

Einwohnergemeinde Lyssach

Überebauungsordnung ZPP A «Brähmacher»

06.06.2024

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	22. November 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	1. Juni 2023
Öffentliche Auflage vom	1. Juni bis 3. Juli 2023
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	11. September 2023

Der Präsident

Andreas Eggimann

Der Sekretär

Stefan Flückiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyssach, **11. SEP. 2023**

Der Gemeinbeschreiber

Stefan Flückiger

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung
06. Juni 2024



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyssach

Überbauungsordnung ZPP A «Brähmacher»

Überbauungsplan 1:750

- Die Überbauungsordnung besteht aus:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

- Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

September 2023
lyssach/zpp_ueo brähmacher/4/05/06538_uep_230904_ge/im/os/jm



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Gewerbeflächen
- Baulinien
- Bereich Erschliessung
- Bereich für Zu- und Wegfahrt
- Bereich Grün- und Abstandsflächen

Hinweise:

- bestehende Gebäude
- Gewässer offen / eingedolt

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyssach

Überbauungsordnung ZPP A «Brähmacher»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

September 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeindeverwaltung Lyssach
Hubelsgasse 24, 3421 Lyssach

Auftraggeber:

Garage Gautschi AG
Bützbergstrasse 98
4900 Langenthal

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck	Die Überbauungsordnung ZPP A «Brähmacher» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer massvoll verdichteten, den betrieblichen Anforderungen des ansässigen Gewerbes entsprechenden Überbauung für Garagengewerbe.
-------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Lyssach, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP A «Brähmacher».
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Gewerbeflächen – Baulinien – Bereich Erschliessung – Bereiche für Zu- und Wegfahrt – Bereich Grün- und Abstandsflächen ² Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt: – bestehende Gebäude – Gewässer offen/ingedolt
-----------------------------	--

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	¹ Im Bereich für Gewerbeflächen ist Industrie- und Gewerbenutzung im Sinne der Industriezone I2 zulässig, insbesondere Nutzungen im Zusammenhang mit dem Garagengewerbe inkl. Verkauf von Fahrzeugen und entsprechendem Kundendienst.
-----------------	---

² Ausstellungsräume und Fahrzeugunterstände, Abstellflächen für betriebsbereite Neuwagen und Occasionsfahrzeuge sowie die dazu notwendigen Manövrierrflächen sind zugelassen.

³ Ebenfalls zulässig ist ein betriebsbezogener Verkaufsladen mit einer max. Geschossfläche von 200 m².

⁴ Eine öffentliche Tankstelle sowie eine öffentliche Waschanlage oder öffentliche Fahrzeugwaschboxen resp. -plätze sind nicht zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baulinien definieren den bebaubaren Bereich der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Grenz- und Strassenabstände.

² Die Fassadenhöhe traufseitig ist auf 12.0 m beschränkt.

³ Die Überbauungsziffer (ÜZ) beträgt max. 0.6. Dabei gilt der gesamte Wirkungsbereich der Überbauungsordnung als anrechenbare Grundstücksfläche.

Art. 7

Vorspringende Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer oder Aussentreppen dürfen die Baulinien auf einer Breite von max. 50 Prozent des jeweiligen Fassadenabschnitts um max. 1.5 m überragen.

² Die Baulinien um max. 1.5 m überragen dürfen zudem Dachvorsprünge, Ablaufrohre, Lichtschächte und dergleichen.

³ Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit bleibt vorbehalten.

3. Gestaltung

Art. 8

Grundsatz

Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 9

- Fassadengestaltung
- ¹ Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten für die Fassadengestaltung die Bestimmungen des Baureglements.
- ² Spiegelnde Materialien, satte Farben oder leuchtende Flächen dürfen punktuell eingesetzt werden, sofern sich das Gebäude insgesamt gut in das Orts- und Landschaftsbild einpasst.

Art. 10

- Dachform
- ¹ Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer und Pultdächer mit einer max. Neigung von 20° (a.T.) sowie Flachdächer zulässig.
- Dachgestaltung
- ² Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Solarenergienutzung resp. für andere technisch bedingte Nutzungen verwendet werden.
- ³ Dachaufbauten wie Solaranlagen, Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten etc. dürfen die Dachfläche um max. 2.0 m überragen.

Art. 11

- Umgebungsgestaltung
- ¹ Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung sind auf die Bebauung abzustimmen und richten sich nach den Vorgaben des Baureglements.
- ² Versiegelte Flächen sind auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken. Soweit die Aussenräume im Bereich der Gewerbefläche nicht als Verkehrs-, Manövrier- oder Lagerfläche genutzt werden, sind sie als Grünflächen auszugestalten oder mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Art. 12

- Gestaltung
Siedlungsrand
- Es ist auf eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten. Der Bereich für Grün- und Abstandsflächen (exkl. Retentionsflächen) ist extensiv zu bewirtschaften und mit standortheimischen Sträuchern und/oder Bäumen zu bepflanzen.

Art. 13

- Beleuchtung
- Die Anforderungen an die Beleuchtung richten sich nach den Vorgaben des Baureglements.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 14

Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Kirchbergstrasse. Die Zu- und Wegfahrt ist in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

² Die Wegfahrt ab dem Areal ist so zu gestalten, dass das Rechtsabbiegen von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von über 3.5 Tonnen untersagt ist.

³ Der Verkehrs- und Schulwegsicherheit ist bei der Planung der Arealerschliessung die notwendige Beachtung zu schenken. Die Realisierung allfällig notwendiger Massnahmen und deren Finanzierung sind gegebenenfalls mittels privatrechtlicher Vereinbarung gemäss Art. 21 zu regeln.

Art. 15

Unterer
Brähmacherweg

Die Zufahrt zu den Landwirtschaftsflächen via den Unteren Brähmacherweg ist permanent zu gewährleisten.

Art. 16

Abstellplätze für
Fahrzeuge

¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder für Kunden und Beschäftigte richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Abstellplätze für betriebsbereite Neuwagen und betriebsbereite Occasionsfahrzeuge sind in den im Überbauungsplan Bezeichneten Bereichen für Gewerbeflächen zulässig. Sie gelten nicht als Abstellplätze im Sinne der Baugesetzgebung.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 17

Lärm

Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 LSV.

Art. 18

Versickerung

¹ Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Areal über Retentionsflächen zu versickern.

² Retentionsflächen, welche im Bereich für Grün- und Abstandsflächen am Siedlungsrand angeordnet werden, dürfen dessen Gestaltung gemäss Art. 12 nicht beeinträchtigen.

Art. 19

Energie Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

Art. 20

Naturgefahren ¹ Die zu treffenden Hochwasserschutzmassnahmen richten sich nach dem Bericht zur Gefährdungsanalyse vom 23. März 2023. Im Baubewilligungsverfahren ist deren Umsetzung aufzuzeigen. Anpassungen am Gelände sowie Stützmauern, Erdwalle, o. Ä. zum Zweck des Hochwasserschutzes sind im gesamten Perimeter zulässig.

² Bezogen auf die Emme gilt die Hochwasserschutzkote von 513.20 m.ü.M. Gebäudeöffnungen inkl. Werkleitungsdurchführungen unterhalb dieser Kote müssen ~~bei Bedarf~~ abgedichtet werden.

Siehe Genehmigung AGR

Art. 21

Privatrechtliche Vereinbarungen Soweit notwendig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 22

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

Art. 23

Aufhebung bestehender Vorschriften Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung ZPP «Brähmacher» vom 28. April 2006 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	22. November 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	1. Juni 2023
Öffentliche Auflage	1. Juni bis 3. Juli 2023
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	11. September 2023

Der Präsident


.....
Andreas Eggimann

Der Sekretär


.....
Stefan Flückiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyssach,**1.1. SEP. 2023**

Der Gemeindeschreiber


.....
Stefan Flückiger

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung **06. Juni 2024**



