

Einwohnergemeinde Lyssach

Überbauungsordnung ZPP Nr. 12 Paradies **15.09.2006**

Revisionen/Änderung **30.11.2011** Art. 4, 9 und 13 Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Kanton Bern

Einwohnergemeinde Lyssach

Überbauungsordnung Nr. 12

zur ZPP B «Paradies»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten

August 2006

ecoptima

Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 Fax 310 50 81
www.ecoptima.ch info@ecoptima.ch

Überbauungsordnung Nr. 12 «Paradies»

Art. 1	Grundlagen und Zweck	2
Art. 2	Wirkungsbereich	
Art. 3	Stellung zum bisherigen Recht	
Art. 4	Art der Nutzung	
Art. 5	Mass der Nutzung	3
Art. 6	Architektonische Gestaltung	
Art. 7	Umgebungsgestaltung	4
Art. 8	Erschliessung	
Art. 9	Fahrtenkontingent	5
Art. 10	Lärmschutz	6
Art. 11	Gewässerschutz	
Art. 12	Energie- und Wärmeversorgung	
Art. 13	Vertragliche Sicherstellung	
Art. 14	Inkrafttreten	7

Überbauungsvorschriften

Grundlagen und Zweck

Art. 1

¹ Die Überbauungsordnung «Paradies» (UeO) stützt sich auf den Richtplan «Entwicklungsstandort ESP AEMME-CENTER Lyssach/Rüdtligen-Alchenföh», die ZPP B «Paradies» und die bestehende Grundordnung der Gemeinde Lyssach.

² Die UeO hat den Zweck, die Ansiedlung neuer Betriebe mit geringem Verkehrsaufkommen planungsrechtlich zu ermöglichen. Dies erfolgt durch die Festlegung von Art und Mass der Nutzung, der architektonischen Gestaltung, der Umgebungsgestaltung, der maximal zulässigen Fahrten pro Jahr, sowie der Anschlüsse ans Strassennetz.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der UeO umfasst das im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter umrandeten Gebiet.

Stellung zum bisherigen Recht

Art. 3

Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gelten innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO die Vorschriften der ZPP und der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Lyssach, insbesondere der Industriezone I1.

Art der Nutzung

Art. 4

¹ Zulässig sind Nutzungen in den Bereichen Industrie, Gewerbe, Dienstleistung sowie in beschränktem Masse Verkauf und Freizeit. Es ist maximal eine Wohnung zulässig.

² Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sowie für Lebensmittel und Getränke sind nicht zugelassen.

³ Der Grünbereich gegenüber dem Wald und der Landwirtschaftszone ist aus ökologischer Sicht zu gestalten. Die Grünflächen längs den Strassen sind als Magerwiesen anzulegen. In den Grünbereichen sind Anlagen für die Versickerung von Meteorwasser, Aussenaufenthaltsbereiche, Signalisationselemente und Firmentafeln gestattet.

⁴ Unterirdische Bauten sind im gesamten UeO-Perimeter zulässig.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Mass der Nutzung

Art. 5

¹ Die Überbauungsziffer im UeO-Perimeter beträgt maximal 60%. Vorbehalten bleibt Art. 11.

² Die Erstellung von oberirdischen Bauten ist nur innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Baufeldes gestattet. Innerhalb des Baufeldes sind die Gebäudelänge und die Bauabstände frei.

³ Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich durch die Kote von 527.84 m ü. M.

⁴ Ein Attikageschoss ist zulässig und auf drei Seiten um mindestens 5.00 m von der äussersten Gebäudeumfassungslinie zurückzunehmen. Einzig auf der zur Autobahn gerichteten Seite darf es auf die darunterliegende Fassade gestellt werden. Die maximale Fassadenhöhe des Attikageschosses (Oberkant Flachdach bis Oberkant Attikadach) beträgt 4.00 m. Technisch bedingte Gebäude- und Anlageteile dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 3.0m überragen.

⁵ Ausserhalb des Baufeldes sind nur Anlagen der Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung sowie unterirdische Bauten gestattet. Vorbehalten bleibt Art. 4 Abs. 3.

⁶ Gegenüber nachbarlichem Grund haben unterirdische Bauten ein Abstand von 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben Festlegungen im Überbauungsplan, die Zustimmung des Nachbarn zum Grenzbau resp. bereits bestehende Grenzbau-rechte.

⁷ Gegenüber Strassen gelten die entsprechenden Vorschriften der Strassengesetzgebung resp. der Nationalstrassengesetzgebung. Der Raum zwischen den eidgenössischen Baulinien (Autobahnbaulinien) ist freizuhalten. Bewegliche Bauten, Leitungen, Erschliessungsstrassen, Parkplätze, Bepflanzungen und dergleichen benötigen eine öffentlich rechtliche Bewilligung. Feste Bauten sind nicht zulässig.

Architektonische Gestaltung

Art. 6

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Stark glänzende oder reflektierende Materialien sind zurückhaltend zu verwenden, z.B. zur Energiegewinnung.

² Die Dachform wird nicht vorgeschrieben. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

³ Freitragende Vordächer dürfen die Baufeldbegrenzung bis maximal 3 m überragen. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften für die Kantons- und die Nationalstrassen.

⁴ Die Bauten und Anlagen sind behindertengerecht auszuführen.

Umgebungsgestaltung

Art. 7

¹ Für Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebung ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen.

² Aus dem Umgebungsgestaltungsplan müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Terrainveränderungen wie Stützmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Die Anordnung und Gestaltung der Anlieferung und der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas sowie deren Zu- und Wegfahrten.
- c) Die Gestaltung und Ausstattung der Eingangs- und der Aufenthaltsbereiche
- d) Die Lage und Gestaltung der Grünbereiche, der Aussenaufenthaltsbereiche sowie die Standorte und Art der Hochstammbäumen.
- e) Die Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden, Versickerungsmulden etc.).
- f) Die Feuerwehrezufahrten.
- g) Die Gestaltung der Versickerungsflächen

³ Abstell- und Lagerflächen dürfen nur soweit betrieblich notwendig versiegelt werden (Gewässerschutz/Bodenbelastung/Nutzung).

⁴ Die Lage der im Überbauungsplan eingezeichneten Grünflächen und die Hauptbepflanzung sind begleitend. Wo Hochstammbäume vorgesehen sind, sind einheimische Laubhölzer zu verwenden. Die Bepflanzungen entlang der Bernstrasse und der Kernenriedstrasse sind so vorzusehen, dass sie die Sichtweiten des Strassenverkehrs nicht behindern.

Erschliessung und Parkierung

Art. 8

¹ Die strassenmässige Erschliessung des gesamten Areals innerhalb des UeO-Perimeters erfolgt über die Zu- und Wegfahrt der Kernenriedstrasse. Die Anschlüsse sind auf den jeweiligen Stand der Erschliessungsplanung (Verlegung der Kantonsstrasse) abzustimmen.

² Ab der Bernstrasse kann für die Anlieferung und für die Busbetriebe des öffentlichen Verkehrs je eine Zufahrt (ohne Linksabbieger und ohne Zugang zu den Angestellten- und Besucherparkplätzen) erstellt werden. Die verkehrstechnische Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Kreisoberingenieur Kreis IV festzulegen.

³ Oberirdische Abstellplätze dürfen mit Ausnahme des Grünbereichs im ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung angeordnet werden. Vorbehalten bleiben die Abstände der Strassenbaugesetzgebung gegenüber den öffentlichen Strassen.

⁴ Bei den Anlagen der Ver- und Entsorgung innerhalb des UeO-Perimeters handelt es sich um interne Erschliessungsanlagen gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG. Eine Ausnahme bildet der Sammelkanal längs der Bernstrasse.

Fahrtenkontingent

Art. 9

¹ Anstelle der Festlegung der Parkplätze gemäss kantonaler Bauverordnung wird aus dem Gesamtfahrtenkontingent des Entwicklungsstandortes ESP AEMME-CENTER Lyssach-/Rüdtligen-Alchenflüh im Rahmen der ZPP «Paradies» ein Fahrtenkontingent für den gesamten UeO-Perimeter von maximal 164 Fahrten pro Tag (DTV) festgelegt (82 Einfahrten / 82 Ausfahrten). Der Ein- und

Ausfahrtsbereich ist zu diesem Zweck mit einer automatischen Zählanlage auszurüsten.

² Parkplätze können bewilligt werden, wenn nachgewiesen wird, dass das Fahrtenkontingent dadurch nicht überschritten wird.

³ Fahrtenübertragungen zwischen den ZPP-Perimetern des ESP AEMME-CENTRES bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

⁴ Die Einhaltung des zugeteilten Fahrtenkontingentes und die damit verbundenen Auswirkungen der Fahrten auf die Umwelt sind auf geeignete Weise zu kontrollieren und periodisch zu überprüfen. Dem beco (Immissionsschutz) und der Controlling-Gruppe ESP AEMME-CENTER sind über die Kontrollergebnisse und über die getroffenen Massnahmen jährlich Bericht zu erstatten.

⁵ Werden Fahrtenüberschreitungen festgestellt, sind weitergehende Massnahmen zur Begrenzung der Immissionen zu treffen sowie zu gewährleisten, dass das Fahrtenaufkommen den einzelnen Verursachern zugeordnet werden kann. Das Nähere ist im Infrastrukturvertrag vom 18. März 2004 zwischen den Baurechtsnehmern und der Gemeinde Lyssach geregelt.

Lärmschutz

Art. 10

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV). Für lärmempfindliche Räume sind im Baubewilligungsverfahren die Planungswerte nachzuweisen. Gestützt auf das erstellte Lärmgutachten kann dieser Nachweis erbracht werden. Dabei stehen die Massnahmen ‚Hofbebauung‘ oder ‚mechanische Lüftung unter gleichzeitigem Verzicht auf Lüftungsfenster‘ im Vordergrund. Die Anforderungen richten sich nach der SIA-Norm 382/1 «Lüftungs- und Klimaanlage – Allgemeine Grundlagen und Anforderungen».

Gewässerschutz

Art. 11

¹ Meteorwasser muss soweit möglich zur diffusen (flächigen) Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Dabei sind die Vorgaben des GEP-Lyssach (max. 20 l/s ha) einzuhalten.

² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind so zu gestalten, dass Meteorwasser einer Versickerung zugeführt werden kann.

³ Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen einschliesslich der erforderlichen Retentions- und Vorreinigungsanlagen richten sich grundsätzlich nach den Richtlinien über das Versickern von Regen- und Reinabwasser (GSA, 1999). Die Begleitung Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen (BUWAL, 2002) ist zu berücksichtigen.

Energie- und Wärmeversorgung

Art. 12

¹ Für die Bauvorhaben ist ein Energiekonzept auszuarbeiten, das die Bereiche Lüftung, Heizung/Kühlung und Beleuchtung umfasst. Der Energiebedarf ist auf die Nutzung und die Bedürfnisse des Betriebs abgestimmt zu optimieren.

² Die Wärmeenergieversorgung hat nach Möglichkeit mit Erdgas zu erfolgen.

³ Soweit möglich und sinnvoll, soll der Primärenergieträger für die Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energieträger ergänzt werden.

Vertragliche Sicherstellung

Art. 13

¹ Die Planung und Finanzierung der Infrastrukturanlagen, die Zuteilung der Fahrten, die Fahrtenkontrolle und die Massnahmen bei einer allfälligen Überschreitung des Fahrtenkontingents sowie die näheren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Fahrtenkontingents sind im Infrastrukturvertrag vom 18. März 2004 zwischen den Baurechtsnehmern und der Gemeinde geregelt. Insoweit bildet der Infrastrukturvertrag integrierender Bestandteil der Überbauungsvorschriften.

² Das Erstellen und der Betrieb der Wendeanlage für die Busse des öffentlichen Verkehrs müssen vor Baubeginn zwischen der Einwohnergemeinde Lyssach und dem Grundeigentümer vertraglich sichergestellt werden.

Inkrafttreten

Art. 14

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom 27. Januar 2004

2. Vorprüfung vom 06. Juni 2006

Publikation:

im Amtsanzeiger vom 22. und 29. Juni 2006

Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2006 bis 24. Juli 2006

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen –

Unerledigte Einsprachen –

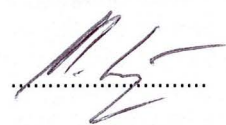
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 12. Juni 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyssach, 18. Aug. 2006. Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

15. SEP. 2006



Überbauungsordnung Nr. 12
"Paradies"

Überbauungsplan 1 : 500

Die Überbauungsordnung besteht aus :

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind :

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten

August 2006

Bearbeitung

ecoptima

Raum Verkehr Umwelt Recht
Spitalgasse 34 Postfach 5965
3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 Fax. 031 310 50 81
e-mail: info@ecoptima.ch

HPag Architektur

Kanalweg 1, 3422 Kirchberg
Tel. 034 447 48 48 Fax. 034 447 48 49
e-mail: info@hpag.ch

Legende

- Wirkungsbereich
- Baufeld
- Eidg. Baulinie Nationalstrasse
- Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Ein-/Ausfahrt
- Einfahrt Bus/LKW/ Kein Linksabbiegen
- Grünbereich
- Hauptbepflanzung in Grünfläche (ungefähre Lage)
- Wald
- Gemeindegrenze

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom 27. Januar 2004
 2. Vorprüfung vom 06. Juni 2006
- Publikation:
im Amtsanzeiger vom 22. und 29. Juni 2006

Öffentliche Auflage: 22. Juni 2006 bis 24. Juli 2006
Einspracheverhandlungen: Keine
Erledigte Einsprachen: ---
Unerledigte Einsprachen: ---
Rechtsverwarungen: ---

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 12. Juni 2006

Amens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyssach Der Gemeindeschreiber:

18. Aug. 2006

Verbindliche Waldgrenze
Genehmigt durch das Kantonale Amt für Wald:
11 SEP. 2006

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung: 15. SEP. 2006

Genehmigung



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyssach

Änderung Überbauungsordnung Nr. 12 zur ZPP B «Paradies»

Änderung der Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsvorschriften ,

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

27. Juli 2011

Blickle/4/Genehmigung
UeV_Paradies_110727.doc

Änderungen der Überbauungsvorschriften

Art. 4

Art der Nutzung

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Industriezone gemäss GBR Lyssach, wobei ein Restaurant und Freizeitnutzungen wie z. B. ein Fitnesscenter im Umfang von insgesamt 1'200 m² BGF (Restaurant und Freizeitnutzungen) erlaubt sind. ~~Zulässig sind Nutzungen in den Bereichen Industrie, Gewerbe Dienstleistung sowie in beschränktem Masse Verkauf und Freizeit. Es ist~~ sind maximal eine **zwei** Wohnungen zulässig.

² ~~Ausgeschlossen sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte und Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs soweit sie nicht in einem direkten Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe stehen. Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sowie für Lebensmittel und Getränke sind nicht zugelassen.~~

^{3 bis 5} *Unverändert*

Art. 9

Fahrtenkontingent

¹ Anstelle der Festlegung der Parkplätze gemäss kantonaler Bauverordnung wird aus dem Gesamtfahrtenkontingent des Entwicklungsstandortes ESP AEMME-CENTER Lyssach-/Rüdtligen-Alchenflüh im Rahmen der ZPP «Paradies» ein Fahrtenkontingent für den gesamten UeO-Perimeter von maximal ~~464~~ **1'163** Fahrten pro Tag (DTV) festgelegt (~~581~~**182** Einfahrten / ~~581~~**182** Ausfahrten). Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist zu diesem Zweck mit einer automatischen Zählanlage auszurüsten.

^{2 bis 4} *Unverändert*

⁵ Werden Fahrtenüberschreitungen festgestellt, sind weitergehende Massnahmen zur Begrenzung der Immissionen zu treffen sowie zu gewährleisten, dass das Fahrtenaufkommen den einzelnen Verursachern zugeordnet werden kann. Das Nähere ist im Infrastrukturvertrag vom 18. März 2004 zwischen den **Grundeigentümern** / Baurechtsnehmern und der Gemeinde Lyssach geregelt.

Artikel 13

Vertragliche
Sicherstellung

¹ Die Planung und Finanzierung der Infrastrukturanlagen, ~~die Zuteilung der Fahrten~~, die Fahrtenkontrolle und die Massnahmen bei einer allfälligen Überschreitung des Fahrtenkontingents sowie die näheren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Fahrtenkontingents sind im Infrastrukturvertrag vom 18. März 2004 zwischen den **Grundeigentümern** / Baurechtsnehmern und der Gemeinde geregelt. Insoweit bildet der Infrastrukturvertrag integrierender Bestandteil der Überbauungsvorschriften.

² *Unverändert*

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	15. November 2010
Publikation Amtsanzeiger Kirchberg	2. und 9. Dezember 2010
Öffentliche Auflage vom	2. Dezember 2010 - 3. Januar 2011
Einspracheverhandlungen	Februar/März 2011
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	5
Rechtsverwahrungen	4

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. April 2011

Namens des Gemeinderates



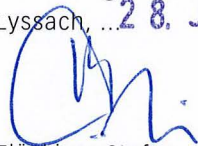
Sägesser Hans Rudolf
Präsident



Flückiger Stefan
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyssach, ... 28. Juli 2011



Flückiger Stefan
Gemeindeschreiber

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

30. NOV. 2011

