

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»

UeO nach Art. 88 BauG

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO Nr. 70 besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Anpassung Richtplan Ortskern
- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Workshopverfahren vom Nov. 2017
- Lärmgutachten vom Nov. 2017
- Abbruchgesuch vom Feb. 2020

Juli 2020

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Verdichtung des Baubestandes aufgrund eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Situationen entlang der Hauptstrasse und des Lyssbachs sowie des historischen Ensembles.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Lyss und der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Hauptbauten mit Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
- die maximalen Dachkoten in m ü. M.
- die Baulinie mit Anbaupflicht für das 2. und darüberliegende Vollgeschoss
- die Baulinie mit Anbaupflicht für das 1. Vollgeschoss
- der Umgebungsbereich
- der Bereich für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Bereich für Arealzu- und Wegfahrt
- der Bereich für die Einstellhalleneinfahrt

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- das Kantonsstrassenprojekt
- Parkierung / Bäume gemäss Strassenplan
- das Gewässer
- der Gewässerraum gemäss Teilrevision 2019

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen über die Mischzone Kern b (MKB).

² Im Wirkungsbereich der UeO sind maximal 29 Familienwohnungen nach Art. 43 Abs. 3 BauV zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Für Hauptbauten in den Baubereichen 1 bis 5 gelten die im Überbauungsplan bezeichneten maximalen Dachkoten (entspricht dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion¹).

² In den Baubereichen 2, 3 und 4 ist das oberste Geschoss als Attikageschoss nach den Vorgaben des Baureglements zu gestalten.

³ Als massgebendes Terrain gilt die Kote 445.25 m ü. M. Abgrabungen richten sich nach den Bestimmungen des Baureglements.

⁴ Das erhaltenswerte Stöckli im Baubereich 6 kann im Rahmen der Schutzbestimmungen baulich angepasst und erweitert werden.

⁵ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) im Wirkungsbereich der UeO beträgt minimal 0.90 und maximal 1.30.

⁶ Eine Realisierung der Bebauung in Etappen ist zulässig. Die Bebauung des Baubereichs 5 ist erst im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau auf dem an den UeO-Perimeter angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 888 zulässig.

Art. 7

Baulinien

¹ Die Fassaden sind auf die jeweiligen Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.

² Die Baulinie mit Anbaupflicht für das 2. und darüberliegende Vollgeschoss bezweckt die Sicherstellung einer Auskragung entlang der Hauptstrasse und die Fassung des Strassenraums. In diesem Bereich darf die Fassade des 2. und darüberliegenden Vollgeschossen über die Baulinien mit Anbaupflicht nach Abs. 1 hinausragen und ist an die Baulinie mit Anbaupflicht für das 2. und darüberliegende Vollgeschoss zu stellen.

¹ Art. 14 BMBV zur Gesamthöhe.

³ Die Fassaden dürfen einen maximalen Abstand von 20 cm zu den Baulinien mit Anbaupflicht nach Abs. 1 und 2 aufweisen.

⁴ Das Attikageschoss im Baubereich 4 ist gegenüber der strassenseitigen Baulinie mit Anbaupflicht für das 2. und darüberliegende Vollgeschoss um min. 4.0 m und um max. 5.0 m und gegenüber der bachseitigen Baulinie mit Anbaupflicht um min. 10.0 m zurückzusetzen.

Art. 8

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche

¹ An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten nach den Bestimmungen des Baureglements sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung, dem Hochwasserschutz und der Einstellhalle (z.B. oberirdischen Zugänge, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter) sind im Umgebungsbereich zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzupassen und dürfen deren Nutzung und Gestaltung nicht beeinträchtigen.

² Vorspringende Gebäudeteile in Form von Vordächern im Bereich von Hauszugängen dürfen bis maximal 1.5 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen, sofern sie eine Breite von max. 5.0 m respektive max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts sowie eine Tiefe von max. 3.0 m nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben die Strassenabstände gemäss Strassengesetz (SG).

³ Über die Baubereiche hinausragende Balkone sind nicht zulässig.

Art. 9

Lärmschutz

¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist entlang der Kantonsstrasse mit einer Grundrissoptimierung (keine lärmempfindlichen Räume gegen Strasse) oder weiteren Massnahmen am Gebäude (z.B. Loggias, schalldichte Brüstungen, etc.) im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

3. Baugestaltung

Art. 10

- Gesamtgestaltung
- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der umgebenden Bebauung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Das Bebauungs- und Gestaltungskonzept vom Februar 2020 illustriert die Bebauungsidee und ist in der weiteren Bearbeitung beizuziehen.
- ³ Für die Beurteilung von Vorhaben im Wirkungsbereich der UeO wird im Baubewilligungsverfahren die Fachgruppe Ortsbild beigezogen.

Art. 11

- Baugestaltung
- ¹ Die Gestaltung der Fassaden ist auf die umgebenden Bauten und Aussenräume abzustimmen. Auf das historische Ensemble ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- ² Die der Hauptstrasse zugewandten Fassaden sind als Hauptfassaden zu gestalten und entsprechend zu gliedern und zu befenstern.
- ³ Der Zwischenbau (Baubereich 5) ist als formal abgesetzter und allenfalls von der Fassade des Hauptgebäudes (Baubereich 4) zurückversetzter Baukörper zu gestalten. Die Fassade des Zwischenbaus (Baubereich 5) ist gestalterisch von der Fassade des Hauptgebäudes (Baubereich 4) zu differenzieren. Die Setzung und die Fassadengestaltung des Zwischenbaus (Baubereich 5) ist der kommunalen Fachgruppe Ortsbild zur Beurteilung zu unterbreiten.
- ⁴ Unterniveaubauten sind bezüglich Volumetrie und Gestaltung auf die Hauptbauten abzustimmen und sollen eine hohe Qualität der Aussenräume gewährleisten.

Art. 12

- Dachgestaltung
- ¹ In den Baubereichen 2, 3, 4 und 5 sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Im Baubereich 1 ist die Dachform frei. Die Dachform im Baubereich 6 richtet sich nach dem Bestand.
- ² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 13

Gesamtgestaltung ¹ Aussenräume sowie Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den umgebenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Baubereiche sind durch ein gesamtheitliches, durchlässig gestaltetes Freiraumkonzept zusammenzubinden und von Fassade zu Fassade zu gestalten.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungssplan gemäss Art. 14 Abs. 1 Lfd. D BewD einzureichen.

Art. 14

Umgebungsbereich ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Umgebungsbereich dient als privater und/oder gemeinschaftlicher Aussenraum zu den Hauptbauten, der Erschliessung der Überbauung für den Langsamverkehr, der oberirdischen Parkierung nach Art. 16 sowie als Notzufahrt und Aufenthalts- und Spielbereich.

² Der Umgebungsbereich ist durch eine standortgerechte Bepflanzung attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten und angemessen zu durchweg.

³ Arealtrennende Elemente und private Abgrenzungen wie Hecken oder Zäune sind gestalterisch in das Umgebungsgestaltungskonzept zu integrieren.

Art. 15

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche ¹ Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung geforderte grössere Spielfläche ist im Überbauungsplan mit einem Bereich bezeichnet. Die Lage der grösseren Spielfläche kann um max. 5 m vom im Überbauungsplan bezeichneten Bereich abweichen, sofern die erforderliche Fläche weiterhin gewährleistet ist. Sie muss den Bewohnern spätestens ab dem Bezug der 20. Familienwohnung zur Verfügung stehen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 16

Erschliessung MIV /
Auto- und Veloab-
stellplätze

¹ Die Parkierung für Bewohner ist bezüglich der Baubereichen 2, 3, 4 und 5 und soweit möglich auch bezüglich der Baubereiche 1 und 6 mit einer unterirdischen Einstellhalle mit Zufahrt ab der Kreuzgasse zu lösen.

² Für die Erschliessung der Baubereiche 1 und 6 sind in den bezeichneten Bereichen oberirdische Zufahrten über die Schulgasse zulässig.

³ Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind entlang der Hauptstrasse, der Kreuzgasse und der Schulgasse zulässig. Entlang der Hauptstrasse wird die Anzahl und Lage der Parkplätze mit dem kantonalen Strassenplan festgelegt. Entlang der Kreuzgasse und der Schulgasse wird die Anzahl und Lage der Parkplätze im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV.

Art. 17

öffentliche Fussgän-
gerverbindung

¹ Entlang der Hauptstrasse, der Kreuz- und der Schulgasse sind angemessene Fusswegverbindungen zu gewährleisten.

² Entlang der Hauptstrasse ist die öffentliche Fussgängerbindung auf den Strassenplan Hauptstrasse abzustimmen.

6. Umwelt

Art. 18

Energie- und Wär-
meversorgung

Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Es gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 19

Naturgefahren

Im Baubewilligungsverfahren sind geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 20

Gebäudeabbruch
(Schulgasse 17)

Die Bewilligung für den Abbruch des im Überbauungsplan bezeichneten Gebäudes (Schulgasse 17) erfolgt im koordinierten Verfahren nach Art. 5 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994. Die Genehmigung der Überbauungsordnung gilt gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung für den Gebäudeabbruch.

Art. 21

Vertragliche Sicher-
stellung

Der Vollzug der UeO ist soweit erforderlich durch privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. Infrastrukturvertrag) vor der Beschlussfassung sicherzustellen.

Art. 22

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	12. Januar – 28. Februar 2018
1. Vorprüfung vom	30. August 2018
2. Vorprüfung vom	17. September 2019

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	24. April 2020
Öffentliche Auflage vom	24. April bis 25. Mai 2020

Einspracheverhandlungen am	22. Juni 2020
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. August 2020
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 14. September 2020

Der Präsident

Der Sekretär

.....
Andreas Hegg

.....
Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Der Gemeindeschreiber

.....
Daniel Strub

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