Abgeltungen an den Ausbau der Schmutzwasserkanalisation erfolgen im Rahmen der reglementarischen Anschlussgebühren.

Artikel 23 Beitragsleistungen an Infrastrukturanlagen

Die Beitragsleistungen für Infrastrukturanlagen Wasser, Elektrizität, TV/UKW (Basis- und Detailerschliessung) sind pro m² BGF zu pauschalieren.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 24 Infrastrukturverträge

¹Zwecks Finanzierung und Abgeltung der Leistungen für:

- Ausbau Beundengasse (UeO Nr. 43)
- Beitrag resp. Kosten strassenmässige Erschliessung Erschliessungsstrassen I₁ und I₂
- Beitrag an Grünräume ZPP-Gebiet Beundengasse – Kappelenstrasse (siehe Anhang III Richtplan)
- Kosten Neuordnung Grundeigentum, Vorarbeiten, Geometer, Notar und Grundbuch im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Kosten der Überbauungsordnung
- Beitrag für Erschliessung mit Wasser, Elektrizität, TV/UKW im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

sind zwischen der Gemeinde resp. Energie Seeland AG und den Grundeigentümern Infrastrukturverträge abzuschliessen.

²Bei Abparzellierungen sind die Infrastrukturverträge obligatorisch zu übertragen.

³Die Infrastrukturverträge mit der Gemeinde sind vor Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

⁴Die Infrastrukturverträge mit der Energie Seeland AG sind vor Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

Artikel 25 Privatrechtliche Vereinbarungen

¹Für die übrigen im Überbauungsplan bezeichneten Fusswege / Zufahrten / Parkierungen mit gemeinschaftlichem Charakter sind die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen – insbesondere für Erstellung, Kostentragung, Eigentums- Unterhalts- und Benutzungsrechte - abzuschliessen.

²Bei Abparzellierungen sind die privatrechtlichen Vereinbarungen obligatorisch zu übertragen.

³Die privatrechtlichen Vereinbarungen sind vor Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

Artikel 26 Neuordnung Grundeigentum

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

Artikel 27 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Nr. 51 "Beundengasse West" tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit gleichzeitiger Erteilung der Baubewilligung für die Erschliessungsstrassen I₁ und I₂ in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung: 25.06.2003
Publikation im Amtsblatt: 19.11.2003
Publikation im Amtsanzeiger: 14.11.2003 / 21.11.2003
Öffentliche Auflage: 14.11.2003 – 15.12.2003

Einspracheverhandlungen: 09.03.2004
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

01.06.2004

Namens des Gemeinderates Der Präsident:

Der Sekretär: *V.*

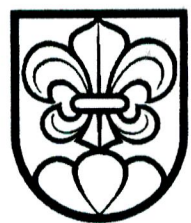
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Lyss, 10. AUG. 2004

Der Gemeindeschreiber: *V.*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 07. Feb. 2005

A. L.



KANTON BERN
GEMEINDE LYSS

GENEHMIGUNG
JUNI 2004

51

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 51 "BEUNDENGASSE WEST"

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS :

- ÜBERBAUUNGSPLAN 1:1000
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- BAUPROJEKT ERSCHLIESSUNGSSTRASSE I 1
- BAUPROJEKT ERSCHLIESSUNGSSTRASSE I 2

AUFTRAGGEBER:

EINWOHNERGEMEINDE LYSS
BAUABTEILUNG
3250 LYSS

BEARBEITUNG:

URBANUM URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN AG

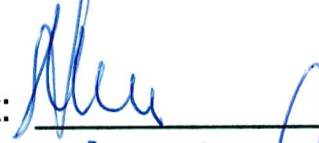
3250 LYSS • TULPENWEG 38 • TEL 032 387 00 70 • FAX 032 387 00 79
3232 INS • BAHNHOFSTRASSE 10 • TEL 032 313 33 55 • FAX 032 313 35 25

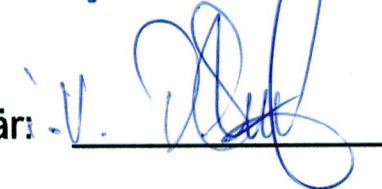
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: 25.06.2003
Publikation im Amtsblatt vom: 19.11.2003
Publikation im Amtsanzeiger vom: 14.11.2003 + 21.11.2003
Öffentliche Auflage vom: 14.11.2003 - 15.12.2003

Einspracheverhandlungen am: 09.03.2004
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwarungen: 0

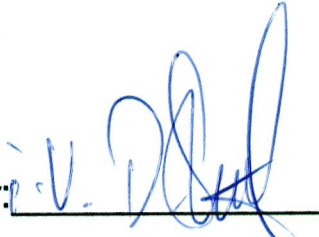
BESCHOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 01.06.2004

Namens des Gemeinderates: Der Präsident: 

Der Sekretär: 

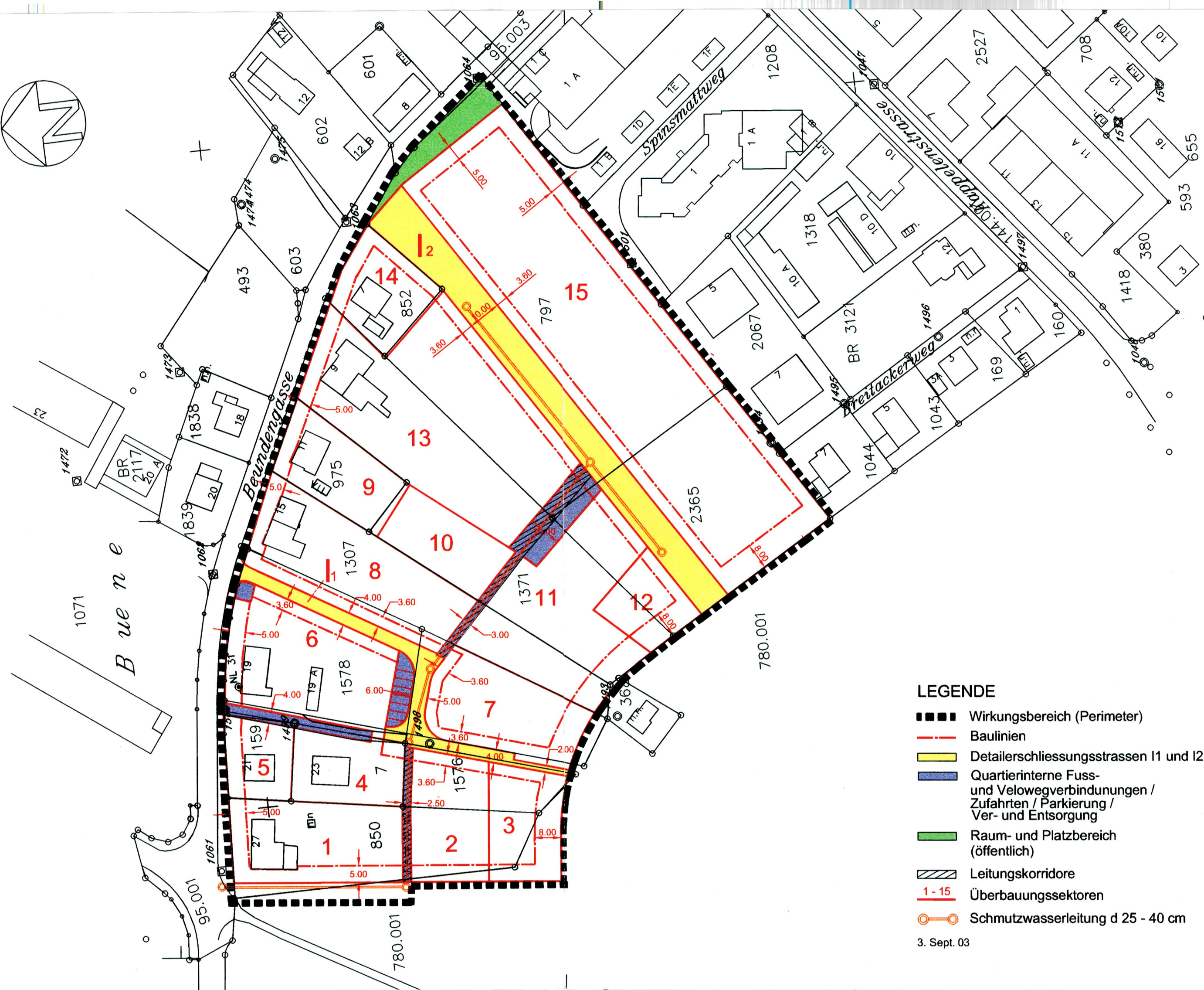
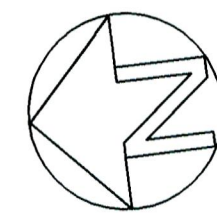
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 10. AUG. 2004

Der Gemeindeschreiber: 

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

07. FEB. 2005



LEGENDE

- Wirkungsbereich (Perimeter)
- Baulinien
- Detailerschliessungsstrassen I1 und I2
- Quartierinterne Fuss- und Velowegverbindungen / Zufahrten / Parkierung / Ver- und Entsorgung
- Raum- und Platzbereich (öffentlich)
- Leitungskorridore
- 1-15 Überbauungssektoren
- Schmutzwasserleitung d 25 - 40 cm

3. Sept. 03