

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 59 "STIGLI – SPINSMATTE"

(TEILGEBIET ZPP "BEUNDENGASSE – KAPPELENSTRASSE")

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

- ÜBERBAUUNGSPLAN 1:1000
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

WEITERE UNTERLAGEN

- ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUGESUCHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN / GEHWEGE / FUSS-
UND VELOWEGVERBINDUNGEN
- BAUGESUCH ÖFFENTLICHES GRÜN, FREIZEIT UND SPIEL
- BAUGESUCH KANALISATIONSVERLEGUNG
- BAUGESUCH ÖFFENTLICHE PARKIERUNG
- BAUGESUCH GESTALTUNG GRÜNZONE

AUFTRAGGEBER

GEMEINDE 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 24 • TEL 032 313 33 55 • FAX 032 313 35 25

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEIN

- Artikel 1 Wirkungsbereich
- Artikel 2 Bestandteile der Überbauungsordnung
- Artikel 3 Weitere Unterlagen
- Artikel 4 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung
- Artikel 5 Inhalt des Überbauungsplanes

BEBAUUNG

- Artikel 6 Nutzung und Baupolizeiliche Masse in den Überbauungssektoren II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX A
- Artikel 7 Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten
- Artikel 8 Grenz- und Bauabstände von An- und Nebenbauten in den Sektoren III, VII und VIII

GESTALTUNG

- Artikel 9 Gestaltungsvorgaben
- Artikel 10 Lärmschutz
- Artikel 11 Hochwasserschutz

UMGEBUNG

- Artikel 12 Grünzone
- Artikel 13 Bereiche "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel"
- Artikel 14 Bereiche "Privates Grün"
- Artikel 15 Pflanzstandorte für Bäume und Hecken / Baumbepflanzung

ERSCHLIESSUNG

- Artikel 16 Bereich "Infrastrukturanlagen"
- Artikel 17 Erschliessungsstrassen I₃, I₄ und I₅, öffentliche Gehwege sowie öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen
- Artikel 18 Werkleitungen
- Artikel 19 Bereich Hunde-WC
- Artikel 20 Bereich "Öffentliche Parkierung"
- Artikel 21 Bereich "Zufahrt ober- und unterirdische Parkierung" / Parkierung
- Artikel 22 Quartierinterne private Erschliessungen
- Artikel 23 Private Abfallentsorgungsstellen
- Artikel 24 Quartierinterne Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder
- Artikel 25 Sicherheit im öffentlichen Raum
- Artikel 26 Erschliessungsetappierung

ENERGIE / WÄRMEVERSORGUNG

- Artikel 27 Energiebedarf
- Artikel 28 Zentrale Wärmeerzeugung / Nahwärmeversorgung
- Artikel 29 Einsatz erneuerbarer Energien in den Sektoren VII, VIII und IX

METEORWASSERENTSORGUNG

- Artikel 30 Meteorwasser der Überbauungssektoren II – IX A
- Artikel 31 Meteorwasser von öffentlichen Strassen, Fuss- und Velowegen

INFRASTRUKTURKOSTEN

- Artikel 32 Erschliessungsstrassen / Öffentliche Gehwege / Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen
- Artikel 33 Kanalisationsumlegung
- Artikel 34 Bereich "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel"

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Artikel 35 Infrastrukturverträge
- Artikel 36 Privatrechtliche Vereinbarungen
- Artikel 37 Neuordnung Grundeigentum
- Artikel 38 Inkrafttreten

ABKÜRZUNGEN

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ALLGEMEIN

Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan 1:1000 mittels einer Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 2 Bestandteile der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung Nr. 59 "Stigli - Spinsmatte" umfasst nachstehende Bestandteile:

- Überbauungsplan 1:1000
- Überbauungsvorschriften

Artikel 3 Weitere Unterlagen

¹Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung
Baugesuche Erschliessungsstrasse / Gehwege / Fuss- Und Velowegverbindungen
Baugesuch Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel
Baugesuch Kanalisationsverlegung
Baugesuch öffentliche Parkierung
Baugesuch Gestaltung Grünzone

²Für die Bauprojekte "Erschliessungsstrassen I₃, I₄ und I₅", "öffentliche Gehwege", "öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen", "Kanalisationsverlegungen" und "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel" werden mit Inkrafttreten der Überbauungsordnung die Baubewilligungen erteilt.

Artikel 4 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

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

Artikel 5 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abgrenzung der Überbauungssektoren II – IX
- Grünzone
- Lage und Abmessung der Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten in den Überbauungssektoren II – VIII
- Lage und Abmessungen der Bereiche "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel"
- Lage und Abmessung der Bereiche "Privates Grün"
- Lage und Abmessung der Bereiche für Infrastrukturanlagen
- Lage und Abmessung der Erschliessungsstrassen I₃, I₄ und I₅
- Lage und Abmessung der öffentlichen Gehwege
- Lage und Abmessung der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen
- Lage und Abmessung Hunde-WC
- Lage und Abmessung der Bereiche "Öffentliche Parkierung"
- Lage der Zufahrtsbereiche für ober- und unterirdische Parkierungen
- Pflanzenstandorte für Hecken und Sträucher
- Pflanzenstandorte für Bäume

BEBAUUNG

Artikel 6 Nutzung und Baupolizeiliche Masse in den Überbauungssektoren II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX A

Überbauungssektor II

Teil-sektor	Baufeld	Art der Nutzung	max. zul. BGF	max. zul. GZ	max. zul. GH ab OK EG	max. zul. GL	ES	Höhe OK EG
A	A1	W	1'300 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
	A2	W	1'300 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
	A3	W	1'300 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
B	B1	W	3'200 m ²	4 + Attika	12.0 m	45.0 m	II	441.75 m ü.M.

Spezielles: - Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern des Sektors II sind zulässig.
 - Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes B1: 10.0 m

Überbauungssektor III

Sektor	Baufeld	Art der Nutzung	max. zul. BGF	max. zul. GZ	max. zul. GH ab OK EG	max. zul. GL	ES	Höhe OK EG
III	1	WG	800 m ²	2 mit Dachausbau	8.0 m	---	III	441.75 m ü.M.

Überbauungssektor IV

Teil-sektor	Baufeld	Art der Nutzung	max. zul. BGF	max. zul. GZ	max. zul. GH ab OK EG	max. zul. GL	ES	Höhe OK EG
A	A1	WG	1'300 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
B	B1	WG	1'000 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
	B2	WG	1'000 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
	B3	WG	1'000 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
	B4	WG	1'300 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
	B5	WG	1'300 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
C	C1	WG	1'350 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
D	D1	WG	1'300 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
E	E1	WG	1'325 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
	E2	WG	1'325 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
F	F1	WG	1'300 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.
G	G1	WG	1'300 m ²	3 + Attika	11.0 m	---	III	441.75 m ü.M.

Spezielles: - Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern der Teilsektoren IVB und IVE sind zulässig.
 - Im Baufeld G1 ist die Nutzung für zentrale Wärmeversorgungsanlage zugelassen. Der Bauabstand innerhalb des Baufeldes G1 zwischen Heizzentrale und Wohn- und Gewerbebauten beträgt 8.0 m

Überbauungssektor V

Sektor	Baufeld	Art der Nutzung	max. zul. BGF	max. zul. GZ	zul. GH ab OK EG	max. zul. GL	ES	Höhe OK EG
V	1	W	3'600 m ²	4 + Attika	12.0 m	40.0 m	II	441.75 m ü.M.
	2	W	1'300 m ²	4 + Attika	12.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
	3	W	2'700 m ²	3 + Attika	9.5 m	40.0 m	II	441.75 m ü.M.

Spezielles: - Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern des Sektors V sind zulässig.
 - Gebäudeabstand innerhalb der Baufelder 1 und 3: 10.00 m

Überbauungssektor VI

Sektor	Baufeld	Art der Nutzung	max. zul. BGF	max. zul. GZ	zul. GH ab OK EG	max. zul. GL	ES	Höhe OK EG
VI	1	W	2'750 m ²	3 + Attika	9.5 m	40.0 m	II	441.75 m ü.M.
	2	W	2'780 m ²	3 + Attika	9.5 m	40.0 m	II	441.75 m ü.M.
	3	W	1'300 m ²	3 + Attika	9.5 m	---	II	441.75 m ü.M.

Spezielles: - Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern des Sektors VI sind zulässig.
 - Gebäudeabstand innerhalb der Baufelder 1 und 2: 10.0 m

Überbauungssektor VII

Sektor	Baufeld	Art der Nutzung	max. zul. BGF	max. zul. GZ	max. zul. GH ab OK EG	max. zul. GL	ES	Höhe OK EG
VII	1	W	800 m ²	2 + Attika	8.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
	2	W	800 m ²	2 + Attika	8.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
	3	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
	4	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
	5	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
	6	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	---	II	441.75 m ü.M.
	7	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	---	II	441.75 m ü.M.

Spezielles: - Gebäudeabstand innerhalb der Baufelder 1 und 2: 6.0 m

Überbauungssektor VIII

Sektor	Baufeld	Art der Nutzung	max. zul. BGF	max. zul. GZ	max. zul. GH ab OK EG	max. zul. GL	ES	Höhe OK EG
VIII	1	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	—	II	441.75 m ü.M.
	2	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	—	II	441.75 m ü.M.
	3	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	—	II	441.75 m ü.M.
	4	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	—	II	441.75 m ü.M.
	5	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	—	II	441.75 m ü.M.
	6	W	400 m ²	2 + Attika	8.0 m	—	II	441.75 m ü.M.

Spezielles: - Bestehende Gebäude

- Das bestehende Gebäude Kappelenstrasse 42 hat Besitzstandsgarantie und kann renoviert, umgebaut und umgenutzt werden.
- Das Mass der möglichen Nutzung entspricht dem Nutzungsmass der Baufelder VIII/1 und VIII/3, total 800 m² BGF.

Überbauungssektor IX A

¹Im Bereich "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel" sind Bauten und Anlagen für die Nutzung als Freiraum für Aufenthalt, Spiel und Freizeit zugelassen.

²Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- max. zul. Grundfläche: 200 m²
- max. zul. GH ab OK EG: 3.50 m
- ES: II
- Höhe OK EG: 441.90 m ü.M.
- Grenzabstände / Gebäudeabstände: richten sich nach Baureglement Artikel 60 W2-Zone

³Die Dachgestaltung ist frei.

⁴Die Detailgestaltung ist im Bauprojekt aufzuzeigen.

Artikel 7 Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten

¹Oberirdische Hauptbauten dürfen nur innerhalb der ihnen zugeordneten Baufelder erstellt werden.

²Fassaden und Umfassungswände können bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

³In den Sektoren III, VII und VIII ist das Überschreiten der Baufeldabgrenzungen mittels Balkonen, Terrassen, Erkern, Wintergärten, überdachten Hauseingängen, Treppen, Liften (vertikale Erschliessung) usw. zugelassen:

- auf der besonnten Längsseite der Bauten bis maximal 4.0 m
- auf der beschatteten und der Stirnseite der Bauten maximal 2.5 m

⁴In den Sektoren II, IV, V und VI ist das Überschreiten der Baufeldabgrenzungen mittels überdachten Hauseingängen, Treppen, Liften (vertikale Erschliessung) usw. auf der beschatteten Längsseite sowie mittels Balkonen auf der besonnten Längsseite um maximal 2.5 m zugelassen.

Artikel 8 Grenz- und Bauabstände von An- und Nebenbauten in den Sektoren III, VII und VIII

¹Ausserhalb der Baufelder im Bereich "Privates Grün" sind bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten, deren Gebäudehöhe im Maximum 3.50 m beträgt, zulässig.

²Es gelten die nachstehenden Grenzabstände:

- | | |
|---|--------------------------------|
| – Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten,
Grundfläche $\leq 40.00 \text{ m}^2$ | Grenzabstand im Minimum 1.00 m |
| – Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten,
Grundfläche $> 40.00 - 60.00 \text{ m}^2$ | Grenzabstand im Minimum 1.50 m |

³Mit Zustimmung der Nachbarn dürfen bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten an die Grenze gestellt werden.

⁴Von privaten gemeinsamen Zufahrten gelten nachstehende Bauabstände:

- | | |
|---|------------------------------|
| – Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten,
Gebäudehöhe maximal 3.50 m
Grundfläche $\leq 40.00 \text{ m}^2$ | Bauabstand im Minimum 1.50 m |
| – Bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten,
Gebäudehöhe maximal 3.50 m
Grundfläche $> 40.00 \text{ m}^2 - 60.00 \text{ m}^2$ | Bauabstand im Minimum 2.00 m |

GESTALTUNG

Artikel 9 Gestaltungsvorgaben

¹Innerhalb der Überbauungssektoren II, IV, V und VI ist die Überbauung soweit möglich als bauliche Einheit zu gestalten. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

²In den Überbauungssektoren II, IV, V, VI, VII, und VIII sind auf Hauptgebäuden nur begrünte Flachdächer oder begrünte leicht geneigte Pultdächer (max. 10 ° a.T.) zugelassen.

³Das Attikageschoss in den Überbauungssektoren II, IV, V, VI, VII und VIII kann frei gestaltet und angeordnet werden.

Die zulässigen Attikageschossflächen der Überbauungssektoren II, IV, V Baufelder 1 und 2, VII und VIII berechnen sich aus dem theoretisch allseitigen Rücksprung von 2.5 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses (Flächen für Treppenaufgang und Lift werden nicht angerechnet).

Die zulässigen Attikageschossflächen der Überbauungssektoren V Baufeld 3 und VI berechnen sich aus dem theoretisch allseitigen Rücksprung von 1.80 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses (Flächen für Treppenaufgang und Lift werden nicht angerechnet).

⁴Im Überbauungssektor III sind auf den Hauptgebäuden symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung vom maximal 35 ° a.T. zugelassen.

Artikel 10 Lärmschutz

Entlang der Bahnlinie Lyss – Aarberg, Überbauungssektoren III und IV, sind die Bauten so zu konzipieren, dass mit der Fassaden- und Umgebungsgestaltung die Lärmimmissionen minimiert werden.

Artikel 11 Hochwasserschutz

¹Öffnungen an Gebäuden, wie Lichtschächte, Kellereingänge, Kellerfenster, Türen, Einfahrten zu Tiefgaragen usw. sowie die Umgebung sind so zu gestalten, dass bei einer Überflutung durch den Lyssbach das Wasser nicht in die Gebäude eindringen kann.

²Es sind die nötigen technischen Vorkehrungen zu treffen, damit das Eindringen von Wasser durch Leitungen (EW, Telefon, Kanalisation usw.) verhindert werden kann.

³Die gemäss Artikel 6 vorgegebenen minimalen Höhen OK EG sind einzuhalten.

UMGEBUNG

Artikel 12 Grünzone

¹Es handelt sich um eine Grünzone gemäss der geltenden baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Lyss, welche im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung vom 23.01.2004 steht und im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung mittels einer geringfügigen Zonenplanänderung angepasst wird.

²Die Grünzone ist mittels einer lockeren säulenartigen Hecken- und Baumbepflanzung und magerer Naturwiese auszugestalten.

³Der Unterhalt ist durch die Öffentlichkeit wahrzunehmen.

⁴Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Artikel 13 Bereiche "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel"

¹Die Bereiche "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel" dienen dem Überbauungsplangebiet als Gestaltungselement und Spielflächen gemäss Bauverordnung Artikel 46.

²Die Detailgestaltung mit Lage und Abmessung der Bereiche für

- Ball- und Rasenspiele
- Aufenthaltsräume wie Plätze, Sitzgelegenheiten usw.
- offene überdachte Pavillons
- u.ä.

sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Dabei sind die Grundsätze "Sicherheit im öffentlichen Raum" zu berücksichtigen (Artikel 25 dieser Vorschriften und Erläuterungsbericht).

Artikel 14 Bereiche "Privates Grün"

¹Sie dienen den Bewohnern als vielseitig nutzbare Aussenbereiche wie:

- Zufahrt zu den ober- und unterirdischen Parkieranlagen
- oberirdische Parkierung
- Aufenthaltsbereiche
- Spielanlagen, Spielwiesen
- Biotope
- Anlagen Gartenraumgestaltung (überdeckte Spielplätze, Geräteräume und dergleichen)
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Sichtschutzmassnahmen
- Veloabstellplätze
- Sickergräben

²Lage, Abmessung, Anordnung und Ausgestaltung der einzelnen Elemente sind im Baubewilligungsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) aufzuzeigen (Gemeindebaureglement Teil 1, Artikel 7 bis 9).

Artikel 15 Pflanzstandorte für Bäume und Hecken / Baumbepflanzung

¹An den im Überbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Hecken zu pflanzen und dauern zu unterhalten.

²Ergänzend zu den im Überbauungsplan festgelegten Pflanzstandorten ist im Bereich "Privates Grün" pro 200 m² BGF ein standortgerechter einheimischer Baum zu pflanzen. Anzahl Bäume, Baumarten und Pflanzstandorte sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

ERSCHLIESSUNG

Artikel 16 Bereich "Infrastrukturanlagen"

¹Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich für Infrastrukturanlagen ist bestimmt für die Realisierung einer neuen Bahnhaltestelle mit den notwendigen Nebenanlagen wie Perronzugänge, Veloweg- und Fussgängerrampe zur Unterführung (Verbindung zum Naherholungsgebiet Alte Aare, Sportstätte usw.), Veloabstellplätze, Versickerungsanlage für Grundwasser aus zentraler Wärmeerzeugungsanlage u.ä.

²Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Artikel 17 Erschliessungsstrassen I₃, I₄ und I₅, öffentliche Gehwege sowie öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen

¹Sie dienen der Erschliessung des Überbauungsplangebietes.

²Die Detailgestaltung für Tempo-30-zonenkonformen Strassenraum ist in den Bauprojekten / Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

³Die Erschliessungsstrasse I₃ ist mit Anschluss an die Beundengasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als Sackgasse mit Wendeanlage auszubilden.

Artikel 18 Werkleitungen

¹Die im Überbauungsplan aufgezeigten Leitungstrassen (Schmutzwasserkanalisation, Nahwärmeversorgung) sind im Rahmen der Neuordnung des Grundeigentums mittels Dienstbarkeiten zu Gunsten der Werkeigentümer sicherzustellen.

²Auf den betroffenen Grundstücken dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt oder Vorkehren getroffen werden, die den Bau und den Unterhalt der Leitungen verunmöglichen, erheblich erschweren oder ihren Bestand gefährden.

Artikel 19 Bereich Hunde-WC

¹An den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind genügend grosse Hunde-WC-Anlagen zu errichten.

²Diese sind mittels einer Hecke einzugrünen und abzufrieden.

³Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Artikel 20 Bereich "Öffentliche Parkierung"

¹An dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich ist eine öffentliche Parkierungsanlage mit Bewirtschaftung zu errichten.

²Die Bewirtschaftung richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Lyss.

³Die Detailgestaltung der Parkierungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Artikel 21 Bereich "Zufahrt ober- und unterirdische Parkierung" / Parkierung

¹Die Zufahrtsbereiche bestimmen den Anschluss der unter- und oberirdischen Parkierungen an die öffentlichen Erschliessungsstrassen I₃, I₄, I₅ und Kappelenstrasse (ausserhalb Wirkungsbereich der Überbauungsordnung).

²Die Parkierungsanlage für Motorfahrzeuge in den Sektoren II, IV, V und VI sind unterirdisch anzuordnen.

³In den Sektoren III, VII und VIII kann die Parkierung unter- oder oberirdisch angeordnet werden.

⁴Für Besucher ausgewiesene Parkierungsmöglichkeiten in den Sektoren II, IV, V und VI können oberirdisch im Bereich "Privates Grün" konzentriert im Nahbereich der Erschliessungsstrasse I₄ angeordnet werden.

⁵Lage, Abmessung und Detailgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen (Umgebungsgestaltungsplan).

⁶Es handelt es sich um Erschliessungsanlagen im Sinne von Baugesetz Artikel 106, Absatz 3.

Artikel 22 Quartierinterne private Erschliessungen

¹Lage, Abmessung und Detailgestaltung der privaten quartierinternen Erschliessungen wie Notzufahrten, Fuss- und Velowegverbindungen, oberirdischer Parkierung u.ä. sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen (Umgebungsgestaltungsplan).

²Die Erstellung, der Unterhalt sowie die Eigentumsverhältnisse sind mittels privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln.

³Es handelt sich um Erschliessungsanlagen im Sinne von Baugesetz Artikel 106, Absatz 3.

Artikel 23 Private Abfallentsorgungsstellen

¹Die privaten Abfallentsorgungsstellen sind soweit möglich zusammengelegt (konzentriert) und für die Entsorgung leicht zugänglich längs der Strasse I₄ anzuordnen.

²Lage und Abmessung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

³Die Erstellung, der Unterhalt sowie die Eigentumsverhältnisse sind mittels privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Artikel 24 Quartierinterne Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder

¹Die notwendigen quartierinternen Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen (Umgebungsgestaltungsplan). Minimal 50 % der ausgewiesenen Fläche sind als überdeckte Abstellfläche zu gestalten.

²Die Erstellung, der Unterhalt sowie die Eigentumsverhältnisse sind mittels privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

³Es handelt es sich um Erschliessungsanlagen im Sinne von Baugesetz Artikel 106, Absatz 3.

Artikel 25 Sicherheit im öffentlichen Raum

Bei der Planung und Ausgestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume, der Fusswege und der Einstellhallen ist der Sicherheit der Benutzer und Benutzerinnen durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken. Wegleitend ist die Arbeitshilfe für Ortsplanungen (AHOP) "Sicher und angstfrei" des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Juni 1999.

Artikel 26 Erschliessungsetappierung

¹Die Erschliessung erfolgt in zwei Etappen:

- Erste Etappe ab Kappelenstrasse
- Zweite Etappe Anschluss an Beundengasse

²Die erste Erschliessungsetappe beinhaltet:

- die Umlegung der Kanalisation im Sektor VII
- die strassen-, gehweg- und velowegmässige Erschliessung (Teil I₄ und I₅) für die Sektoren IVC, IVD, IVE, IVF, IVG, VI, VII, VIII und IX mit Anschluss an die Kappelenstrasse.

³Die zweite Erschliessungsetappe beinhaltet:

- die Umlegung der Kanalisation im Sektor IIA
- die strassen-, veloweg- und gehwegmässige Erschliessung (I₃ und Teil I₄) für die Sektoren IIA, IIB, III, IVA, IVB und V mit Anschluss an die Beundengasse.

⁴Bei nachgewiesener Nachfrage an erschlossenem Bauland kann auf die Etappierung verzichtet werden.

ENERGIE / WÄRMEVERSORGUNG

Artikel 27 Energiebedarf

¹Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie einen minimalen Energiebedarf für die Raumwärme und die Warmwasserbereitung aufweisen.

²Wird die Konstruktionsstärke der Aussenwände stärker als 30 cm, sind für die Berechnung der Bruttogeschossfläche maximal 30 cm zu berücksichtigen.

³Der Energiebedarf für Raumwärme / Warmwasserbereitung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 28 Zentrale Wärmeerzeugung / Nahwärmeversorgung

¹In den Sektoren II, IV, V und VI besteht für Neubauten mit Wohn- sowie Wohn- und Gewerbenutzung die Anschlusspflicht an die zentrale Wärmeerzeugungsanlage mit Nahwärmeversorgungsnetz und Pflicht zum Warmwasserbezug für Raumwärme und Warmwasserbereitung.

²Die Grundeigentümer der Sektoren II, IV, V und VI übertragen die Verpflichtung zur Erstellung, Unterhalt und Betrieb der Anlage vertraglich an die Energie Seeland AG (ESAG).

³Die finanzielle Abgeltung für Erstellung der Anlage (Anschlussgebühr) sowie der Leistungs- und Arbeitspreis werden vor Baubeginn der Hochbauten in einem separaten Infrastrukturvertrag "Nahwärmeversorgung" zwischen der Energie Seeland AG und den Grundeigentümern geregelt.

Artikel 29 Einsatz erneuerbarer Energien in den Sektoren VII, VIII und IX

¹Es ist anzustreben im Überbauungsplangebiet 50 % vom Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasserbereitung mit erneuerbarer Energie abzudecken.

²Der Anschluss an die zentrale Wärmeerzeugung / Nahwärmeversorgung und Bezug von Warmwasser für Raumwärme und Warmwasserbereitung ist zulässig.

³Der Einsatz erneuerbarer Energien für Raumwärme / Warmwasserbereitung ist im Baubewilligungsverfahren für Hochbauten aufzuzeigen.

METEORWASSERENTSORGUNG

Artikel 30 Meteorwasser der Überbauungssektoren II – IX A

¹Das auf Dächern, Plätzen, Parkplätzen usw. anfallende Meteorwasser ist über Sickergräben mit Humuspassage resp. Sickersteinen versickern zu lassen.

²Zur Dämpfung des anfallenden Meteorwassers von Dächern sind in den Sektoren II, IV, V, VI, VII, VIII und IX auf Hauptgebäuden begrünte Dächer mit einer sickerfähigen Schicht von mindestens 25 cm vorzusehen.

³Anordnung, Abmessung und Detailgestaltung der Sickergräben sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Erstellung, der Unterhalt sowie die Eigentumsverhältnisse sind mittels privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

⁴Es handelt sich um Erschliessungsanlagen im Sinne von Baugesetz Artikel 106, Absatz 3.

Artikel 31 Meteorwasser von öffentlichen Strassen, Fuss und Velowegen

¹Das auf öffentlichen Strassen anfallende Meteorwasser ist auf geeignete Art und Weise gemäss den gültigen Richtlinien des Amtes für Wasser und Abfall (AWA) zu versickern.

²Anfallendes Meteorwasser von öffentlichen Gehwegen und öffentlichen Fuss- und Velowegen kann über die Schulter in Sickergräben mit Humuspassage versickert werden.

INFRASTRUKTURKOSTEN

Artikel 32 Erschliessungsstrassen / Öffentliche Gehwege / Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen

¹Mit Beschluss der Überbauungsordnung werden gleichzeitig die Bruttokredite für den Ausbau der Erschliessungsstrassen I₃, I₄ und I₅, der öffentlichen Gehwege sowie der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen mit den entsprechenden Kostenanteilen der Grundeigentümer festgelegt.

²Ausbau Erschliessungsstrassen I₃, I₄ und I₅ / Öffentliche Gehwege / Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen

– Bruttokredit CHF 3'250'000.00

³Der Bruttokredit von CHF 3'250'000.00 erhöht sich bis zum Zeitpunkt des vollständigen Ausbaues der Erschliessungsstrassen, der öffentlichen Gehwege sowie der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen entsprechend der Teuerung gemäss Baupreisindex Espace Mittelland, Stand Oktober 2007 133.3 (Basis Oktober 1998 = 100).

⁴Der Anteil der Grundeigentümer (80%) und die Grundeigentümerbeiträge pro m² BGF sind am 25.01.2007 / 20.02.2007 im allseitig unterzeichneten Infrastrukturvertrag festgelegt worden.

Artikel 33 Kanalisationsumlegung

¹Mit Beschluss der Überbauungsordnung wird gleichzeitig der Kredit für die Verlegung der Schmutzwasserkanalisation beschlossen

– Kredit CHF 965'000.00

²Der Kredit von CHF 400'000.00 erhöht sich bis zum Zeitpunkt der vollständigen Verlegung der Schmutzwasserkanalisation entsprechend der Teuerung gemäss Baupreisindex Espace Mittelland, Stand Oktober 2007 133.3 (Basis Oktober 1998 = 100).

³Die Finanzierung der Verlegung der Schmutzwasserkanalisation erfolgt im Rahmen der reglementarischen Anschlussgebühren.

Artikel 34 Bereich "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel"

¹Die Kosten für die Gestaltung des Bereiches "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel" betragen CHF 630'000.00 und werden zu 100 % durch die Grundeigentümer getragen.

²Der Anteil der Grundeigentümer (100 %) und die Grundeigentümerbeiträge pro m² BGF sind am 25.01.2007 / 20.02.2007 im allseitig unterzeichneten Infrastrukturvertrag festgelegt worden.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 35 Infrastrukturverträge

¹Die Finanzierung und Abgeltung folgender Leistungen

- Beitrag resp. Kosten der Erschliessungsstrassen I₃, I₄ und I₅ sowie der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen
- Beitrag an den Bereich "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel"
- Kosten Neuordnung Grundeigentum, Vorarbeiten, Geometer, Notar und Grundbuch im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Kosten der Überbauungsordnung

sind zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern in einem Infrastrukturvertrag geregelt worden. Dieser ist allseitig unterzeichnet.

²Der Infrastrukturvertrag mit der Energie Seeland AG ist vor Erteilung der Baubewilligung für Hochbauten abzuschliessen.

Artikel 36 Privatrechtliche Vereinbarungen

¹Für die Sicherstellung der quartierinternen Erschliessungsanlagen wie Notzufahrten, Fuss- und Velowege, oberirdische Parkierung Zufahrten, Containerabstellplätze u.ä. mit gemeinschaftlichem Charakter sind die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen – insbesondere für Erstellung, Kostentragung, Eigentums- Unterhalts- und Benutzungsrechte - abzuschliessen.

²Die privatrechtlichen Vereinbarungen sind vor Erteilung der Baubewilligung für Hochbauten abzuschliessen.

Artikel 37 Neuordnung Grundeigentum

Die Neuordnung des Grundeigentums (Geometer, Notar und Grundbuchamt) ist zu vollziehen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Artikel 38 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Nr. 59 "Stigli – Spinsmatte" und die Baubewilligungen "Erschliessungsstrassen I₃, I₄ und I₅, / öffentlichen Gehwege / öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen", "Öffentliches Grün, Freizeit und Spiel", " Kanalisationsverlegung", " Öffentliche Parkierung" und "Gestaltung Grünzone" treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

ABKÜRZUNGEN

BGF	=	Bruttogeschossfläche
GF	=	Gebäudefläche
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudelänge
GZ	=	Geschosszahl
EG	=	Erdgeschoss
ES	=	Lärmempfindlichkeitsstufe
OK	=	Oberkante
m ü.M.	=	Meter über Meer
max. zul.	=	maximal zulässige
W	=	Wohnzone
W2	=	Wohnzone 2
WG	=	Wohn- und Gewerbezone

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung: 18.12.2008 / 07.05.2009
Publikation im Amtsblatt: 17.06.2009
Publikation im Amtsanzeiger: 12.06.2009 / 19.06.2009
Öffentliche Auflage: 15.06.2009 – 14.07.2009

Einspracheverhandlungen: 06., 09., 17., 20.11.2009
15., 17., 18., 24.02.2010
01.03.2010

Erledigte Einsprachen: 12

Unerledigte Einsprachen: 10

Rechtsverwahrungen: 5

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

12.07.2010

Namens des Gemeinderates Der Präsident:

Andreas Hegg

Der Sekretär:

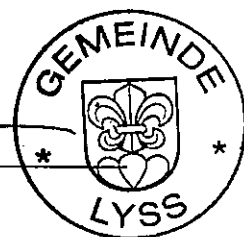
Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Lyss, 04.08.2010

Der Gemeindeschreiber:

Daniel Strub



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

16. MAI 2011

A. Bil.

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 59
"STIGLI - SPINSMATTE"

(TEILGEBIET ZPP "BEUNDENGASSE
-KAPPELENSTRASSE")

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

- ÜBERBAUUNGSPLAN 1:1000
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

WEITERE UNTERLAGEN:

- ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUGESUCHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN / GEHWEGE / FUSS- UND VELOWEGVERBINDUNGEN
- BAUGESUCHE ÖFFENTLICHES GRÜN, FREIZEIT UND SPIEL
- BAUGESUCH KANALISATIONSUMLEGUNG
- BAUGESUCH ÖFFENTLICHE PARKIERUNG
- BAUGESUCH GESTALTUNG GRÜNZONE

AUFTRAGGEBER
GEMEINDE LYSS
BAUABTEILUNG
BEUNDENGASSE 1
3250 LYSS

BEARBEITUNG

URBANUM URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITECTEN AG
3260 LYSS • TULPENWEG 35 • TEL 032 387 00 70 • FAX 032 387 00 79
3222 INS • BAHNHOFSTRASSE 24 • TEL 032 313 33 55 • FAX 032 313 36 25

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 18. 12. 2008 / 07. 05. 2009
Publikation im Amtsblatt vom: 17. 06. 2009
Publikation im Amtsanzeiger vom: 12. 06. 2009 / 19. 06. 2009
Öffentliche Auflage vom: 15. 06. 2009 - 14. 07. 2009
Einspracheverhandlungen am: 6., 9., 17., 20. Nov 2009; 15., 17., 18., 24. Febr 2010; 1. März 2010
Erledigte Einsprachen: 12
Unerledigte Einsprachen: 10
Rechtsverwarungen: 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 12.07.2010

Der Präsident: *[Signature]*
Andreas Hegg

Der Sekretär: *[Signature]*
Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 04. 08. 2010 Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*
Daniel Strub

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

16. MAI 2011

A. Pil.

Legende

- Wirkungsbereich
- Überbauungssektoren II - IX
- Grünzone gemäss baurechtlicher Grundordnung

Nutzung und Bebauung

- Baufeld für 2-geschossige Wohnbauten
- Baufeld für 2-geschossige Wohn- und Gewerbebauten
- Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten
- Baufeld für 3-geschossige Wohn- und Gewerbebauten
- Baufeld für 4-geschossige Wohnbauten
- Bereich öffentliches Grün, Freizeit und Spiel
- Bereich privates Grün

Erschliessung

- Bereich Infrastrukturanlagen
- Erschliessungsstrasse I 3
- Erschliessungsstrasse I 4
- Erschliessungsstrasse I 5
- Öffentlicher Gehweg
- Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung
- Bereich Hunde WC
- Bereich öffentliche Parkierung
- Bereich Zufahrt ober- und unterirdische Parkierung

Gestaltung Aussenraum

- Pflanzstandort von Hecken und Sträuchern
- Pflanzstandort von Bäumen

Hinweise

- Kanalisation best.
- Kanalisation / Umlegung neu
- Nahwärmeversorgung neu

Die Vermessung / Festlegung der Baufelder, Erschliessungsstrassen, öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen, Bereiche öffentliches Grün, Freizeit und Spiel, Bereiche öffentliches Parkieren sowie Bereiche Infrastrukturanlagen sind EDV-mässig mittels Landeskoordinaten erfasst. Die Daten sind beim zuständigen Kreisgeometer erhältlich.



Geringfügige Änderung Nr. 59 - 1
Überbauungsordnung "Stigli - Spinsmatte"
gemäss Art.122, Abs.1-3 BauV

Änderung:
- Verschiebung Baufeld VII/3 um 0.75m östlich

Bestehend aus:
- Planausschnitte 1:1000

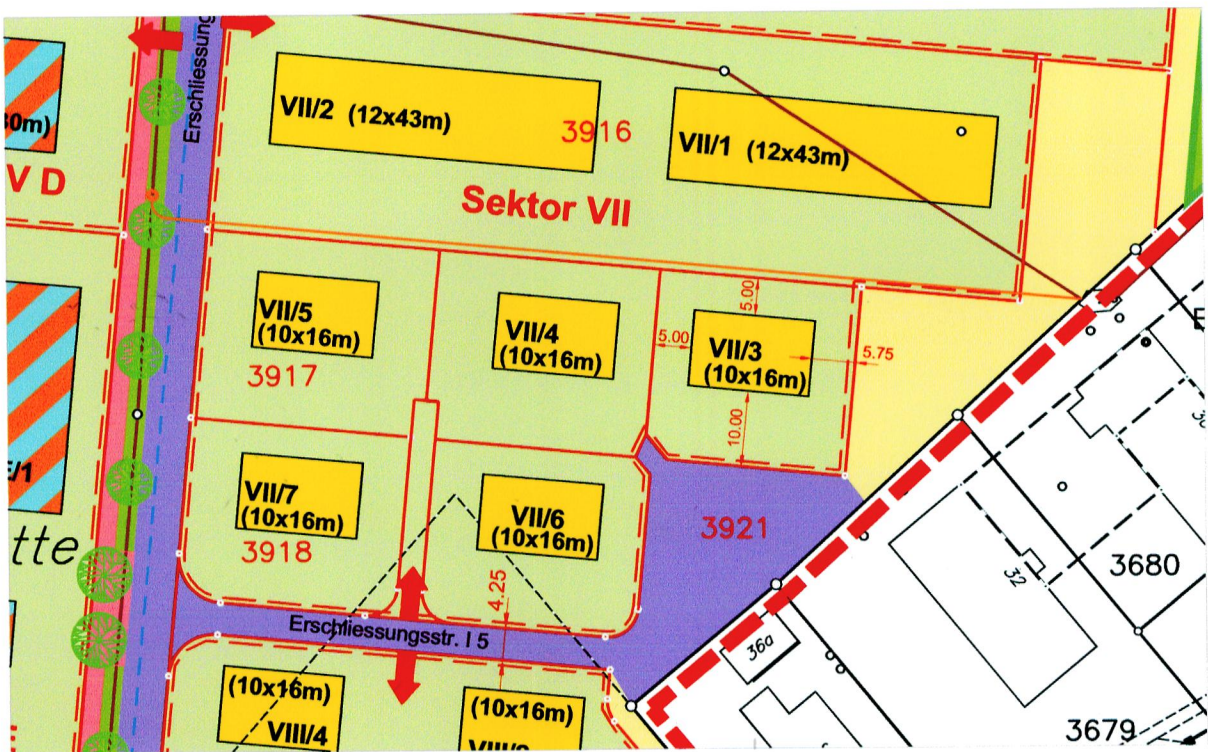
Auftraggeber:

Gemeinde Lyss
Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10
3250 Lyss

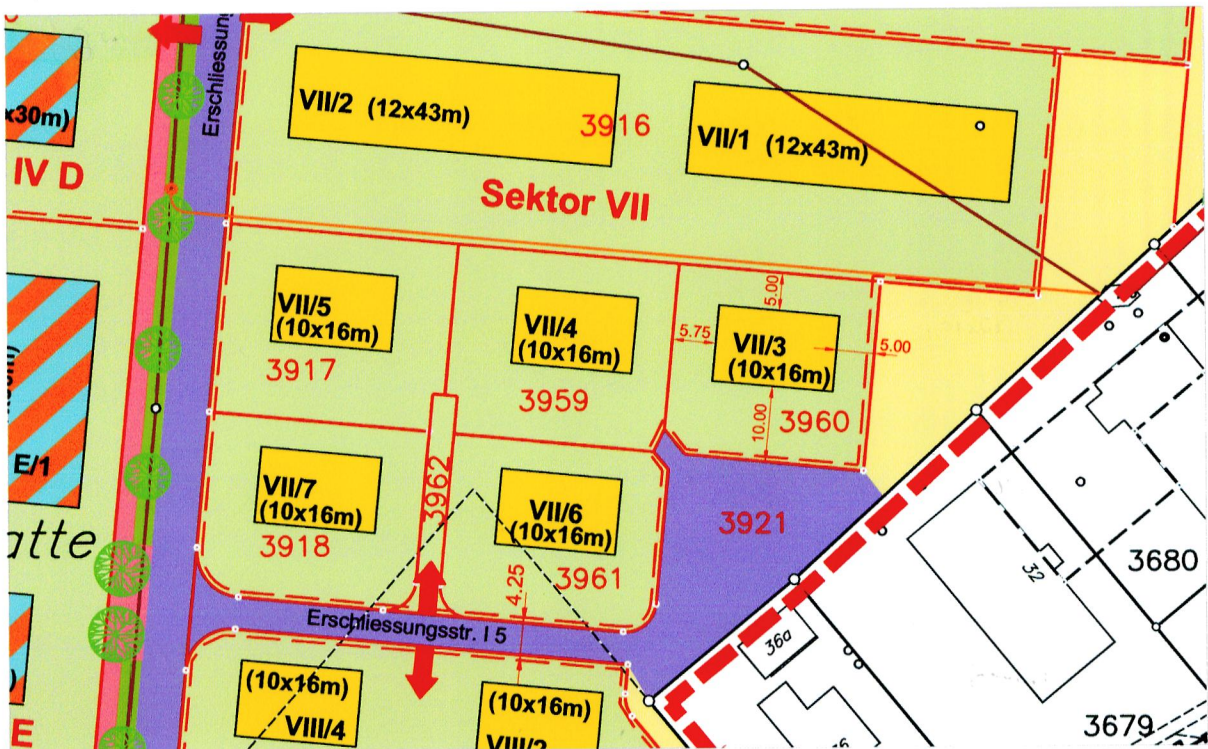
Bearbeitung:

URBANUM URBANUM PLANER INGENEURE ARCHITEKTEN AG
3250 LYSS • TULPENWEG 38 • TEL 032 387 00 70 • FAX 032 387 00 79
3232 INS • BAHNHOFSTRASSE 24 • TEL 032 313 33 55 • FAX 032 313 35 25

Ausschnitt Überbauungsplan gemäss Genehmigung
vom 16. Mai 2011



Ausschnitt Überbauungsplan nach geringfügiger Änderung
gemäss Artikel 122 BauV



Legende

- Wirkungskbereich
- Überbauungssektoren II - IX
- Baufeld für 2-geschossige Wohnbauten
- Baufeld für 3-geschossige Wohn- und Gewerbebauten
- Bereich öffentliches Grün
- Bereich privates Grün
- Erschliessungsstrasse
- Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung
- ➔ Bereich Zufahrt ober- und unterirdische Parkierung
- Pflanzstandort von Bäumen
- Kanalisation best.
- Kanalisation / Umlegung neu

Genehmigungsvermerke

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen:

Parzelle GB-Nr 3916

Parzelle GB-Nr 3959

Parzelle GB-Nr 3960

Parzelle GB-Nr 3961

Parzelle GB-Nr 3921

Präsident YSS
Sekretär YSS

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 6. Juli 2015

Der Präsident: Andreas Hegg

Der Sekretär: Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 15.7.15 Der Gemeindeschreiber: Daniel Strub

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

28. Juli 2015 B. Wiedmer