

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 64 «Alpenstrasse»

Überbauungsvorschriften
(Uev)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt
- Umgebungsgestaltungsplan

14. Dezember 2015

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	26. März 2015
Publikation im Amtsanzeiger vom	14. August 2015
Öffentliche Auflage vom	14. Aug. bis 14. Sept. 2015
Einspracheverhandlungen am	7. Oktober 2015
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2015

Der Präsident

Der Sekretär

Andreas Hegg

Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 22. 12. 2015

Der Gemeindeschreiber

Daniel Strub

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

19. Mai 2016

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Alpenstrasse» bezweckt eine gut und einheitlich gestaltete, in die Topographie und die bestehende Bebauung eingebettete Wohnüberbauung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet. Er umfasst das Gebiet der ZPP «Alpenstrasse».

Art. 3

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

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der UeO
- die Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung, Unterteilung und Nummerierung
- die Baulinien mit Anbaupflicht
- die maximalen Gebäudehöhenkoten in m. ü. M. (exkl. Attikageschoss)
- die maximalen Gebäudehöhenkoten in m. ü. M. (inkl. Attikageschoss)
- die Bereiche für An- und Nebengebäude
- die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle (ungefähre Lage)
- der Bereich für die Detaillierschliessung «Erli»
- die öffentliche Langsamverkehrsverbindung (ungefähre Lage)
- die privaten Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
- die bestehende Hauszufahrt (ungefähre Lage)
- die Erschliessungsfläche (ungefähre Lage)
- die Hauszugänge (ungefähre Lage)
- der Grünraum (ungefähre Lage)
- die Spiel- und Aufenthaltsflächen (ungefähre Lage)
- die grössere Spielfläche (ungefähre Lage)

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die Terrainfixpunkte in m. ü. M.
- die Strassenraumbepflanzung
- die Hecken

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die maximal mögliche Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 0.55 (5'511 m² BGF).
² Wird nach dem MINERGIE-P-Standard, Stand 2011 oder gleichwertig gebaut, erhöht sich die maximal mögliche AZ darüber hinaus um 0.05 auf AZ 0.6 (6'013 m² BGF).
³ Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden maximalen BGF:

	max. BGF	max. BGF inkl. Energie-Bonus
Baubereich A1	1'393 m ²	1'520 m ²
Baubereich A2	1'393 m ²	1'520 m ²
Baubereich B1	1'362 m ²	1'486 m ²
Baubereich B2	1'362 m ²	1'486 m ²

Zwischen den Baubereichen ist eine Nutzungsübertragung im Umfang von maximal 10% zulässig.

⁴ Die maximale Gebäudehöhe wird im Überbauungsplan pro Gebäudeteil mit einer Gebäudehöhenkote (exkl. bzw. inkl. Attikageschoss) festgelegt.

⁵ Innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche sind die Länge und die Breite der Gebäude frei.

⁶ Balkone müssen innerhalb der Baubereichsbegrenzungen liegen.

Art. 7

Unterirdische Bauten Für unterirdische Bauten gemäss Anhang A122 BR gilt das Baureglement der Gemeinde Lyss. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist der Eingangsbereich der Einstellhalle an der Alpenstrasse. Dieser darf das fertige Terrain um maximal 5.0 m überragen.

Art. 21

Containerabstellplatz Der Containerabstellplatz ist im Eingangsbereich der Einstellhalle zu platzieren.

6. Umwelt

Art. 22

Energie- und Wärmeversorgung ¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.
² Die Energieversorgung erfolgt nach Möglichkeit über Erdwärmenutzung.

Art. 23

Entwässerung Die Regelung der Entwässerung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 24

Vertragliche Sicherstellung Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der UeO sicherzustellen.

Art. 25

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Erschliessungsfläche, Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle

Die Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Alpenstrasse über die im Überbauungsplan bezeichnete Erschliessungsfläche mit direktem Zugang in die unterirdische Einstellhalle. Die Erschliessungsfläche ist befestigt auszugestalten.

Art. 18

Detailerschliessung

In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich Detailerschliessung Erli ist der Raum für einen späteren Ausbau der Strasse auf einer Breite von mindestens 4.20 m zu sichern.

Art. 19

Öffentliche Langsamverkehrsverbindung, private Fusswegverbindungen

¹ Zwischen der Detailerschliessung Erli und der Alpenstrasse ist an der im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stelle eine öffentliche, befestigte und hindernisfreie Langsamverkehrsverbindung von mindestens 2.0 m Breite zu realisieren. Der Weg ist angemessen zu beleuchten. Die exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten privaten Fusswegverbindungen stellen den Anschluss der Überbauung an die Umgebung sowie die oberirdische Erschliessung der Wohnbauten, Spiel- und Aufenthaltsflächen sicher. Ihre exakte Lage und Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 20

Auto- und Veloabstellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49ff. BauV.

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner und Besucher sind in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Eine angemessene Anzahl Besucherparkplätze ist frei zugänglich in der Nähe des Eingangs zu platzieren.

³ Die gedeckten Veloabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für An- und Nebenbauten oder in der Einstellhalle vorzusehen.

Art. 8

Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich der UeO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 9

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten

¹ Unbewohnte An- und Nebenbauten wie beispielsweise gedeckte Veloabstellplätze sind nur innerhalb der Baubereiche oder in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für An- und Nebenbauten zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 3.0 m ab fertigem Terrain, die maximale Grundfläche beträgt 30 m². Unter sich müssen sie einen Abstand von mindestens 2.0 m einhalten.

² Vordächer sind nur innerhalb der Baubereiche und in den Bereichen für An- und Nebenbauten zulässig.

³ Im Grünraum sind bewilligungsfreie und bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen unzulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und Pergolen im Bereich der im Überbauungsplan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

⁴ Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie beispielsweise Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für An- und Nebenbauten sowie im Grünraum zulässig. Sie sind gut in die Aussenraumgestaltung einzupassen. Ihre maximale Höhe beträgt 1.50 m ab fertigem Terrain.

3. Baugestaltung

Art. 10

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Bauten und Anlagen sowie Erschliessungsflächen sind hinsichtlich Volumetrie, Anordnung, Dach- und Fassadengestaltung sowie Terrainveränderungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zur Illustration der Bebauungsidee wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt der GHZ Architekten AG vom 26. Mai 2015 dient als weitere Unterlage zur Überbauungsordnung für die Erarbeitung des Bauprojekts und der qualitativen Beurteilung der Gestaltung durch die Baubewilligungsbehörde.

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 Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.
- ⁴ Über dem Attikageschoss dürfen technische Aufbauten wie Liftaufbauten, Lichtkuppeln, Kamine und dergleichen bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m ab Oberkante Dach erstellt werden.

4. Umgebungsgestaltung

Art. 12

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

- ¹ Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dem Übergang zur Landwirtschaftszone ist besondere Beachtung zu schenken. Zur Illustration der Umgebungsgestaltung wurde ein Umgebungsgestaltungsplan erarbeitet. Der Umgebungsgestaltungsplan der Moeri & Partner AG vom 2. Juni 2015 dient als weitere Unterlage zur Überbauungsordnung für die qualitative Beurteilung der Gestaltung durch die Baubewilligungsbehörde.
- ² Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen. Für Ersatzpflanzungen sind ausschliesslich standortheimische Gehölze von regionaler Herkunft zu verwenden.
- ³ Die Baumreihe ist innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO zu ersetzen.
- ⁴ Die Umgebungsgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.
- ⁵ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. D BewD einzureichen. Mit dem Baugesuch ist der Umgebungsgestaltungsplan bei der Abteilung Naturförderung zur Stellungnahme einzureichen. Der Plan hat zudem eine Bilanzierung zwischen Ausgangszustand und Ersatz zu enthalten.

Art. 13

Terraingestaltung

- ¹ Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.
- ² Das fertige Terrain soll möglichst natürlich verlaufen. Niveauübergänge sind möglichst mit Böschungen zu gestalten, auf Stützmauern ist soweit möglich zu verzichten. Stützmauern dürfen das fertige Terrain um maximal 1.80 m überragen und sind gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

Art. 14

Grünraum

- ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Grünraum dient der Siedlungsdurchgrünung sowie als Frei-, Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO.
- ² Der Grünraum ist attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Versiegelte Flächen sind zu vermeiden. Feste Abgrenzungen mit Sichtschutzwänden oder geschlossenen Hecken sind nicht zulässig.

Art 15

Siedlungsrand

Im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone ist der Siedlungsrand mit geeigneten gestalterischen Mitteln sorgfältig auszubilden. Der Siedlungsrand ist an die bestehende Hofstatt beim Bauernhaus Erli und deren Baumbestand anzupassen.

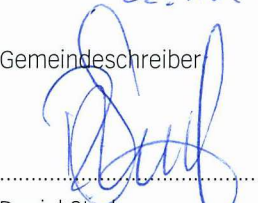
Art. 16

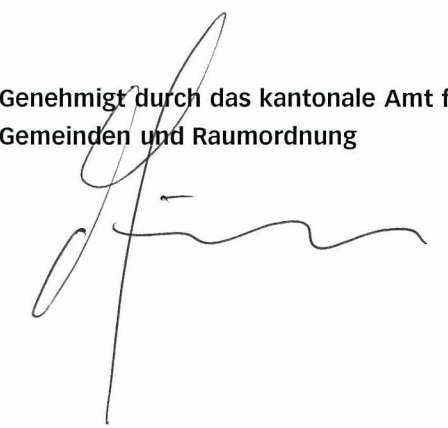
Kinderspielplätze,
Aufenthaltsbereiche
und grössere
Spielfläche

- ¹ Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind in den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Bereichen für Spiel- und Aufenthaltsflächen im Grünraum anzuordnen. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- ² Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichnet.
- ³ Im Fall einer etappierten Überbauung der Baubereiche 1 bis 4 ist die grössere Spielfläche unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Hochbauten im zweiten Baubereich bereitzustellen.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	26. März 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	14. August 2015
Öffentliche Auflage vom	14. Aug. bis 14. Sept. 2015
Einspracheverhandlungen am	7. Oktober 2015
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am	14. Dezember 2015
Gemeindepräsident	Sekretär
	
Andreas Hegg	Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 22.12.2015
Gemeindeschreiber

Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung


19. Mai 2016

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 64 «Alpenstrasse»

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung
besteht aus:
• Überbauungsplan
• Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:
• Erläuterungsbericht
• Richtprojekt
• Umgebungsgestaltungsplan

14. Dezember 2015
lyss/ueo alpenstrasse/4/4/überbauungsplan/
4864_uep_151214_ge/ph/dr

