

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 69 «Alterssiedlungen Stegmatt»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Juli 2019

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «Alterssiedlungen Stegmatt» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gut gestaltete und gut in die Umgebung eingeordnete Erweiterung der bestehenden Alterssiedlung mit Neubauten mit qualitätsvollen Aussenräumen und einer rationalen Erschliessung.
---------------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie gekennzeichnet.
-----------------	---

Art. 3

Übergeordnete Vorschriften	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) Lyss, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt», sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.
----------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: - der Wirkungsbereich der UeO - die bestehenden Bauten - die Baubereiche für neue Hauptbauten mit Begrenzung und Bezeichnung - die Orientierung der Wohnungen - die Baubereiche für Verbindungsbauten mit Bezeichnung - der Baubereich für Überdachung Zu- und Wegfahrt Einstellhalle - der Bereich für die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle - der Bereich der bestehenden Zu- und Wegfahrt oberirdisch - der Erschliessungsbereich - der Grünraum Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt: - die bestehenden Besucherparkplätze - die abzubrechenden Bauten und Anlagen - die Hauszugänge - der Bereich zur Gliederung des Baukörpers - die Referenzkoten Terrain - die Versickerungsfläche - das offene Gewässer.
-----------------------------	---

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	Zulässig sind folgende Nutzungen: - altersgerechte Wohnungen sowie ergänzende Dienstleistungen (z.B. Café, Kiosk, Spitex, Coiffeur etc.). - auf Parzelle Nr. 1986 zusätzlich Wohnnutzungen gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 211 Abs. 2 Baureglement) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.
-----------------	---

Art. 6

Mass der Nutzung	¹ Innerhalb der Baubereiche für neue Hauptbauten sowie des Baubereichs für Verbindungsbauten B bestimmt sich das maximale Nutzungsmass durch die maximale Gesamthöhe und die Abmessungen des Baubereichs. ² Innerhalb des Baubereichs für Verbindungsbauten A bestimmt sich das maximale Nutzungsmass durch die maximale Gesamthöhe, die Abmessungen des Baubereichs und die maximale Bebaubarkeit von 60%. ³ Für die bestehende Alterssiedlung auf Parzelle Nr. 1298 sowie das bestehende Wohnhaus auf Parzelle Nr. 1986 ist grundsätzlich der bei Inkrafttreten dieser UeO vorhandene bauliche Bestand massgebend. Bauliche Erweiterungen sind in geringfügigem Ausmass (Vergrösserung des Volumens um max. 10 %) zulässig, sofern sie gestalterisch gut auf die bestehenden Baukörper abgestimmt sind. Das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 1986 darf durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. ⁴ Die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)¹ im Wirkungsbereich der UeO beträgt 0.60.
------------------	--

Art. 7

Baupolizeiliche Bestimmungen, Baubereiche	¹ In den Baubereichen für neue Hauptbauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: - Kote OK fertiger Boden EG (EG-Kote): 441.17 m.ü.M. - max. Gesamthöhe: 10.0 m ² In den Baubereichen für Verbindungsbauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: - Baubereich A: • Kote OK fertiger Boden EG (EG-Kote): 441.17 m.ü.M.
---	---

¹ Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die minimale GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

- max. Gesamthöhe: 4.5 m
- Die anrechenbare Gebäudefläche darf max. 60% der Grundfläche des Baubereichs betragen.
- Baubereich B:
 - Kote OK fertiger Boden EG (EG-Kote): 441.17 m.ü.M.
 - max. Gesamthöhe: 4.5 m

³ Die Begrenzung der Baubereiche für neue Hauptbauten darf durch die Dachkante um max. 0.5 m und durch Vordächer über den Eingangsbereichen um max. 1.5 m überragt werden.

⁴ Die Wohnungen sind auf die im Überbauungsplan bezeichneten Seiten der Baubereiche für neue Hauptbauten zu orientieren.

⁵ Die Überdachung der Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Baubereichs zu realisieren. Sie darf das massgebende Terrain um max. 1.8 m überragen und muss sich gut in die Umgebungsgestaltung einordnen.

Art. 8

Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen die Begrenzungen der Baubereiche überschreiten.
--	---

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 9

Grundsätze	¹ Bauten und Anlagen, Erschliessungs-, Grün- 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 Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt im Erläuterungsbericht ist begleitend für die Einordnung in die Umgebung und die Baugestaltung.
------------	---

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

- Terrainveränderungen
- Gestaltung der arealinternen Erschliessungs- und Parkierungsflächen (Hauszugänge, Vorfahrt, Besucherparkplätze, Zufahrt Einstellhalle, Fusswege etc.)
- Nachweis und Gestaltung der Aufenthaltsbereiche nach Art. 44, 45 BauV
- Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen
- Kleinbauten und Anlagen im Grünraum, Containerstandort.

³ Die Umgebungsgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 10

Dachgestaltung,
Solaranlagen

¹ Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Die Dächer der neuen Hauptbauten sind extensiv zu begrünen (exkl. Überdachungen von Laubengängen und Balkonen), wo sie nicht mit Haustechnik- oder Solaranlagen belegt sind. Solaranlagen dürfen die max. Gesamthöhe gem. Art. 7 nicht überschreiten.

Art. 11

Gliederung des
Baukörpers im
Baubereich für
neue Hauptbauten I

¹ Der Neubau im Baubereich für neue Hauptbauten I ist gegenüber der Parzelle Nr. 3152 durch bauliche bzw. gestalterische Massnahmen (z.B. verglaste Treppenhäuser) in zwei Teilkörper aufzulösen.

² Die Lage, Abmessungen und Gestaltung der Gliederung des Baukörpers werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 12

Gestaltung der
Verbindungsbauten

Die Verbindungsbauten sind leicht und transparent zu gestalten.

Art. 13

Grünraum

¹ Der Grünraum dient den Bewohnern, Besuchern und Mitarbeitenden der Alterssiedlung als Frei-, Aufenthalts- und Erholungsfläche.

² Der Grünraum ist attraktiv und abgestimmt auf die verschiedenen Nutzungen zu gestalten. Dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten und Anlagen zur Freiraumgestaltung, gedeckte oder offene Veloabstellplätze sowie die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle (inkl. Überdachung) sind gestattet. Die bestehenden Skulpturen sind zu belassen. 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. Erschliessung und Infrastruktur

Art. 14

Erschliessungs-
bereich

Der Erschliessungsbereich dient der Vorfahrt, der Anlieferung inkl. Güterumschlag, der Zufahrt zur Einstellhalle sowie der Erschliessung der Gebäude durch den Langsamverkehr. Kleinbauten und Anlagen für die technische Infrastruktur wie Velo- oder Containerabstellplätze sind zulässig. Für die Gestaltung des Erschliessungsbereichs ist das Richtprojekt illustrierend.

Art. 15

Erschliessung MIV,
Notzufahrt

¹ Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle erfolgt ab dem Stegmattweg an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.

² Die oberirdische Vorfahrt (inkl. Anlieferung, Güterumschlag, Notzufahrt) erfolgt ab der Zeughausstrasse über die im Überbauungsplan bezeichnete bestehende Zu- und Wegfahrt.

Art. 16

Auto- und Veloab-
stellplätze

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 und Mitarbeiter sind in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. Ausgenommen davon sind die bestehenden vier Besucherparkplätze auf Parzelle Nr. 1986 entlang der Zeughausstrasse. Bei Bedarf können weitere Besucherparkplätze in der Einstellhalle angeordnet werden.

³ Die Veloabstellplätze sind mehrheitlich in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen. Ihre exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 17

Abfallentsorgung

Die Lage und Ausgestaltung der Containerabstellplätze werden mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 18

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 Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert von 30 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einhalten.

² Die Neubauten sind an den Wärmeverbund Nord anzuschliessen. Sollte dieser zum Zeitpunkt der Realisierung der Neubauten noch nicht zur Verfügung stehen, ist in Absprache mit der Gemeinde eine Übergangslösung zu suchen.

Art. 19

Entwässerung,
Versickerung

¹ Die Entwässerung hat im Mischsystem zu erfolgen. Sauberes Meteorwasser ist vor Ort versickern zu lassen.

² Die Ableitung von sauberem Meteorwasser in den Vorfluter ist nur zulässig, wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist.

³ Die exakte Lage und Abmessungen von Versickerungsanlagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 20

Vertragliche Sicher-
stellung

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

Art. 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 11.01.2016 bis 05.02.2016
Vorprüfung vom 08.02.2017

Publikation im amtl. Anzeiger vom 16.03.2018
Öffentliche Auflage vom 16.03.2018 bis 16.04.2018

Einspracheverhandlungen vom 23.05.2018
Erledigte Einsprachen 3
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02.07.2019

Präsident

Sekretär


Andreas Hegg


Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Gemeindeschreiber


Daniel Strub

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



01. Nov. 2019



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	11.01.2016 bis 05.02.2016
Vorprüfung vom	08.02.2017
Publikation im amtl. Anzeiger vom	16.03.2018
Öffentliche Auflage vom	16.03.2018 bis 16.04.2018
Einspracheverhandlungen vom	23.05.2018
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02.07.2019

Präsident Sekretär

Andreas Hegg Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Gemeindeschreiber

Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 69 «Alterssiedlungen Stegmatt»

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Juli 2019

lyss/alterssiedlung stegmatt 05283/4/
5283_uep_190702_GE/dm/es

