

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 55 «Altersheim – Untere Mühle»

Überbauungsordnung

bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

August 2006

lyss; altersheim/vorschriften/ÜV_060714_GE.doc/rt/hw

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Altersheim – Untere Mühle» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Altersheims, für den Umbau und die Umnutzung der Unteren Mühle und für die Raum- und Platzgestaltung des Areals. Sie bezweckt die bauliche, gestalterische und nutzungsmässige Abstimmung der Bauten und Aussenräume unter Einbezug der Hauptstrasse und des Lyssbachraums.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- die Sektoren A bis D
- die Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Bauten
- die geschützten und erhaltenswerten Objekte
- der öffentliche Aussenraum mit ungefähre Lage der Auto/Veloabstellplätze
- der halböffentliche Aussenraum
- der private Aussenraum
- die Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung
- die bestehenden Bäume und die ungefähre Lage von zusätzlichen Bäumen
- die ungefähre Lage von Sicht- und Lärmschutzmassnahmen
- die Fahrbahn der Basiserschliessung
- die Fahrbahn der privaten Erschliessung
- die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen
- die Zu- und Wegfahrten sowie die Vorfahrt

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

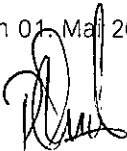
- der Ortsbildschutzperimeter
- die bestehenden Absperrungen
- der Lyssbach

Genehmigungsvermerke

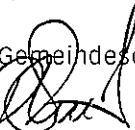
Vorprüfung vom	16. August 2005
Publikation im Amtsanzeiger vom	09. Juni 2006
Öffentliche Auflage vom	09. Juni – 10. Juli 2006
Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 01. Mai 2006


Präsident


Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 25. JULI 2006


Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung
03. AUG. 2006



Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	In den einzelnen Sektoren sind folgende Nutzungen zulässig: – Sektor A: Altersheim; – Sektor B: Öffentliche Nutzung für Sozialwesen und Kultur, Wohnungen, Dienstleistung, stilles Gewerbe; – Sektor C: Wohnungen, Gewerbe; – Sektor D: Strassenraum der Hauptstrasse.
-----------------	--

Art. 6

Mass der Nutzung	¹ Im Sektor A gelten für Hauptbauten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften: – maximale BGF: 4'000 m² – maximale Gebäudehöhe: 12.00 m im Baufeld A1 9.00 m im Baufeld A2 13.00 m im Baufeld A3 – Geschosszahl: 4 im Baufeld A1 3 im Baufeld A2 – maximale Gebäudelänge: innerhalb der Baufelder frei – Empfindlichkeitsstufe: II
------------------	--

Im Sektor A sind keine Attikageschosse zulässig.

² Im Sektor B sind die geschützten Objekte inklusive Anbauten in ihrem Bestand zu erhalten. Innerhalb des bestehenden Volumens sind Um- und Ausbauten gemäss Art. 13 Abs. 2 gestattet. Nicht geschützte Gebäudeteile können abgebrochen werden. Neue Hauptbauten sind nicht zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

	³ Im Sektor C gelten für Hauptbauten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften: – maximale BGF: 450 m² – maximale Gebäudehöhe: 10.00 m – Geschosszahl: 3 – maximale Gebäudelänge: innerhalb des Baufeldes frei – Empfindlichkeitsstufe: III
--	--

Im Sektor C ist ein Attikageschoss zulässig.

Art. 7

- Hauptbauten
- ¹ Die Bauten können an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Die max. Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei.

² Bauten in den Baufeldern A1, A2 und A3 können zusammengebaut werden.

³ Mit Ausnahme der Ostseite des Baufelds A1 dürfen vorspringende resp. abgestützte Bauteile wie Vordächer, Balkone, Vortreppen, Rampen etc. die Baufeldbegrenzung 2.50 m überragen. Im Sektor C dürfen diese die Baufeldbegrenzung nur auf der Nordwestseite überragen.

Art. 8

- An- und Nebenbauten
- Unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss den Bestimmungen des Baureglements sind nur in den privaten und halböffentlichen Aussenräumen zulässig.

Art. 9

- Unterirdische Bauten
- In der Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung kann ein unterirdisches Regenüberlaufbecken erstellt werden. Die Realisierung ist soweit notwendig vertraglich sicherzustellen. Im Übrigen gelten für unterirdische Bauten die Vorschriften des Baureglements.

Art. 10

- Privater Aussenraum
- ¹ Der private Aussenraum dient den BewohnerInnen und Arbeitenden als privater oder gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich sowie zur Durchgrünung und Bepflanzung des Areals.

² Im privaten Aussenraum können Grünflächen, Vorplätze, Fusswege, Sitzplätze, betriebsbedingte Einrichtungen sowie unbewohnte An- und Nebenbauten angelegt werden.

Art. 11

- Halböffentlicher Aussenraum
- ¹ Der halböffentliche Aussenraum dient den Bewohnern als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich der Anlieferung und Parkierung.

² Im halböffentlichen Aussenraum können Grünflächen, Vorplätze, Auto- und Veloabstellplätze, Fusswege, sowie betriebsbedingte Einrichtungen sowie unbewohnte An- und Nebenbauten angelegt werden.

Art. 26

- Infrastrukturverträge
- Soweit notwendig, sind der Bau und Unterhalt der öffentlichen Anlagen im UeO-Perimeter (Leitungen, Regenüberlaufbecken, Wege, Plätze) und die Energieerzeugung mit den Grundeigentümern auf vertraglicher Basis sicherzustellen.

Art. 27

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



Weitere Bestimmungen

Art. 22

Energie

- ¹ Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.
- ² In den Sektoren A und B ist die Grundlastenergie von Heizung und Warmwasser durch den Einbau von Wärmetauschern in der Sohle der neu zu erstellenden Abwasserkanäle und mittels Wärmepumpen zu erzeugen. Soweit notwendig sind die Abgabe und der Bezug vertraglich sicherzustellen.
- ³ Im Sektor A sind auf den Dächern Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Art. 23

Gewässerschutz

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die halböffentlichen und privaten Aussenräume sind, soweit sie nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen versiegelt werden müssen, sickertfähig zu gestalten. Das saubere Meteorwasser ist in den Vorfluter (Lyssbach) zu leiten.

Art. 24

Hochwasserschutz

- Die Überbauungsordnung liegt gemäss Gefahrenkarte in einem Bereich mit mittlerer Gefährdung. Mit den folgenden baulichen Massnahmen und Anpassungen, ist das Erstellen von Bauwerken in diesem Gefahrenbereich möglich:
- Öffnungen an Gebäuden (Licht-, Kontroll- und Einstiegsschächte) sind so zu gestalten, dass beim Überfluten des Baches kein Wasser eindringen kann. Sie sind wasserdicht verschliessbar auszuführen und müssen einer Wassersäule von mindestens 50 cm standhalten.
 - Nicht abdichtbare Öffnungen (Zu- und Abluftschächte) sind auf eine Kote von 445.40 m.ü.M. anzuheben.

Art. 25

Archäologisches
Schutzgebiet

Treten bei der Erstellung von Bauten und Anlagen Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 12

Öffentlicher Aussen-
raum

- ¹ Der öffentliche Aussenraum dient als allgemein zugänglicher Aufenthaltsbereich sowie als Verkehrsfläche für Fussgänger und Velofahrer.
- ² Im öffentlichen Aussenraum können ein grosszügiger, versiegeilter Platz, Vorplätze, Fuss- und Velowege, sowie Elemente der Aussenraumgestaltung angelegt werden. Auto- und Veloabstellplätze sind nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.
- ³ Der Zugang zu den Einstiegsdeckeln des unterirdischen Regenbeckens muss gewährleistet sein.

Gestaltung

Art. 13

Gestaltung der
Bauten

- ¹ Im Sektor A sind Erweiterungs- und Umbauten sorgfältig auf die bestehenden Gebäude abzustimmen.
- ² Die geschützten Bauten im Sektor B sind ungeschmälert zu erhalten. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen. Sie bedürfen sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege.
- ³ Um- und Neubauten im Sektor C sind in Bezug auf Höhe und Volumen auf die umliegenden Bauten abzustimmen.

Art. 14

Aussenraum-
gestaltung

- ¹ Der öffentliche Aussenraum entlang der Hauptstrasse ist gemäss Art. 7 GBR in die Strassenraumgestaltung einzubeziehen.
- ² Im halböffentlichen Aussenraum sind die Autoabstellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- ³ Die öffentlichen Aussenräume sind übersichtlich und behindertengängig zu gestalten und zu beleuchten.
- ⁴ Der private Aussenraum ist möglichst als Grünfläche auszugestalten.

Art. 15

Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung

Die Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung ist mit einem Hartbelag und soweit wie möglich ohne Absätze zu gestalten. Revisionsöffnungen/Schachtdeckel müssen problemlos begehbar sein und sind möglichst unauffällig in die Gestaltung des Platzes zu integrieren.

Art. 16

Bepflanzung

- ¹ Der im Überbauungsplan dargestellte bestehende Baumbestand ist in seinem Umfang zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen.
- ² Die Gestaltung des Aussenraums und die Bepflanzung mit zusätzlichen Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Art. 17

Sicht- und Lärmschutz

Die Lage und Ausgestaltung der im Überbauungsplan dargestellten Sicht- und Lärmschutzmassnahmen sind variabel.

Erschliessung und Parkierung

Art. 18

Strassen

- ¹ Die im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung festgelegten Strassen sind Anlagen der Basiserschliessung.
- ² Strassenanschlüsse, die im Überbauungsplan als private Erschliessung resp. nicht eingezeichnet sind, gelten als Hauszufahrten gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Art. 19

Fuss- und Velowege

- ¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Fuss- und Radwegverbindungen sind öffentlich.
- ² Entlang der Hauptstrasse sind beidseitig Fusswegverbindungen sicherzustellen.

Art. 20

Parkierung

- ¹ Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze für Fahrzeuge in den Sektoren A und C richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49 ff BauV. Soweit diese nicht im jeweiligen Sektor erstellt werden können, sind sie ausserhalb des UeO-Perimeters grundbuchlich sicherzustellen.
- ² Für die Bauten und Anlagen im Sektor B sind 6 Autoabstellplätze zu realisieren. Darüber hinaus wird der Sektor B von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit.
- ³ Im Sektor C ist eine Parkierung nur zulässig, wenn das Auto auf der Parzelle gewendet werden und bei genügenden Sichtverhältnissen vorwärts auf die Kirchenfeldstrasse hinausfahren kann.
- ⁴ Entlang der Hauptstrasse sind 2 Kurzzeitparkplätze und eine Vorfahrt zum Altersheim vorgesehen. Die Vorfahrt muss so ausgestaltet sein, dass der Zugang zum Altersheim jederzeit gewährleistet bleibt und die Parkiermanöver müssen ohne Gefährdung des Strassenverkehrs und der Fussgänger möglich sein.
- ⁵ Offene und gedeckte Auto- und Veloabstellplätze dürfen nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen im öffentlichen Aussenraum und im halböffentlichen Aussenraum erstellt werden. Im Bereich der Schulgasse sind keine Autoabstellplätze zulässig.
- ⁶ Die nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind möglichst ebenerdig anzulegen.

Art. 21

Werkleitungen

Der Bestand und Unterhalt der sich im UeO-Perimeter befindenen öffentlichen Anlagen und Leitungen ist soweit notwendig vertraglich sicherzustellen. Das gilt insbesondere für das geplante unterirdische Regenüberlaufbecken.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 16. August 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom	09. Juni 2006
Öffentliche Auflage vom	09. Juni 2006 - 10. Juli 2006
Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 01. Mai 2006

Präsident

I.O. H. W. B.

~~Sekretär~~

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 25. JULI 2006

Gemeindeschre

Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für

Gemeinden und Raumordnung 03. AUG. 2006

12.

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 55 «Altersheim – Untere Mühle» mit Baugesuch

Überbauungsordnung

bestehend aus:

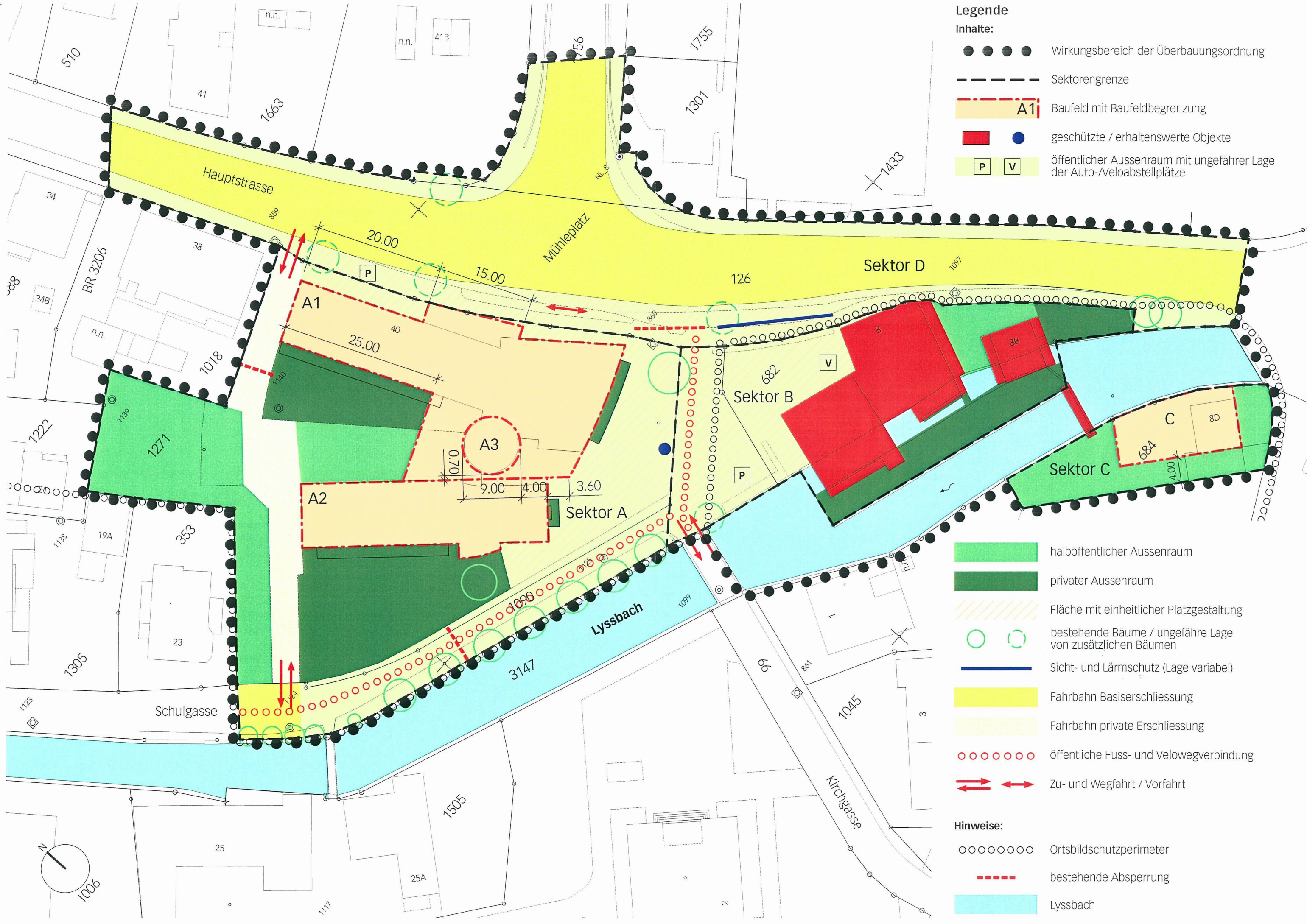
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Baugesuch Platz-/Strassenraumgestaltung

August 2006

aufträge aktuell/Lyss; altersheim/daten cad/
UeO_060714_GE.mcd/hw/tp



Legende

Inhalte:

- ● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorengrenze
- A1 Baufeld mit Baufeldbegrenzung
- geschützte / erhaltenswerte Objekte
- P V öffentlicher Aussenraum mit ungefährer Lage der Auto-/Veloabstellplätze

- halbböffentlicher Aussenraum
- privater Aussenraum
- Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung
- bestehende Bäume / ungefähre Lage von zusätzlichen Bäumen
- Sicht- und Lärmschutz (Lage variabel)
- Fahrbahn Basiserschliessung
- Fahrbahn private Erschliessung
- öffentliche Fuss- und Velowegverbindung
- Zu- und Wegfahrt / Vorfahrt

Hinweise:

- Ortsbildschutzperimeter
- bestehende Absperrung
- Lyssbach

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Änderung UeO Nr. 55 «Altersheim – Untere Mühle»

Überbauungsvorschriften UeV

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Aufstockung/Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil. Richtprojekt 2024
- Schlussbericht Workshopverfahren 2024

20. November 2025

<u>rot</u> = Änderungen Überbauungsvorschriften

Inhalt

Allgemeines	4
Nutzung	5
Gestaltung	7
Erschliessung und Parkierung	8
Weitere Bestimmungen	9
Genehmigungsvermerke	11

Impressum

Auftraggeberin:

Altersheim Lyss-Busswil AG, Hauptstrasse 40
3250 Lyss

Planungsbehörde:

Gemeinde Lyss, Bahnhofstrasse 10
3250 Lyss

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Barbara Bütikofer, Geographin M.A.
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «Altersheim – Untere Mühle» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Altersheims, für den Umbau und die Umnutzung der Unteren Mühle und für die Raum- und Platzgestaltung des Areals. Sie bezweckt die bauliche, gestalterische und nutzungsmässige Abstimmung der Bauten und Aussenräume unter Einbezug der Hauptstrasse und des Lyssbachraums.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter festgelegt.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement.
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – <u>Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</u> – <u>Sektorengrenzen</u> die Sektoren A bis D – die Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Bauten <u>Baube- reich mit Bezeichnung und Baulinie</u> – die geschützten und erhaltenswerten Objekte – der öffentlichen Aussenraum mit ungefähre Lage der Auto-/Veloabstellplätze – der halböffentlicher Aussenraum – <u>der privater Aussenraum</u> – <u>Bereich für Aussengeschosflächen</u> – die Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung – die bestehenden Bäume und die ungefähre Lage von zusätzlichen Bäumen – die ungefähre Lage von Sicht- und Lärmschutz <u>(Lage variabel)</u> massnahmen – die Fahrbahn der Basiserschliessung – die Fahrbahn der privaten Erschliessung – die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen – die Zu- und Wegfahrten sowie die Vorfahrt ² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt: – der Ortsbildschutzperimeter – die bestehende Absperrungen – der Lyssbach
-----------------------------	---

Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung In den einzelnen Sektoren sind folgende Nutzungen zulässig:
- Sektor A: Altersheim;
 - Sektor B: Öffentliche Nutzung für Sozialwesen und Kultur, Wohnungen, Dienstleistung, stilles Gewerbe;
 - Sektor C: Wohnungen, Gewerbe;
 - Sektor D: Strassenraum der Hauptstrasse.

Art. 6

- Mass der Nutzung ¹ Im Sektor A gelten für ~~Hauptbauten-Gebäude~~ die folgenden baupolizeilichen Vorschriften:

- maximale ~~Gf~~BGF: ~~4'000~~ 4'400 m²
- maximale traufseitige
Fassadenhöhe: ~~12.00~~ 12.50 m im Baubereich ~~Baufeld~~-A1
Gebäudehöhe: ~~9.00~~ 12.50 m im Baubereich ~~Baufeld~~-A2
~~13.00~~ 13.50 m im Baubereich ~~Baufeld~~-A3
- Maximale Anzahl
Vollgeschosse: 4 im Baubereich ~~Baufeld~~-A1
Geschosszahl: ~~3~~ 4 im Baubereich ~~Baufeld~~-A2
- maximale Gebäudelänge: innerhalb der Baubereiche ~~Baufelder~~ frei
- Empfindlichkeitsstufe: II

Im Sektor A sind keine Attikageschosse zulässig.

² Im Sektor B sind die geschützten Objekte inklusive Anbauten in ihrem Bestand zu erhalten. Innerhalb des bestehenden Volumens sind Um- und Ausbauten gemäss Art. 13 Abs. 2 gestattet. Nicht geschützte Gebäudeteile können abgebrochen werden. Neue ~~Hauptbauten-Gebäude~~ sind nicht zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

³ Im Sektor C gelten für Baubereiche ~~Hauptbauten~~ die folgenden baupolizeilichen Vorschriften:

- maximale Gf~~BGF~~: ~~450~~ 500 m²
- maximale ~~Gebäudehöhe~~
traufseitige Fassadenhöhe: ~~10.00~~ 10.50 m
- Maximale Anzahl
Vollgeschosse: 3
Geschosszahl: 3
- maximale Gebäudelänge: innerhalb des Baufeldes frei
- Empfindlichkeitsstufe: III

Im Sektor C ist ein Attikageschoss zulässig.

Art. 7

~~Bauberei-~~
~~che Hauptbauten~~

¹ Die ~~Bauten-Gebäude~~ können an die ~~Baufeldbegrenzung-Baubereichsbe-~~
~~grenzung~~ gestellt werden. Die max. Gebäudelänge innerhalb der ~~Baufelder~~
~~Baubereiche~~ ist frei.

² ~~Bauten-Gebäude~~ in den ~~Baufeldern-Baubereichen~~ A1, A2 und A3 können
zusammengebaut werden.

³ Mit Ausnahme der Ostseite des ~~Baufelds-Baubereichs~~ A1 dürfen vor-
springende resp. abgestützte Bauteile wie Vordächer, ~~Balkone~~, Vortrep-
pen, Rampen etc. die ~~Baufeldbegrenzung-Baubereichsbegrenzung~~ 2.50 m
übertreten. Im Sektor C dürfen diese die ~~Baubereichsbegrenzung-Baufeld-~~
~~begrenzung~~ nur auf der Nordwestseite übertreten.

⁴ In den im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Flächen sind nur
Aussengeschossflächen sowie die dafür notwendigen Konstruktionen zu-
gelassen.

Art. 8

An- und ~~Kleinbau-~~
~~ten Neben-~~
~~bauten~~

Unbewohnte An- und ~~Nebenbauten-Kleinbauten~~ gemäss den Bestimmun-
gen des Baureglements sind nur in den privaten und halböffentlichen Aus-
senräumen zulässig.

Art. 9

Unterirdische
Bauten

In der Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung kann ein unterirdisches
Regenüberlaufbecken erstellt werden. Die Realisierung ist soweit notwen-
dig vertraglich sicherzustellen. Im Übrigen gelten für unterirdische Bauten
die Vorschriften des Baureglements.

Art. 10

Privater Aussen-
raum

¹ Der private Aussenraum dient den BewohnerInnen und Arbeitenden als
privater oder gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich sowie zur Durchgrü-
nung und Bepflanzung des Areals.

² Im privaten Aussenraum können Grünflächen, Vorplätze, Fusswege, Sitz-
plätze, betriebsbedingte Einrichtungen sowie unbewohnte An- und ~~Neben-~~
~~bauten-Kleinbauten~~ angelegt werden.

Art. 11

Halböffentlicher
Aussenraum

¹ Der halböffentliche Aussenraum dient den Bewohnern als gemeinschaft-
licher Aufenthaltsbereich, der Anlieferung und Parkierung.

² Im halböffentlichen Aussenraum können Grünflächen, Vorplätze, Auto-
und Veloabstellplätze, Fusswege, sowie betriebsbedingte Einrichtungen
sowie unbewohnte An- und ~~Nebenbauten-Kleinbauten~~ angelegt werden.

Art. 12

Öffentlicher Aus-
senraum

¹ Der öffentliche Aussenraum dient als allgemein zugänglicher Aufenthaltsbereich sowie als Verkehrsfläche für Fussgänger und Velofahrer.

² Im öffentlichen Aussenraum können ein grosszügiger, versiegelter Platz, Vorplätze, Fuss- und Velowege, sowie Elemente der Aussenraumgestaltung angelegt werden. Auto- und Veloabstellplätze sind nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.

³ Der Zugang zu den Einstiegsdeckeln des unterirdischen Regenbeckens muss gewährleistet sein.

Gestaltung

Art. 13

Gestaltung der
BautenBaugestal-
tung

¹ Im Sektor A sind Erweiterungs- und Umbauten sorgfältig auf die bestehenden Gebäude abzustimmen. Das Richtprojekt «Aufstockung/Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil» vom 05. August 2024 illustriert den architektonischen Ausdruck des Ausbaus im Baubereich A2. Für den Baubereich A2 sind die im Richtprojekt definierten konstituierenden Elemente verbindlich.

² Die geschützten Bauten im Sektor B sind ungeschmälert zu erhalten. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen. Sie bedürfen sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege.

³ Um- und Neubauten im Sektor C sind in Bezug auf Höhe und Volumen auf die umliegenden Bauten abzustimmen.

Art. 14

Aussenraum-
gestaltung

¹ Der öffentliche Aussenraum entlang der Hauptstrasse ist gemäss Art. 7 GBR in die Strassenraumgestaltung einzubeziehen.

² Im halböffentlichen Aussenraum sind die Autoabstellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

³ Die öffentlichen Aussenräume sind übersichtlich und behindertengängig zu gestalten und zu beleuchten.

⁴ Der private Aussenraum ist möglichst als Grünfläche auszugestalten.

Art. 15

Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung

Die Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung ist mit einem Hartbelag und soweit wie möglich ohne Absätze zu gestalten. Revisionsöffnungen/Schachtdeckel müssen problemlos begehbar sein und sind möglichst unauffällig in die Gestaltung des Platzes zu integrieren.

Art. 16

Bepflanzung

¹ Der im Überbauungsplan dargestellte bestehende Baumbestand ist in seinem Umfang zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen.

² Die Gestaltung des Aussenraums und die Bepflanzung mit zusätzlichen Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Art. 17

Sicht- und Lärmschutz

Die Lage und Ausgestaltung der im Überbauungsplan dargestellten Sicht- und Lärmschutzmassnahmen sind variabel.

Erschliessung und Parkierung

Art. 18

Strassen

¹ Die im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung festgelegten Strassen sind Anlagen der Basiserschliessung.

² Strassenanschlüsse, die im Überbauungsplan als private Erschliessung resp. nicht eingezeichnet sind, gelten als Hauszufahrten gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Art. 19

Fuss- und Velowege

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Fuss- und Radwegverbindungen sind öffentlich.

² Entlang der Hauptstrasse sind beidseitig Fusswegverbindungen sicherzustellen.

Art. 20

Parkierung

¹ Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze für Fahrzeuge in den Sektoren A und C richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49 ff BauV. Soweit diese nicht im jeweiligen Sektor erstellt werden können, sind sie ausserhalb des UeO-Perimeters grundbuchlich sicherzustellen.

² Für die Bauten und Anlagen im Sektor B sind 6 Autoabstellplätze zu realisieren. Darüber hinaus wird der Sektor B von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit.

³ Im Sektor C ist eine Parkierung nur zulässig, wenn das Auto auf der Parzelle gewendet werden und bei genügenden Sichtverhältnissen vorwärts auf die Kirchenfeldstrasse hinausfahren kann.

⁴ Entlang der Hauptstrasse sind im Sektor A 2 Kurzzeitparkplätze maximal 3 Parkplätze (davon 1 behindertengerechter Parkplatz) und eine Vorfahrt zum Altersheim vorgesehen. Die Parkplätze und die Vorfahrt ~~muss~~ müssen so ausgestaltet sein, dass der Zugang zum Altersheim jederzeit gewährleistet bleibt und die Parkiermanöver müssen ohne Gefährdung des Strassenverkehrs und der Fussgänger möglich sein.

⁵ Offene und gedeckte Auto- und Veloabstellplätze dürfen nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen im öffentlichen Aussenraum und im halböffentlichen Aussenraum erstellt werden. Im Bereich der Schulgasse sind keine Autoabstellplätze zulässig.

⁶ Die nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind möglichst ebenerdig anzulegen.

Art. 21

Werkleitungen

Der Bestand und Unterhalt der sich im UeO-Perimeter befindenden öffentlichen Anlagen und Leitungen ist soweit notwendig vertraglich sicherzustellen. Das gilt insbesondere für das geplante unterirdische Regenüberlaufbecken.

Weitere Bestimmungen

Art. 22

Energie

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

² In den Sektoren A und B ist die Grundlastenergie von Heizung und Warmwasser durch den Einbau von Wärmetauschern in der Sohle der neu zu erstellenden Abwasserkanäle und mittels Wärmepumpen zu erzeugen. Soweit notwendig sind die Abgabe und der Bezug vertraglich sicherzustellen.

³ Im Sektor A sind auf den Dächern Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Art. 23

Gewässerschutz Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die halböffentlichen und privaten Aussenräume sind, soweit sie nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen versiegelt werden müssen, sickertfähig zu gestalten. Das saubere Meteorwasser ist in den Vorfluter (Lyssbach) zu leiten.

Art. 24

Hochwasserschutz Die Überbauungsordnung liegt gemäss Gefahrenkarte in einem Bereich mit mittlerer Gefährdung. Mit den folgenden baulichen Massnahmen und Anpassungen, ist das Erstellen von Bauwerken in diesem Gefahrenbereich möglich:

- Öffnungen an Gebäuden (Licht-, Kontroll- und Einstiegsschächte) sind so zu gestalten, dass beim Überfluten des Baches kein Wasser eindringen kann. Sie sind wasserdicht verschliessbar auszuführen und müssen einer Wassersäule von mindestens 50 cm standhalten.
- Nicht abdichtbare Öffnungen (Zu- und Abluftschächte) sind auf eine Kote von 445.40 m.ü.M. anzuheben.

Art. 25

Archäologisches Schutzgebiet Treten bei der Erstellung von Bauten und Anlagen Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 26

Infrastrukturverträge Soweit notwendig, sind der Bau und Unterhalt der öffentlichen Anlagen im UeO-Perimeter (Leitungen, Regenüberlaufbecken, Wege, Plätze) und die Energieerzeugung mit den Grundeigentümern auf vertraglicher Basis sicherzustellen.

Art. 27

Inkrafttreten ¹Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

²Die Änderung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	14. Juli 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	19. September 2025
Publikation im Amtsblatt vom	17. September 2025
Öffentliche Auflage vom	19. September bis 24. Oktober 2025
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Dezember 2025

Namens der Einwohnergemeinde *Lyss*

Der Präsident

Der Sekretär

[Signature]

Stefan Nobs

[Signature]

Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Lyss, *13.1.2026*

Der Gemeindeschreiber

[Signature]
Daniel Strub

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

12. Juni 2026

[Signature]



Anhang

Aufstockung/Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil. Richtprojekt 2024: Konstituierende Elemente

Konstituierende Elemente

Die nachfolgend aufgeführten verbindlichen konstituierenden Elemente beschreiben die zentralen architektonischen Qualitäten des Richtprojekts, welche im Rahmen der weiteren Planung zu sichern sind:

- Eine Aufstockung des Westflügels des Altersheims um ein mit Ausnahme der Hoffassade leicht von den darunterliegenden Fassaden zurückversetzten Vollgeschoss sowie ein stirnseitiger Anbau an die Nordwestfassade um eine Zimmertiefe.
- Materialisierung der Aufstockung in Holz, analog den bestehenden Balkonen. Der stirnseitige Anbau wird in der gleichen Materialisierung wie der bestehende Sockel ausgeführt.
- Die Aufstockung hebt sich durch ein geschlossenes, durchlaufendes Betonband von den darunterliegenden Geschossen ab.
- Die Aufstockung zeichnet sich durch eine unterschiedliche, an den jeweiligen Funktionen der dahinter liegenden Räume ausgerichtete, regelmässige Gestaltung der Fassaden aus. Der Fassadenaufbau unterscheidet sich auch von den darunterliegenden Geschossen. Die Gestaltung der Lyssbachfassade ist durch grossformatige Fenster mit französischen Balkongeländer charakterisiert. Die Balkongeländer sind filigran und mit möglichst wenig vertikalen Elementen ausgeführt. Der obere Handlauf ist über alle Balkone durchlaufend. Die Gestaltung der Hoffassade zeichnet sich durch mehr Fenster als in den darunter liegenden Geschossen und schmalere Fenster als jene an der Lyssbachfassade sowie eine filigrane Absturzsicherung aus. Mit Ausnahme des Attikageschosses verfügt die stirnseitige Fassade über ein grosses Fenster pro Geschoss, die Türe zum Veloraum im Erdgeschoss übernimmt das Fensterformat.
- Die oberirdische Parkierung ^{im halböffentlichen Aussenraum} an der Schulgasse wird auf vier Parkplätze reduziert. Im Innenhof können (in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und mit Blick auf die denkmalpflegerischen Qualitäten) drei Parkplätze erstellt werden. Falls aus kantonaler Sicht möglich kann an der Hauptstrasse ein Behindertenparkplatz erstellt werden.

Das Bauprojekt ist im Baubewilligungsverfahren einem Ausschuss der Begleitgruppe, bestehend mindestens aus der Fachgruppe Ortsbild und einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen.

Siehe Genehmigung AGR

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 14. Juli 2025

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 19. September 2025

Publikation im Amtsblatt vom 17. September 2025

Öffentliche Auflage vom 19. September bis 24. Oktober 2025

Einspracheverhandlungen am -

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Dezember 2025

Der Präsident



Stefan Nobs

Der Sekretär



Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 13. 1. 2026

Der Gemeindeschreiber



Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

12. Juni 2026





BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Änderung UeO Nr. 55 «Altersheim – Untere Mühle»

Überabungsplan 1:500

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Überabungsplan
- Überabungsvorschriften

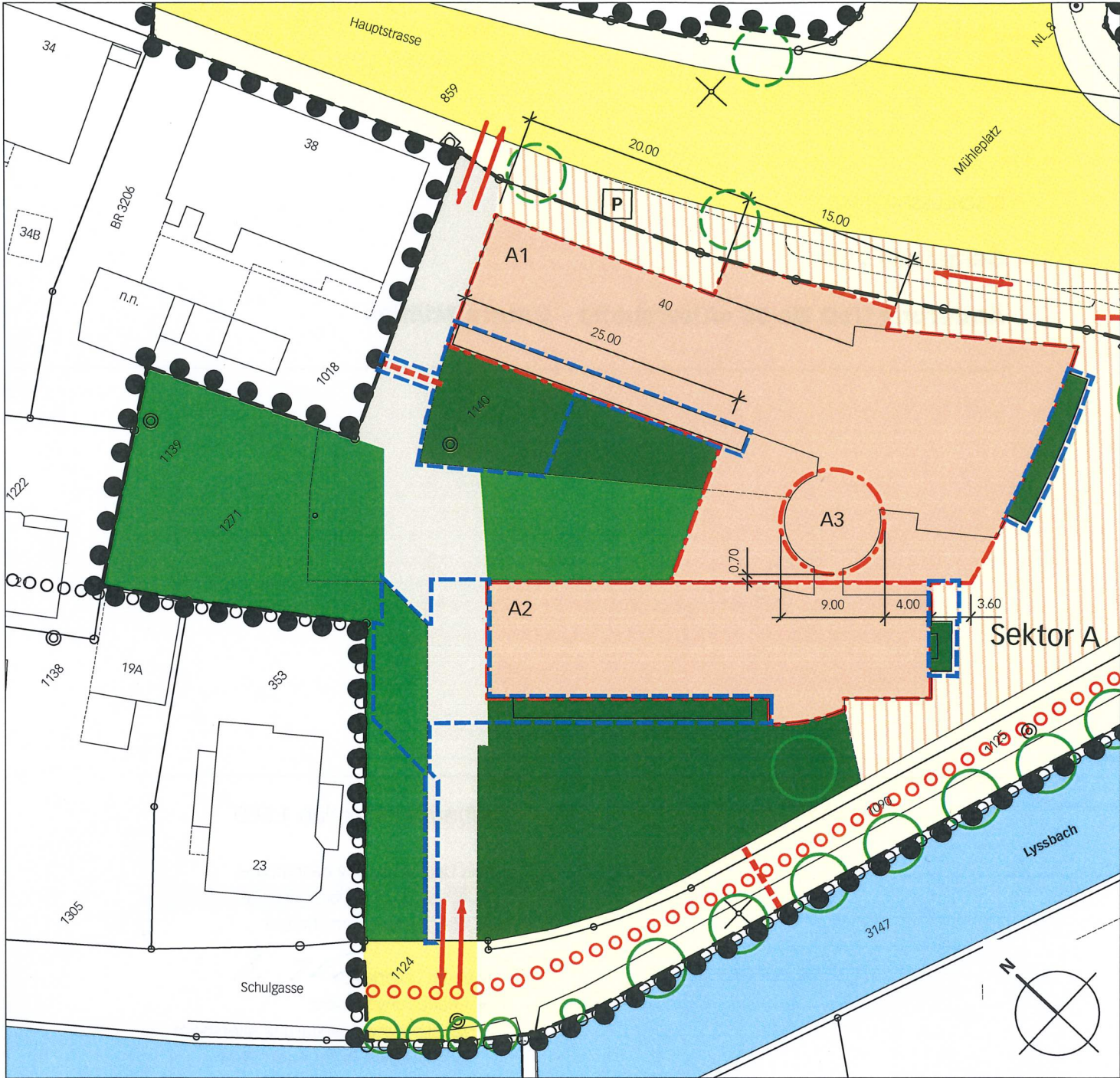
weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Aufstockung/Erweiterung Altersheim
Lyss-Busswil. Richtprojekt 2024
- Schlussbericht Workshopverfahren 2024

20. November 2025

lyss/änderung_ueo_altersheim_untere_mühle_07754_08052
/4_resultate/2_änderung_ueo/uep/08052_uep_251120_bf/lw/ns/lm

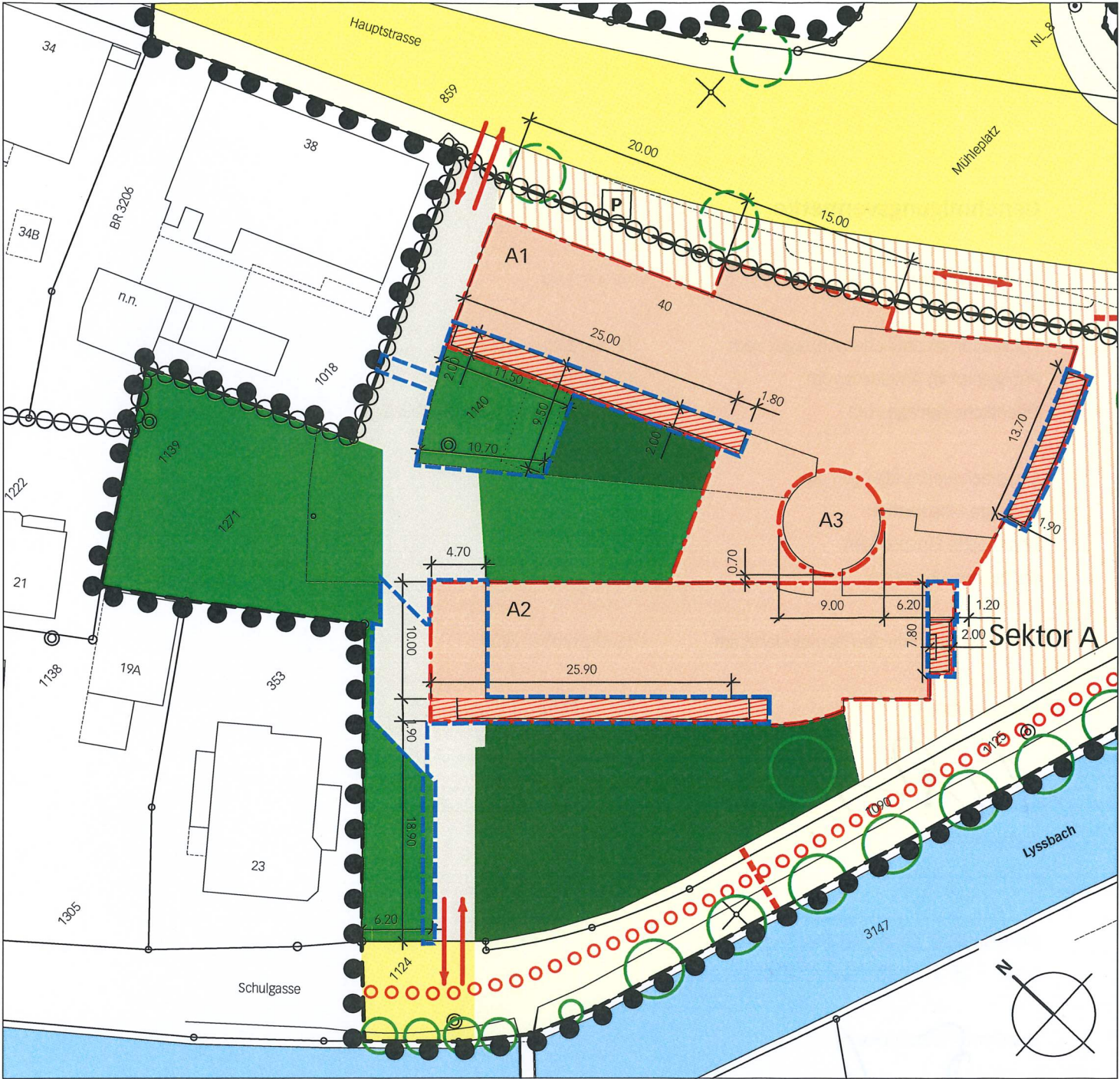
Alter Zustand



Legende

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Wirkungsbereich der Änderung | | Bereich für Aussengeschossflächen |
| | Wirkungsbereich der Überbauungsordnung | | Fläche mit einheitlicher Platzgestaltung |
| | Sektorengrenze A-D | | bestehende Bäume / ungef. Lage von zusätzlichen Bäumen |
| | Baubereich mit Bezeichnung und Baulinie
Baufeld mit Baufeldbegrenzung | | Fahrbahn Basiserschliessung |
| | öffentlicher Aussenraum mit ungefähre Lage der Autoabstellplätze | | Fahrbahn private Erschliessung |
| | halböffentlicher Aussenraum | | öffentliche Fuss- und Velowegverbindung |
| | privater Aussenraum | | Zu- und Wegfahrt / Vorfahrt |

Neuer Zustand



Hinweise:

- | | |
|--|-------------------------|
| | Ortsbildschutzperimeter |
| | bestehende Absperrung |
| | Lyssbach |