

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. B10 «Dickried», Buswil mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten

Mai 2018

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Dickried», Busswil bezweckt eine geordnete und einheitlich gestaltete Wohnüberbauung mit qualitätvollen Frei- und Aussenräumen und einer rationellen Erschliessung.

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
- Umgebungsbereich
- Grünraum
- Öffentliche Detailerschliessung
- Bereich motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Bereich Langsamverkehr (LV)
- Bereich grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Bereich für Grüngürtel

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- mögliche Bepflanzung
- abzubrechende Gebäude
- mögliche Bebauung und Gestaltung

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

Zulässig sind Wohnnutzungen und mässig störendes Gewerbe.

Es gelten gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo)¹ im Wirkungsbereich der UeO beträgt 4'450 m², die minimale GFo beträgt 3'465 m².

² Die maximale GFo je Baubereich beträgt:

max. GFo Baubereich A: 1'050 m²

max. GFo Baubereich B: 1'500 m²

max. GFo Baubereich C: 2'000 m²

³ Zusätzlich stehen für An- und Kleinbauten nach Art. 10 Abs. 3 gesamt-
haft max. 150 m² oberirdische Geschossfläche zur Verfügung.

Art. 7

Baupolizeiliche
Bestimmungen

¹ In den Baubereichen A bis C gelten die folgenden baupolizeilichen Mas-
se:

	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C
maximale Gesamthöhe ²	10.0	10.0	13.0
max. Fassadenhöhe traufseitig ³	8.0	frei	frei
max. Gebäudelänge	frei	frei	frei

² Technisch bedingte Dachaufbauten sind bis 1.5 m über die maximale
Gesamthöhe hinaus zulässig.

³ Das Attikageschoss darf maximal 70% der Geschossfläche des darunter-
liegenden Geschosses aufweisen und ist auf der gesamten südöstlichen
Längsfassade um min. 3.0 m von der Fassadenlinie⁴ des darunterliegenden
Geschosses zurückzusetzen. Das Attikageschoss hat eine maximale
Geschosshöhe von 3.2 m aufzuweisen und muss sich gestalterisch von
den darunterliegenden Vollgeschossen abheben.

¹ Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern
sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain
hinausragen.

² Art. 14 BMBV

³ Art. 15 BMBV. Die Fh tr gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile bei der die
zugehörige Fassade des Attikageschosses nach Abs. 3 zurückversetzt ist.

⁴ Art. 8 BMBV

⁴ Vordächer bis 2 m Tiefe und 7.5 m Breite mit allfälligen Stützen dürfen im Bereich der Hauszugänge über die Fassadenlinie beziehungsweise über die Baubereiche hinausragen. Dachvorsprünge dürfen maximal 0.5 m über die Fassadenlinie und über die Baubereiche hinausragen.

⁵ Unterirdische Bauten⁵ und Unterniveaubauten⁶ sind innerhalb und ausserhalb der Baubereiche zulässig.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 8

Grundsätze

¹ Bauten und Anlagen, Erschliessungs-, Umgebungs- und Grünflächen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Hauptbauten sind parallel zur Baubereichsbegrenzung auszurichten.

³ Allfällige Übergänge zwischen Unterniveaubauten und dem massgebenden Terrain sind zu begrünen und angemessen zu gestalten.

⁴ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der mindestens folgendes regelt:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen etc.)
- Gestaltung der Erschliessungsbereiche und der internen Wege
- Gestaltung und Bepflanzung des Umgebungsbereichs
- Gestaltung und Bepflanzung des Grünraums
- Gestaltung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen
- An- und Kleinbauten, Containerstandorte.

⁵ Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hauptbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Auf Hauptbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Für An- und Kleinbauten ist die Dachform frei.

² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer oder Flachdachteile der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

⁵ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

⁶ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.2 m Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Art. 10

- Umgebungsbereich
- ¹ Der Umgebungsbereich umfasst die privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume, die Hauszugänge und die arealinternen Wege und die Notzufahrt.
- ² Er ist zu begrünen, wo er nicht durch Zugänge, Wege, Sitzplätze u. dgl. belegt ist. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten.
- ³ An- und Kleinbauten⁷ sind nur als gemeinschaftlich nutzbare Bauten (z.B. gedeckte Veloabstellplätze, Pavillon) zulässig und dürfen eine Fläche von maximal 60 m² sowie eine Gesamthöhe von maximal 5 m aufweisen. Es gilt ein Grenzabstand von 2 m.
- ⁴ Der Umgebungsbereich ist gegenüber dem Gyrhüsliweg mit einem Zaun abzugrenzen, um Konflikte zwischen der Getreidezentrum-Anlieferung und spielenden Kindern zu vermeiden.

Art. 11

- Grünraum
- ¹ Der Grünraum dient den Bewohnern und Besuchern der Überbauung als gemeinschaftliche Aufenthalts-, Erholungs- und Spielfläche.
- ² Er ist attraktiv und nutzerfreundlich zu gestalten. Für die Gestaltung der Wege und Flächen sind weitgehend natürliche Materialien zu verwenden, versiegelte Flächen sind unzulässig.
- ³ Bauten und Anlagen zur Ausstattung von Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen sowie allfällige Versickerungsanlagen sind zulässig.
- ⁴ Die genaue Abgrenzung zu den Umgebungsflächen und die Ausgestaltung des Grünraums werden mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 12

- Grüngürtel
- ¹ Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs ist eine geschlossene Bestockung als Sichtschutz und Abgrenzung zum Getreidezentrum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Grüngürtel ist spätestens 6 Monate nach der Fertigstellung der Hauptbauten zu erstellen.

⁷ Art. 3 und 4 BMBV

² Die genaue Ausgestaltung wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet und mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 13

Bepflanzung

¹ Für die Bepflanzung im Wirkungsbereich sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

² Pro 100 m² oberirdische Geschossfläche muss ein Baum vorhanden sein oder neu gepflanzt werden. Mindestens die Hälfte der nachzuweisenden Bäume müssen Hochstammbäume sein.

Art. 14

Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplätze,
grössere Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 44 und 45 BauV erforderlichen Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche ist als Fläche für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV zu gestalten. Sie ist spätestens 6 Monate nach der Fertigstellung der Hauptbauten zu erstellen.

4. Erschliessung und Infrastruktur

Art. 15

Erschliessung MIV

¹ Die bestehende öffentliche Detailerschliessung (Parzelle Nr. 418) ist im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu verbreitern.

² Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt über den im Überbauungsplan dargestellten Bereich MIV.

Art. 16

Auto- und Velo-
abstellplätze

¹ Die Bemessung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die Autoabstellplätze für Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Einstellhalleneinfahrt ist im Bereich MIV anzuordnen.

³ Die Autoabstellplätze für Besucher sind oberirdisch innerhalb des im Überbauungsplans bezeichneten Bereichs MIV anzuordnen.

⁴ Wo der Bereich MIV nicht für die Erschliessung des Areals, die Einstellhalleneinfahrt oder Autoabstellplätze benötigt wird, ist er angemessen zu begrünen oder zumindest unversiegelt auszugestalten.

Art. 17

Erschliessung LV /
Notzufahrt

¹ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich LV sind zwischen Fabrikstrasse und Gyrhüslweg ein mindestens 1.5 m breiter, arealinterner Fuss- und Veloweg sowie die Hauszugänge zu erstellen.

² Er ist zwischen dem Gyrhüslweg und dem Baubereich B so auszugestalten, dass er zusammen mit den angrenzenden befahrbaren Flächen als Notzufahrt nutzbar ist.

Art. 18

Containerstandorte

Containerstandorte sind an der Fabrikstrasse und am Gyrhüslweg möglich, wobei mindestens ein zentraler Containerstandort zu realisieren ist. Die genaue Lage und Ausgestaltung werden mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 19

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist soweit möglich versickern zu lassen. Spielbereiche sollen unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen (bfu) möglichst in das Entwässerungskonzept einbezogen werden. Der Generelle Entwässerungsplan GEP für den Ortsteil Busswil ist als Projektgrundlage zu berücksichtigen.

Art. 20

Energie

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

² Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist sowohl bei neuen als auch beim Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen soweit möglich Solarenergie, Umweltwärme oder Holz zu nutzen.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 21

Altlasten Voraussetzung für den Baubeginn sind der Abbruch der bestehenden Bauten auf Parzelle Nr. 190, die erforderlichen Untersuchungen des Standorts bezüglich Altlasten sowie die Vornahme allfällig notwendiger Sanierungsmassnahmen.

Art. 22

Lärm Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung innerhalb des UeO-Perimeter. Namentlich müssen eine neue, geschlossene Anlieferung im Bereich des Getreidesilos sowie Schallschutzmassnahmen am Getreidesilo realisiert und deren Wirkung belegt sein.

Art. 23

Verträge Soweit nötig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen. Die erforderlichen Verträge (z.B. Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde bezüglich Strassenverbreiterung) sind vor Baubeginn abzuschliessen.

Art. 24

Aufhebung bisherigen Rechts Mit Inkrafttreten der UeO Nr. B10 «Dickried» wird die UeO Nr. B03 «Dickried» (Strassenplan) vom 21. November 1979 aufgehoben.

Art. 25

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	13. April – 15. Mai 2017
Vorprüfung vom	25. Oktober 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	29. März 2018
Öffentliche Auflage vom	29. März – 30. April 2018
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Mai 2018

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 25. Juni 2018

Präsidentin

Sekretärin

Agnes Hautle

Silvia Wüthrich

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss,

Der Gemeindeschreiber

Daniel Strub

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