

Einwohnergemeinde Lyssach

Überbauungsordnung - Schachenstrasse 23.03.2021

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyssach

Überbauungsordnung zur ZPP D «Schachenstrasse» mit Strassenplan

Zonenplan- und BR-Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung
- Erläuterungsbericht
- Bauprojekt Bushaltestellen

Dezember 2020

Lyssach/UeO ZPP «Schachenstrasse» 05958/4/
Überbauungsvorschriften/05958_UeV_201217_GE_nf/bk

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung zur ZPP D «Schachenstrasse» bezweckt das Saatgut- und Pflanzenschutzzentrum zu entwickeln, die Verkaufs- und Handelstätigkeit der Landi-fenaco mit Tankstelle und Shop zu konzentrieren, die Ansiedlung von weiteren Arbeitsplätzen und Fahrzeugabstellflächen sowie die Sicherstellung der Bushaltestellen und der Fusswegverbindungen.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	¹ Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grau gestrichelten Perimeter festgelegt. ² Der Wirkungsbereich Kantonsstrasse ist für die Umgestaltung der Kantonsstrasse gemäss intergriertem Bauprojekt «Bushaltestelle» mit temporärer Anpassung an die bestehende Fahrbahn und das Projekt des kantonalen Tiefbauamtes bestimmt.
-----------------	---

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Lyssach, soweit nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vorgehen.
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Wirkungsbereich Kantonsstrasse – Baubereich Saatgut- und Pflanzenschutzzentrum mit Begrenzung und Nummerierung – Baubereich Unterniveaubauten – Baubereich Verkauf mit Begrenzung – Baubereich Abladestation Lastwagen / Lastwagen-Tankstelle – Baubereich Tankstelle – Baubereich Waschanlage – Bereich oberirdische Parkierung – Bushaltestelle – Trottoir und Freihaltebereich ² Im Überbauungsplan werden mit einer Bandbreite von 0.5 m festgelegt¹: – Interne Baubereichsunterteilung ³ Im Überbauungsplan werden mit einer Bandbreite von 1.5 m festgelegt²: – Verkehrsfläche
-----------------------------	---

¹ Die Verschiebung innerhalb der Bandbreite ist soweit gestattet, als dadurch keine öffentlichen Interessen tangiert werden.

² Die Verschiebung innerhalb der Bandbreite ist soweit gestattet, als dadurch keine öffentlichen Interessen tangiert werden.

- Grünbereich
- Baumstandort
- Zu- und Wegfahrt

⁴ Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Sperrfläche
- Bereich Kantonsstrasse mit Strassenprojekt
- ESH-Zufahrt
- abzubrechendes Gebäude
- 5 m Strassenabstand ab Fahrbahnrand
- Wald
- Gewässer
- Versickerung

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Baubereich Saatgut- und Pflanzenschutzzentrum: Gewerbe und Dienstleistung, insbesondere für die Produktion und Lagerung von Saatgut- und Pflanzenschutzmitteln und Fahrzeugabstellplätze; der Baubereich 1 ist für Silos bestimmt. Im Untergeschoss Lager, Technik, Fahrzeugabstellplätze etc.
Ab 2. Vollgeschoss Dienstleistungsbetriebe sowie eine Wohnung für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal.

² Baubereich Verkauf: Das 1. Vollgeschoss ist für Detailhandelsgeschäfte (Landi-Laden mit Shop) mit Lager-, Büro- und Nebenräumen bestimmt, ab 2. Vollgeschoss Büros und Personalräume sowie eine Wohnung für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal bestimmt. Im Untergeschoss sind Lager, Technik, Fahrzeugabstellplätze etc. gestattet. Die Kombination eines Agrar-Fachmarktes mit einem Lebensmittelgeschäft ist nicht gestattet.

³ Baubereich Unterniveaubauten: Fahrzeugabstellplätze, Neben-, Technik- und Lagerräume sowie überdachte Einstellhallenrampe.

⁴ In den Baubereichen Abladestation Lastwagen / Lastwagen-Tankstelle, Takstelle und Waschanlage, etc. sind für die genannten Nutzungen eingeschossige Gebäude, Anlagen und Einrichtungen im Umfang von Art. 6 Abs. 1 zulässig.

⁵ Bereich oberirdische Parkierung: Fahrzeug- und Einkaufswägel-Abstellplätze.

⁶ Ausserhalb der Baubereiche und im Bereich oberirdische Parkierung sind Kleinbauten (z.B. Gasdepot, Einkaufswägel- und Velounterstände, gedeckte Elektofahrzeug-Ladestation) mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 20 m² und Nebenanlagen wie Fluchtwege und dazugehörige Ausgänge, Masten etc. gestattet.
Vorbehalten bleiben höhere Gebäudeteile zu Untergeschossen wie Lüftungsschächte, Schutzmauern zur ESH-Rampe, etc., die zum Schutz vor Hochwasser erstellt werden müssen. Zudem ist für Bauten und Anlagen im Strassenabstand der Kantonsstrasse die Zustimmung des Obergerienieurkreis IV erforderlich.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die maximale traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) und die maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) betragen:

	Fh tr	aGbF**
Baubereich Saatgut- und Pflanzenschutzzentrum:		*12'000 m ²
- Bereich 1 für Silos	50 m	
- Bereich 1 im Übrigen	30 m	
- Bereich 2 + 4	30 m	
- Bereich 3	15 m	
Baubereich Verkauf	12 m	*3'000 m ²
Baubereich Abladestation LW / LW-Tankstelle	6 m	zusammen
Baubereich Tankstelle	6 m	1'432.4 m ²
Baubereich Waschanlage	6 m	
Rampenüberdeckung ESH	4.5 m	zusammen
An- und Kleinbauten ausserhalb Baubereiche	4 m	400 m ²

* Vorbehalten bleibt ein Ausgleich unter den Baubereichen mit Begrenzungslinie.

** vorspringende Gebäudeteile gemäss Abs. 4 und Dachvorsprünge, welche max. 1.5 m über die projizierte Fassadenlinie reichen, werden nicht an die aGbF angerechnet.

² Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereiche mit Begrenzungslinie ist frei. Für An- und Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche gelten die baupolizeilichen Masse von Art. 5 Abs. 6 mit einem Grenzabstand von mindestens 2 m.

³ Im Baubereich Verkauf sind Verkaufsflächen nur im 1. Vollgeschoss gestattet.

⁴ Vorspringende Gebäudeteile wie Belichtungs- und Lüftungsschächte und dgl. dürfen max. auf einer Breite von 2 m und einer Tiefe von 1.2 m über die Fassadenflucht hinausragen, wobei die vorspringenden Gebäudeteile gesamthaft max. 50% des dazugehörigen Fassadenabschnitts betragen dürfen. Vorbehalten bleiben brandschutztechnisch begingte Nottreppen.

⁵ Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden die Fassadenlinie höchstens um 1.2 m überragen. Unterniveaubauten dürfen maximal 0.6 m über das massgebende Terrain hinausragen.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Mindestnutzung

⁷ Die minimal zu erreichende Überbauungsziffer beträgt 0.5 (14'027 m² aGbF). Wird die Überbauung in Etappen realisiert, so ist zu gewährleisten, dass das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudeflächen zur insgesamt beanspruchten Landfläche mindestens 50 % beträgt. Mindestens 60 % der mit Hochbauten belegten Fläche ist mehrgeschossig oder mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von mindestens 7 m zu erstellen.

⁸ Auf dem Areal der ZPP D „Schachenstrasse, Parzelle 627“ sind mindestens 120 Vollzeit Arbeitsplätze zu schaffen.

Art. 7

Verkehrsfläche /
Grünbereich

¹ Die Verkehrsfläche ist für die Anlieferung, die Parkierung, die Hauszufahrt sowie die Anpassung an, respektive den Ausbau der Kantonsstrasse bestimmt.

² Der Grünbereich und der Freihaltebereich dienen der Abgrenzung zwischen internen Verkehrsflächen und öffentlichem Strassenraum sowie der Arealbegrenzung und der Oberflächenentwässerung. Sie sind als Dauergrünland zu gestalten.

³ Das Trottoir und die Bushaltestelle sind gemäss Bauprojekt Bushaltestellen, respektive ein Haltestellen-Provisorium in Absprache mit dem zuständigen Obergeringenieurkreis IV des kantonalen Tiefbauamtes zu erstellen.

Gestaltung

Art. 8

Grundsätze

¹ Bauten und Anlagen, Erschliessungs-, Umgebungs- und Grünflächen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsflächen optimiert sind und die unterschiedlichen Nutzungsbereiche als Gesamtanlage in Erscheinung treten, wobei die einzelnen Nutzungsbereiche durch eine differenzierte Gestaltung ablesbar sein sollen. Grossflächige Fassaden von Gebäuden über 15 m traufseitige Fassadenhöhe sind zu strukturieren und mit unauffälliger Farbgebung und Materialisierung zu gestalten (nicht glänzende Materialien etc.).

Baugestaltung

² Gebäude sind – mit Ausnahme von Art. 5 Abs. 5 und 6 – nur innerhalb der Baubereiche gestattet. Sie sind parallel zur Baubereichsbegrenzung zu stellen.

³ Der Baubereich 4 ist statisch so zu vorzubereiten und zu erstellen, dass später zusätzliche Vollgeschosse erstellt werden können.

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Es sind Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° zulässig. Flachdächer > 200 m² sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Solarenergienutzung verwendet oder als Aussenraum genutzt werden. Die Einstellhallenzufahrt kann überdacht werden.

² Auf Dächern sind ausschliesslich technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Treppenhäuser und Technikanlagen auf maximal 20 % der Dachfläche die maximal 3 m über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinausragen gestattet. Rückkühlgeräte sind optisch abzuschirmen.

³ Vordächer dürfen die Baubereiche im Bereich der Verkehrsfläche in mind. 4.5 m Höhe höchstens 2 m auf höchstens 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts überragen.

Art. 10

Umgebungsgestaltung

¹ Die im Überbauungsplan eingetragenen Baumstandorte sind mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

² Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 11

¹ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr sowie die Anlieferung erfolgen für den gesamten UeO-Perimeter ab der Kantonsstrasse an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.

² Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt³.

³ Die Pw-Abstellplätze sind zu mindestens 60 % gebäudeintegriert anzuordnen. Oberirdische offene Pw-Parkplätze sind nur im vorgesehenen Bereich gestattet.

⁴ Veloabstellplätze für Kunden und Personal sind in der Nähe der Eingänge oder in der Einstellhalle zu erstellen. Mindestens 50 % aller Abstellplätze sind zu überdachen.

Weitere Bestimmungen

Art. 12

Hochwasserschutz

¹ Bei sensiblen Bauten und Anlagen ist zum Schutz vor Überflutung bei allen Öffnungen eine Kote von 515.30 m ü. Meer einzuhalten oder die gleiche Wirkung mit anderen Massnahmen sicherzustellen.

² Im Rahmen des Bauvorhabens ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einem genügenden Abflussquerschnitt Rückstaus vermieden werden.

³ Die Anzahl Velo- und Motorfahrradabstellplätze kann im Baubewilligungsverfahren reduziert werden, wenn besondere Verhältnisse gemäss Art. 54c Abs. 3 BauV vorliegen.

Art. 13

Entwässerung

¹ Flachdächer sind mit einer Retention auszustatten.

² Offene Autoabstellplätze sind mit einem sickerfähigen Belag (Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen oder vor Ort über die Schulter zu entwässern.

³ Verkehrsflächen sind soweit möglich über die Schulter zu entwässern.

⁴ Mit der Baueingabe ist ein Konzept zur Versickerung respektive zur Retention von Oberflächenwasser einzureichen.

Art. 14

Reklame

¹ Mit der Baueingabe von Geschäftsgebäuden ist ein Reklamekonzept einzureichen, das die Standorte, die Abmessung und die Gestaltung der Reklamen aufzeigt.

² Werbung am Gebäude ist nur unterhalb Oberkante Dachkonstruktion gestattet.

Art. 15

Energie

Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist mit Abwärme oder vorwiegend mit erneuerbarer Energie zu decken. Ein Prozesswärmeüberschuss ist sofern technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar an einen Wärmeverbund oder anderen Betrieben abzugeben.

Art. 16

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	2. April 2020
Publikation im Amtsblatt vom	21. Oktober 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. + 29. Oktober 2020
Öffentliche Auflage vom	22. Oktober – 23. November 2020
Einspracheverhandlungen vom	-
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2020

Präsident



Andreas Eggimann

Sekretär



Stefan Flückiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyssach, **29. DEZ. 2020**

Gemeindeschreiber



Stefan Flückiger

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

23. März 2021



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	2. April 2020
Publikation im Amtsblatt vom	21. Oktober 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. + 29. Oktober 2020
Öffentliche Auflage vom	22. Oktober – 23. November 2020
Einspracheverhandlungen vom	-
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2020

Präsident Sekretär

Andreas Eggimann Stefan Flückiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyssach,

Gemeindeschreiber

Stefan Flückiger

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyssach

Überbauungsordnung zur ZPP D «Schachenstrasse» mit
Strassenplan
Zonenplan- und GBR-Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsplan 1:1000

- Die UeO besteht aus:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

- Weitere Unterlagen:
- Zonenplanänderung
 - Baureglementsänderung
 - Erläuterungsbericht
 - Bauprojekt Bushaltestellen

Dezember 2020
lyssach/ueo zpp «schachenstrasse»/4/cad/
5958_uep_201218_al/ph/dm/dr/jm

Legende

Inhalte:

-  Wirkungsreich der Überbauungsordnung
-  Wirkungsreich Kantonsstrasse
-  Baubereich Saatgut- und Pflanzenschutz-zentrum mit Begrenzung
-  Baubereich Verkauf mit Begrenzung
-  Baubereich Unterniveaubauten
-  Baubereich Abladestation Lastwagen / Lastwagen-Tankstelle
-  Baubereich Tankstelle
-  Baubereich Waschanlage
-  Bereich oberirdische Parkierung
-  Bushaltestelle
-  Trottoir und Freihaltebereich

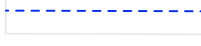
Lage mit Bandbreite 0.50 m

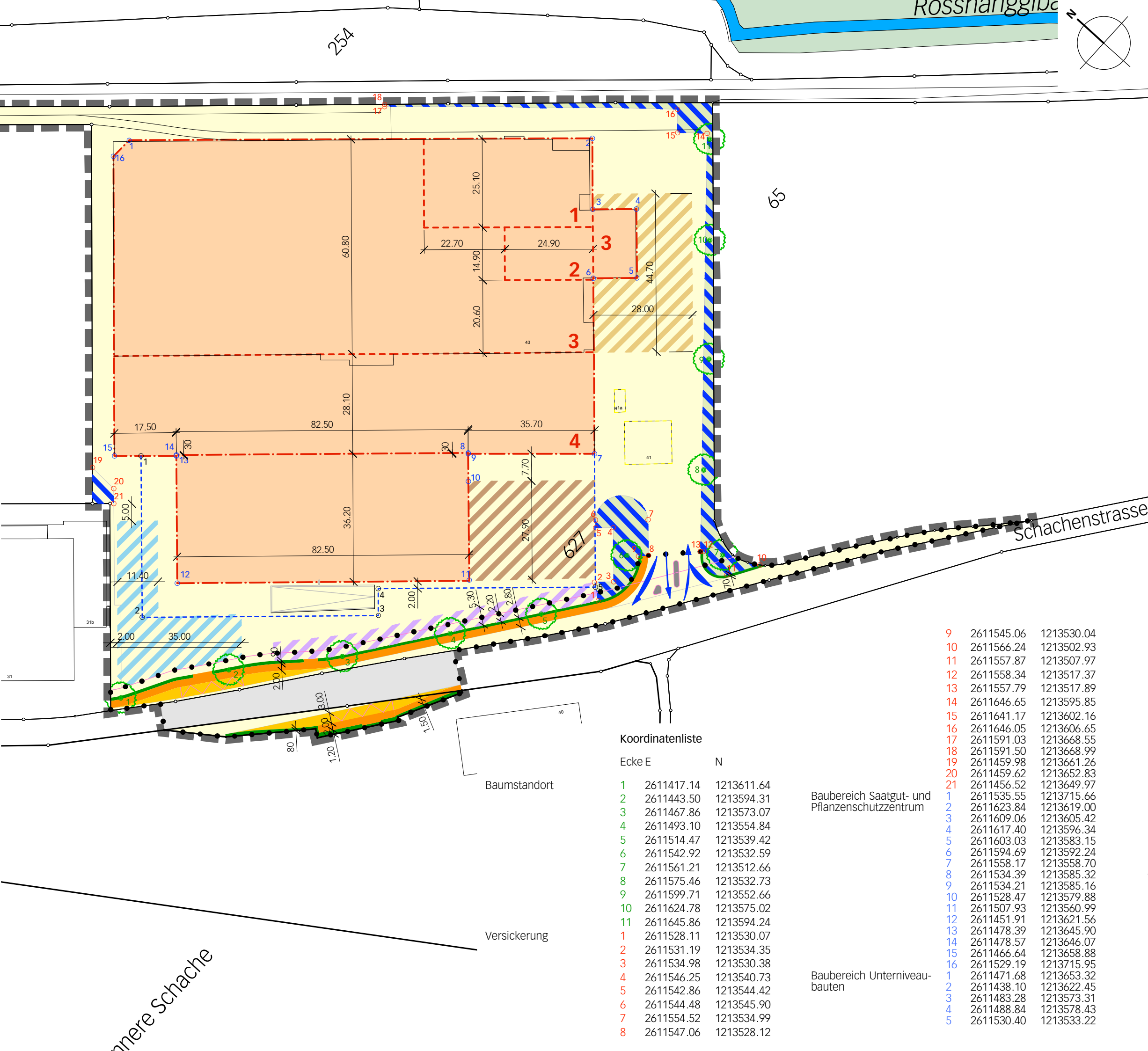
-  Interne Baubereichsunterteilung

Lage mit Bandbreite 1.50 m

-  Verkehrsfläche
-  Grünbereich
-  Baumstandort
-  Zu- und Wegfahrt

Hinweise:

-  Sperrfläche
-  Bereich Kantonsstrasse mit Strassenprojekt
-  ESH-Zufahrt
-  Versickerung
-  abzubrechendes Gebäude
-  5 m Strassenabstand ab Fahrbahnrand
-  Wald
-  Gewässer



Koordinatenliste

Ecke E N

1	2611417.14	1213611.64
2	2611443.50	1213594.31
3	2611467.86	1213573.07
4	2611493.10	1213554.84
5	2611514.47	1213539.42
6	2611542.92	1213532.59
7	2611561.21	1213512.66
8	2611575.46	1213532.73
9	2611599.71	1213552.66
10	2611624.78	1213575.02
11	2611645.86	1213594.24
1	2611528.11	1213530.07
2	2611531.19	1213534.35
3	2611534.98	1213530.38
4	2611546.25	1213540.73
5	2611542.86	1213544.42
6	2611544.48	1213545.90
7	2611554.52	1213534.99
8	2611547.06	1213528.12

Baubereich Saatgut- und Pflanzenschutz-zentrum

Baubereich Unterniveau-bauten

9	2611545.06	1213530.04
10	2611566.24	1213502.93
11	2611557.87	1213507.97
12	2611558.34	1213517.37
13	2611557.79	1213517.89
14	2611646.65	1213595.85
15	2611641.17	1213602.16
16	2611646.05	1213606.65
17	2611591.03	1213668.55
18	2611591.50	1213668.99
19	2611459.98	1213661.26
20	2611459.62	1213652.83
21	2611456.52	1213649.97
1	2611535.55	1213715.66
2	2611623.84	1213619.00
3	2611609.06	1213605.42
4	2611617.40	1213596.34
5	2611603.03	1213583.15
6	2611594.69	1213592.24
7	2611558.17	1213558.70
8	2611534.39	1213585.32
9	2611534.21	1213585.16
10	2611528.47	1213579.88
11	2611507.93	1213560.99
12	2611451.91	1213621.56
13	2611478.39	1213645.90
14	2611478.57	1213646.07
15	2611466.64	1213658.88
16	2611529.19	1213715.95
1	2611471.68	1213653.32
2	2611438.10	1213622.45
3	2611483.28	1213573.31
4	2611488.84	1213578.43
5	2611530.40	1213533.22

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	2. April 2020
Publikation im Amtsblatt vom	21. Oktober 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. + 29. Oktober 2020
Öffentliche Auflage vom	22. Oktober – 23. November 2020
Einspracheverhandlungen vom	-
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2020

Präsident



Andreas Eggimann

Sekretär



Stefan Flückiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyssach, **29. DEZ. 2020**

Gemeindeschreiber



Stefan Flückiger

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

23. März 2021

