

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 66 «Rossi»

Überbauungsvorschriften
(UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt
- Umgebungsgestaltungskonzept
- Schlussbericht zum
Studienauftrag

31. August 2015

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «Rossi» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer verdichteten, gut und einheitlich gestalteten, wirtschaftlich erschlossenen Wohnüberbauung die gut in die Topographie und die bestehende Siedlung eingebettet ist.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.
-----------------	---

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) Lyss, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP «Rossi» (Art. 312 BR).
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der UeO – die Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung, Unterteilung, Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte – die maximalen Gebäudehöhenkoten – der halböffentliche Aussenraum (ungefähre Lage) – der gemeinschaftliche Grünraum (ungefähre Lage) – der private Aussenraum (ungefähre Lage) – die grössere Spielfläche (ungefähre Lage) – die Bereiche der Zu- und Wegfahrten zu den Autoeinstellhallen (ungefähre Lage) – die Detaillierschliessung – die Durchgangssperre für den MIV (ungefähre Lage) – die Fusswegverbindung (ungefähre Lage) – die Hauszugänge (ungefähre Lage) – die Containerabstellplätze (ungefähre Lage) Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt: – die abzubrechenden Bauten und Anlagen – die Werkleitungen – die Bereiche für Besucherparkplätze (ungefähre Lage) – das bestehende Gebäude – die bestehende Hauszufahrt
-----------------------------	---

- der Heilbach
- die Hecken gemäss Zonenplan 2

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung ¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen W.

² Innerhalb der bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 1228 ist zusätzlich die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die maximal mögliche Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 0.65. Die maximale AZ erhöht sich darüber hinaus um 0.05 auf 0.7 wenn alle Gebäude nach MINERGIE-P-Standard oder gleichwertig gebaut werden.

² Für die Überbauung der Baubereiche 1 bis 13 sind maximal drei Baubewilligungsverfahren durchzuführen, wobei die Baubereiche 1 bis 7, 8 bis 12 und 13 die kleinstmöglichen Etappen darstellen. Für die Baubereiche 1 bis 7 bzw. 8 bis 13 darf eine insgesamte BGF von je 7'026 m² bzw. 7'567 m² (inkl. Energie-Bonus) nicht überschritten werden. Die Verteilung der BGF zwischen den Baubereichen 8 bis 12 und 13 ist privatrechtlich unter den Grundeigentümern zu regeln. Die entsprechende Vereinbarung ist der Gemeinde zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

³ Die maximale Gebäudehöhe wird im Überbauungsplan pro Gebäudeteil mit einer Gebäudehöhenkote festgelegt. Darüber hinaus ist ein zusätzliches Attikageschosse zulässig.

⁴ Innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche für Hauptbauten sind die Länge und Breite der Gebäude frei. Für die Eckpunkte der Baubereiche sind die Koordinaten im Anhang der vorliegenden Vorschriften massgebend.

⁵ Die Attikageschosse zählen nicht als Vollgeschoss, wenn sie sich nach den Bestimmungen des Baureglements richten. Die Fläche der Attikageschosse ist pro Baubereich zu ermitteln und darf nicht auf andere Baubereiche übertragen werden.

⁶ Für das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 2567 gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2, wobei sich die AZ nach Art. 6 Abs. 1 richtet.

Ecke	X	Y
Baubereich Nr. 8		
1	590637.21	213870.48
2	590653.93	213880.72
3	590661.00	213869.16
4	590658.44	213867.60
5	590665.52	213856.04
6	590668.08	213857.61
7	590682.23	213834.49
8	590684.79	213836.06
9	590691.86	213824.51
10	590675.15	213814.27
11	590657.94	213842.37
12	590655.38	213840.80

Baubereich Nr. 10		
1	590609.14	213821.52
2	590622.03	213829.41
3	590632.08	213812.99
4	590634.64	213814.56
5	590642.84	213801.15
6	590626.13	213790.92
7	590613.82	213811.02
8	590615.10	213811.80

Baubereich Nr. 12		
1	590619.21	213780.00
2	590633.03	213788.46
3	590634.70	213785.73
4	590642.08	213790.25
5	590648.63	213779.55
6	590638.05	213773.07
7	590636.91	213774.95
8	590626.29	213768.45

Ecke	X	Y
Baubereich Nr. 9		
1	590627.55	213857.82
2	590636.46	213863.28
3	590644.95	213849.42
4	590642.39	213847.86
5	590645.05	213843.51
6	590647.61	213845.07
7	590657.66	213828.66
8	590660.22	213830.22
9	590669.83	213814.53
10	590657.46	213806.96
11	590653.47	213813.48
12	590649.12	213810.82
13	590639.41	213826.68
14	590636.51	213824.91
15	590622.48	213847.80
16	590630.63	213852.79

Baubereich Nr. 11		
1	590598.92	213801.36
2	590610.31	213808.33
3	590620.94	213790.97
4	590606.78	213782.31
5	590599.99	213793.39
6	590602.76	213795.09

Baubereich Nr. 13		
1	590581.09	213764.65
2	590597.70	213774.82
3	590599.53	213771.84
4	590607.12	213776.48
5	590614.43	213764.54
6	590597.63	213754.26
7	590595.54	213757.67
8	590588.14	213753.14

Anhang

Liste der Koordinaten

<i>Ecke</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
Baubereich Nr. 1		
1	590700.66	213901.49
2	590714.73	213910.11
3	590721.23	213899.49
4	590720.38	213898.97
5	590726.04	213889.71
6	590728.18	213891.02
7	590745.72	213862.36
8	590747.85	213863.67
9	590752.08	213856.76
10	590736.73	213847.36
11	590732.56	213854.18
12	590730.42	213852.88
13	590711.91	213883.11
14	590709.78	213881.80
15	590703.33	213892.34
16	590705.46	213893.64

Baubereich Nr. 3		
1	590662.38	213895.05
2	590678.59	213904.98
3	590684.46	213895.38
4	590683.61	213894.86
5	590684.47	213893.45
6	590686.60	213894.76
7	590690.83	213887.85
8	590675.48	213878.45
9	590671.31	213885.27
10	590669.17	213883.97

Baubereich Nr. 5		
1	590695.89	213849.91
2	590711.24	213859.31
3	590715.47	213852.40
4	590713.34	213851.09
5	590714.20	213849.69
6	590715.06	213850.21
7	590720.93	213840.62
8	590704.73	213830.69
9	590697.94	213841.78
10	590700.07	213843.09

Baubereich Nr. 7		
1	590703.86	213811.05
2	590713.24	213816.79
3	590715.85	213812.53
4	590727.19	213819.47
5	590736.44	213804.38
6	590725.35	213797.59
7	590723.78	213800.15
8	590714.15	213794.25

<i>Ecke</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
Baubereich Nr. 2		
1	590679.08	213915.66
2	590691.87	213923.49
3	590696.32	213916.22
4	590698.46	213917.53
5	590702.55	213910.85
6	590689.75	213903.02
7	590688.97	213904.30
8	590686.84	213902.99

Baubereich Nr. 4		
1	590679.14	213872.48
2	590694.49	213881.88
3	590698.72	213874.97
4	590696.59	213873.67
5	590697.45	213872.26
6	590698.30	213872.78
7	590704.18	213863.19
8	590687.97	213853.27
9	590681.18	213864.35
10	590683.32	213865.66

Baubereich Nr. 6		
1	590748.50	213835.81
2	590762.15	213844.16
3	590771.39	213829.07
4	590757.74	213820.71
5	590758.53	213819.43
6	590746.84	213812.28
7	590738.38	213826.09
8	590750.07	213833.25

Art. 7

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche für
Hauptbauten

¹ Ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten sind unbewohnte An- und Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig, wenn sie gestalterisch in die Bauvolumen der Hauptbauten oder in das Umgebungsge- staltungskonzept nach Art. 12 Abs. 2 integriert sind.

² Zwischen den Baubereichen 8 und 9 bzw. 10 und 11 sind im Ober- und im Attikageschoss Passerellen mit einer maximalen Breite von 2.0 m zu- lässig.

³ Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammen- hang mit der Werkleitungerschliessung, der Autoeinstellhalle oder mit Heizwerken – wie z.B. Trafostation, Lüftungsschächte, Oblichter, RWA – sind im halböffentlichen Aussenraum und im Grünraum zulässig, sofern sie die Aussenraumgestaltung nicht beeinträchtigen.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Für unterirdische Bauten gilt das Baureglement der Gemeinde Lyss. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind die Eingangsbereiche der Einstell- hallen. Diese dürfen das fertige Terrain um maximal 3.0 m überragen.

Art. 9

Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich der UeO «Rossi» gilt die Lärmempfindlich- keitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV. Im Bereich der bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 1228 gilt bis zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung die ES III.

3. Baugestaltung

Art. 10

Allgemeine Gestal-
tungsvorschriften

¹ Bauten und Anlagen sowie Erschliessungsflächen sind hinsichtlich Volu- metrie, Anordnung, Dach- und Fassadengestaltung sowie Terrainverände- rungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die beiden Richtprojekte illustrieren die Bebauungsidee. Sie sind für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

Art. 11

- Dachgestaltung
- ¹ Auf Haupt-, An- und Nebengebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
- ² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 12

- Gesamtgestaltung
Aussenraum
- ¹ Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Zur Illustration der Aussenraumgestaltung wurde ein Umgebungsgestaltungskonzept erarbeitet. Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.
- ³ Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.
- ⁴ Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.
- ⁵ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Art. 13

- Terraingestaltung
- ¹ Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass der oberflächliche Wasserabfluss bei Gewitter und Starkregen sichergestellt werden kann und sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.
- ² Niveauübergänge zwischen den Baubereichen sind überwiegend mit Stützmauern zu gestalten. Ihre maximale Höhe beträgt 4.10 m (exkl. Brüstung/Geländer).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 8. April 2015

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 5. Juni 2015
Öffentliche Auflage vom 5. Juni bis 6. Juli 2015

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31. August 2015

Der Präsident

Der Sekretär

Andreas Hegg

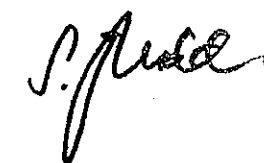
Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 11.9.15

Der Gemeindegemeinderat

Daniel Strub

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



18. Feb. 2016

7. Weitere Bestimmungen

Art. 26

Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen.

Art. 27

Inkrafttreten

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

Art. 14

Halböffentlicher Aussenraum

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete halböffentliche Aussenraum dient der Erschliessung (inkl. Passerellen nach Art. 7 Abs. 2) und Parkierung sowie als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner im Wirkungsbereich der UeO «Rossi». Der halböffentliche Aussenraum entlang des Heilbachrains dient zudem als öffentliche Ausweichfläche.

² Der halböffentliche Aussenraum ist grösstenteils befestigt und urban auszugestalten.

Art. 15

Gemeinschaftlicher Grünraum

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Grünraum dient der Siedlungsdurchgrünung sowie als Frei-, Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner im Wirkungsbereich der UeO «Rossi».

² Die Flächen sind attraktiv zu gestalten und mit einer Durchwegung fussläufig zu erschliessen. Versiegelte Flächen sind zu vermeiden.

Art 16

Privater Aussenraum

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten privaten Aussenräume dienen den direkt anstossenden Wohnungen im Erdgeschoss als privater Garten und Aufenthaltsfläche.

² Die privaten Aussenräume zu den Wohnungen im Baubereich 1 sind westseitig zum halböffentlichen Aussenraum zu erschliessen.

³ Private Abgrenzungen sind gestalterisch in das Umgebungskonzept zu integrieren.

Art. 17

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im halböffentlichen Aussenraum, im Grünraum und im privaten Aussenraum zulässig. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

² Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan bezeichnet. Ihre Mindestfläche beträgt 600 m².

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 18

Erschliessung MIV,
Durchgangssperre
MIV, Notzufahrt

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt prioritär ab dem Rossiweg. Der Baubereich 13 kann alternativ von Westen über den Heilbachrain erschlossen werden. Eine durchgehende Erschliessung in Ost-West-Richtung über den Heilbachrain ist nicht zulässig und ist mit entsprechenden technischen Massnahmen zu unterbinden. Die Durchgangssperre für den MIV ist im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichnet, ihre exakte Lage und Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die Notzufahrt und die Müllabfuhr. Für diese Fahrzeuge ist eine durchgehende Erschliessung zu gewährleisten.

³ Die Notzufahrt erfolgt ab dem Heilbachrain.

Art. 19

Detailerschliessung,
Fusswegverbindung

¹ Die für die Detailerschliessung zur Verfügung stehende Fläche ist im Überbauungsplan festgelegt.

² Die bestehende öffentliche Langsamverkehrsverbindung über die Detailerschliessung Heilbachrain ist sicherzustellen. Die Detailerschliessung ist befestigt auszugestalten.

³ Die im Überbauungsplan bezeichnete Fusswegverbindung stellt die Verbindung zwischen der Überbauung und der grösseren Spielfläche sicher. Der genaue Verlauf sowie die Definition der Ausgestaltung des Fusswegs erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

Art. 20

Hauszugänge

Die Hauszugänge sind in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan bezeichnet. Ihre exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 21

Auto- und Veloab-
stellplätze

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

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind in unterirdischen Autoeinstellhallen unterzubringen.

³ Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in dem im Überbauungsplan bezeichneten halböffentlichen Aussenraum entlang der Detailerschliessung anzuordnen. Ihre ungefähre Lage ist im Umgebungsgestaltungskonzept nach Art. 12 Abs. 2 ersichtlich, ihre exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Die Veloabstellplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten halböffentlichen Aussenraum in der Nähe der Hauseingänge oder in der Einstellhalle vorzusehen. Ihre exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 22

Autoeinstellhallen

Die Zu- und Wegfahrten zu den Autoeinstellhallen sind in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan bezeichnet und können überdacht werden.

Art. 23

Containerabstellplatz

Die notwendigen Containerabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen im halböffentlichen Aussenraum entlang der Detailerschliessung vorzusehen.

6. Umwelt

Art. 24

Energie- und
Wärmeversorgung

Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Es gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

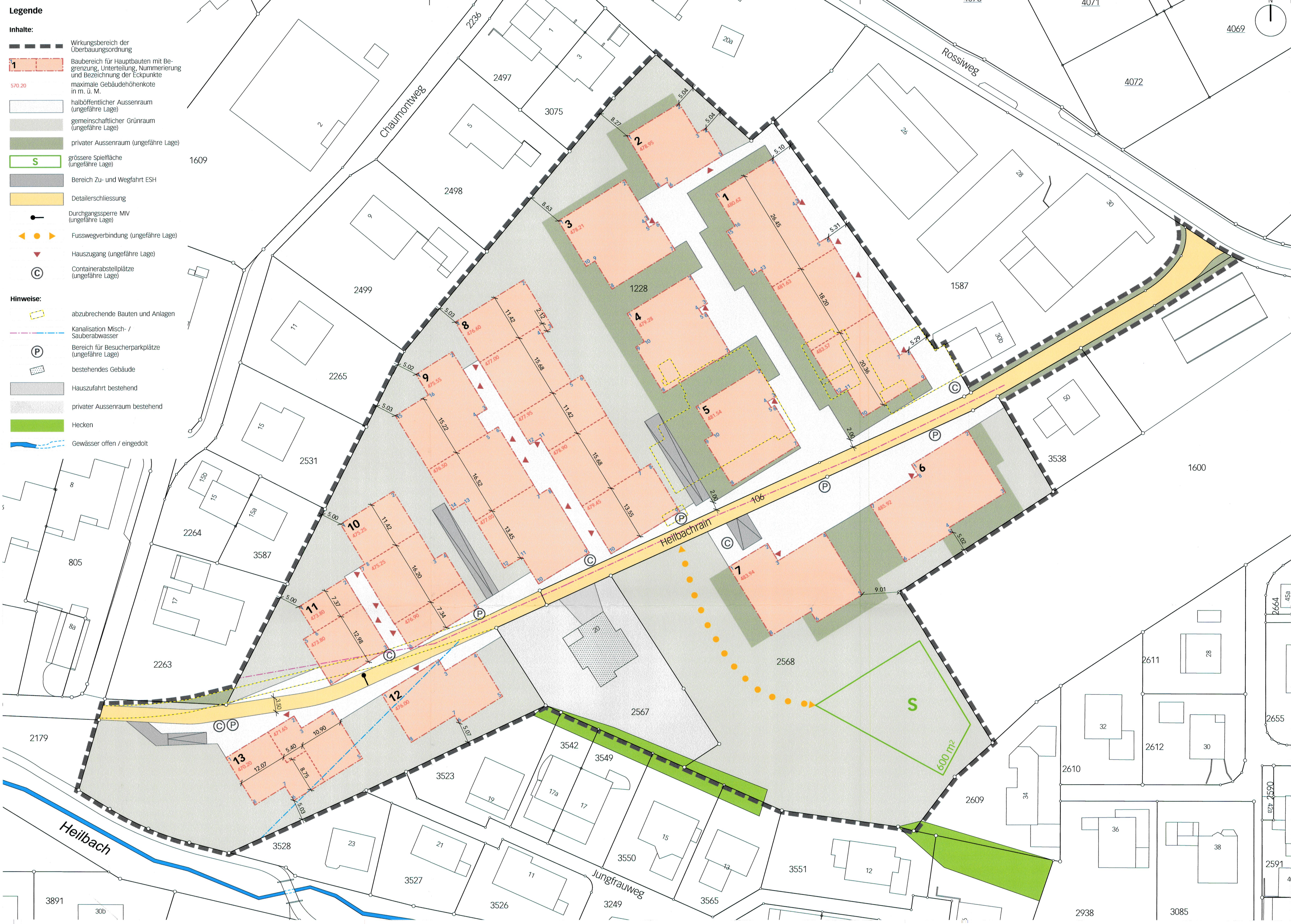
Art. 25

Entwässerung,
Versickerung

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Sauberes Meteorwasser ist an Ort zu versickern. Verschmutztes Meteorwasser ist mittels Retentionsfilterbecken an Ort versickern zu lassen.

² Der Einlauf in den Vorfluter ist nur zulässig, wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist.

³ Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen aufzuzeigen, mit denen der oberflächliche Wasserabfluss bei Gewitter und Starkregen sichergestellt werden kann.



GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 66 «Rossi»

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:
• Überbauungsplan
• Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:
• Erläuterungsbericht
• Richtprojekt
• Umgebungsgestaltungskonzept
• Schlussbericht zum Studienauftrag

31. August 2015

lyss/ueo_rossi/4/6/überbauungsplan/
5257_uep_150831_ges.pdf

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	8. April 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	5. Juni 2015
Öffentliche Auflage vom	5. Juni bis 6. Juli 2015
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	1
Un erledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	31. August 2015
Gemeindepräsident	Sekretär
Andreas Hegg	Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 11.9.15
Gemeindeschreiber
Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung
18. Feb. 2016