

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 62 «Wannersmatt», Lyss

Überbauungsvorschriften
(UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

25. Januar 2016

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde 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:

Richard Trachsel, Fürsprecher
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, FSU
Barbara Bütikofer, Geographin M.A.

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «Wannersmatt», Lyss bezweckt eine gut gestaltete und gut ins Landschaftsbild eingeordnete Wohnüberbauung mit qualitätsvollen Frei- und Aussenräumen und einer rationellen Erschliessung unter Berücksichtigung der offenen und eingedolten Gewässer und der Gefahrensituation.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Perimeter.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements Lyss, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP «Wannersmatt».
---------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: - der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung - die Baubereiche für Hochbauten mit Unterteilung in Gebäude mit unterschiedlicher EG-Kote - die Koten OK fertiger Boden EG (EG-Koten) in m ü. M. - die Gebäudedurchgänge (ungefähre Lage) - die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage) - die Bereiche für oberirdische Besucherparkplätze - die Hauszugänge, Aufenthaltsflächen und Fusswege (ungefähre Lage) - die öffentliche Fusswegverbindung (ungefährer Verlauf) - der Grünraum - die Grünzone - die grössere Spielfläche (ungefähre Lage) - die einheimischen, laubabwerfenden Hochstammbäume (ungefähre Lage) - die Containerabstellplätze (ungefähre Lage) - der Gewässerraum mit Gewässerachse
-----------------------------	---

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- die bestehende Detailerschliessung
- die projektierten Gebäude
- die Hauszugänge
- die öffentliche Fusswegverbindung (ausserhalb Perimeter)
- der Bachverlauf gemäss separatem Wasserbauplan
- der Wald

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung In den Baubereichen A und B sind die Nutzungen der Wohnzone zulässig.
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF), ohne MINERGIE-P-Bonus nach Abs. 2, beträgt 8'313 m². Die Verteilung auf die Baubereiche ist frei.

² Werden die Gebäude nach MINERGIE-P-Standard, Stand 2011 oder gleichwertig erstellt, wird ein Bonus von 639 m² BGF gewährt.

Art. 7

Baupolizeiliche Bestimmungen, Baubereiche ¹ In den Baubereichen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
- Kote OK fertiger Boden EG (EG-Kote): gem. Eintrag im Überbauungsplan
- max. Gebäudehöhe ab EG-Kote: 7.0 m
- max. Geschoszahl: 2 + Attika
- max. Gebäudelänge: frei

² Die Unterteilungen der Baubereiche gemäss Überbauungsplan dürfen im Rahmen der Detailprojektierung beidseitig um max. 5.0 m verschoben werden. Die dazugehörigen EG-Koten verschieben sich entsprechend.

³ Balkone müssen innerhalb der Baubereichsbegrenzungen liegen. Vordächer dürfen die Baubereichsbegrenzungen um maximal 1.2 m überragen.

⁴ Der Mindestabstand zwischen den Gebäuden im Baubereich A und den Gebäuden in Baubereich B beträgt 9.0 m. Massgebend ist die Umfassung der Baukörper inklusive Balkone, exklusive Vordächer.

Art. 8

Unterirdische Bauten Für unterirdische Bauten gilt das Baureglement der Gemeinde Lyss.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 13. Juli 2015

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 7. und 14. August 2015

Öffentliche Auflage vom	7. August bis 7. September 2015
Einspracheverhandlungen vom	September/Okttober 2015
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwarungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Januar 2016

Gemeindepräsident

Sekretär

.....
Andreas Hegg

.....
Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 5.2.2016

Der Gemeindeschreiber

.....
Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

– 1. Sep. 2016



Art. 19

Energie- und
Wärmeversorgung

¹ Die Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiespa-
rend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

² Die Energieversorgung erfolgt über Erdwärmennutzung. Vorbehalten
bleiben neue Erkenntnisse, so dass die Gewässerschutzbewilligung ver-
weigert werden muss oder nur unter spezifischen Auflagen erteilt werden
kann.

Art. 20

Abfallentsorgung

Die ungefähre Lage der Containerabstellplätze ist im Überbauungsplan
bezeichnet. Die genaue Lage und Ausgestaltung werden mit der Umge-
bungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 21

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenab-
wasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flä-
chen ist soweit möglich versickern zu lassen. Spielbereiche sollen wenn
möglich unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen (bfu) in das
Entwässerungskonzept einbezogen werden. Der Generelle Entwässe-
rungsplan GEP ist zu berücksichtigen. Die exakte Lage und Abmessung der
Versickerungsflächen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens
festgelegt.

Art. 22

Naturgefahren

¹ Im Baubewilligungsverfahren sind geeignete Massnahmen zum Hoch-
wasserschutz zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass Menschen, Tiere und
erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

² Mit der Aufschüttung des Areals und dem Bau der neuen Gebäude kann
erst begonnen werden, wenn die nötigen Abflusskapazitäten im Wanners-
mattgraben bis zum Lyssbach vorhanden sind.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 23

Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt die Überbauungsordnung in Kraft.

Art. 9

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur unbewohnte An- und Nebenbau-
ten und Anlagen (Veloabstellplätze, Ausgang Einstellhalle, Ausstattung
Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, allseitig offene Pergolen etc.) zur
gemeinsamen Nutzung erstellt werden.

² Für die baupolizeilichen Masse der An- und Nebenbauten gilt das Bau-
reglement der Gemeinde Lyss.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 10

Grundsätze

¹ Bauten und Anlagen, Erschliessungs-, Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflä-
chen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung,
Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie anderer wichtiger Einzel-
heiten so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute
Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt ist für die Beurteilung der
Einordnung in die Umgebung sowie der Bau- und Umgebungsgestaltung
illustrierend.

² Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der
mindestens folgendes regelt:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen etc.)
- Gestaltung der Hauszugänge, Aufenthaltsflächen und Fusswege
- Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen
- Gestaltung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen
- unbewohnte An- und Nebenbauten, Containerstandort.

³ Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp.
unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Auf Haupt-, An- und Nebenbauten sind ausschliesslich Flachdächer
zulässig.

² Die Attikageschosse sind so anzuordnen, dass sie den Bestimmungen
des Baureglements entsprechen. Für die Anordnung und Gestaltung der
Attikageschosse ist das Richtprojekt illustrierend.

³ Die Dächer der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen, wo sie nicht mit Haustechnikanlagen belegt sind. Ausgenommen davon sind die Dächer der unter den Attikageschossen liegenden Geschosse, welche als Terrassen genutzt werden können.

Art. 12

Grünraum

- ¹ Der Grünraum dient den Bewohnern und Besuchern der Überbauung als Frei-, Aufenthalts-, Erholungs- und Spielfläche. Bauten und Anlagen nach Art. 9 sind zulässig.
- ² Der Grünraum ist attraktiv und abgestimmt auf die unterschiedlichen Nutzungen zu gestalten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Für die Gestaltung ist das Richtprojekt illustrierend.
- ³ Für die Bepflanzung sind mehrheitlich standortgerechte Bäume, Sträucher und krautige Pflanzen zu verwenden.
- ⁴ Die Nutzung und Gestaltung innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (SR 814.201).

Art. 13

Grünzone

Innerhalb der Grünzone gelten die Bestimmungen zur Grünzone gemäss Baureglement Lyss.

Art. 14

Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplätze,
grössere Spielfläche

- ¹ Die gemäss Art. 44 und 45 BauV erforderlichen Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- ² Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche ist als Fläche für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV zu gestalten.

Art. 15

Gewässerraum

- ¹ Der entlang des Bachs geltende Gewässerraum ist im Überbauungsplan verbindlich festgelegt. Im Gewässerraum sind mit Ausnahme des unbefestigten Fusswegs keine Bauten und Anlagen zulässig. Terrainanpassungen zugunsten des Hochwasserschutzes sind ausserhalb des Gewässerraums anzulegen.

² Das Einleiten von Meteor- und Sauberwasser ist nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

4. Erschliessung und Infrastruktur

Art. 16

Zufahrt,
Notzufahrt

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Wannersmattweg.
- ² Die Notzufahrt erfolgt über den Wannersmattweg. Die im Überbauungsplan bezeichneten Gebäudedurchgänge im Baubereich B sind so auszubilden, dass sie den Rettungsdiensten (Feuerwehr und Sanität) als Zugang zum Hof und zu den Gebäuden in Baubereich A genügen.

Art. 17

Öffentliche Fuss-
wegverbindung

Entlang des Bachlaufs ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Der ungefähre Verlauf ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die minimale Wegbreite beträgt 1.0 m. Die Fusswegverbindung ist im Bereich, wo sie entlang des Baubereichs A verläuft, als schmaler, naturnaher und unversiegelter Weg zu gestalten.

Art. 18

Auto- und Velo-
abstellplätze

- ¹ Die Bemessung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ² Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Lage der Zu- und Wegfahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet.
- ³ Die Autoabstellplätze für Besucher sind oberirdisch innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche anzuordnen (insgesamt maximal 9 PP). Werden die bezeichneten Bereiche nicht für oberirdische Besucherparkplätze verwendet, sind sie als Grünbereiche auszugestalten. Bei Bedarf können weitere Besucherparkplätze in der Einstellhalle angeordnet werden. Oberirdische Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.
- ⁴ Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist zu überdachen. Mindestens ein Drittel der Veloabstellplätze ist bei den Hauseingängen (im oder ausserhalb des Gebäudes) anzuordnen.

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 62 «Wannersmatt», Lyss

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

25. Januar 2016

lyss/wannersmatt/Ausschussplan/4833_uep_160127_gv/plvdm

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	13. Juli 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	7. und 14. August 2015
Öffentliche Auflage vom	7. Aug. bis 7. Sept. 2015
Einspracheverhandlungen vom	September / Oktober 2015
Erläuterte Einsprachen	3
Unberichtigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	3
Beschlossen durch den Gemeinderat am	25. Januar 2016
Gemeindepräsident	Sekretär
Andreas Hegg	Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

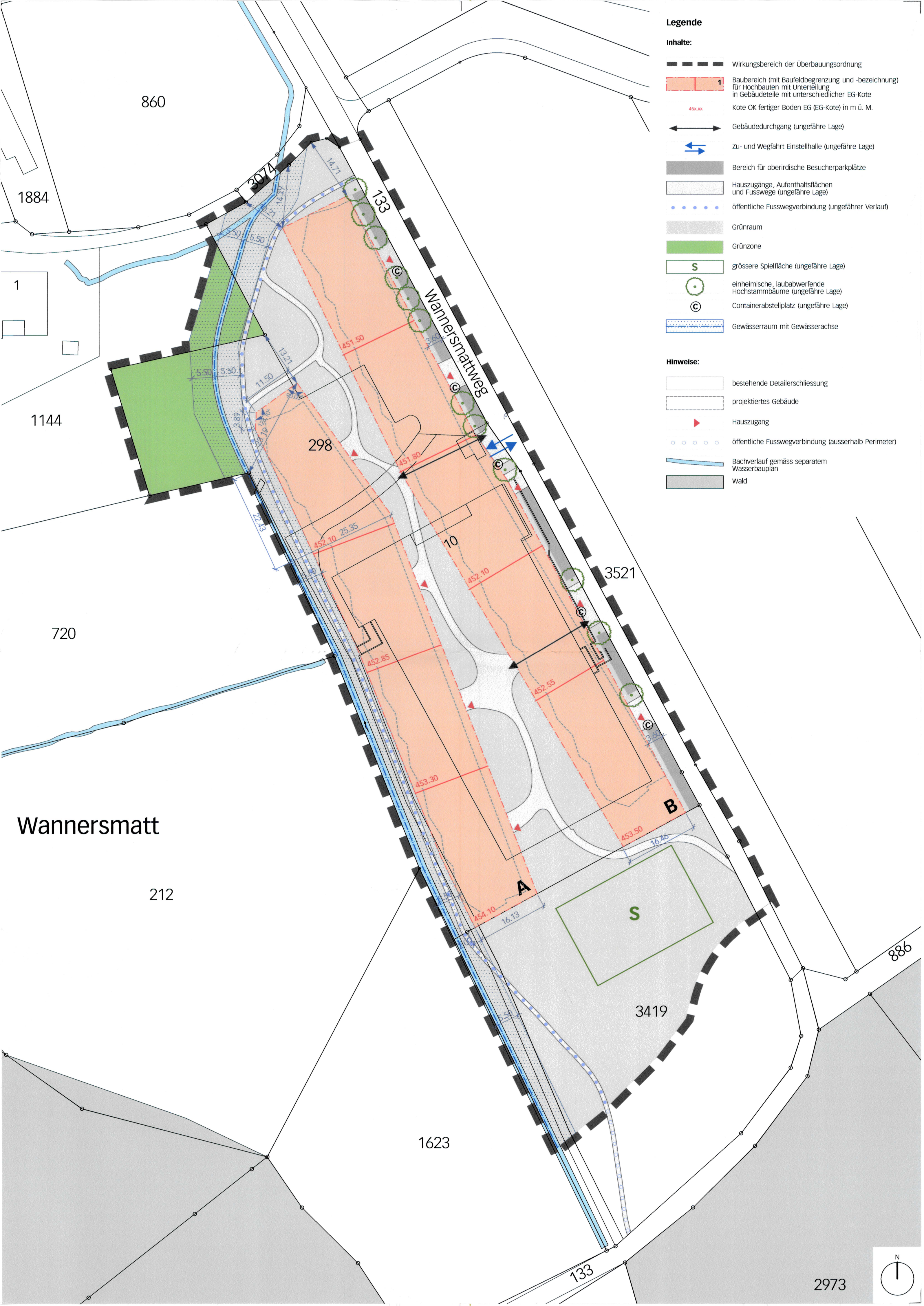
Lyss, 5.2.2016

Gemeindeschreiber

Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

- 1. Sep. 2016



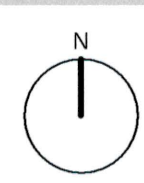
Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich (mit Baufeldbegrenzung und -bezeichnung) für Hochbauten mit Unterteilung in Gebäudeteile mit unterschiedlicher EG-Kote
- Kote OK fertiger Boden EG (EG-Kote) in m ü. M.
- Gebäudedurchgang (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze
- Hauszugänge, Aufenthaltsflächen und Fusswege (ungefähre Lage)
- öffentliche Fusswegverbindung (ungefährer Verlauf)
- Grünraum
- Grünzone
- grössere Spielfläche (ungefähre Lage)
- einheimische, laubabwerfende Hochstamm-bäume (ungefähre Lage)
- Containerabstellplatz (ungefähre Lage)
- Gewässerraum mit Gewässerachse

Hinweise:

- bestehende Detaillierschliessung
- projektiertes Gebäude
- Hauszugang
- öffentliche Fusswegverbindung (ausserhalb Perimeter)
- Bachverlauf gemäss separatem Wasserbauplan
- Wald



GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Änderung UeO Nr. 62 «Wannersmatt» (Änderung Nr. 62-1)

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungsvor- schriften und Überbauungs- plan (Legende)

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Überbauungsvorschriften
- Änderung Überbauungsplan
(Legende)

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

April 2021

Überbauungsvorschriften

Änderungen **rot** resp. ~~rot durchgestrichen~~

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Wannersmatt», Lyss bezweckt eine gut gestaltete und gut ins Landschaftsbild eingeordnete Wohnüberbauung mit qualitätsvollen Frei- und Aussenräumen und einer rationellen Erschliessung unter Berücksichtigung der offenen und eingedolten Gewässer und der Gefahrensituation.

Art. 2

Wirkungsbereich Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Perimeter.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements Lyss, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP «Wannersmatt».

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für **Hochbauten Gebäude** mit Unterteilung in Gebäudeteile mit ~~unterschiedlicher EG-Kote~~ **unterschiedlichem massgebendem Terrain**
- die Koten ~~OK fertiger Boden EG (EG-Koten)~~ **massgebendes Terrain** in m ü. M.
- die Gebäudedurchgänge (ungefähre Lage)
- die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)
- die Bereiche für oberirdische Besucherparkplätze
- die Hauszugänge, Aufenthaltsflächen und Fusswege (ungefähre Lage)
- die öffentliche Fusswegverbindung (ungefährer Verlauf)
- der Grünraum
- die Grünzone
- die grössere Spielfläche (ungefähre Lage)
- die einheimischen, laubabwerfenden Hochstammbäume (ungefähre Lage)
- die Containerabstellplätze (ungefähre Lage)
- der Gewässerraum mit Gewässerachse

- ² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:
- die bestehende Detailerschliessung
 - die projektierten Gebäude
 - die Hauszugänge
 - die öffentliche Fusswegverbindung (ausserhalb Perimeter)
 - der Bachverlauf gemäss separatem Wasserbauplan
 - der Wald

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung In den Baubereichen A und B sind die Nutzungen der Wohnzone zulässig.
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die zulässige ~~Bruttogeschossfläche (BGF)~~ Geschossfläche oberirdisch (GFo), ohne MINERGIE-P-Bonus nach Abs. 2, beträgt ~~8'313 m²~~ 9'144 m² GFo. Die Verteilung auf die Baubereiche ist frei.

² Werden die Gebäude nach MINERGIE-P-Standard, Stand 2011 oder gleichwertig erstellt, wird ein Bonus von ~~639 m² BGF~~ 702 m² GFZo gewährt.

Art. 7

Baupolizeiliche Bestimmungen, Baubereiche ¹ In den Baubereichen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- ~~Kote OK fertiger Boden EG (EG-Kote)~~
Kote massgebendes Terrain: gem. Eintrag im Überbauungsplan
- ~~max. Gebäudehöhe ab EG-Kote~~
max. traufseitige Fassadenhöhe ab massgebendem Terrain: 7.0 m
- max. Geschosszahl: 2 Vollgeschosse + Attikageschoss
- max. Gebäudelänge: frei

² Die Unterteilungen der Baubereiche gemäss Überbauungsplan dürfen im Rahmen der Detailprojektierung beidseitig um max. 5.0 m verschoben werden. Die dazugehörigen ~~EG-Koten~~ Koten für das massgebende Terrain verschieben sich entsprechend.

³ Balkone müssen innerhalb der Baubereichsbegrenzungen liegen. Vordächer dürfen die Baubereichsbegrenzungen auf max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts um maximal 1.2 m überragen.

⁴ Der Mindestabstand zwischen den Gebäuden im Baubereich A und den Gebäuden in Baubereich B beträgt 9.0 m. ~~Massgebend ist die Umfassung der Baukörper inklusive Balkone, exklusive Vordächer.~~

Art. 8

Unterirdische Bauten
und Unterniveaubau-
ten

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt das Baureglement der Gemeinde Lyss.

Art. 9

Bauten und Anlagen
ausserhalb der Bau-
bereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur unbewohnte An- und Nebenkleinbauten und Anlagen (Veloabstellplätze, Ausgang Einstellhalle, Ausstattung Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, allseitig offene Pergolen etc.) zur gemeinsamen Nutzung erstellt werden. Zusätzlich sind An- und Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche (bspw. allseitig offene Pergolen) und Anlagen (Sitzplätze etc.) zur privaten Nutzung sowie Sichtschütze zulässig.

² Für die baupolizeilichen Masse der An- und Nebenkleinbauten sowie der Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche gilt das Baureglement der Gemeinde Lyss.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 10

Grundsätze

¹ Bauten und Anlagen, Erschliessungs-, Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute und einheitliche Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt ist für die Beurteilung der Einordnung in die Umgebung sowie der Bau- und Umgebungsgestaltung illustrierend.

² Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der mindestens folgendes regelt:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen etc.)
- Gestaltung der Hauszugänge, Aufenthaltsflächen und Fusswege
- Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen
- Gestaltung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen
- unbewohnte An- und Nebenkleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, Containerstandort.
- Abgrenzungen zwischen privaten und / oder gemeinschaftlichen Aussenräumen und Sichtschütze

³ Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Auf ~~Haupt-~~ Hauptgebäuden sowie auf An- und ~~Neben-~~ Kleinbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Die Attikageschosse sind so anzuordnen, dass sie den Bestimmungen des Baureglements entsprechen. Für die Anordnung und Gestaltung der Attikageschosse ist das Richtprojekt illustrierend.

³ Die Dächer der Haupt**bautengebäude** sind extensiv zu begrünen, wo sie nicht mit Haustechnikanlagen belegt sind. Ausgenommen davon sind die Dächer der unter den Attikageschossen liegenden Geschosse, welche als Terrassen genutzt werden können.

Art. 12

Grünraum

¹ Der Grünraum dient den Bewohnern und Besuchern der Überbauung als Frei-, Aufenthalts-, Erholungs- und Spielfläche. Bauten und Anlagen nach Art. 9 sind zulässig.

² Der Grünraum ist attraktiv und abgestimmt auf die unterschiedlichen Nutzungen zu gestalten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Für die Gestaltung ist das Richtprojekt illustrierend. **Allfällige Abgrenzungen und Sichtschütze zwischen privaten und / oder gemeinschaftlichen Aussenräumen im Grünraum sind nur in Form von Hecken, Pflanzen an Rankgerüsten oder ähnlichem zulässig. Abgrenzungen und Sichtschütze sowie An- und Kleinbauten, bzw. Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche nach Art. 9 sind auf das Gesamtkonzept abzustimmen und mit der Baueingabe in einem Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 10 Abs. 2 festzuhalten. Spätere Ergänzungen sind auf das Gesamtkonzept abzustimmen.**

³ Für die Bepflanzung sind mehrheitlich standortgerechte Bäume, Sträucher und krautige Pflanzen zu verwenden.

⁴ Die Nutzung und Gestaltung innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (SR 814.201).

Art. 13

Grünzone

Innerhalb der Grünzone gelten die Bestimmungen zur Grünzone gemäss Baureglement Lyss.

Art. 14

Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplätze,
grössere Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 44 und 45 BauV erforderlichen Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche ist als Fläche für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV zu gestalten.

Art. 15

Gewässerraum

¹ Der entlang des Bachs geltende Gewässerraum ist im Überbauungsplan verbindlich festgelegt. Im Gewässerraum sind mit Ausnahme des unbefestigten Fusswegs keine Bauten und Anlagen zulässig. Terrainanpassungen zugunsten des Hochwasserschutzes sind ausserhalb des Gewässerraums anzulegen.

² Das Einleiten von Meteor- und Sauberwasser ist nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

4. Erschliessung und Infrastruktur

Art. 16

Zufahrt,
Notzufahrt

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Wannersmattweg.

² Die Notzufahrt erfolgt über den Wannersmattweg. Die im Überbauungsplan bezeichneten Gebäudedurchgänge im Baubereich B sind so auszubilden, dass sie den Rettungsdiensten (Feuerwehr und Sanität) als Zugang zum Hof und zu den Gebäuden in Baubereich A genügen.

Art. 17

Öffentliche Fuss-
wegverbindung

Entlang des Bachlaufs ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Der ungefähre Verlauf ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die minimale Wegbreite beträgt 1.0 m. Die Fusswegverbindung ist im Bereich, wo sie entlang des Baubereichs A verläuft, als schmaler, naturnaher und unversiegelter Weg zu gestalten.

Art. 18

Auto- und Veloabstellplätze

¹ Die Bemessung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Lage der Zu- und Wegfahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet.

³ Die Autoabstellplätze für Besucher sind oberirdisch innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche anzuordnen (insgesamt maximal 9 PP). Werden die bezeichneten Bereiche nicht für oberirdische Besucherparkplätze verwendet, sind sie als Grünbereiche auszugestalten. Bei Bedarf können weitere Besucherparkplätze in der Einstellhalle angeordnet werden. Oberirdische Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.

⁴ Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist zu überdachen. Mindestens ein Drittel der Veloabstellplätze ist bei den Hauseingängen (im oder ausserhalb des Gebäudes) anzuordnen.

Art. 19

Energie- und Wärmeversorgung

¹ Die Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

² Die Energieversorgung erfolgt über Erdwärmenutzung. Vorbehalten bleiben neue Erkenntnisse, so dass die Gewässerschutzbewilligung verweigert werden muss oder nur unter spezifischen Auflagen erteilt werden kann.

Art. 20

Abfallentsorgung

Die ungefähre Lage der Containerabstellplätze ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die genaue Lage und Ausgestaltung werden mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 21

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist soweit möglich versickern zu lassen. Spielbereiche sollen wenn möglich unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen (bfu) in das Entwässerungskonzept einbezogen werden. Der Generelle Entwässerungsplan GEP ist zu berücksichtigen. Die exakte Lage und Abmessung der Versickerungsflächen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 22

Naturgefahren

¹ Im Baubewilligungsverfahren sind geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

² Mit der Aufschüttung des Areals und dem Bau der neuen Gebäude kann erst begonnen werden, wenn die nötigen Abflusskapazitäten im Wannersmattgraben bis zum Lyssbach vorhanden sind.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 23

Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt die Überbauungsordnung in Kraft.

Art. 24

Erweiterte Besitzstandsgarantie

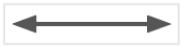
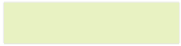
In Bauten, die vor dem Inkrafttreten der Änderung von 2020/2021 rechtskräftig bewilligt wurden, dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

Überbauungsplan

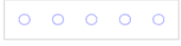
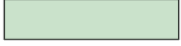
Änderungen **rot** resp. ~~rot durchgestrichen~~

Legende

Inhalte:

	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Baubereich (mit Baufeldbegrenzung und -bezeichnung) für Hochbauten mit Unterteilung in Gebäudeteile mit unterschiedlicher EG-Kote Baubereich (mit Begrenzung und Bezeichnung) für Gebäude und Unterteilung in Gebäudeteile mit unterschiedlichem massgebendem Terrain
	Kote OK fertiger Boden-EG (EG-Kote) in m.ü. M. Kote massgebendes Terrain in m.ü. M.
	Gebäudedurchgang (ungefähre Lage)
	Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)
	Bereich für oberirdische Besucherparkplätze
	Hauszugänge, Aufenthaltsflächen und Fusswege (ungefähre Lage)
	Öffentliche Fusswegverbindung (ungefährer Verlauf)
	Grünraum
	Grünzone
	grössere Spielfläche (ungefähre Lage)
	einheimische, laubabwerfende Hochstammbäume (ungefähre Lage)
	Containerabstellplatz (ungefähre Lage)
	Gewässerraum mit Gewässerachse

Hinweise:

	bestehende Detailerschliessung
	projektiertes Gebäude
	Hauszugang
	Öffentliche Fusswegverbindung (ausserhalb Perimeter)
	Bachverlauf gemäss separatem Wasserbauplan
	Wald

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	13. Juli 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	7. und 14. August 2015
Öffentliche Auflage vom	7. August bis 7. September 2015
Einspracheverhandlungen vom	September/Oktober 2015
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	3
Beschlossen durch den Gemeinderat am	25. Januar 2016
Der Präsident	Der Sekretär
sig. Andreas Hegg	sig. Daniel Strub
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Lyss, 5.2.2016	
Der Gemeindeschreiber	
sig. Daniel Strub	

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

1. September 2016, sig.

Genehmigungsvermerke Änderung 2020/2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 21. August 2020
Öffentliche Auflage vom 21. Aug. bis 22. Sept. 2020

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am ~~5. August 2020~~

11. August 2020/GAJ

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8
BauV im amtlichen Anzeiger vom 16. Oktober 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 12. März 2021
Öffentliche Auflage vom 12. März bis 12. April 2021

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am ~~20. April 2021~~

8. April 2021/GAJ

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8
BauV im amtlichen Anzeiger vom 23. April 2021

siehe Genehmigung AGR

Der Präsident

Der Sekretär

Andreas Hegg

Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 29.4.2021

Der Gemeindeschreiber

Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

25. Juni 2021

