

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Zonenplan- und Baureglementsänderung Z13-5 ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt»

Änderung Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Mai 2019

Impressum

Auftraggeber:

Eiwohnergemeinde Lyss
Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10
3250 Lyss

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Richard Trachsel, Fürsprecher
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung FSU
Danielle Meyer, Raumplanerin Bsc

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen	<p>¹ In den jeweiligen ZÖN sind Nutzungen, die dem Quartier dienen zulässig. Nebennutzungen, wie z. B. Büroräume, Ausbildungsräume u.ä. sind zulässig, wenn sie zur Ausübung der Hauptnutzung in einem Zusammenhang stehen und diese sowie allfällige Quartiernutzungen nicht beeinträchtigen.</p> <p>² Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen von ZÖN sowie deren Pflege sind im Sinn der Siedlungsökologie geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.</p>
Einzelne ZÖN	<p>³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:</p>
(Bezeichnung) / Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung ES
ZÖN 1 bis 22	<i>unverändert</i>
ZÖN 23 (Zeughausstrasse) / Gesundheit, Wohnen, Pflege	Nutzungsart nach den bestehenden Sonderbauvorschriften der UeO Nr. 10 (Alterssiedlung Stegmatt) Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2 H
ZÖN 24 bis 51	<i>unverändert</i>

332 ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt»

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> – eine verdichtete, geordnete und gut gestaltete Überbauung mit altersgerechten Wohnungen von hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung der bestehenden Alterssiedlung; – eine gute Einordnung in die angrenzende Bebauung; – eine rationelle Erschliessung.
Art der Nutzung	<p>² – Altersgerechte Wohnungen und ergänzende Dienstleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf Parzelle Nr. 1986 sind zusätzlich Wohnnutzungen gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2) zulässig.
Mass der Nutzung	<p>³ – Bestand auf Parzellen Nrn. 1298 und 1986:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehende Alterssiedlung auf Parzelle Nr. 1298 darf baulich angepasst und geringfügig erweitert werden (Vergrösserung des Volumens um max. 10 %). • Das bestehende Wohnhaus auf Parzelle Nr. 1986 darf baulich angepasst und geringfügig erweitert (Vergrösserung des Volumens um max. 10 %) oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

	<ul style="list-style-type: none">– Neubauten im übrigen Perimeter:<ul style="list-style-type: none">• Gesamthöhe maximal: 10.0 m Als massgebendes Terrain gilt die Hochwasserschutzkote nach Abs. 7.• oberirdische Geschossfläche maximal: 3'830 m² Zur oberirdischen Geschossfläche zählen alle Geschossflächen über der Hochwasserschutzkote nach Abs. 7, mit Ausnahme von Geschossflächen in Unterniveaubauten nach Abs. 8.– Kleinbauten:<ul style="list-style-type: none">• Geschossfläche maximal: frei• Grenzabstand mindestens: 2.0 m• Grundfläche maximal: 60 m²• Gesamthöhe maximal: 4.5 m– Die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)¹ im Wirkungsbereich der ZPP beträgt 0.60.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none">⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung und die Grünbereiche sind unter Berücksichtigung der bestehenden Alterssiedlung und der angrenzenden Gebiete festzulegen. Dem Übergang zum angrenzenden Siedlungsschutzgebiet ist mit einer sorgfältigen Gliederung der Überbauung Rechnung zu tragen.– Die Bauten sind mit Flachdächern einzudecken.– Bauliche Ergänzungen und Veränderungen an der bestehenden Alterssiedlung auf Parzelle Nr. 1298 sind behutsam vorzunehmen und haben hohe Qualitätsansprüche zu erfüllen.
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none">⁶ – Die Parkierung (vorbehältlich Besucherparkplätzen) ist mit einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zu lösen. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über den Stegmattweg.– Vorfahrt, Anlieferung und Güterumschlag erfolgen über die bestehende Zu- und Wegfahrt ab der Zeughausstrasse.– Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.– Eine zentrale Energieversorgung ist anzustreben.
Naturgefahren	<ul style="list-style-type: none">⁷– Alle Bauten und Anlagen sind so auszugestalten, dass sie ein 300-jährliches Hochwasser schadlos überstehen können.– Die Hochwasserschutzkote liegt bei 441.17 m ü. M. Alle Öffnungen, insbesondere die Einfahrt in die Einstellhalle sind über der Hochwasserschutzkote auszubilden. Mobile Massnahmen sind nicht zulässig.
Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten	<ul style="list-style-type: none">⁸ – Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen. Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten mit einer Breite von maximal ½ der jeweiligen Fassadenseite, jedoch maximal 10.0 m pro Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.

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.

- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Auswirkungen (z.B. durch Tauwasser, Abgase, Lärm, Gefahren) auf das Nachbargrundstück entstehen.

341 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig:

1	«Grien Mitte» vom 09.08.1984 mit Änderungen vom 27.06.1985	ES IV
2	«Erweiterung Grien Mitte» (3/86) vom 09.02.1988 mit Änderungen vom 14.09.1989 und vom 18.07.1990	ES IV
3	«Grien Nord» (8/86) vom 09.02.1988 mit Änderungen vom 18.07.1990	ES IV
4	«Feldegg» vom 08.07.1958 mit Änderungen vom 04.09.1964 inkl. Baufelder für öffentliche Nutzung auf den Parzellen Nrn. 2041 und 27	ES II
5	«Verwaltungsgebäude» (Beundengasse) vom 17.11.1983	ES III
6	«Kappelenstrasse» vom 09.12.1960	ES II / ES III
7	«Arni + Armaturenfabrik» (5/86) vom 27.04.1989 (die Parzellen Nrn. 493, 602, 603, 1333, 1838, 1839 wurden am 10.04.1996 aus der UeO entlassen)	ES IV
8	«ALAG» (Beundengasse) vom 21.08.1964	ES II / ES III
9	«Stegmatt» vom 29.03.1968	ES II
10	«Alterssiedlung Stegmatt» (Zeughausstrasse) vom 23.03.1972	ES II

im Weiteren unverändert

703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung genehmigt vom Kanton Bern am 10.04.1996 bestehend aus
 - Baureglement Teil 1 und Teil 2
 - Zonenplan A 1:3'000
 - Zonenplan B 1:5'000
- UeO Nr. 10 «Alterssiedlung Stegmatt» (Zeughausstrasse) vom 23.03.1972

im Weiteren unverändert

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 am	23.05.2018
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am ...

Präsident	Sekretär
-----------	----------

...

...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Gemeindeschreiber

...

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