

Rote Texte: Anpassungen aufgrund Zusammenführen BR Busswil und Lyss; resp. Integration Parkplatzreglement

Rote Texte und gelb hinterlegt: Anpassungen aufgrund BMBV oder übergeordnetem Recht

## Grundordnung **Ortsteil** Lyss

### Baureglement

~~Für die rot markierten Inhalte steht die Genehmigung~~

~~noch aus~~ Die Teilrevision der Grundordnung besteht aus:

- Änderung des Zonenplans 1 für den Ortsteil Lyss
- Änderung des Zonenplans 2 für den Ortsteil Lyss
- Neufassung des Zonenplans Naturgefahren für den Ortsteil Lyss
- Änderung und formelle Anpassung des Zonenplans für den Ortsteil Busswil
- Neufassung des Zonenplans Naturgefahren für den Ortsteil Busswil
- **Zusammenführen der Baureglemente für die Ortsteile Lyss und Busswil mit Anpassung an die BMBV und weiteren Änderungen**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht inkl. Bericht nach Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht



**Auftraggeber** Gemeinde Lyss  
Abteilung Bau + Planung  
Bahnhofstrasse 10  
3250 Lyss

**Bearbeitung** ecoptima ag  
Spitalgasse 34  
Postfach  
3001 Bern  
Tel. 031 310 50 80 / Fax. 031 310 50 82  
info@ecoptima.ch

#### Impressum

Auftraggeber:  
Gemeinde Lyss

Auftragnehmer:  
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80,  
Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch),  
[info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

Bearbeitung:  
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG  
Christian Kilchhofer, Jurist, Raumplaner MAS ETH  
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

# Inhalt

|          |                                                                                          |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0</b> | <b>Lesehilfe</b>                                                                         | <b>7</b>  |
| <b>1</b> | <b>Geltungsbereich</b>                                                                   | <b>11</b> |
| 101      | Sachlich                                                                                 | 11        |
| 102      | Räumlich                                                                                 | 11        |
| 103      | Ausgleich von Planungsvorteilen                                                          | 11        |
| <b>2</b> | <b>Nutzungszonen</b>                                                                     | <b>12</b> |
| 21       | Wohn-, Misch- und Arbeitszonen                                                           | 12        |
| 211      | Art der Nutzung                                                                          | 12        |
| 212      | Mass der Nutzung; 1. Baupolizeiliche Masse                                               | 15        |
| 213      | Mass der Nutzung; 2. Abstandsvorschriften                                                | 18        |
| 214      | Mass der Nutzung; 3. Gebäude und Gebäudeteile, Gebäudemasse                              | 21        |
| 22       | Zonen für öffentliche Nutzungen, für Sport- und Freizeitanlagen sowie für Parkieranlagen | 22        |
| 221      | Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Allgemeine Bestimmungen                            | 22        |
| 222      | Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) Allgemeine Bestimmungen                       | 23        |
| 223      | Zonen für Parkieranlagen (ZFP)                                                           | 23        |
| 23       | Weitere Nutzungszonen im Baugebiet                                                       | 24        |
| 231      | Siedlungsrandzone (SRZ)                                                                  | 24        |
| 2342     | Grünzone (GrZ)                                                                           | 24        |
| 233      | Verkehrsfläche                                                                           | 25        |
| 24       | Nutzungszonen im Nichtbaugebiet                                                          | 26        |
| 241      | Landwirtschaftszone (LWZ)                                                                | 26        |
| 242      | Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)                                                       | 26        |
| 243      | Weilerzone (WeZ)                                                                         | 27        |
| <b>3</b> | <b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b>                                                 | <b>28</b> |
| 31       | Zonen mit Planungspflicht (ZPP)                                                          | 28        |
| 311      | Allgemeine Bestimmungen                                                                  | 28        |
| 32       | Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen                                             | 28        |
| 321      | Weiter geltende besondere baurechtliche Ordnungen                                        | 28        |
| <b>4</b> | <b>Qualität des Bauens und Nutzens</b>                                                   | <b>29</b> |
| 41       | Bau- und Aussenraumgestaltung                                                            | 29        |
| 411      | Gestaltungsgrundsatz                                                                     | 29        |
| 412      | Bauweise, Stellung der Bauten                                                            | 30        |
| 413      | Dachgestaltung                                                                           | 30        |
| 414      | Terrainveränderungen                                                                     | 31        |
| 415      | Aussenraumgestaltung                                                                     | 32        |
| 416      | Reklamen und Plakatierung                                                                | 33        |
| 417      | Antennenanlagen                                                                          | 33        |
| 418      | Besondere Gestaltungsvorschriften für die Mischzonen Kern                                | 34        |
| 419      | Gestaltungsspielraum                                                                     | 36        |
| 42       | Qualitätssicherung                                                                       | 36        |
| 421      | Fachberatung                                                                             | 36        |
| 422      | Qualifizierte Verfahren                                                                  | 37        |
| 43       | Nachhaltiges Bauen und Nutzen                                                            | 38        |

|     |                                           |    |
|-----|-------------------------------------------|----|
| 431 | Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet | 38 |
| 432 | Energie: a) Anschlusspflicht              | 38 |
| 433 | Energie: b) Gemeinsames Heizwerk          | 39 |
| 434 | <b>Verbot von Erdwärmesonden</b>          | 39 |
| 435 | Besonnung, Belichtung und Belüftung       | 40 |
| 436 | Lichtemissionen                           | 40 |

## **5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 41**

|     |                                                                           |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 51  | Ortsbildpflege                                                            | 41 |
| 511 | Ortsbildschutzgebiete                                                     | 41 |
| 512 | Siedlungsschutzgebiet                                                     | 41 |
| 52  | Pflege der Kulturlandschaft                                               | 42 |
| 521 | Landschaftsschutzgebiete                                                  | 42 |
| 522 | Landschaftsschongebiete                                                   | 42 |
| 523 | Baudenkmäler                                                              | 43 |
| 524 | Historische Verkehrswege                                                  | 43 |
| 525 | Archäologische Schutzgebiete                                              | 43 |
| 526 | <del>Bauabstand von Gewässern</del> Gewässerraum                          | 44 |
| 53  | Schutz und Pflege von Lebensräumen                                        | 46 |
| 531 | Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen                                          | 46 |
| 532 | Hecken, Feld- und Ufergehölze                                             | 46 |
| 533 | Gruben und Rohbodenflächen                                                | 46 |
| 534 | Objektfläche des kantonalen Waldnaturschutzinventars                      | 47 |
| 535 | Schutzgebiete und Schutzobjekte des eidgenössischen und kantonalen Rechts | 47 |
| 54  | Massnahmen                                                                | 48 |
| 541 | Ersatzmassnahmen                                                          | 48 |
| 542 | Fördermassnahmen                                                          | 48 |
| 55  | Bauen in Gefahrengebieten                                                 | 49 |
| 551 | Bauen in Gefahrengebieten                                                 | 49 |

## **6 Verschiedene Bestimmungen 51**

|     |                                                                                             |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 61  | <b>Erschliessung</b>                                                                        | 51 |
| 611 | Detailplanpflicht                                                                           | 51 |
| 612 | Parkierung                                                                                  | 51 |
| 613 | <b>Lage der Abstellplätze</b>                                                               | 52 |
| 614 | <b>Gemeinschaftsanlagen</b>                                                                 | 52 |
| 615 | <b>Sicherstellung (ersetzt den bisherigen Art. 9 des Parkplatzreglements)</b>               | 53 |
| 616 | <b>Ersatzabgabe (ersetzt den bisherigen Art. 14 des Parkplatzreglements)</b>                | 56 |
| 617 | <b>Verwendung der Ersatzabgabe (ersetzt den bisherigen Art. 15 des Parkplatzreglements)</b> | 57 |
| 62  | <b>Zuständigkeiten</b>                                                                      | 58 |
| 620 | Zuständigkeiten (bisheriger Art. 613)                                                       | 58 |

## **7 Straf- und Schlussbestimmungen 60**

|     |                                               |    |
|-----|-----------------------------------------------|----|
| 71  | <b>Strafbestimmungen</b>                      | 60 |
| 711 | Widerhandlungen                               | 60 |
| 72  | <b>Schlussbestimmungen Totalrevision 2013</b> | 60 |
| 721 | Inkrafttreten                                 | 60 |
| 722 | Aufhebung von Vorschriften                    | 61 |
| 723 | Änderung von Vorschriften                     | 62 |
| 73  | <b>Schlussbestimmungen Teilrevision 2019</b>  | 63 |
| 731 | Inkrafttreten                                 | 63 |

|     |                                                                                              |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 732 | Aufhebung von Vorschriften                                                                   | 63 |
|     | Genehmigungsvermerke der Totalrevision der Ortsplanung für den Ortsteil Lyss (2010 bis 2013) | 64 |
|     | Genehmigungsvermerke Teilrevision 2019                                                       | 66 |

## Anhang A1: Definitionen und Messweisen 67

|      |                                                                                              |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A11  | Terrain und Nutzungsziffern                                                                  | 67 |
| A111 | Massgebendes Terrain- und anrechenbare Grundstücksfläche                                     | 67 |
| A112 | Anrechenbare Grundstücksfläche                                                               | 67 |
| A113 | Geschossflächenziffer und Geschossflächen oberirdisch                                        | 67 |
| A114 | Überbauungsziffer                                                                            | 68 |
| A115 | Grünflächenziffer                                                                            | 69 |
| A12  | Gebäude und Gebäudeteile                                                                     | 69 |
| A121 | An- und KleinNebenbauten                                                                     | 69 |
| A122 | Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Tiefbauten                                       | 70 |
| A123 | Ausragende Gebäudeteile-Vorspringende Gebäudeteile                                           | 71 |
| A124 | Dachgestaltung                                                                               | 72 |
| A13  | Gebäudemasse                                                                                 | 72 |
| A131 | Gebäudelänge und Gebäudebreite                                                               | 72 |
| A132 | Gebäudehöhe-Fassadenhöhe                                                                     | 74 |
| A133 | Firsthöhe-Gesamthöhe                                                                         | 76 |
| A134 | Zuschlag zur Fassadenhöhe und Gesamthöhe im Überflutungsgebiet                               | 78 |
| A135 | Attikageschoss                                                                               | 79 |
| A14  | Bauabstände                                                                                  | 81 |
| A141 | Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen                                                | 81 |
| A142 | Kleiner Grenzabstand                                                                         | 82 |
| A143 | Grosser Grenzabstand                                                                         | 83 |
| A144 | Gebäudeabstand                                                                               | 84 |
| A145 | Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen | 85 |
| A145 | Zonenabstand                                                                                 | 86 |
| A146 | Abstände gegenüber Strassen und Wegen                                                        | 86 |
| A147 | Abstände gegenüber Fliessgewässern Gewässerraum                                              | 87 |
| A148 | Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen                                        | 87 |

## Anhang A2: Besondere Bestimmungen zu ZöN und ZSF 91

|      |                                                             |     |
|------|-------------------------------------------------------------|-----|
| A21  | Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)                       | 91  |
| A211 | Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Ortsteil Lyss         | 91  |
| A212 | Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Ortsteil Busswil      | 98  |
| A22  | Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)                  | 99  |
| A221 | Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) Ortsteil Lyss    | 99  |
| A222 | Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) Ortsteil Busswil | 101 |

## Anhang A3: Besondere Bestimmungen zu ZPP und bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 102

|      |                                               |     |
|------|-----------------------------------------------|-----|
| A31  | Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Ortsteil Lyss | 102 |
| A311 | ZPP «Gerber-Areal»                            | 102 |
| A312 | ZPP «Rossi»                                   | 103 |
| A313 | ZPP «Alpenstrasse»                            | 104 |
| A314 | ZPP «Hirschenplatz Ost»                       | 105 |
| A315 | ZPP «Areal Aemmer»                            | 107 |
| A316 | ZPP «Grentschel»                              | 108 |

|                                                                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| A317 ZPP «Grien Süd»                                                                                                                        | 108        |
| A318 ZPP «Kornweg»                                                                                                                          | 109        |
| A319 ZPP «Mittlere Mühle – Eissporthalle»                                                                                                   | 110        |
| A320 ZPP «ESP Bahnhofgebiet» (sistiert, nicht Gegenstand der Teilrevision 2019. Die Anpassung läuft in einem separaten Planerlassverfahren) | 112        |
| A321 ZPP «Beundengasse-Kappelenstrasse»                                                                                                     | 114        |
| A322 ZPP «Areal alte Armaturenfabrik»                                                                                                       | 115        |
| A323 ZPP «Hübeli»                                                                                                                           | 116        |
| A324 ZPP «Kiesgrube Bangerter»                                                                                                              | 117        |
| A325 ZPP «Bernstrasse / Sägeweg / Oeleweg»                                                                                                  | 119        |
| A326 ZPP «Libellenweg»                                                                                                                      | 120        |
| A327 ZPP «Areal Knecht»                                                                                                                     | 121        |
| A328 ZPP «Altersheim – Untere Mühle»                                                                                                        | 122        |
| A329 ZPP «Autobahn-Garage»                                                                                                                  | 123        |
| A330 ZPP «Wannersmatt»                                                                                                                      | 123        |
| A331 ZPP «Dreihubel»                                                                                                                        | 124        |
| <b>A34 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Ortsteil Busswil</b>                                                                                 | <b>125</b> |
| A341 ZPP 4 «Lindenweg Busswil»                                                                                                              | 125        |
| A342 ZPP 2 « Bahnhof Busswil»                                                                                                               | 126        |
| A343 ZPP 3 «Chappelacher Busswil»                                                                                                           | 127        |
| A344 ZPP-4 «Zentrum Busswil»                                                                                                                | 128        |
| A345 ZPP 5 «Nielacker Busswil»                                                                                                              | 129        |
| A346 ZPP-6 «Iriz/Höger Busswil»                                                                                                             | 130        |
| A347 ZPP-7 «Riederbach Busswil»                                                                                                             | 131        |
| A348 ZPP 8 «Kiesgrube Bangerter Busswil»                                                                                                    | 131        |
| <b>A345 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b>                                                                                    | <b>133</b> |
| A3451 Überbauungsordnungen Ortsteil Lyss                                                                                                    | 133        |
| A352 Überbauungsordnungen Ortsteil Busswil                                                                                                  | 136        |
| A34253 Uferschutzpläne                                                                                                                      | 137        |
| <b>Beilage B1: Abkürzungsverzeichnis</b>                                                                                                    | <b>138</b> |
| <b>Beilage B2: Stichwortverzeichnis</b>                                                                                                     | <b>140</b> |

## 0 Lesehilfe

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baurechtliche Grundordnung        | Das vorliegende Baureglement (BR) der Gemeinde Lyss bildet zusammen mit den Zonenplänen 1, 2 und dem Zonenplan Naturgefahren <b>für den Ortsteil Lyss sowie dem Zonenplan und Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Busswil</b> die baurechtliche Grundordnung <del>für den Ortsteil</del> für die Einwohnergemeinde Lyss. <del>Allein im Bereich der ZPP «Kiesgrube Bangerten» (Art. 324) wird die Gültigkeit des Zonenplans 1 und des vorliegenden Baureglements auf den Ortsteil Busswil ausgedehnt (vgl. auch Art. 702). Der Ortsteil Busswil verfügt im Übrigen über eine gültige Grundordnung von 2002.</del> |
| Zonenplan 1 <b>Ortsteil Lyss</b>  | Im Zonenplan 1 <b>für den Ortsteil Lyss</b> sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zonenplan 2 <b>Ortsteil Lyss</b>  | Im Zonenplan 2 <b>für den Ortsteil Lyss</b> sind Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind. Zudem legt der Zonenplan 2 die bei den einzelnen Fliessgewässern <del>zu beachtenden Bauabstände</del> <b>geltenden Gewässerräume</b> fest. Die Uferschutzpläne gelten für die Alte Aare und gehen dem Zonenplan 2 vor.                                                                                                                                                 |
| Zonenplan <b>Ortsteil Busswil</b> | Im Zonenplan <b>für den Ortsteil Busswil</b> sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Weiter sind Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind. Zudem legt der Zonenplan die bei den einzelnen Fliessgewässern geltenden Gewässerräume fest. Die Uferschutzpläne gelten für die Alte Aare und gehen dem Zonenplan vor.                                                                                                               |
| Zonenpläne <b>Naturgefahren</b>   | <del>In den Zonenplänen</del> <b>Naturgefahren</b> sind diejenigen Gebiete grundeigentümerverschrieben dargestellt, in welchen aufgrund der Erkenntnisse zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Grundordnung, ein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

bestimmter Gefährdungsgrad durch Naturereignisse vermutet wird.

Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) **und** den Verkehrserschliessungsanlagen **und dem Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Busswil** das gesamte Gemeindegebiet ab.

#### Kommentar

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird in der Bau- und Planungskommission auf Antrag der Bau- und Planungsabteilung angepasst.

#### Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

z.B. Art. 80 SG in Verbindung mit Art. 56 SV betreffend Strassenabstände;  
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive, öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement  
Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB



|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a <del>bis</del> und 1b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p> |
|                             | <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Vgl. Art. 7 BewD.</p>                                                                                                                                                                                                |
|                             | <p>Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p>                                                                                                                                                                 |
|                             | <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>                                                                                                                                                               |
| <p>Besitzstandsgarantie</p> | <p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p> | <p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG</p> <p>z.B. 212 Abs. 4, 511 Abs. 3 und Anhang A 112</p>                                                                                                                                  |
| <p>Qualitätssicherung</p>   | <p>Das BR regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>   | <p>Vgl. Art. 419</p>                                                                                                                                                                                                    |

|                 |                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zuständigkeiten | Die Zuständigkeiten sind in Art. 613, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Lyss festgelegt. |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1 Geltungsbereich

### 101 Sachlich

Das BR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

#### Kommentar:

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich im Gemeindepolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (vgl. dazu die Übersicht in Art. 341 und 342)

### 102 Räumlich

<sup>1</sup> Das BR gilt unter Vorbehalt von Absatz 2 für das ganze ~~im Zonenplan 2 dargestellte Gebiet des Ortsteils Lyss~~. Gebiet der Einwohnergemeinde Lyss.

<sup>2</sup> Wo das Baureglement Vorschriften zwischen den Ortsteilen Lyss und Busswil differenziert, gelten die entsprechenden Bestimmungen nur für die Zonenpläne des jeweiligen Ortsteils.

z.B. Art. 212 Abs. 1 betreffend Baupolizeiliche Masse oder Zonen mit Planungspflicht

### 103 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff BauG sowie dem Reglement über den Mehrwertausgleich der Gemeinde.

<sup>1</sup> ~~Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, namentlich durch die Möglichkeiten einer Mehrnutzung, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwerts für Projekte und Infrastrukturen im öffentlichen Interesse zur Verfügung zu stellen.~~

<sup>2</sup> ~~Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien und legt dort insbesondere den Ausgleichssatz und die möglichen Verwendungszwecke fest. In der Regel soll der vertraglich abzugeltende Ausgleich 20 bis 40% des Planungsmehrwerts betragen.~~

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Nach Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sollen für bestimmte öffentliche Zwecke eingesetzt werden, insbesondere zur Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur sowie der Massnahmen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Soweit der Gemeinderat nichts anderes bestimmt, sollen die Erträge aus dem Mehrwertausgleich an die Spezialfinanzierung «Buchgewinne Finanzvermögen» gehen. Vgl. Mehrwertabgabereglement vom 1. Mai 2017 (Datum des Inkrafttretens)

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES nach Art. 43 LSV):

| Zone       | Abk. | Nutzungsart/ES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnzonen  | W    | <sup>2</sup> – Wohnen <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stille Gewerbe bis maximal 35% der <b>Bruttogeschossfläche oberirdischen Geschossfläche (GFo)</b> eines Gebäudes</li> <li>– ES II</li> <li>– In den Wohnzonen sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen u.ä.) zuzurechnen sind, untersagt.</li> </ul>                                                                                                               | <p>Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Quartiergeschäfte, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.</p> <p><b>oberirdische Geschossfläche: vgl. Art. A113 Geschossflächenziffer und Geschossflächen oberirdisch</b></p> |
| Mischzonen | M    | <sup>3</sup> – Wohnen <sup>1, 2</sup> ,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mässig störende Arbeitsnutzungen</li> <li>– ES III</li> <li>– Einkaufs- und Verteilzentren sowie Ladengeschäfte mit einer <b>dem Verkaufsfläche dienenden Hauptnutzfläche</b> von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind nicht zugelassen.</li> <li>– In allen Mischzonen sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind, untersagt.</li> </ul> | <p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.</p>                                                                                                                        |

<sup>1</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten, öffentliche oder private Altersheime oder Alterswohnungen und ähnliche Nutzungen

<sup>2</sup> in den Mischzonen M2 und M3 Busswil «Aumatt», Parzelle Nr. 323 sind zudem mindestens 60 % der Bruttogeschossflächen gewerblich zu nutzen

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Mischzonen<br/>Kern a und b<br/>MKa und MKb</p> | <p>4 – Wohnen<sup>1</sup> und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen im Umfang von mindestens 35% der <b>Bruttogeschossfläche der Obergeschosse Geschossfläche oberirdisch aller Vollgeschosse ohne das erste Vollgeschoss</b> eines Gebäudes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mässig störende Arbeitsnutzungen</li> <li>– Verkaufsflächen ohne Beschränkung der Verkaufsfläche</li> <li>– ES III</li> <li>– Im ersten Untergeschoss sind Läden- und Handelsbetriebe zugelassen, wenn sie in direkter Verbindung mit der <b>Erdgeschossfläche Geschossfläche des ersten Vollgeschosses</b> stehen, im Maximum jedoch 100% der gesamten <b>Erdgeschossfläche Geschossfläche des ersten Vollgeschosses</b> betragen. In weiteren Untergeschossen sind Haustechnik, Parkierung, Lagerräume u.ä. als Nutzung zugelassen.</li> <li>– In den Mischzonen Kern sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind, untersagt.</li> <li>– In der Mischzone Kern sind im <b>Erdgeschoss ersten Vollgeschoss</b> ausschliesslich publikumsorientierte Arbeitsnutzungen wie Läden, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Gastgewerbe oder ähnliche Nutzungen zulässig.</li> </ul> | <p>Die Mischzonen Kern gelten als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG</p>                                    |
| <p>Mischzone<br/>Kern b      MKb</p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wenn die wohnhygienischen Verhältnisse es rechtfertigen, kann die Baubewilligungsbehörde in der MKb im <b>Erdgeschoss ersten Vollgeschoss</b> auch Wohnnutzungen zulassen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                            |
| <p>Mischzone Kern<br/>Busswil<br/>MK Busswil</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– In der Mischzone Kern Busswil sind im ersten Vollgeschoss auch Wohnnutzungen zulässig.</li> <li>– Neubauten mit gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen oder Verkaufsflächen im ersten Vollgeschoss an der Bahnhofstrasse sind zwingend an die Strassenabstandslinie zu stellen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Der Strassenabstand zur Bahnhofstrasse Busswil beträgt 5 m; vgl. Art. 213 Mass der Nutzung; 2. Abstandsvorschriften</p> |

<sup>1</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten, öffentliche oder private Altersheime oder Alterswohnungen und ähnliche Nutzungen

|              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arbeitszonen | A | <sup>5</sup> – Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit dazugehörigen Verkaufsräumen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Damit sind, wenn sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind, in den Arbeitszonen alle Arten von Arbeitsnutzungen erlaubt, so z.B. auch Kantinen, Seminarräume, Fabrikläden, Kinderkrippen, Kioske, Postablagen, Telefonkabinen, Sanitätsposten, Zivilschutzanlagen, Haltestellen für den öffentlichen Verkehr, Bahnanlagen, Erwachsenen Spiel- und Erholungsplätze, Freizeiträume und Freizeitanlagen, Versammlungslokale, Grünbereiche, etc. |
|              |   | <ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnungen für das betriebsnotwendig auf den Standort angewiesene Personal.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                     | Betriebsnotwendig auf den Standort angewiesen sind z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              |   | <ul style="list-style-type: none"><li>– In den Arbeitszonen sind Freizeitanlagen zulässig, wenn dadurch eine Attraktivitätssteigerung der Arbeitszone und/oder bessere Auslastung der Infrastrukturanlage erreicht wird sowie eine häusliche Bodennutzung gewährleistet bleibt.</li></ul>                                                                                        | Reine Lagerbetriebe sind nicht erwünscht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|              |   | <ul style="list-style-type: none"><li>– ES IV</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|              |   | <ul style="list-style-type: none"><li>– Läden und Einkaufszentren für Güter des täglichen Bedarfs sind ausgeschlossen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                 | Zu den ausgeschlossenen Läden zählen z.B. auch Tankstellenshops wenn sie Güter des täglichen Bedarfs anbieten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              |   | <ul style="list-style-type: none"><li>– Wo Arbeitszonen an Wohn- oder Mischzonen angrenzen, sind diese durch geeignete Vorkehren gegen übermässige, nachteilige Immissionen abzusichern. Innerhalb des arbeitszonenseitigen Grenzabstands ist zudem ein angemessener Grünbereich mit entsprechender Bepflanzung (Naturwiese, Baumreihe, Hecke oder ähnlich) anzulegen.</li></ul> | Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 89 bis 91 BauV zu beachten. Insbesondere dürfen die Betriebe, Anlagen und Vorkehren gegenüber angrenzenden Zonen zu keinen Einwirkungen führen, die in der angrenzenden Zone unzulässig wären.                                                                                                                                                  |

## 212 Mass der Nutzung; 1. Baupolizeiliche Masse

Baupolizeiliche  
Masse

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden  
baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungs-  
freiheit gemäss Art. 75 BauG

a) Im Perimeter des Zonenplans 1 für den Ortsteil Lyss

| Zone                       | Abk. | kGA   | gGA  | Fh tr <sup>*1)*2)</sup> | GH <sup>*2)*3)</sup> | GL                  | G <del>TB</del>     | AZ                                         | UeZ                      | G <del>FZ</del> |                                                                                            |
|----------------------------|------|-------|------|-------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |      |       |      |                         |                      |                     |                     | GFZo <sup>*4)</sup>                        |                          |                 |                                                                                            |
| Wohnzone                   | W1   | 5 m   | 10 m | 4.5 m                   | 8.5 m                | 25 m                | –                   | 0.40<br>0.45                               | –                        | –               | kGA: Kleiner Grenzabstand<br>(s. Anhang A142)                                              |
| Wohnzone                   | W2   | 5 m   | 10 m | 7.5 m                   | 11.5 m               | 35 m                | –                   | 0.55<br>0.60                               | –                        | –               | gGA: Grosser Grenzabstand<br>(s. Anhang A143)                                              |
| Wohnzone                   | W3   | 6.5 m | 12 m | 10.5 m                  | 14.5 m               | 40 m                | –                   | 0.75<br>0.85                               | –                        | –               | Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig<br>(s. Anhang A132)                                        |
| Mischzone                  | M2   | 5 m   | 10 m | 7.5 m                   | 11.5 m               | 35 m                | –                   | 0.70 <sup>*5)</sup><br>0.80 <sup>*6)</sup> | –                        | –               | GH: Gebäudehöhe (s. Anhang<br>A132<br>Gesamthöhe (s. Anhang A<br>A133Firsthöhe-Gesamthöhe) |
| Mischzone                  | M3a  | 6 m   | 12 m | 10.5 m                  | 14.5 m               | 45 m                | –                   | 0.90 <sup>*4)</sup><br>1.00 <sup>*5)</sup> | –                        | –               | GL: Gebäudelänge<br>(s. Anhang A131Gebäude-<br>länge und Gebäudebreite)                    |
| Mischzone                  | M3b  | 6 m   | 12 m | 10.5 m                  | 14.5 m               | 45 m                | –                   | 0.80 <sup>*2)</sup><br>0.90 <sup>*6)</sup> | –                        | –               | G <del>TB</del> : Gebäudebreitetiefe (s. An-<br>hang A131Gebäudelänge<br>und Gebäudebreite |
| Mischzonen<br>Kern MKa/MKb |      | 3.5 m | 12 m | 11.5 m                  | 15.5 m               | 60 m <sup>*7)</sup> | 18 m <sup>*7)</sup> | –                                          | –                        | –               | AZ: Ausnutzungsziffer (s. Anhang<br>A112)                                                  |
| Arbeitszone                | Aa   | 5 m   | –    | 16 m                    | 20 m                 | –                   | –                   | –                                          | 60% 205% <sup>*10)</sup> | –               | UeZ: Überbauungsziffer (s. An-<br>hang A113)                                               |
| Arbeitszone                | Ab   | 5 m   | –    | 12 m                    | 16 m                 | –                   | –                   | –                                          | 60% 205% <sup>*10)</sup> | –               | GFZo: Geschossflächenziffer oberir-<br>disch (s. Anhang A113)                              |
|                            |      |       |      |                         |                      |                     |                     |                                            |                          |                 | G <del>FZ</del> : Grünflächenziffer (s. Anhang<br>A115 Grünflächenziffer)                  |

b) Im Perimeter des Zonenplans 1 für den Ortsteil Busswil

| Zone                   | Abk. | kGA       | gGA  | Fh tr <sup>*1)</sup> | GH <sup>*3)</sup> | GL     | G <sup>TB</sup> | AZ                                            | UeZ         | GFZ  |
|------------------------|------|-----------|------|----------------------|-------------------|--------|-----------------|-----------------------------------------------|-------------|------|
|                        |      |           |      |                      |                   |        |                 | GFZo <sup>*4)</sup>                           |             |      |
| Wohnzone W1 Busswil    | W1B  | 3 m       | 8 m  | 4.5 m                | 8.5 m             | 25 m   | –               | –                                             | –           | –    |
| Wohnzone W2 Busswil    | W2B  | 4 m       | 8 m  | 6.5 m                | 7.5 m             | 11.5 m | 30 m            | –                                             | –           | –    |
| Wohnzone W3 Busswil    | W3B  | 5 m       | 12 m | 9 m                  | 10.5 m            | 14.5 m | 40 m            | –                                             | 0.6<br>0.85 | –    |
| Mischzone M2 Busswil   | M2B  | 4 m       | 8 m  | 7.5 m                | 11.5 m            | 40 m   | –               | 0.5 <sup>*2)</sup><br>0.55 <sup>*8)</sup> *9) | –           | –    |
| Mischzone M3 Busswil   | M3B  | 5 m       | 12 m | 10.5 m               | 14.5 m            | 40 m   | –               | 0.6 <sup>*2)</sup><br>0.70 <sup>*8)</sup>     | –           | –    |
| Mischzone Kern Busswil | MKB  | 3 m       | 10 m | 10.5 m               | 14.5 m            | 40 m   | 20.0 m          | –                                             | –           | –    |
| Arbeitszone A Busswil  | AB   | ½ Fh tr   | –    | 15 m                 | 19 m              | –      | –               | –                                             | –           | 495% |
|                        |      | mind. 4 m |      |                      |                   |        |                 |                                               |             |      |

- kGA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)
- gGA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
- Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A132)
- GH: Gebäudehöhe (s. Anhang A132)
- Gesamthöhe (s. Anhang A133)
- Firsthöhe-Gesamthöhe
- GL: Gebäudelänge (s. Anhang A131)
- Gebäudelänge und Gebäudebreite
- G<sup>TB</sup>: Gebäudebreite (s. Anhang A131)
- Gebäudetiefe (s. Anhang A131)
- Gebäudelänge und Gebäudebreite
- AZ: Ausnutzungsziffer (s. Anhang A112)
- UeZ: Überbauungsziffer (s. Anhang A113)
- GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A113)
- GFZ: Grünflächenziffer (s. Anhang A115)

\*1) Die Fh tr gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent)
- für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen von Artikel 214 Absatz 3 nicht einhält
- für eine Fassade, wenn das oberste Geschoss (Attikageschoss) die Anforderungen von Artikel 214 Absatz 3 einhält.

\*2) Die Fh tr und die GH erhöhen sich im Ortsteil Lyss in Überflutungsgebieten mit hoher, mittlerer, geringer oder Restgefährdung um die Höhendifferenz zwischen dem massgebenden Terrain und den im Zonenplan Naturgefahren Ortsteil Lyss eingetragenen Koten «Hochwasser» plus eine Überschwappreserve von 25 cm, maximal jedoch um das Mass, um welches die OK des Fussbodens des ersten Vollgeschosses über dem massgebenden Terrain erstellt wird.

Vgl. zur Messweise Anhang A134

Vgl. betreffend Bauen in Gefahrengebieten Art. 551 Abs. 5



\*3) Die GH darf die gebaute Fh tr nicht um mehr als 4 m überschreiten.

\*4) Werden zur Erstellung einer kommunalen Infrastrukturbaute (Trottoir, Bushaltestelle, Strasse etc.) Grundstücke Dritter beansprucht, in denen eine maximale GFZo festgelegt sind, erhöht sich die GFZo auf dem beanspruchten Grundstück unter Vorbehalt der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit, so dass keine Nutzungseinbusse entsteht. Die Gemeinde führt darüber einen Nutzungskataster und kann dort den Nutzungsbonus sinngemäss als Nutzungsübertragung nachführen.

Beispiel mit GFZo 1.0:  
Fläche bisheriges Grundstück Gbbl.-Nr. xyz: 2'200 m<sup>2</sup>; Mögliche GFZo 2'200 m<sup>2</sup>, an Strasse abgehende Fläche 200 m<sup>2</sup>, neue GFZo (= bisherige Fläche Grundstück multipliziert mit 100 dividiert durch neue Fläche des Restgrundstücks) = 1.1.  
Alternative Möglichkeit zur Darstellung im Nutzungskataster, resp. im Grundbuch:  
Übertrag einer anrechenbaren Fläche von 200 m<sup>2</sup> an das bisherige Grundstück Gbbl.-Nr. xyz

\*5) Es gilt ein minimaler Wohnanteil im Umfang von GFZo 0.30 sowie ein minimaler Gewerbeanteil von GFZo 0.20.

\*6) Es gilt ein minimaler Gewerbeanteil von GFZo 0.20.

\*7) In den Mischzonen Kern MKa und MKb gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Die Beschränkung der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe gilt nur für die Obergeschosse, für die Erdgeschoss ersten Vollgeschoss sind sie unbeschränkt.

In den Mischzonen M3a, M3b und M2 besteht keine Verpflichtung zur Realisierung von minimalen Wohn- oder Gewerbeanteilen. Deren Einhaltung ist jedoch Voraussetzung, um die maximale AZ erreichen zu können.

\*8) Bonus für Gewerbeflächen +0.1; in den Mischzonen M2 und M3 Busswil «Aumatt», Parzelle Nr. 323 sind mindestens 60 % der Bruttogeschossflächen gewerblich zu nutzen.

\*9) Im Bereich der Parzellen Nrn. 312 und 789 gilt:

- eine maximale GFZo von 0.80
- eine minimale GFZo von 0.60

Im Bereich der Parzelle Nrn. 118 gilt:

- eine maximale GFZo von 0.80
- eine minimale GFZo von 0.70

Im Zonenplan als „Areale mit minimaler GFZo“ bezeichnet.

\*40) Davon kann maximal die Hälfte finanziell abgegolten werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Hangzuschlag

<sup>2</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen masgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Gestaltungs-frei-  
heit; ~~Aus-~~  
~~schluss~~Einschrän-  
kung

- <sup>3</sup> In folgenden Gebieten ~~ist~~ **setzt** die **Beanspruchung der** Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG **ausge-**  
**schlossen die Durchführung eines qualifizierten Ver-**  
**fahrens im Sinne von Art. 422 sowie die Zustimmung**  
der Fachberatung nach Art. 421 voraus:
- Mischzonen Kern MKa und MKb
  - Ortsbildschutzgebiete (**Ortsteile Lyss und Busswil**)
  - Siedlungsschutzgebiet

Diese Gebiete sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung, **weshalb** dort für die Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Erweiterte Besitz-  
standsgarantie

- <sup>4</sup> In Bauten, die vor dem Inkrafttreten dieses Regle-  
ments bestanden haben
- a) darf der bestehende Dachraum im Rahmen des bestehenden Volumens und unter Einhaltung der gesundheitspolizeilichen Bestimmungen unab-  
hängig von der **geltenden Nutzungsziffer Ausnüt-**  
**zungsziffer** entsprechend den Zonenvorschriften genutzt werden
- b) kann der Gemeinderat einer Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände oder einer Überschreitung der zulässigen Nutzungsziffer zu-  
stimmen, **sofern dies erforderlich um ein beste-**  
**hendes Gebäude für Personen mit Behinderung**  
**nutzbar zu machen.**

Mit dieser ausgedehnten Besitz-  
standsgarantie soll eine innere Ver-  
dichtung ermöglicht werden. Damit  
wird der Einbau von zusätzlichen  
Zimmern in bestehende Estrich-  
räume erlaubt. Selbstverständlich  
müssen die geltenden gesundheits-  
polizeilichen Vorschriften eingehal-  
ten werden.  
z.B. weil ein Aussenlift erstellt oder  
ein Zugang vergrössert werden  
muss. Die Abweichung muss sich  
auf das für den Zweck erforderliche  
Mass beschränken

## 213 Mass der Nutzung; 2. Abstandsvorschriften

Grenz und Ge-  
bäudeabstände,  
Zonenabstand

- <sup>1</sup> Bauten, die **den gewachsenen Boden das massge-**  
**bende Terrain** an irgendeinem Punkt um mehr als  
1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz-  
und Gebäudeabstände und gegenüber den Landwirt-  
schaftszonen den Grenzabstand als Zonenabstand zu  
wahren.

Diese Bestimmung legt fest, welche  
Bauten den Grenzabstand einhalten  
müssen.  
Zu den Messweisen vgl. den Anhang  
Kapitel A14

Anlagen und aus-  
kragende Vor-  
springende Ge-  
bäudeteile

<sup>2</sup> Dachvorsprünge dürfen auf ihrer ganzen Länge bis 1.20 m vorspringen und in den Grenzabstand ragen; andere auskragende offene vorspringende Gebäudeteile dürfen, sofern ihre Länge nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Fassadenlängeabschnitts beträgt, maximal 2.0 m in den (grossen oder kleinen) Grenzabstand hinein und nicht mehr als 3.0 m über die Fassadenflucht hinaus ragen.

<sup>3</sup> Erker dürfen, sofern ihre Länge nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der jeweiligen Fassadenlängeabschnitts beträgt und nicht auf den Boden reichen, maximal 1.0 m in den (grossen oder kleinen) Grenzabstand hinein und nicht mehr als 3.0 m über die Fassadenflucht hinaus ragen.

Andere auskragende offene Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentreppe, sofern sie nicht der Haupterschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, Balkone, auch abgestützte und auch solche mit Seitenwänden.

Für die Mischzonen Kern MKa und MKb gelten die besonderen Bestimmungen von Art. 418 Abs. 4 Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. A 123).

Unterniveaubauten, Unterirdische Bauten, Tiefbauten, ungedeckte, oberirdische Parkplätze

<sup>4</sup> Für Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Tiefbauten, und dergleichen gilt:

- a) Unterniveaubauten, Unterirdische Bauten und Tiefbauten haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einwirkungen (z.B. durch Tauwasser, Abgase, Lärm, Gefahren) auf das Nachbargrundstück entstehen.
- b) Oberirdische, ungedeckte Parkplätze und Zufahrten haben einen Grenzabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

Unterniveaubauten, Unterirdische Bauten und Tiefbauten: vgl. Definition in Anhang A122

Abgestellte Wohnwagen, Wohnmobile, Boote, etc.

<sup>5</sup> Abgestellte Wohnwagen, Wohnmobile, Boote, Geräte, Materiallager und dergleichen haben einen Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Objekthöhe einzuhalten.

Strassenabstände

<sup>6</sup> Für die Abstände gegenüber Strassen gelten die folgenden Abweichungen gegenüber den Bestimmungen des Strassengesetzes:

- a) Für folgende Gemeindestrassen gilt ein Abstand von 5.0 m:
  - Aarbergstrasse
  - Alpenstrasse
  - Austrasse
  - Bahnhofstrasse Busswil
  - Beundengasse
  - Bütigenstrasse Busswil

Zur Messweise vgl. Anhang A147

Nach Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG gilt ein Strassenabstand von 3.6 m. In diesem Absatz werden nur die besonderen Abstände festgelegt, so dass in den meisten Fällen ein Strassenabstand von 3.6 m gilt

- Busswilstrasse
  - Grentschelstrasse
  - Grenzstrasse
  - Industriering
  - Kappelenstrasse
  - Leuernweg (Rossiweg bis Alpenstrasse)
  - Marktplatz
  - Rossiweg
  - Schachenweg
  - Steinweg
  - Stiglimattstrasse
  - Südstrasse
  - Werkstrasse
- b) Für unbewohnte An- und Kleinnebenbauten (sowie offene Autounterstände) und unterirdische Bauten gilt bei Detailerschliessungsstrassen ein Bauabstand von 2.0 m sofern die Verkehrssicherheit (Sichtweiten) gewährleistet bleibt.
- c) Abstand von selbstständigen Fuss- und Radwegen. 2.0 m
- d) In den Mischzonen Kern MKa und MKb gelten gegenüber Gemeindestrassen und öffentlichen Strassen privater Grundeigentümer keine Bauabstände.
- e) Verläuft die besonnte Längsseite eines Gebäudes entlang einer öffentlichen Strasse mit oder ohne Baulinie, so ist ein um 2.0 m erhöhter Strassenabstand einzuhalten. Gestaltungsbaulinien gehen in jedem Fall vor.
- f) Der Strassenabstand ist vom Fahrbahnrand zu messen. Dachvorsprünge, Vordächer und nicht geschlossene Hauszugänge, inklusive Treppen sowie Rampen dürfen bis 1.20 m in den Strassenabstand hineinragen. Die Aufzählung ist abschliessend. Balkone, Erker und ähnliches haben den Strassenabstand einzuhalten.
- g) Anlagen der Umgebungsgestaltung wie Böschungssicherungen, Kehrrichtbereitstellungsplätze, Parkplätze, Zufahrten (auch zu Einstellhallen) und dergleichen haben gegenüber Gemeindestrassen keinen Abstand einzuhalten, sofern die zur Wahrung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

## 214 Mass der Nutzung; 3. Gebäude und Gebäudeteile, Gebäudemasse

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestaffelte Gebäude | <p><sup>1</sup> Ein Gebäude gilt als gestaffelt, wenn die Staffelung mindestens die folgenden Masse aufweist:</p> <p>a) in der Höhe 2.0 m</p> <p>b) in der Horizontalen 2.0 m</p> <p>Staffelungen durch Loggia, Balkon, Sitzplätze oder dergleichen werden nicht berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vgl. Anhang A132 Abs. 3                                                                                                                                                                                               |
| Abgrabungen         | <p><sup>2</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von maximal ½ der jeweiligen Fassadenseite, jedoch maximal 10.0 m pro Fassadenseite werden zur Bestimmung der Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig und der Gesamthöhe nicht berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vgl. Anhang A132 Abs. 3: Gebäudehöhe Fassadenhöhe und A133 Gesamthöhe                                                                                                                                                 |
| Geschosse           | <p><sup>3</sup> Innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig und der Gesamthöhe ist die Anzahl Vollgeschossezahl frei. Über die zulässige Geschosszahl hinaus darf ein Attikageschoss erstellt werden Für Gebäude mit Flachdächern ist die Fh tr einzuhalten:</p> <p>a) auf allen Seiten, wenn das Attikageschoss:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– es eine Geschosshöhe von mehr als 3.20 m nicht überschreitet aufweist,</li> <li>– es die Fläche nicht überschreitet, die nach Anhang A134 zulässig ist und</li> <li>– nicht auf mindestens einer ganzen Fassade um mindestens 2.5 m von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt sind</li> </ul> <p>b) auf einer Fassadenseite wenn das Attikageschoss die Masse nach Buchstabe a nicht überschreitet.</p> | <p>Die Attikahöhe wird ab Oberkante fertiges Flachdach bis Oberkante der Attika-Dachkonstruktion gemessen.</p> <p>Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden (Art. 17 Abs. 2 BMBV).</p> |

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Firsthöhe                                                                                     | <sup>4</sup> Die Distanz zwischen der Gebäude- und Firsthöhe darf maximal 4.0 m betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vgl. Anhang A133                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bewohnte An- und Nebenbauten Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche | <p><sup>4</sup> Zudem gelten die folgenden Masse:</p> <p>a) <b>Bewohnte An- und Nebenbauten</b> Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand: 3.0 m</li> <li>– Anrechenbare GrundGebäudefläche: 30 m<sup>2</sup></li> <li>– FassadenGebäudehöhe traufseitig gemessen ab fertigem Terrain maximal: 4.0 m</li> </ul> <p>Grössere bewohnte An- und Nebenbauten Gebäude haben den ordentlichen Grenzabstand zu wahren.</p> | Vgl. Anhang A121 Abs. 2<br>Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche können Hauptnutzflächen aufweisen und deshalb auch bewohnt sein. Die kleinen Gebäude entsprechen den früheren «bewohnte An- und Nebenbauten» (z.B. eingeschossige Wohnraumerweiterungen, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser). |
| Unbewohnte An- und KleinNebenbauten                                                           | <p>b) <b>Unbewohnte</b> An- und <b>KleinNeben</b> bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand mindestens: 2.0 m</li> <li>– Anrechenbare GrundrissGebäudefläche maximal: 60 m<sup>2</sup></li> <li>– Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig gemessen ab fertigem Terrain maximal: 4.0 m</li> </ul> <p>Grössere unbewohnte An- und KleinNeben bauten haben den ordentlichen Grenzabstand zu wahren.</p>                                                            | Vgl. Anhang A121 Abs. 1<br>Nach Definition der BMBV dürfen An- und Kleinbauten nur Nebennutzflächen aufweisen. Die An- und Kleinbauten entsprechen den früheren unbewohnten An- und Nebenbauten (z.B. Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände).                                                                          |

## 22 Zonen für öffentliche Nutzungen, für Sport- und Freizeitanlagen sowie für Parkieranlagen

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Allgemeine Bestimmungen

#### Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

## **222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

### **Allgemeine Bestimmungen**

#### **Allgemeine Bestimmungen**

<sup>4</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von ~~Abs.~~ **Anhang** 2 sowie Art. 78 BauG.

## **223 Zonen für Parkieranlagen (ZFP)**

<sup>1</sup> Die Zonen für Parkieranlagen (ZFP) sind für die nachstehend aufgeführten Nutzungen für Bauten und Anlagen der angrenzenden Zonen bestimmt:

- a) oberirdische Parkplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder
- b) Zufahrten für angrenzende Zonen
- c) Nebenanlagen nach Abs. 3

<sup>2</sup> Der Parkplatzbedarf muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden.

<sup>3</sup> In der ZFP sind folgende Bauten zugelassen:

- a) Für den Betrieb der Parkieranlagen notwendige Einrichtungen.
- b) Überdachte Abstellplätze für Zweiräder
- c) Pro einzelne ZFP ein überdachter, einseitig offener Warteraum mit folgenden baupolizeilichen Massen:
  - **Anrechenbare GrundGebäude**fläche  
~~maximal~~ 50.0 m<sup>2</sup>
  - **Gebäudehöhe**Fh tr: ~~max.~~ 3.0 m
  - **GH:** 7.0 m
  - Grenzabstand minimal 2.0 m

<sup>4</sup> Die ZFP beim Autobahnanschluss Lyss Süd ist für eine Parkieranlage zur Bildung von Fahrgemeinschaften bestimmt. Bauten nach Abs. 3 sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Die Parkieranlagen sind mittels pflegeleichten Grünbereichen, Hecken und Hochstammbäumen angemessen in das Siedlungs- und Landschaftsbild zu integrieren.

<sup>6</sup> Die Versiegelung der Oberfläche durch Heissmischbelag, geschlossene Betonflächen u.ä. hat sich auf ein Minimum zu beschränken.

<sup>7</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

## 23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### 23.1 Siedlungsrandzone (SRZ)

<sup>1</sup> Die Siedlungsrandzone dient der Sicherstellung von Übergangsbereichen zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen.

<sup>2</sup> In den Siedlungsrandzonen sind nur An- und Kleinbauten bis maximal 30 m<sup>2</sup> und einer Fh<sub>tr</sub> von max. 3.0 m sowie Grünbereiche, Spielflächen, einzelne Schwimmbecken und dergleichen zugelassen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens demjenigen nach EG ZGB einzuhalten.

<sup>3</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren sind so zu gestalten, dass die Nutzung der angrenzenden Nichtbauzone keinerlei Beeinträchtigungen (z.B. durch Zäune, übermässigen Schattenwurf und dergleichen) erfahren.

<sup>4</sup> In den Siedlungsrandzonen sind nur standortgerechte, einheimische und auf die angrenzende Nichtbauzone abgestimmte Bepflanzungen zugelassen.

<sup>5</sup> Innerhalb allfälliger Waldabstandslinien ist die Haftung der Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer für allfälligen, vom Wald oder dessen Bewirtschaftung ausgehenden Schaden wegbedungen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist.

### 23.2 Grünzone (GrZ)

<sup>1</sup> Die Grünzonen gehören zur Bauzone. Sie sind Freihaltezonen und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden es sind höchstens unterirdische Bauten zulässig.

<sup>2</sup> In Grünzonen im Bereich von Gewässern gelten die Bestimmungen von Art. 527, insbesondere Abs. 3.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).



<sup>3</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

<sup>4</sup> Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen von Grünzonen sowie deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.

<sup>5</sup> Den Grünzonen wird eine GFZo von 0.5 zugewiesen. Damit kann die Fläche angrenzender, d.h. auf dem eigenen Grundstück gelegenen Grünzonen zur anrechenbaren Fläche ~~eines benachbarten Grundstücks~~ gerechnet werden (vgl. Fig. 7.1 Anhang BMBV). Hochbauten bleiben jedoch ausgeschlossen.

### **233 Verkehrsfläche**

<sup>1</sup> Die Verkehrsfläche umfasst Flächen für den Strassen und den Bahnverkehr.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, resp. der Eisenbahngesetzgebung.

## 24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 241 Landwirtschaftszone~~7~~ (LWZ)

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Nach Art. 19 Abs. 4 des kantonalen Normalbaudekrets dürfen landwirtschaftliche Silobauten nur bis 13.0 m hoch sein. Dabei dürfen sie aber die **anrechenbare GrundGebäude**fläche von 60.0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 242 Intensivlandwirtschaftszone~~7~~ (ILWZ)

<sup>1</sup> Die Intensivlandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen oder bodenunabhängigen bzw. über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion pflanzlicher Erzeugnisse, inklusive solchen einer Baumschule dienen.

<sup>2</sup> Die Fläche der in der Zone zulässigen Gewächshäuser beträgt insgesamt höchstens 7500 m<sup>2</sup>. Für die übrigen Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.

<sup>3</sup> Gewächshäuser und übrige Bauten sind um die bestehenden Bauten / Hofgruppen anzuordnen.

<sup>4</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Beim Bau von neuen Gewächshäusern können durch die Hanglage entstehende **SoekelUnter**geschosse im vollen Umfang für Lager und Arbeitsräume genutzt werden. Zu den in der M2 geltenden baupolizeilichen Massen vgl. Art. 212 Abs. 1. Neubauten sind in der Umgebung der bestehenden Bauten am Jägerweg resp. im Eigenacker anzuordnen.

## 243 Weilerzone, (WeZ)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zweck            | <sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.                                                                                                                                                | Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan Massnahmenblatt A_03). Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen. |
| Art der Nutzung  | <sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Mass der Nutzung | <sup>3</sup> Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30% der bestehenden <b>BGF Hauptnutz-, Konstruktions- und Funktionsflächen</b> zulässig.                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                  | <sup>4</sup> Neue <b>unbewohnte</b> An- und <b>KleinNeben</b> bauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.                                                                                                                                                                                                                           | <b>Unbewohnte</b> An- und <b>KleinNeben</b> bauten vgl. Art. 214 Abs. 5 Bst. b. Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.                                                                                               |
| Einschränkungen  | <sup>5</sup> Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.<br><br><sup>6</sup> Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.<br><br><sup>7</sup> Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.<br><br><sup>8</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV. | Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.                                                                                                                                                                                                    |

### **3 Besondere baurechtliche Ordnungen**

#### **31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

##### **311 Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

<sup>2</sup> Mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der möglichst nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energieversorgungskonzept zu erarbeiten.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der Siedlungsökologie Rechnung zu tragen.

<sup>4</sup> In den einzelnen ZPP gelten die Bestimmungen nach den Anhängen A31 bis A34.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer UeO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998).

Der Siedlungsökologie kann beispielsweise mit Vernetzungsachsen zur offenen Landschaft, standortgerechter Bepflanzung, Dachbegrünungen oder Sickergruben Rechnung getragen werden.

##### **32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

##### **321 Weiter geltende besondere baurechtliche Ordnungen**

Die im Anhang A34 aufgeführten besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben weiterhin gültig.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 41 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### 411 Gestaltungsgrundsatz

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundsatz             | <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Lyss verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen.<br>Im Perimeter des Richtplans Kernzone <b>Ortsteil Lyss</b> zeigt dieser auf, wie die gute Gesamtwirkung erzielt werden kann.<br>Vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414 und 415. |
| Beurteilungskriterien | <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"><li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li><li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li><li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li><li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li><li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li><li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge</li></ul> | An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, <b>Erdgeschoss-</b> und Fassadenplänen <b>sowie Plänen des ersten Vollgeschosses</b> , Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                       | <sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vgl. Abschnitt 51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 412 Bauweise, Stellung der Bauten

<sup>1</sup> Wo nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212 bis 214 und Anhang A141 ff.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 212 Abs. 1 und Anhang A131

<sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehören:

- Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise;
- Parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zur Strasse, resp. zur Falllinie des Hanges.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 419 sowie allenfalls abweichende Gebäudestellungen, wenn dies aus energietechnischen Gründen erfolgt.

## 413 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Es sind alle Dachformen und Bedachungsmaterialien erlaubt, die das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Für das Ortsbildschutzgebiet sind die besonderen Vorschriften nach Art. 511 zu beachten.

**Flachdächer sind** nach Art. 431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet **zu begrünen**.

<sup>2</sup> Zur Belichtung von Dachräumen sind im Rahmen der Absätze 3 bis 6 zugelassen:

- a) Dachaufbauten (z.B. Lukarnen, Schleppgauben, halbrunde Dachgauben)
- b) Dacheinbauten (z.B. Dachflächenfenster, Glaselemente)
- c) Dacheinschnitte
- d) Firstoblichter

Von den in den Absätzen 2 bis 6 festgelegten Massen kann nach Art. 421 auf Antrag einer Fachberatung abgewichen werden.

<sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte, bei Objekten des Kantonsinventars (K-Objekte), nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge, des obersten Geschosses aufweisen. Untereinander haben sie einen Abstand von mindestens 1.2 m einzuhalten.

Mit den Absätzen 4 bis 7 wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden (vgl. Anhang A124). Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 419 können sie jedoch erlaubt werden.

<sup>4</sup> Gegenüber First, Grat-, Ort- oder Kehllinie sowie allen Dachrändern haben Dachaufbauten, Dacheinbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 0.8 m einzuhalten.

Das Bauinventar bezeichnet diejenigen Objekte die als solche des kantonalen Inventars gelten als «K-Objekte» (vgl. Art. 13 Abs. 3 BauV).

<sup>5</sup> Über Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind in der gleichen Dachfläche nur Dacheinbauten und Firstoblichter zugelassen.

<sup>6</sup> Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 0.8 m zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.

Vgl. Anhang A124  
Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und Innen liegende Treppenhäuser zu belichten

<sup>7</sup> Die besonderen Vorschriften für die Mischzonen Kern MKa und MKb bleiben vorbehalten. vgl. Art. 418

## 414 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind in ihrer Grundrisskonzeption und Stellung den topografischen Verhältnissen anzupassen, um Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern zu vermeiden.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) dürfen ab **gewachsenem Boden massgebendem Terrain** im Maximum 1.2 m betragen. Die Baubewilligungsbehörde kann folgende höhere Terrainveränderungen bewilligen:

- Aufschüttungen wie Erdwälle und ähnliches die dem Lärmschutz dienen
- begründete Aufschüttungen/Abgrabungen am Hang
- Elemente der Aussenraumgestaltung wie Spielhügel/Biotope

Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch kleinere Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr [erhältlich beim ~~Gewässerschutzamt~~ Amt für Wasser und Abfall oder unter: [www.bve.be.ch/site/awa](http://www.bve.be.ch/site/awa)])

<sup>3</sup> Stütz- und Futtermauern zur Umgebungsgestaltung dürfen die Höhen von 1.2 m nicht überschreiten. Unverfugte Natursteinmauern/Böschungssicherungen dürfen eine Höhe von maximal 1.8 m erreichen.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann die Begrünung von Mauern und Stützkonstruktionen verlangen.

#### 415 Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den prägenden Merkmalen gehören:

- intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen
- die Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Pflanzen
- keine überhöhten Stützmauern und unnatürlichen Übergänge zu Nachbargrundstücken

<sup>2</sup> Private Aussenräume, die der Öffentlichkeit offen stehen (Strassencafés, Ausstellung von Waren, etc.) dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Aussenräume sind mit ~~einheimischen~~, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Pflanzen zu bepflanzen. Siedlungsränder sind so zu gestalten, dass sich ein optimaler Übergang zur offenen Landschaft bzw. dem Wald ergibt.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen; bei untergeordneten Bauvorhaben kann die Bau- und Planungsabteilung von der Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplans befreien.

vgl. Art. 15 Abs.2 BewD

<sup>5</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der dazugehörenden Bauten abzuschliessen. Die Ausführung hat dem Umgebungsgestaltungsplan entsprechend zu erfolgen.

<sup>6</sup> Invasive Neophyten dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

Invasive Neophyten sind gebietsfremde Pflanzen, die nach dem Jahr 1500 eingebracht wurden, wildlebend etabliert sind und die sich so stark und rasch ausbreiten, dass sie andere für den betreffenden Lebensraum charakteristische Arten verdrängen (vgl. Schwarze Liste der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen, SKEW; [www.cps-skew.ch](http://www.cps-skew.ch)).



## 416 Reklamen und Plakatierung

<sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Betreffend Strassenabstand gilt Art. 58 der Strassenverordnung vom 29.10.2008. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 05.09.1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

<sup>2</sup> Zur Beurteilung der Einordnung erlässt die Gemeinde ein Plakatierungskonzept.

~~vgl. das geltende Plakatierungskonzept vom 6. Mai 2002~~

<sup>3</sup> Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der Baubewilligung zuständigen Behörde festgelegt.

<sup>4</sup> Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. Im Ortsbildschutzgebiet sowie bei Baudenkmälern dürfen an Fassaden nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

Vgl. dazu auch die vom Gemeinderat in Ausführung von Art. 416 erlassenen Richtlinien (aktuell Richtlinien für Reklamen und Veranstaltungsplakate vom 7. August 2017).

~~<sup>5</sup> Der Gemeinderat erlässt zum Vollzug Richtlinien.~~

## 417 Antennenanlagen

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

<sup>2</sup> Unter Art. 417 Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

<sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen Aa und Ab sowie anderen Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind (Zone für öffentliche Nutzungen [ZöN], Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Mit der Bestimmung, wonach bestehende Standorte vorzuziehen sind, gilt eine Koordinationspflicht.

[ZSF], Zonen mit Planungspflicht [ZPP] «Grien Süd» «Kiesgrube Bangerter», «Autobahn-Garage», «Grentschel» und «Aemmer» sowie die Überbauungsordnungen [UeO] 1, 2, 3, 5, 7, 12 und 28), zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

<sup>4</sup> Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

<sup>5</sup> In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

<sup>6</sup> In Ortsbild-, Siedlungs- sowie Landschaftsschutzgebieten sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Fachstelle (Kantonale Denkmalpflege), dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

<sup>7</sup> Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

<sup>8</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Im Perimeter von Überbauungsordnungen ist auf die dort umschriebene Nutzung abzustellen. Ist vorwiegend Arbeitsnutzung vorgesehen, kommt Absatz 3 zur Anwendung, ist ausschliesslich Wohnnutzung erlaubt, gilt Absatz 5. In den übrigen Fällen kommt Abs. 4 zum Tragen.

#### **418 Besondere Gestaltungsvorschriften für die Mischzonen Kern**

Dachformen

<sup>1</sup> Bei Neubauten ist die Dachform/Dachgestaltung in Zusammenarbeit zwischen Bauwilligen und der Baubewilligungsbehörde nach städtebaulichen Kriterien zu bestimmen. Auskragende Gebäudeteile dürfen die Decke des obersten Vollgeschosses nicht überragen.

Im Übrigen zeigt der Richtplan Kernzone auf, wie die Bauten und Anlagen einzuordnen und deren Aussenräume zu gestalten sind.

Fassaden

<sup>2</sup> Die Häuser sind in den Vertikalen, inkl. Ladengeschosse und eventuelle Lauben, in Konstruktion und Material einheitlich auszubilden. Material und Konstruktion müssen in den Fassadenplänen ersichtlich sein.

Dachflächen

- <sup>3</sup> Die Dachflächen ~~der Erdgeschossbauten von eingeschossigen Bauten~~ (auch von ~~reinen Erdgeschossbauten~~ ~~eingeschossigen An- und Kleinbauten~~) dienen den darüberliegenden Wohnungen als Erholungsfläche und sind entsprechend zu gestalten:
- Oblichter und begehbare Glasoblichter sind auf 10% der freien Dachfläche über ~~dem Erdgeschoss~~ **ersten Vollgeschoss** gestattet. Sie sind so auszubilden, dass sie durch spielende Kinder nicht beschädigt werden.
  - Die Dachfläche ist angemessen zu begrünen und zu bepflanzen.
  - Ventilationsaufbauten und Kamine sind nicht gestattet.
  - Autoabstellplätze auf den Dachflächen sind nicht gestattet.

Erker und **auskragenden, offenen vorspringende Gebäudeteile** (gegenüber angrenzenden Grundstücken und dem Strassenraum)

- <sup>4</sup> Die Gesamtlänge von Erkern und **auskragenden, offenen vorspringenden** Gebäudeteilen (ausgenommen Dachvorsprünge und Vordächer) ist, mit Ausnahme der besonnten Längsseite, auf einen Viertel der Gebäudelänge bzw. –breite beschränkt. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen auf die ganze Länge bis 1.2 m sowohl in den Strassenraum als auch in den Grenzabstand auskragen.

Gestaltungsspielraum

- <sup>5</sup> Ergibt sich eine städtebaulich bessere Lösung oder ist es für die vorgesehene Nutzung notwendig, kann die Baubewilligungsbehörde grössere Gebäudetiefen oder –längen unter Einhaltung des theoretisch realisierbaren **Volumens der Vollgeschosse Obergeschossvolumens inklusive Attikageschosse** (~~und unter Einhaltung der Attikavorschriften~~) zulassen. Es ist folgende Vergleichsrechnung aufzustellen:
- Das theoretische **Volumen der Vollgeschosse Obergeschossvolumens inklusive der Attikageschosse** errechnet sich gestützt auf die Überbaubarkeit der Baugrundstücke unter Einhaltung einer Gebäudetiefe von 12.0 m, einer Geschosshöhe von **2.75 m 3.20 m** unter Berücksichtigung der Attikavorschriften sowie der weiteren baupolizeilichen Massen nach Art. 212.
  - Das Volumen des gewünschten Bauvorhabens errechnet sich aus dem effektiv geplanten **Gebäudevolumens ab dem Obergeschossbaukörper ersten Vollgeschoss** bis Oberkant fertigem Dach.

## 419 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 415 und Art. 418 abweichen.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 und 418 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen.

## 42 Qualitätssicherung

### 421 Fachberatung

<sup>1</sup> Das zuständige Organ der Gemeinde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Fachleute – Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kantonalen Denkmalpflege, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Die Gemeinde kann auch die OLK, die Fachgruppen Landschaft, Ortsbild und Energiestadt beiziehen. Die Empfehlungen der Fachberatung berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 613 in Verbindung mit der Gemeindeordnung bei der Bau- und Planungskommission

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Siedlungsschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor Erlass der Überbauungsordnung;

Vgl. Art. 419 und Art. 511 ff.

Vgl. Art. 419

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG

Vgl. Art. 75 BauG

- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

<sup>3</sup> Die Gemeinde setzt als unabhängige Fachberatungsorgane eine Fachgruppe Landschaft und eine Fachgruppe Ortsbild ein. Der Gemeinderat regelt deren Aufgaben und Zuständigkeiten mittels Verordnung.

Vgl. die Verordnung über die ständigen Kommissionen. Den Fachgruppen kommen beratende Aufgaben zu.

## **422 Qualifizierte Verfahren**

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 und 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachtenverfahren. Z.B. Ortsplaner für die Verfahrensberatung.

<sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten

## 43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

### 431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

<sup>1</sup> Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung, resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

- Terrainanpassungen, Böschungen und dergleichen ökologisch wirksam mit ~~einheimischer~~ standortgemässer Vegetation zu begrünen;
- auf Flachdächern ~~von Hauptgebäuden~~ alle nicht begehbaren und nicht mit Solaranlagen belegte Flächen zu begrünen;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefällt oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Bei der Gestaltung von Aussenräumen im Siedlungsgebiet ist der Schaffung von Lebensräumen (~~standortheimische~~ standortgerechte Pflanzen, Nisthilfen, Trocken- und Feuchtstandorte) Beachtung zu schenken.

<sup>2</sup> In den Wohn- und Mischzonen soll in der Regel pro ~~400 200~~ m<sup>2</sup> ~~BGF~~ ~~GFo~~ und in den Arbeitszonen pro ~~500 600~~ m<sup>2</sup> ~~BGF~~ ~~GFo~~ mindestens ein Baum vorhanden sein oder neu angepflanzt werden.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.

### 432 Energie: a) Anschlusspflicht

<sup>1</sup> Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Perimetern mit Anschlusspflicht sind alle Neubauten an das für den jeweiligen Perimeter vorgesehene Fernwärmenetz anzuschliessen.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten im Fernwärmeperimeter sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

Vgl. Art. 13 KEnG. Der Perimeter mit Anschlusspflicht ist im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Je nach Möglichkeit der Wärmeübergabe oder des vorhandenen Wärmeverteilungssystems bzw. beim Fehlen eines solchen können Umrüstkosten entstehen. Diese müssen verhältnismässig bleiben. Bei K-Objekten (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

<sup>3</sup> Die Wärme muss zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen angeboten werden.

<sup>4</sup> Nicht zum Anschluss an des Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

Technische Gleichwertigkeit:

Ein FW-Anschluss ist einer konventionellen Anlage gleichwertig, wenn der Bezüger seinen Bedarf an Warmwasser mit minimal 55°C ganzjährig und seine Raumtemperaturbedürfnisse während der Heizperiode abdecken kann.

Wirtschaftliche Gleichwertigkeit:

Als zumutbar und verhältnismässig beurteilt werden bei der Fernwärme bis zu 20% höhere Jahreskosten (Kapital-, Betriebs- und externe Kosten) gegenüber einer konventionellen Heizanlage (aus Gründen energetischer, lufthygienischer sowie ökologischer Vorteile).

#### 433 Energie: b) Gemeinsames Heizwerk

<sup>1</sup> Werden mehr als 6 Wohneinheiten gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz.

<sup>3</sup> Kein gemeinsames Heizwerk benötigt ein Vorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten,

- wenn alle Bauten ~~den Minergie-P-Standard~~ den **bestmöglichen Gebäudeenergieausweis (GEAK)** oder gleichwertig aufweisen oder;
- wenn die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind.

vgl. Art. 15 KEnG

Eine gemeinsame Heizanlage ist dann erforderlich, wenn die 6 Wohneinheiten in einem funktionellen und räumlichen Zusammenhang zueinander stehen (z.B. gleichzeitiges Baugesuch über ein zusammenhängendes Baugebiet).

GEAK ist die Abkürzung von Gebäudeenergieausweis der Kantone

#### 434 Verbot von Erdwärmesonden

In dem im Zonenplan 2 Lyss als Korridor «Verbot von Erdwärmesonden» bezeichneten Bereich sind zum Schutz des Lyssbachstollens keine Erdwärmesonden und dergleichen – baubewilligungspflichtige und baubewilligungsfreie – zulässig.

### **435      Besonnung, Belichtung und Belüftung**

<sup>1</sup> Es ist unzulässig, ganze Familienwohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu belichten.

Vgl. im Übrigen die Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume in Art. 64 ff. BauV.

<sup>2</sup> In mindestens einem Haupttagesaufenthaltsraum (Wohnzimmer und/oder Kinderspielraum) sind mindestens 50% der vorgeschriebenen Fensterflächen, mindestens aber 2 m<sup>2</sup>, als senkrechtstehende Fenster auszugestalten.

### **436      Lichtemissionen**

<sup>1</sup> Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 06.00 auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

<sup>2</sup> Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Sky-beamern ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

<sup>4</sup> In der Nähe von Naturräumen (z.B. Siedlungsränder, Grünzonen) darf kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich eingesetzt werden.



## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 51 Ortsbildpflege

#### 511 Ortsbildschutzgebiete

<sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete umfassen die für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bau- und Planungsabteilung eingesehen und bezogen werden können.

<sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden.

<sup>3</sup> Werden in Ortsbildschutzgebieten Gebäude durch Naturereignisse ganz oder teilweise zerstört, dürfen sie innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die geltenden baupolizeilichen Masse in ihrem früheren Ausmass und am heutigen Standort wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Einhaltung von gesundheitspolizeilichen Vorschriften und die Bestimmungen über das Bauen in Gefahrengeländen.

Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuchs, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

<sup>4</sup> Der Charakter der Aussenräume mitsamt den prägenden Elementen wie Wegnetz, Vorgärten, -plätze, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten sowie ortsbildgerecht zu erneuern und zu gestalten.

Zum Beizug einer Fachberatung vgl. Art. 421 Abs. 2.

<sup>5</sup> Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat Vorschriften über die Gestaltung und Einrichtung privater Aussenräume, die öffentlich zugänglich sind (z.B. Gartenrestaurants, Strassencafés, Ausstellungsflächen von Geschäften) erlassen und vorsehen, dass die Möblierung nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu erfolgen hat.

Im Ortsbildschutzgebiet setzt die **Beanspruchung der** Gestaltungsfreiheit die **Zustimmung durch die Fachberatung voraus** (vgl. Art. 212 Abs. 3).

#### 512 Siedlungsschutzgebiet

<sup>1</sup> Siedlungsschutzgebiete umfassen ganze, im Zonenplan als solche bezeichnete Siedlungsteile, die sich durch ein erkennbares, einheitliches Bauungsmuster und/oder überdurchschnittliche Siedlungsqualität auszeichnen.

<sup>2</sup> Neu- und Umbauten und Umgebungsgestaltungen sind auf das Bebauungsmuster und den architektonischen Charakter der Umgebung abzustimmen.

Zum Beizug einer Fachberatung vgl. Art. 421 Abs. 2.

~~<sup>3</sup> Die Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen kann nur in Anspruch genommen werden für Projekte, die aufgrund eines qualifizierten Verfahrens nach Art. 422 erarbeitet wurden und erfordern die Zustimmung der Fachberatung nach Art. 421.~~

## 52 Pflege der Kulturlandschaft

### 521 Landschaftsschutzgebiete

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

In den Landschaftsschutzgebieten ist Ackerbau zulässig.

~~<sup>2</sup> Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete besteht ein Bauverbot. Bei geeigneter Standortwahl, Gestaltung und Materialwahl können Zweckbauten wie Weideställe, Tränkscherme, Bienenhäuschen u.ä. bis max. 50 m<sup>2</sup> gestattet werden. Diese sind mit standortgerechten Gehölzen gut in die offene Landschaft einzubinden.~~

<sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt. Im Bereich des Wildtierkorridors «Leen» müssen Zäune für grössere Wildtiere durchlässig sein.

### 522 Landschaftsschongebiete

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und von besonderem Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Wenn das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird,

kann die Baubewilligungsbehörde auch Pflanzungen von Obstanlagen, Weihnachtsbaumkulturen und bodenabhängige Baumschulen zulassen.

<sup>3</sup> Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen. Im Bereich des Wildtierkorridors «Leimern» müssen Zäune für grössere Wildtiere durchlässig sein.

## 523 Baudenkmäler

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.

Denkmalpflege des Kantons Bern:  
Bauinventar der Gemeinde Lyss.  
Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bau- und Planungsabteilung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan).

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2  
RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG  
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.

## 524 Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind ist: ~~Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.~~

## 525 Archäologische Schutzgebiete

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die

wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

## 526 **Bauabstand von Gewässern Gewässerraum**

~~<sup>1</sup> Gegenüber eingedolten und offenen Gewässern sind die im Zonenplan 2 festgelegten Abstände einzuhalten. Der Abstand bezweckt die Gewährleistung der Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten, den Schutz des Gewässervorlandes mit Uferbestockung, die Sicherstellung der ökologischen Vernetzung sowie den Schutz vor Hochwassern. Zudem wird mit dem Abstand die Möglichkeit einer Offenlegung von eingedolten oder eines Ausbaus offener Gewässer gewahrt.~~

~~Vgl. die Messweise in Anhang A 148.~~

~~Für Bauten an Gewässern gelten Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG). Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG in Verbindung mit Anhang I der WBV (Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele).~~

~~<sup>2</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichneten Fliess- und Stohgewässer bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von natürlichen Lebensräumen für standorttypische Pflanzen und Tierarten.~~

<sup>1</sup> Der Raumbedarf für Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet folgende Funktionen:

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung.

Art. 36 GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist ~~in den Zonenplänen 2~~ im Zonenplan 2 Lyss sowie im Zonenplan Buswil festgelegt. Innerhalb der Bauzone ist der Gewässerraum als flächige Überlagerung, ausserhalb der Bauzone mittels Farbcodierung festgelegt. Bei Festlegung mittels Farbcodierung wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen. Bei Gewässern im kantonalen Naturschutzgebiet „Auengebiet Alte Aare“ ist der Bauabstand im Einzelfall festzulegen.

Vgl. die Messweise in Anhang A 148.

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

~~<sup>3</sup> Bei eingedolten Gewässern beträgt der Gewässerraum 3 m. Massgebend ist die effektive Lage der Leitung. Mit Zustimmung der zuständigen Stelle kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden.~~

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – baubewilligungspflichtige und baubewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

~~<sup>34</sup> Als dicht überbaut im Sinne von Art. 41c Abs. 1 zweiter Satz GSchV gelten die Gebiete im Wirkungsbereich des Richtplans Ortskern, sowie das ausserhalb des Wirkungsbereichs liegende Gebiet um die Untere Mühle zwischen Hauptstrasse und Kirchenfeldstrasse. Die im im Zonenplan 2 Lyss sowie im Zonenplan Busswil gekennzeichnete Abschnitt gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.~~

<sup>45</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Hochbauten von 6.0 m zu wahren.

~~<sup>5</sup> In einem Abstand von 6.0 m ab Gewässer oder Ufervegetation dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.~~

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG  
Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG

~~Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201): Dort können für zonenkonforme Vorhaben Ausnahmen von den Gewässerabständen bewilligt werden.~~

Die dicht überbauten Gebiete werden nicht abschliessend festgelegt. Es werden nur diejenigen Gebiete als dicht überbaut ausgeschieden bei denen zweifelsfrei feststeht, dass sie die Kriterien erfüllen. In anderen Gebieten kann der Nachweis im Einzelfall erbracht werden. In dicht überbauten Gebieten erfolgt die Festlegung des im Einzelfall einzuhaltenden Bauabstands im Baubewilligungsverfahren durch das TBA)

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.

~~<sup>6</sup> Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.~~

~~Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.~~

<sup>76</sup> Innerhalb des ~~Bauabstandes~~ Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. Art. 41c GSchV

## 53 Schutz und Pflege von Lebensräumen

### 531 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

Hochstammbäume im Siedlungsgebiet sind im Falle ihrer Fällung oder eines natürlichen Abgangs an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige ~~standortheimische~~ standortgerechte Arten zu ersetzen.

Der Baumbestand soll im Siedlungsgebiet (Bauzone und Höfe) im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, des ökologischen Ausgleichs sowie der Wohnlichkeit von Siedlungen erhalten werden.

### 532 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.

Art. 27 Abs. 1 NSchG  
Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsrates (Art. 27 Abs. 2 NSchG)

### 533 Gruben und Rohbodenflächen

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichnete Grube und Rohbodenfläche bezweckt die Erhaltung seltener Lebensräume feuchter bis trockener Mager- und Pionierstandorte (z.B. für Reptilien, Amphibien, Insekten) und die Bewahrung Bewahren der besonderen Standortverhältnisse.

<sup>2</sup> Die Bau- und Planungsabteilung kann zur Wahrung des Schutzzwecks Richtlinien erlassen.

### **534     Objektfläche des kantonalen Waldnaturschutzinventars**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichnete Objektfläche des kantonalen Waldnaturschutzinventars bezweckt die Erhaltung und Aufwertung von natürlichen Lebensräumen für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

<sup>2</sup> Die Waldabteilung 7 und das Forstrevier können zur Wahrung des Schutzzwecks Richtlinien erlassen.

### **535     Schutzgebiete und Schutzobjekte des eidgenössischen und kantonalen Rechts**

Die aufgrund des eidgenössischen oder kantonalen Rechts geschützten Gebiete und Objekte sind im Zonenplan 2 als Hinweise eingetragen. Es gelten die jeweiligen Schutzbestimmungen des eidgenössischen, resp. kantonalen Rechts sowie der besonderen Schutzbeschlüsse; insbesondere:

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Bundesverordnung vom 16.06.2001 (Stand 01.02.2010)

Auengebiet von nationaler Bedeutung

Bundesverordnung vom 28.10.1992 (Stand 01.01.2014)

Kantonales Naturschutzgebiet «Auengebiet Alte Aare»

Schutzbeschluss der Volkswirtschaftsdirektion vom 26.08.2009

Trockenstandort von regionaler und nationaler Bedeutung

Es gelten die Bestimmungen von Art. 22 und 23 Naturschutzgesetz (BSG 426.11) sowie der Bundesverordnung vom 13.01.2010 (Stand 01.01.2014).

## **54 Massnahmen**

### **541 Ersatzmassnahmen**

<sup>1</sup> Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

<sup>2</sup> Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

### **542 Fördermassnahmen**

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage und Pflege von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten, Waldrändern und dergleichen), des Ortsbildes oder zur Förderung der Energieeffizienz aus den Mitteln der Spezialfinanzierungen

- «Schutz und ökologische Aufwertung des Siedlungsraumes, der Landschaft und des Waldes» und
- «Schutz, Gestaltung und ästhetische Aufwertung des Ortsbildes».

Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.  
vgl. die Reglemente vom 31. Januar 2000 über

<sup>2</sup> Neben der Ausrichtung von Beiträgen für einmalige Massnahmen kann die Gemeinde auch wiederkehrende Beiträge leisten (Pflege- und Unterhaltsbeiträge für Lebensräume gemäss Ziffer 53 und weitere naturnahe Objekte). Dazu kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen und mit den Bewirtschaftern Verträge abschliessen.

- die Spezialfinanzierung «Schutz und ökologische Aufwertung des Siedlungsraumes, der Landschaft und des Waldes»
- die Spezialfinanzierung «Schutz, Gestaltung und ästhetische Aufwertung des Ortsbildes»
- die «Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz, zur Gestaltung und zur ästhetischen Aufwertung des Ortsbildes, sowie zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes, der Landschaft und des Waldes»



## 55 Bauen in Gefahrengebieten

### 551 Bauen in Gefahrengebieten

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («dunkelgelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind in den Zonenplänen Naturgefahren für die Ortsteile Lyss und Buswil verbindlich dargestellt.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe sowie bei sensiblen Bauten in Gebieten mit Restgefährdung zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Vgl. zu den sensiblen Bauten auch den Kommentar zu Absatz 4. Vgl. zur Auswirkung auf die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe traufseitig Art. 212 Abs. 1. der besonderen Messweise der Gebäudehöhe A132 Absatz 1.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung und mit Restgefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Die Gemeinde weist den Baugesuchsteller zudem **auf allfällige durch Oberflächenwasser verursachte Risiken hin; diese sind in den Zonenplänen Naturgefahren als Hinweise eingetragen.**

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze);
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen);
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

<sup>5</sup> **Im Ortsteil Lyss sind in** Gebieten mit mittlerer, geringer oder Restgefährdung durch Hochwasser **sind** die Öffnungen an Gebäuden (Lichtschächte, Kellereingänge, Kellerfenster, Türen, Einfahrten zu Tiefgaragen usw.) sowie die Umgebung so zu gestalten, dass bei einer Überflutung das Wasser nicht in das Gebäude fliessen kann. Zudem sind die nötigen technischen Vorkehrungen zu treffen, damit das Eindringen von Wasser durch Leitungen (EW, Telefon, Kanalisation usw.) verhindert wird.

**In den Gefahrengebieten mit Restgefährdung Es gelten die im Sinne des Überlastfalles die im Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Lyss dargestellten Koten Hochwasser. «Höhenlinien des Wasserspiegels eines 300-jährlichen Hochwassers. Betreffend Auswirkung auf die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe traufseitig gilt Art. 212 Abs. 1. Messweise der Gebäudehöhe vgl. Anhang A132 Abs. 1.**

Vgl. auch die Publikation der Gemeinde Lyss: «Arbeitshilfe Prozesse Hochwasser und Oberflächengewässer, Lyss 2016»

<sup>6</sup> **Im Ortsteil Lyss kann in Gebieten mit geringer oder Restgefährdung durch Hochwasser in Abweichung von Abs. 5 bei nicht sensiblen Objekten in folgenden Fällen gestützt auf die entsprechenden Nachweise auf Massnahmen verzichtet werden:**

- **in Bagatellfällen;**
- **in Fällen, in denen die Massnahmenkosten vermutlich höher sind als das Schadenausmass (fehlende Verhältnismässigkeit).**

**Es sind die zwei Formulare «Nachweis Objektschutzmassnahmen A und B» zu verwenden. Diese sind bei der Baubewilligungsbehörde erhältlich. Anstelle der Formulare kann der Nachweis auch mit einem Gutachten eines Fachbüros erbracht werden.**

## 6 Verschiedene Bestimmungen

### 61 Erschliessung

#### 611 Detailplanpflicht

<sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

<sup>2</sup> Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer der voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

<sup>3</sup> Die Erstellungskosten für Erschliessungsanlagen, die in einer Überbauungsordnung festgelegt sind, gelten als gebundene Ausgaben.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Nach Art. 613 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

Nach Art. 22 der Gemeindeordnung beschliesst der Gemeinderat abschliessend über gebundene Ausgaben.

#### 612 Parkierung

<sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung von **Parkplätzen Auto- und Fahrradabstellplätzen** sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich, **soweit in den folgenden Bestimmungen nichts anderes festgelegt wird**, nach den kantonalen Vorschriften; ~~betreffend Gestaltung und Ersatzabgabe nach dem Parkplatzreglement.~~

<sup>2</sup> Die minimale Parkfläche für Personenwagen bei Senkrechtparkierung beträgt 11.5 m<sup>2</sup> (2.3 m x 5.0 m). Im Übrigen richtet sich die Grösse der Parkplätze nach der VSS Norm 640 603 a «Parkieren Geometrie». Autoabstellplätze, die eine kleinere Parkfläche aufweisen, werden nicht an den ~~zur Erfüllung des~~ Mindestbedarfs nach den kantonalen Vorschriften angerechnet.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Art. 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

Gestützt auf Art. 55 BauV kann die Gemeinde im Ortsbildschutzgebiet aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.

In ~~den der~~ ZPP «Hirschenplatz Ost» und ~~«Gerber-Areal»~~ ist mit der UeO die maximal zulässige Anzahl Parkplätze zu reduzieren.

### 613 Lage der Abstellplätze

<sup>1</sup> Autoabstellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem Grundstück in nützlicher Distanz zu erstellen. Als nützliche Distanz gilt eine Entfernung von max. 300 m Fusswegdistanz von der zugehörigen Nutzung (Gebäudeeingang). Die Baugestaltungsvorschriften nach diesem Reglement bleiben vorbehalten. ~~Vorbehalten bleiben Absatz 2 und die Bestimmungen des Baugesetzes bezüglich Ortsbild- und Landschaftsschutz sowie Wohnhygiene (Art. 9, 10 und 16/3 BauG).~~

<sup>2</sup> Liegt das Baugrundstück in einem Gebiet, das tatsächlich oder rechtlich dem Motorfahrzeugverkehr verschlossen ist, können die erforderlichen Autoabstellplätze an einem geeigneten Ort am Rande dieses Gebietes erstellt werden.

<sup>3</sup> Die erforderlichen Abstellplätze für Zweiräder sind vorzugsweise ebenerdig und möglichst nahe, jedoch maximal 50 m Fussweg von der zugehörigen Nutzung (Gebäudeeingang) entfernt anzuordnen.

Absatz 2 wird bei der Bemessung der Anzahl Parkplätze für die eine Ersatzabgabe zu leisten ist berücksichtigt. Können die Parkplätze am Rande des Gebietes erstellt werden, werden diese an die Pflichtparkplätze angerechnet.

### 614 Gemeinschaftsanlagen

<sup>1</sup> Die Parkplatzerstellungspflicht kann mit der Beteiligung oder dem Einkauf in eine Gemeinschaftsanlage in nützlicher Distanz erfüllt werden.

Die nützliche Distanz bestimmt sich nach Art. 613

<sup>2</sup> Der Nachweis der Regelung der Rechtsverhältnisse am privaten Gemeinschaftswerk und des Unterhalts ist vor Erteilung der Baubewilligung zu erbringen. Zudem ist nachzuweisen, dass der erstellungspflichtigen Bauherrschaft ein dauerndes Recht zur unbeschränkten Benützung reservierter Parkplätze zusteht.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt die in Überbauungsordnungen geregelte Pflicht, für bestimmte Gebiete Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

### **Parkplatzreglement Art. 7: Bemessung der Anzahl Abstellplätze**

~~Die Bemessung des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Kant. Bauverordnung. Im Weiteren sind die Vorgaben des Kantons für verkehrsintensive Standorte der Region (Fahrtenmodell) wegleitend.~~

### **Parkplatzreglement Art. 8: Neubeurteilung**

- ~~<sup>1</sup> Eine Minderung oder Erhöhung des Grundbedarfs oder der Bandbreite gemäss Art. 54 BauV ist neu zu beurteilen und gegebenenfalls zu korrigieren, wenn sich die Verhältnisse, welche zu einer solchen Regelung geführt haben wesentlich verändern.~~
- ~~<sup>2</sup> Ein entsprechender Vorbehalt ist in die Baubewilligung aufzunehmen.~~

### **615 Sicherstellung (ersetzt den bisherigen Art. 9 des Parkplatzreglements)**

- ~~<sup>1</sup> Die Abstellplätze dürfen grundsätzlich nur ihrer Bestimmung gemäss genutzt werden. Bei Pendler- und Kundenparkplätzen bleibt die Mehrfachnutzung ausserhalb der Geschäftsöffnungs- bzw. Arbeitszeiten vorbehalten. Vorbehalten bleibt zudem Art. 614.~~
- <sup>2</sup> Werden Abstellplätze auf einem andern als dem Baugrundstück erstellt, so ist ihr Bestand und ihre bestimmungsgemässe Verwendung vor Erteilung der Baubewilligung grundbuchlich sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Abparzellierte Teile von Grundstücken und Miteigentumsanteile dürfen nur mit den zugehörigen Abstellplätzen veräussert werden (Zweckentfremdungsverbot). Das Zweckentfremdungsverbot ist im Grundbuch vor Baubeginn anzumerken.
- <sup>4</sup> Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und jederzeit dem Zweck entsprechend reserviert zu halten.
- <sup>5</sup> Sinkt durch Bewirtschaftung von privatem Parkraum, durch Verbesserung der öV-Erschliessungsqualität oder durch andere Massnahmen die Parkplatznachfrage nachweislich unter das bestehende

Parkplatzangebot, kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens Fremdnutzung und Rückbau von Parkplätzen gestattet werden.

#### **Parkplatzreglement Art. 10: Gestaltung der Abstellplätze**

~~<sup>1</sup>Abstellplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Massgebend sind die Bestimmungen des Gesetzes für den Bau und Unterhalt der Strassen (SBG). Die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute (VSS) gelten darüber hinaus als Richtlinien. Anordnung und Gestaltung sind im Umgebungsgestaltungsplan zum Baugesuch darzustellen.~~

~~<sup>2</sup>Abstellplätze für Autos sind gemäss Baureglement Art. 6 möglichst unauffällig in die Umgebung einzuordnen.~~

~~<sup>3</sup>Wenn es die Verhältnisse erfordern, ist eine angemessene Anzahl Autoabstellplätze für Behinderte zu reservieren und entsprechend zu kennzeichnen.~~

#### **Parkplatzreglement Art. 11: Erstellungspflicht von Fahrradabstellplätzen**

~~<sup>1</sup>Die Pflicht zur Erstellung von privaten Fahrradabstellplätzen richtet sich nach der BauV.~~

~~<sup>2</sup>Die Gemeinde erstellt, soweit dies nicht im Rahmen von privaten Bauvorhaben erfolgt, an wichtigen Standorten von öffentlichem Interesse genügend Zweiradabstellplätze.~~

~~<sup>3</sup>Die Benützung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen ist grundsätzlich kostenlos. Ausgenommen sind speziell betriebene Velostationen.~~

#### **Parkplatzreglement Art. 12: Befreiung von der Parkplatzpflicht**

~~<sup>1</sup>Die Baubewilligungsbehörde befreit die Bauherrschaft im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Erstellungspflicht bezüglich Abstellplätzen für Autos, wenn die nach den vorstehenden Bestimmungen verlangte Abstellfläche aus rechtlichen oder tatsächlichen~~

~~Gründen weder auf dem Baugrundstück selbst noch auf einem Grundstück in nützlicher Distanz (Art. 5) bereitgestellt werden kann oder zumutbar ist. Eine Befreiung ist ausgeschlossen, wenn verkehrsfährdende Zustände drohen, denen weder mit Bedingungen und Auflagen noch mit einer Projektänderung begegnet werden kann.~~

~~<sup>2</sup> Als rechtliche oder tatsächliche Hindernisse für die Erfüllung der Parkplatzpflicht gelten insbesondere:~~

- ~~a) örtliche Verhältnisse, welche die Erstellung von Abstellplätzen für Autos nicht oder nur mit unverhältnismässigem Kostenaufwand zulassen;~~
- ~~b) das Entgegenstehen öffentlichrechtlicher Vorschriften, insbesondere Vorschriften zum Schutz der Wohnumgebung und des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes.~~

#### **Parkplatzreglement Art. 13: Ersatzabgabepflicht**

~~<sup>1</sup> Wird die Bauherrschaft von der Pflicht, Abstellplätze im Umfang des massgeblichen Bedarfs gemäss Art. 7 bereitzustellen, aus den in Art. 12 genannten Gründen ganz oder teilweise befreit, hat sie der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten.~~

~~<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe bemisst sich nach dem Wert, den die Nichterfüllung der Parkplatzpflicht für die Bauherrschaft hat.~~

~~<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe darf nicht höher sein, als sie zur Herbeiführung des Ausgleichs mit jenen, welche ihrer Parkplatzpflicht nachkommen notwendig ist. Sie entspricht dem Grundbetrag multipliziert mit der Anzahl Parkplätze, von deren Erstellung die Bauherrschaft befreit wurde. Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeit entstehen, sind zu berücksichtigen.~~

~~<sup>4</sup> Die Höhe des Grundbetrages richtet sich nach den durchschnittlichen Erstellungskosten privater Abstellplätze im entsprechenden Gebiet und danach, ob sie nach den Umständen ebenerdig oder unterirdisch angelegt werden könnten.  
In der Kernzone A und B sowie in der WG/A-Zone beträgt der Grundbetrag Fr. 12'000.— und im übrigen Baugebiet Fr. 10'000.—.~~

~~<sup>5</sup> Ist nachgewiesen, dass die durchschnittlichen Erstellungskosten erheblich höher oder niedriger, resp. die~~

~~Wertverluste grösser oder geringer sind, ist der Gemeinderat befugt, den Grundbetrag um höchstens 50 % herauf oder herabzusetzen. Der Gemeinderat passt periodisch die Grundbeträge den veränderten Verhältnissen an, wenn der Berner Baukostenindex (Stand April 2001) um mehr als 10 Punkte steigt oder fällt.~~

#### **Parkplatzreglement Art. 14: Verwendung der Ersatzabgaben und allfälligen Überschüssen**

~~<sup>1</sup>Die Ersatzabgaben und allfällige Überschüsse aus der Parkplatzbewirtschaftung sind im Sinn der Bauverordnung zu verwenden.~~

~~<sup>2</sup>Über die Verwendung von Ersatzabgaben und allfälligen Überschüssen aus der Parkplatzbewirtschaftung befindet im Einzelfall das finanzkompetente Organ der Gemeinde.~~

#### **616 Ersatzabgabe (ersetzt den bisherigen Art. 14 des Parkplatzreglements)**

<sup>1</sup> Wer gestützt auf das kantonale Recht von der Erstellung der minimal erforderlichen Anzahl ~~Parkplätze~~ Abstellplätze für Personenwagen oder Zweiräder (Fahrräder oder Motorfahrräder) befreit wird, hat eine Parkplatzersatzabgabe zu entrichten.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro befreiten ~~Parkplatz~~ Abstellplatz für Personenwagen:

- a) In den Kernzonen A und B sowie in der Kernzone Busswil und in den Mischzonen CHF 12'000.
- b) In den übrigen Bauzonen beträgt sie CHF 10'000.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro befreiten Abstellplatz für Zweiräder (Fahrräder oder Motorfahrräder):

- a) In den Kernzonen A und B sowie in der Kernzone Busswil und in den Mischzonen CHF 2'500.
- b) In den übrigen Bauzonen beträgt sie CHF 2'000.

Die Befreiung ist nach Art. 55 BauV möglich, wenn es die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse (z.B. Topografie, Orts- und Landschaftsbildschutz, unzulässige Inanspruchnahme von Innenhöfen oder Vorgärten, Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung nicht erlauben, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück oder in einem Umkreis von 300 m zu erstellen. Es dürfen jedoch keine verkehrsgefährdenden Zustände geschaffen werden.



<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann im Bauentscheid den Betrag ~~angemessen~~ prozentual reduzieren oder erhöhen, wenn aufgrund besonderer Verhältnisse die Gestehungskosten eines Abstellplatzes in der Umgebung nachgewiesenermassen mehr als halb, resp. doppelt so teuer sind als der Ersatzabgabebetrag.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat passt die pro befreiten Abstellplatz für Personenwagen oder Zweiräder (Fahrräder oder Motorfahrräder) zu leistende Ersatzabgabe periodisch an, wenn der Indexstand der Baukosten für den Tiefbau des Bundesamtes für Statistik um mehr als 10 Prozent steigt oder fällt.

Massgebender Indexstand für die Festlegung bildete der Stand April 2016, 99.8 (Basis Oktober 2015 = 100)

<sup>4</sup> Die Zahl der der Abstellplätze für die eine Ersatzabgabe geschuldet ist, wird im Dispositiv des Bauentscheids festgelegt.

Vgl. Art. 55 BauV

<sup>5</sup> Die Ersatzabgabe wird mit Baubeginn fällig. Kann der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Baubeginns die fehlenden Parkplätze anders als grundbuchlich langfristig sicherstellen, kann die Bau- und Planungsabteilung die Fälligkeit ganz oder teilweise so lange aufschieben, als der Grundeigentümer über die fehlenden Parkplätze tatsächlich verfügt.

z.B. mittels eines mindestens über fünf Jahre dauernden Mietvertrages. Der Mietvertrag ist im Grundbuch vorzumerken.

## **617      Verwendung der Ersatzabgabe (ersetzt den bisherigen Art. 15 des Parkplatzreglements)**

<sup>1</sup> Die Erträge der Ersatzabgabe werden nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts verwendet.

Nach Art. 56 BauV kann der Ertrag verwendet werden für Bau, Betrieb und Unterhalt öffentlicher Parkplätze, Parkhäuser und Park-and-Ride Anlagen, zur Finanzierung von Massnahmen zur Entlastung von Quartieren vom Privatverkehr oder zur Förderung des öffentlichen Verkehrs.

<sup>2</sup> Über die Verwendung der Ersatzabgabe entscheidet das finanzkompetente Organ.

<sup>3</sup> Die Leistung einer Ersatzabgabe schafft keinen Anspruch auf die Erstellung oder Bereitstellung öffentlicher Parkplätze durch die Gemeinde.

## 62 Zuständigkeiten

### 620 Zuständigkeiten (bisheriger Art. 613)

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundsatz                   | <sup>1</sup> Die Zuständigkeiten richten sich grundsätzlich nach kantonalem Recht sowie der Gemeindeordnung, dem Reglement und der Verordnung über die ständigen Kommissionen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nach Art. 45 der Gemeindeordnung beschliesst der Grosse Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über alle Reglemente, die nicht ausdrücklich einem anderen Gemeindeorgan vorbehalten sind. Dazu gehört auch der Erlass der baurechtlichen Grundordnung.                                                                                                                                                                                    |
| Bau- und Planungskommission | <sup>2</sup> Die Bau- und Planungskommission <ul style="list-style-type: none"><li>– beschliesst über Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 BauG;</li><li>– bereitet die Planungsgeschäfte zu Handen des Gemeinderats vor, insbesondere beantragt sie rechtzeitig allenfalls erforderliche Plananpassungen;</li><li>– behandelt Voranfragen für Baugesuche mit weitreichenden Ausnahmen oder von besonderer Bedeutung für die Gemeindeentwicklung;</li><li>– stellt Antrag an den Gemeinderat für die Wahl der Mitglieder der Fachgruppen «Landschaft», «Ortsbild» und «Energistadt»;</li><li>– stellt Anträge zu allen weiteren ihr von den zuständigen Behörden zur Begutachtung vorgelegten Geschäften;</li><li>– passt den Kommentar zum Baureglement an.</li></ul> | Nach Art. 66 BauG erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen zum Gegenstand haben. Der Gemeinderat ist gestützt auf Art. 122 BauV zudem zuständig zum Erlass von geringfügigen Nutzungsplanänderungen. Als Planungsbehörde entscheidet der Gemeinderat überdies über die Einleitung des Mitwirkungs- und des öffentlichen Auflageverfahrens. |
| Bau- und Planungsabteilung  | <sup>3</sup> Die Bau- und Planungsabteilung <ul style="list-style-type: none"><li>– entscheidet über unumstrittene Baugesuche,</li><li>– ist verantwortlich für die ordnungsgemässe Abwicklung der Baubewilligungsverfahren;</li><li>– stellt die Durchführung der erforderlichen Baukontrollen sicher;</li><li>– erlässt allenfalls erforderliche baupolizeiliche Verfügungen;</li><li>– übt die Strafkompetenz der Gemeinde für Widerhandlungen nach Art. 701 Abs. 2 aus;</li><li>– überprüft regelmässig den Kommentar zum Baureglement und stellt falls erforderlich der Bau- und Planungskommission Antrag auf Anpassung;</li></ul>                                                                                                                             | Aufgrund der allgemeinen Zuständigkeit des Gemeinderats nach Art. 52 Abs. 2 Gemeindeordnung entscheidet er über umstrittene Baugesuche, gestützt auf Art. 421 Abs. 3 bestimmt er zudem die Aufgaben und Zuständigkeiten der <b>beiden drei</b> Fachgruppen «Landschaft» und «Ortsbild» und «Energistadt».                                                                                                                                                   |

- ist Strassenbaupolizeibehörde der Gemeinde.

Als solche erteilt sie z.B. Bewilligungen nach Art. 68 SG (gesteigerten Gemeingebruch) und erstellt Amtsberichte zu Handen der zuständigen Baubewilligungsbehörde betreffend Ausnahmen nach Art. 81 SG (Bauen im Strassenabstand)

<sup>4</sup> Soweit erforderlich legt der Gemeinderat die Zuständigkeiten innerhalb der Bau- und Planungsabteilung mittels Funktionendiagramm fest.

## **7      Straf- und Schlussbestimmungen**

### **71      Strafbestimmungen**

#### **711    Widerhandlungen**

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. Vgl. Art. 50 ff. BauG

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5000.00 bestraft. Vgl. Art. 58 GG

### **72      Schlussbestimmungen Totalrevision 2013**

#### **721    Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung für den Ortsteil Lyss sowie die Ausdehnung der ZPP «Kiesgrube Bangerter» auf den Ortsteil Busswil, bestehend aus

- Zonenplan 1
- Zonenplan 2
- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement

tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## **722      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
- Innerhalb der ZöN 17 liegender Teil der UeO Nr. 17 «Bödeli» vom 12.03.1963
- Innerhalb der Parzellen Nrn. 111, 397, 607, 1825, 3760 liegender Teil der UeO Nr. 20 «Hübeli» vom 23.02.1982
- UeO Nr. 27 «Wannersmatt» vom 06.01.1983 mit dem dazugehörigen Richtplan
- Innerhalb der Parzellen Nrn. 612, 844, 2209, 3062, 3541 liegender Teil der UeO Nr. 22 «Erli» vom 13.02.1986
- Innerhalb von Perimetern mit Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund liegende Teile der UeO Nr. 15 «Gasversorgung» vom 20.05.1986
- UeO Nr. 18 «Gerber Landesprodukte» vom 05.09.1989
- Innerhalb des Sektors H der UeO Nr. 52 «ESP Lyss Bahnhof» liegender Teil des Richtplans «Bahnhofegiet» vom 19.07.1995
- Ausserhalb der ZPP «Grien Süd» liegender Teil der UeO Nr. 42 «Grien Süd» vom 07.02.2001
- ZPP Nr. 8 «Kiesgrube Bangerter» nach Baureglement vom 21. Februar 2011 der Einwohnergemeinde Busswil
- «Alignementsplan» vom 10.01.1922 (gültig, soweit nicht durch Überbauungs- oder Baulinienpläne aufgehoben)
- Baulinienplan «Aarbergstrasse» vom 14.01.1986
- Baulinienplan «Oberer Aareweg» vom 12.07.1971
- Baulinienplan «Oberer Aareweg» vom 14.05.1968
- Baulinienplan «Bernstrasse (Lehn)» vom 07.12.1983
- Baulinienplan «Beundengasse» vom 05.11.1968
- Baulinienplan «Beundengasse» vom 12.04.1984
- Baulinienplan «Beundengasse – Mittलगrien – Obergrien» vom 11.07.1967
- Baulinienplan «SBB-Unterführung Bielstrasse» vom 19.12.1958

- Baulinienplan «Kreuzung Industriering» vom 11.03.1960
- Baulinienplan «Parkweg / Bielstrasse» vom 11.04.1958
- Baulinienplan «Bielstrasse / Walkeweg» vom 21.06.1957
- Baulinienplan «Chaumontweg» vom 05.06.1971
- Baulinienplan «Flurweg / Kornweg» vom 02.06.1977
- Baulinienplan «Güterstrasse / Steinweg / Bielstrasse / Birkenweg» vom 16.11.1966
- Baulinienplan «Hirschenplatz» vom 22.04.1955
- Baulinienplan «Industriering Schachen vom 14.12.1962 mit Änderungen vom 27.01.1982
- Baulinienplan «Kappelenstrasse – Stigli – Feldegg (Aarbergstrasse / Kappelenstrasse / Scheurriedernweg / Flurweg)» vom 25.09.1964
- Baulinienplan «Kasernenstrasse / Stegmattweg» vom 27.10.1970
- Baulinienplan «Kirchenfeldstrasse» vom 20.08.1976
- Baulinienplan «Lerchenweg» vom 17.03.1972 mit Änderungen vom 08.02.1989
- Baulinienplan «Grentschelstrasse / Rossiweg / Leu-ernweg» vom 06.02.1978 mit Änderungen vom 27.06.1989
- Baulinienplan «Unterführung Murgeli» vom 18.04.1979
- Baulinienplan «Austrasse» vom 29.07.1991 mit Änderung vom 29.03.1996
- Baulinienplan «Studengasse» vom 25.05.1989
- Baulinienplan «Unterführung Mühleplatz» vom 18.04.1979
  
- Soweit in einer bestehenden Überbauungsordnung eine Geschosshöhe festgelegt ist, wird diese mit dem Inkrafttreten dieses Reglements aufgehoben.

## **723    Änderung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden die im Zonenplan 1 dargestellten Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG in die folgenden Überbauungsordnungen aufgenommen:

- UeO 42 «Grien Süd» vom 07.02.2001
- UeO 48 «Uferschutzplanung SFG» (vgl. Art. 342)

## **73      Schlussbestimmungen Teilrevision 2019**

### **731      Inkrafttreten**

Die Teilrevision Ortsplanung 2019 bestehend aus:

- Änderung des Zonenplans 1 für den Ortsteil Lyss
- Änderung des Zonenplans 2 für den Ortsteil Lyss
- Änderung des Zonenplans Naturgefahren für den Ortsteil Lyss
- Änderung und formelle Anpassung des Zonenplans für den Ortsteil Busswil
- Zusammenführen der Baureglemente für die Ortsteile Lyss und Busswil mit Anpassung an die BMBV und weiteren Änderungen,

tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### **732      Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der Teilrevision 2019 wird aufgehoben:

- das Baureglement von Busswil genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 21. 02.2003
- der Baulinienplan Fabrikstrasse vom 5.8.1966

## **Genehmigungsvermerke der Totalrevision der Ortsplanung für den Ortsteil Lyss (2010 bis 2013)**

Mitwirkung vom 19. Oktober bis 10. Dezember 2010  
Vorprüfung vom 29. September 2011

### **1. öffentliche Auflage**

Publikation im amtl. Anzeiger vom 18. und 25. November 2011  
Publikation im Amtsblatt vom 16. November 2011  
Öffentliche Auflage vom 18. November bis 19. Dezember 2011  
Einspracheverhandlungen am 1. / 7. / 9. / 14. / 29. Februar 2012  
Erledigte Einsprachen 6  
Unerledigte Einsprachen 11  
Rechtsverwahrungen 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Mai 2012

Beschlossen durch den  
Grossen Gemeinderat am 18. Juni 2012

### **2. öffentliche Auflage**

Publikation im amtl. Anzeiger vom 12. und 19. Oktober 2012  
Publikation im Amtsblatt vom 10. Oktober 2012  
Öffentliche Auflage vom 12. Oktober bis 12. November 2012  
Einspracheverhandlungen am 13. Dezember 2012  
Erledigte Einsprachen 1  
Unerledigte Einsprachen 7  
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. Februar 2013

### **3. öffentliche Auflage**

Publikation im amtl. Anzeiger vom 31. Mai und 7. Juni 2013  
Publikation im Amtsblatt vom 29. Mai 2013  
Öffentliche Auflage vom 31. Mai bis 1. Juli 2013  
Einspracheverhandlungen am 19. Juli 2013  
Erledigte Einsprachen 1  
Unerledigte Einsprachen –  
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Juli 2013

### **Öffentliche Auflage ZPP «Dreihubel»**

Publikation im amtl. Anzeiger vom 26. Juli und 2. August 2013  
Öffentliche Auflage vom 26. Juli bis 26. August 2013  
Einspracheverhandlungen am 30. August und 10. September 2013  
Erledigte Einsprachen –  
Unerledigte Einsprachen 2  
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Juli 2013



Beschlossen durch den  
Grossen Gemeinderat am 16. September 2013

Präsident Sekretär

sig. Markus Marti sig. Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,  
Lyss, 14. Oktober 2013

Der Gemeindeschreiber

sig. Daniel Strub

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am  
11. September 2013, 4. März 2014 und definitive Fassung Art. 417  
am 20. Juni 2014**

**Genehmigungsvermerke**  
**Teilrevision 2017 bis 2019**

Mitwirkung vom 29. Mai bis 21. Juli 2017  
Vorprüfung vom 3. April und 21. November 2018

**Öffentliche Auflage**

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Publikation im amtl. Anzeiger vom | 17. April 2019             |
| Publikation im Amtsblatt vom      | 12. und 19. April 2019     |
| Öffentliche Auflage vom           | 17. April bis 16. Mai 2019 |
| Einspracheverhandlungen am        | 10. und 25. Juli 2019      |
| Erledigte Einsprachen             | 1                          |
| Unerledigte Einsprachen           | 2                          |
| Rechtsverwahrungen                | 0                          |

Beschlossen durch den  
Gemeinderat am .....

Beschlossen durch den  
Grossen Gemeinderat am .....

Präsident Sekretär

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,  
Lyss, .....

Der Gemeindeschreiber

.....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**  
.....

## Anhang A1: Definitionen und Messweisen

### A11 Terrain und Nutzungsziffern

#### A111 Massgebendes Terrain- und anrechenbare Grundstücksfläche

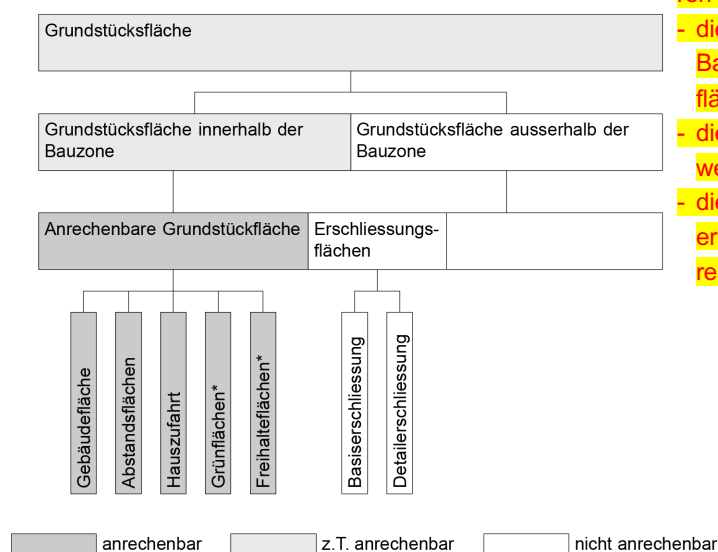
<sup>1</sup> Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach kantonalem Recht.

Vgl. Art. 1 BMBV: Massgebendes Terrain

#### A112 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche richtet sich nach kantonalem Recht.

Vgl. Art. 27 BMBV:  
Demnach gehören zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF)  
- die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile,  
- die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet,  
- die Flächen der Basis- und Detailerschliessung werden nicht angerechnet.



Freihalte- und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

dies trifft für die Grünzonen nach Art. 232 zu.

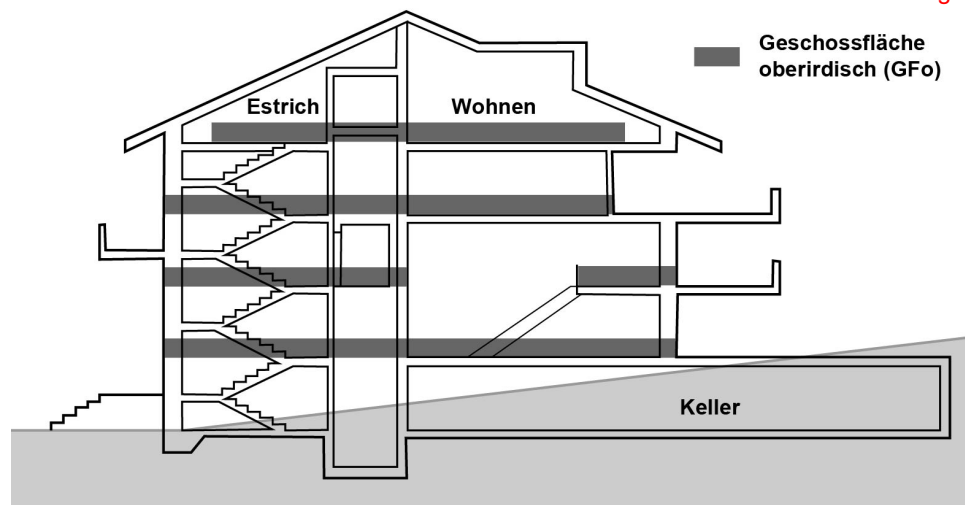
#### A113 Geschossflächenziffer und Geschossflächen oberirdisch

<sup>1</sup> Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

<sup>2</sup> Unterniveaubauten nach A122 und Untergeschosse, die im Mittel aller Fassaden höchstens 1,20 m über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 214 Abs. 4 unberücksichtigt bleiben, werden nicht an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet.

Im Zusammenhang mit der Beanspruchung von Kulturland regelt der Kanton in Art. 11c Abs. 3 BauV die Geschossfläche oberirdische geringfügig anders als die Gemeinde. Im Zusammenhang mit der Beanspruchung von Kulturland werden die Abgrabungen für Hauseingänge und Abgrabungen mitberücksichtigt, was u.U. eine höhere GFo ergeben kann.



<sup>3</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen nach Absatz 2 (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>4</sup> Beim Ausbau eines vor der öffentlichen Auflage dieses Reglements rechtmässig erstellten Dachraums oder bei der Aufstockung eines rechtmässig erstellten Flachdachgebäudes mit einem Attikageschoss, erhöht sich das Mass der zulässigen Ausnutzung, soweit für den vollständigen Ausbau resp. für die vollständige Aufstockung erforderlich.

## A114 Überbauungsziffer

Die Berechnung der Überbauungsziffer richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 30 BMBV

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

## A115 Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Berechnung der Grünflächenziffer richtet sich nach kantonalem Recht.

<sup>2</sup> Die anrechenbare Gebäudefläche von unterirdischen Bauten können an die Grünfläche angerechnet werden, wenn deren Überdeckung mit Humus mindestens 50 cm beträgt.

<sup>3</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

<sup>2</sup> Als begrünt oder grün zu erhaltende Flächen zählen:  
— als Biotop gestaltete und belebte Wasser- oder Versickerungsflächen  
— andere begrünzte, nicht entwässerte und nicht befahrbare Aussenräume

<sup>3</sup> Begehbare und gut zugängliche begrünzte Dachflächen können wie folgt an die Grünflächen angerechnet werden:

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| — wenn begehbar und gut zugänglich | 100% |
| — sonst                            | 50%  |
| — über dem ersten Obergeschoss     | 50%  |

<sup>4</sup> Wasserdurchlässige und begrünzte Parkierungsflächen und Wege (Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.) werden zu 50% zu den Grünflächen angerechnet.

<sup>5</sup> Sofern eine bessere Gesamtlösung nachgewiesen werden kann, können Grünflächen auf Nachbargrundstücken, angerechnet werden.

### Art. 31 BMBV

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Für die Berechnung der Grünflächenziffer in UeO's, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, ist das Baureglement vom 11.09.2013 (alter Art. 115) massgebend

## A12 Gebäude und Gebäudeteile

### A121 An- und KleinNebenbauten

<sup>1</sup> Unbewohnte An- und KleinNebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach BR geltenden Masse nicht übersteigen. Andernfalls haben sie die Grenzabstände wie sie für übrige Hochbauten Gebäude gelten einzuhalten.

Unbewohnte An- und KleinNebenbauten sind z.B. Geräte- und Gewächshäuser.  
Zulässige Masse s. Art. 214 Abs. 5 Bst. b.

<sup>2</sup> **Bewohnte An- und Nebenbauten** Gebäude mit kleiner anrechenbaren Gebäudefläche dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach BR geltenden Masse nicht übersteigen. Andernfalls haben sie die Grenzabstände wie sie für übrige **Hochbauten** Gebäude gelten einzuhalten.

Als **bewohnte An- und Nebenbauten** Gebäude mit kleiner anrechenbaren Gebäudefläche gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten, Schwimmhallen, Schwimmbekken.

Zulässige Masse s. Art. 214 Abs. 5 Bst a.

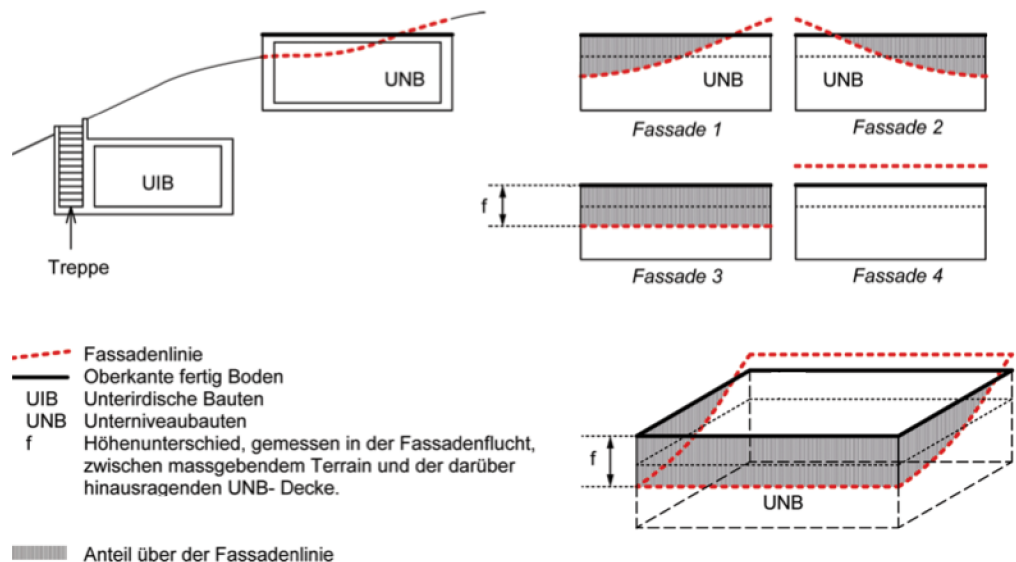
## A122 Unterirdische Bauten, **Unterniveaubauten** und Tiefbauten

<sup>1</sup> **Unterirdische Bauten** sind Gebäude oder Gebäudeteile, die ohne Anrechnung von darauf montierten offenen Geländern höchstens 1.20 über das gewachsene Terrain hinausragen. Eine allfällige Erdüberdeckung ist an diese Höhe anzurechnen.

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

Unterirdische Bauten treten, mit Ausnahme eines allfälligen Zugangs, nicht in Erscheinung, weshalb z.B. offene Schwimmbekken nicht als unterirdische Bauten gelten.

Vgl. zum **massgebenden** Terrain, Art. 97 BauV 1 BMBV.



<sup>2</sup> **Unterniveaubauten** sind Gebäude, die höchstens bis 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen. Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten bleiben nach Art. 214 Abs. 2 unberücksichtigt.

Vgl. dazu auch die Skizze oben zu Abs. 1

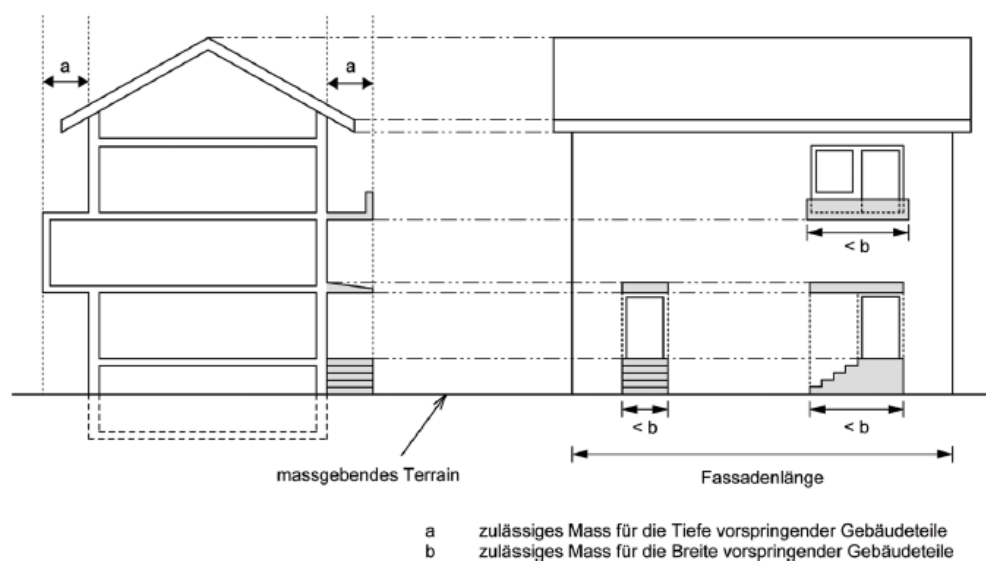
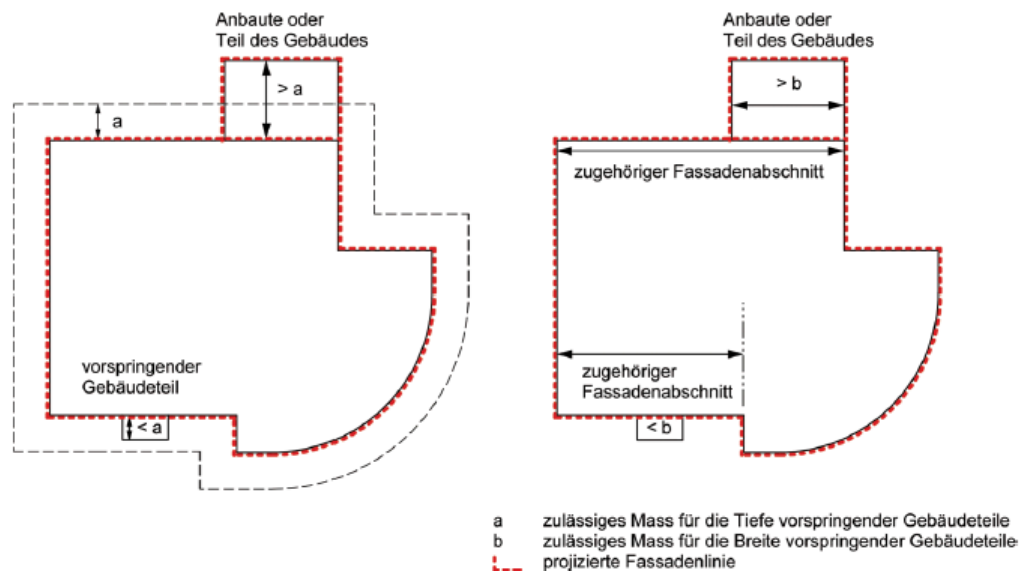
<sup>2 3</sup> **Tiefbauten** sind den Boden nicht überragende Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen und dgl.

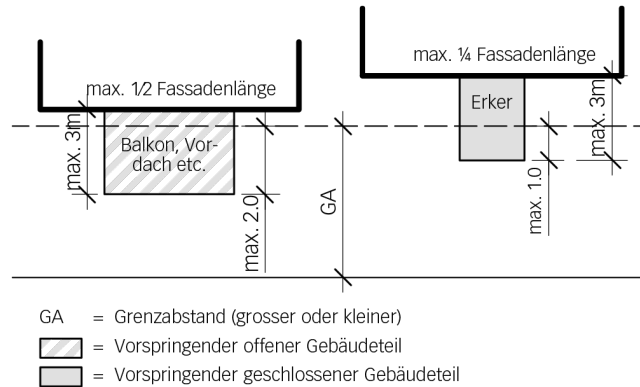
## A123 Auskragende Gebäudeteile Vorspringende Gebäudeteile

**Auskragende Vorspringende** Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand (grosser oder kleiner) hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenlänge nicht.

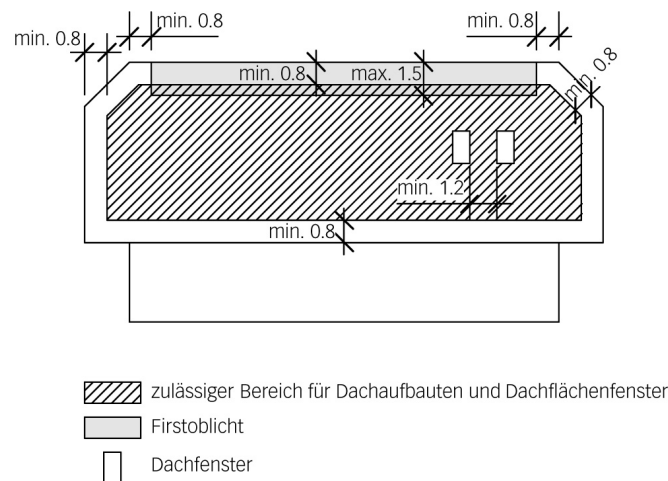
**Auskragende Vorspringende** Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 213 Abs. 2 und 3.

Bauteile, die das zulässige Mass nach Art. 213 Abs. 2 und 3 überschreiten, gelten nicht als auskragende Gebäudeteile.





## A124 Dachgestaltung



Vgl. Art. 413 Abs. 4 bis 6

## A13 Gebäudemasse

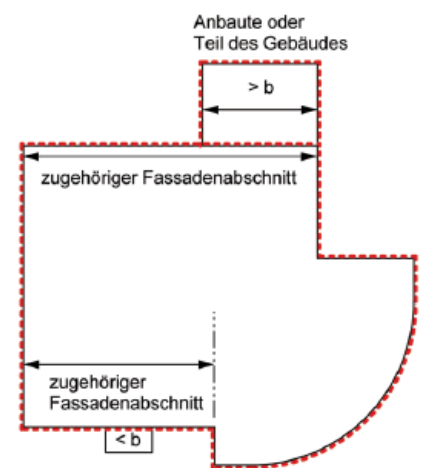
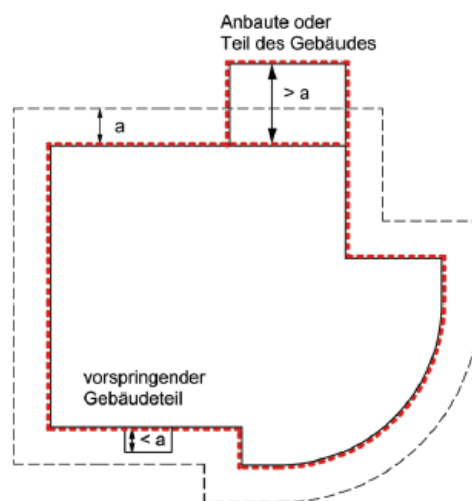
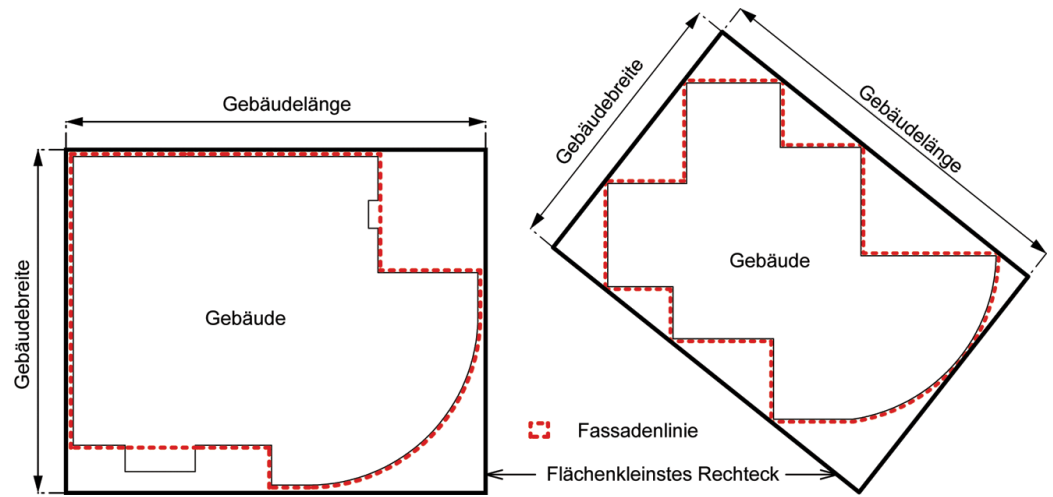
### A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst, die projizierte Fassadenlinie umfasst.

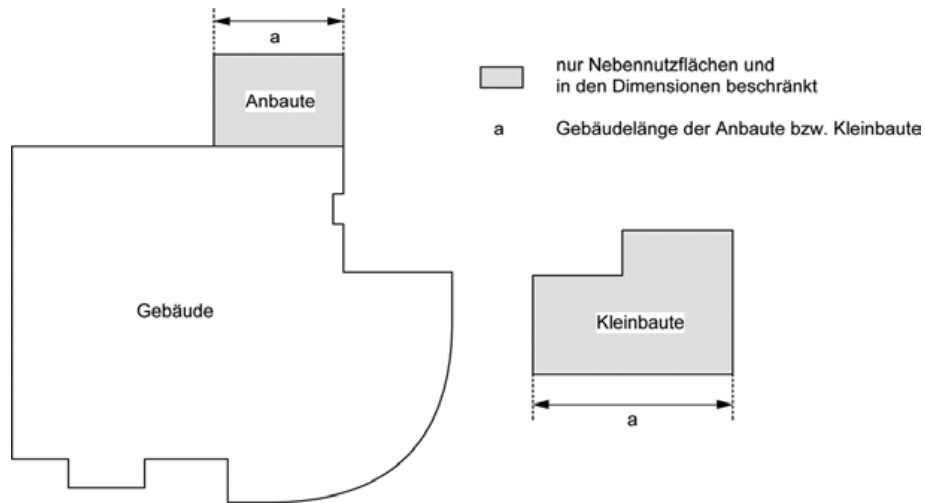
<sup>2</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Die für die Ermittlung der Gebäudelänge massgebende Gebäudefläche ist die Summe aller zusammengebauten Gebäude und Anbauten.





- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
- projizierte Fassadenlinie



#### A132 Gebäudehöhe Fassadenhöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe (GH) Fassadenhöhe (Fh) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe traufseitig gilt bei Gebäuden mit Schrägdächern (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) für die traufseitigen Fassaden.

Vgl. Art. 212 Abs. 1 Fn 1.

<sup>3</sup> Die Fassadenhöhe traufseitig gilt bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von weniger als 5 Prozent):  
a) auf allen Seiten, wenn das Attikageschoss:

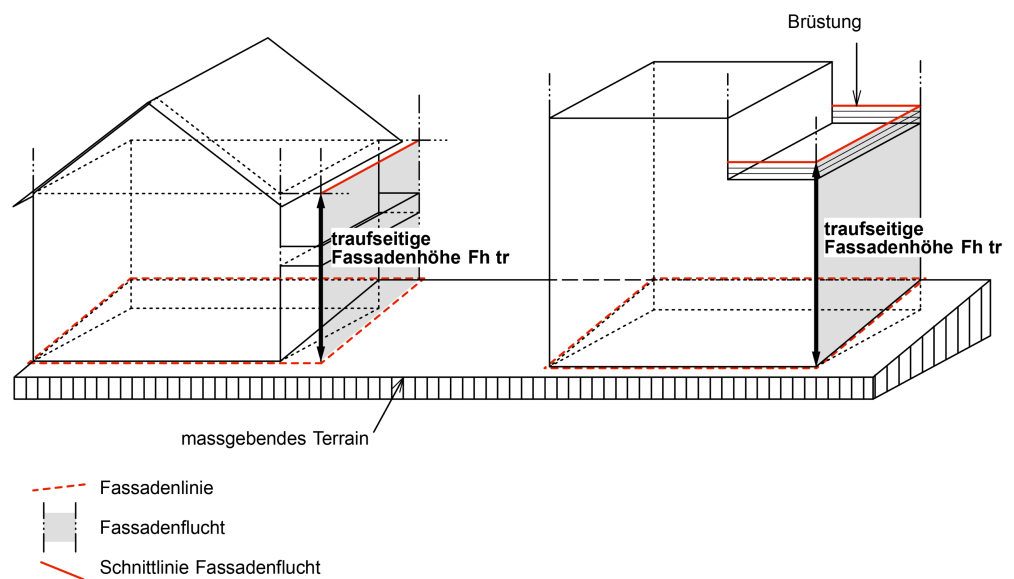
- es eine Geschosshöhe von mehr als 3.20 m aufweist,
- die Fläche überschreitet, die nach Anhang A135 zulässig ist und
- nicht auf mindestens einer ganzen Fassade um mindestens 2.5 m zurückversetzt sind

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden (Art. 17 Abs. 2 BMBV).

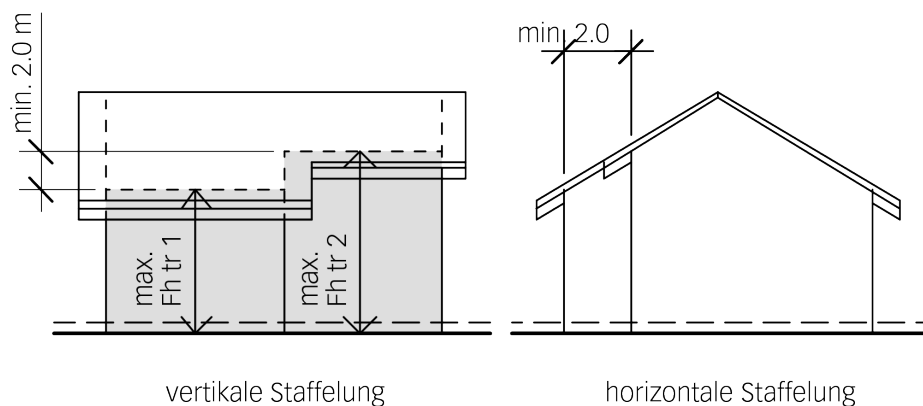
b) auf einer Fassadenseite wenn das Attikageschoss die Masse nach Buchstabe a einhält.

wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist, unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3, der Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Boden nach Art. 97 BauV respektive in Überflutungsgebieten mit hoher, mittlerer oder geringer Gefährdung oder bei sensiblen Bauten auch im Überflutungsgebiet eines 300-jährigen Hochwassers zwischen den im Zonenplan Naturgefahren dargestellten Höhenlinien (Wasserspiegels eines 300-jährigen Hochwassers) und

- bei geneigten Dächern der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK-Dachsparren) und
- bei Flachdächern der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung.



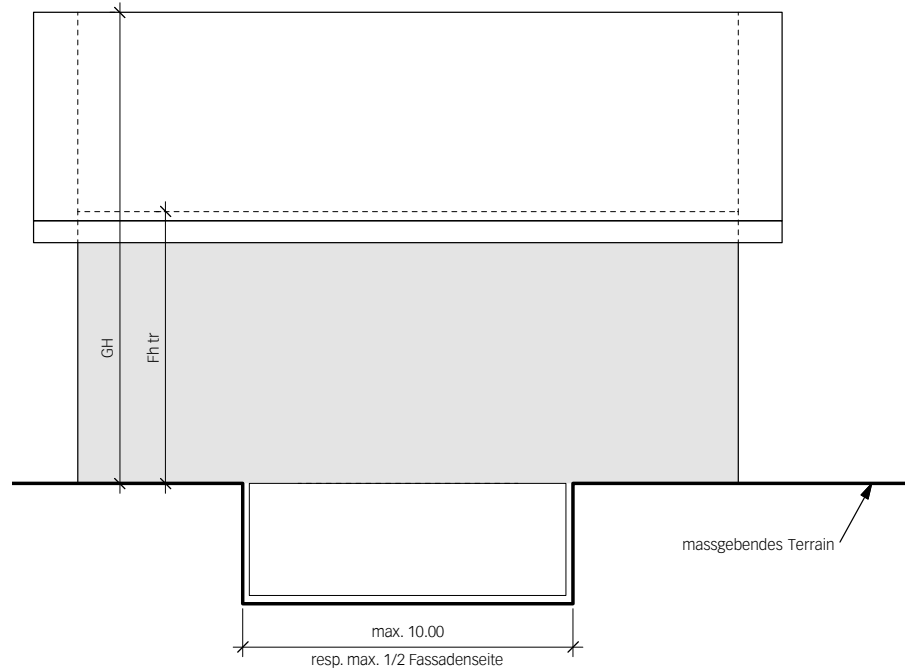
- <sup>2</sup> Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



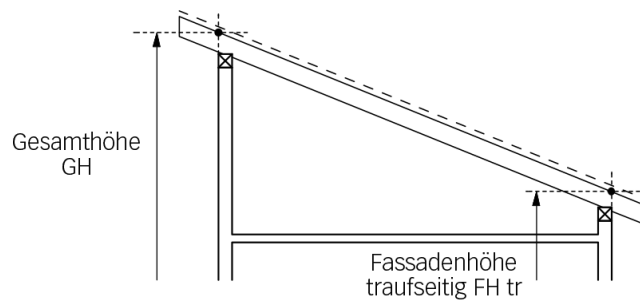
- <sup>4</sup> Abgrabungen des gewachsenen Bodens massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 214 Abs. 2.

Die Fassadenlänge wird analog der Gebäudebreite und Gebäudelänge gemessen.



<sup>5</sup> Bei Bauten mit Pultdächern muss die **Gebäudehöhe** Fassadenhöhe traufseitig auf drei Seiten der traufseitigen Fassade eingehalten und darf auf einer Seite überschritten werden.



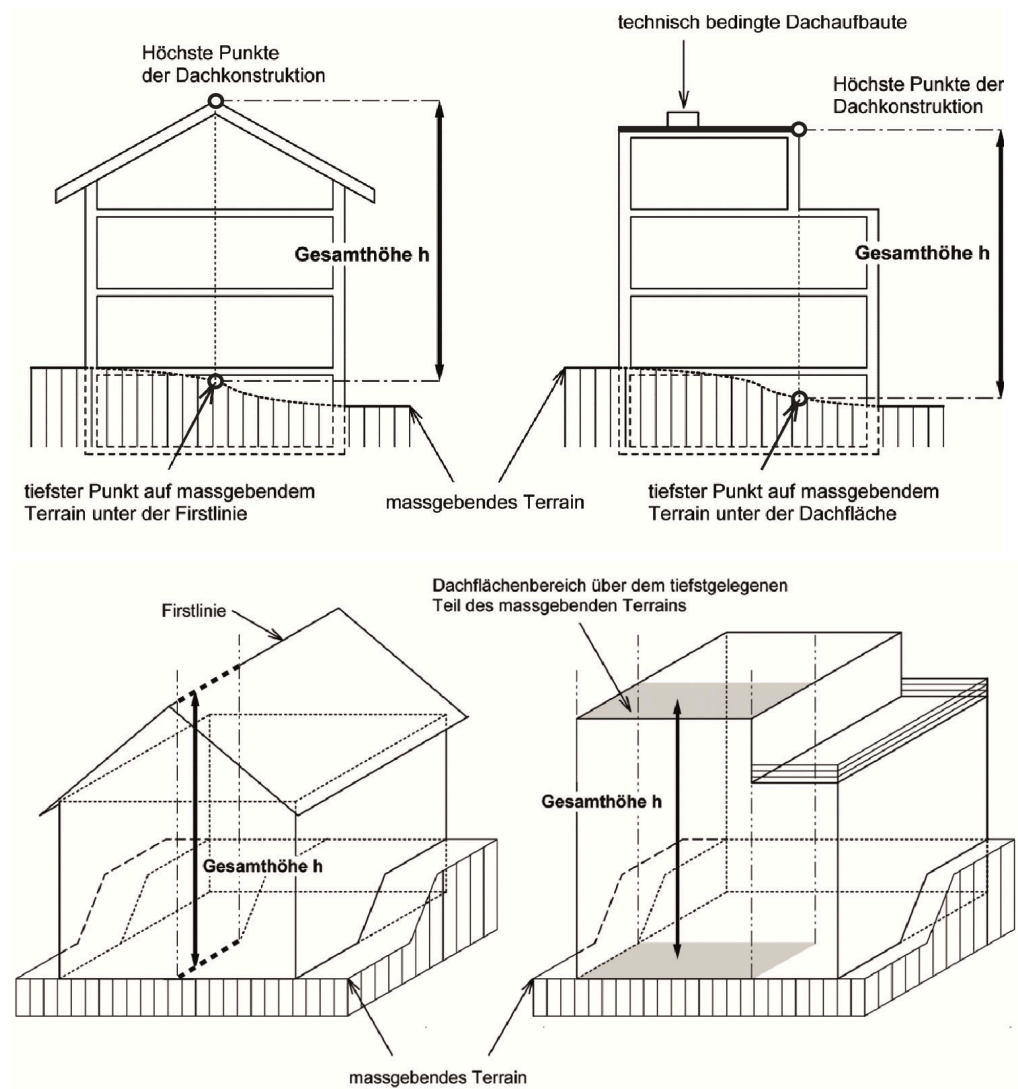
<sup>5</sup> Attikageschosse nach Art. 214 Abs. 3 in Verbindung mit A134 sowie technisch bedingte Aufbauten (Lift, Lüftung, etc) sowie Lichtkuppeln und dergleichen auf Flachdächern, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

### A133 **Firsthöhe-Gesamthöhe**

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion

Vgl. Art. 214 Abs. 4

und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



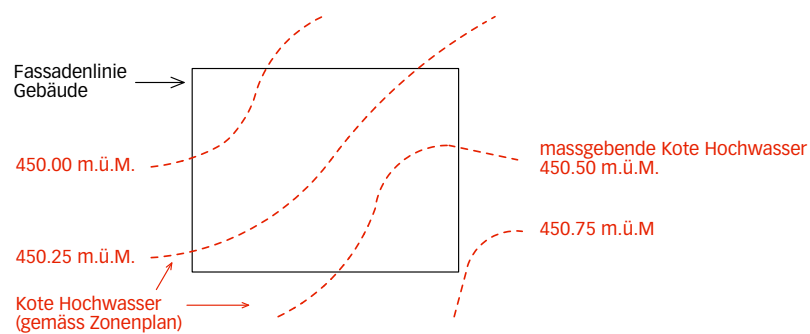
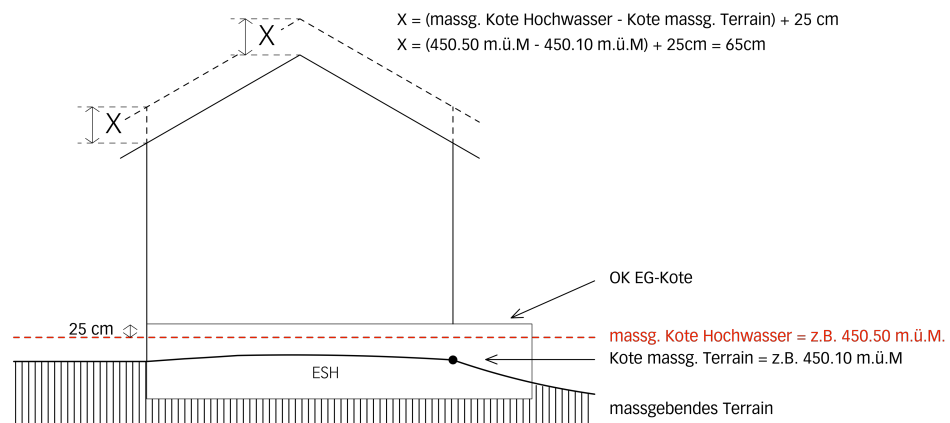
### A134 Zuschlag zur Fassadenhöhe und Gesamthöhe im Überflutungsgebiet

Der Zuschlag zur Fh tr und zur GH nach Art. 212 Abs. 1 Fussnote 2 wird wie folgt bestimmt:

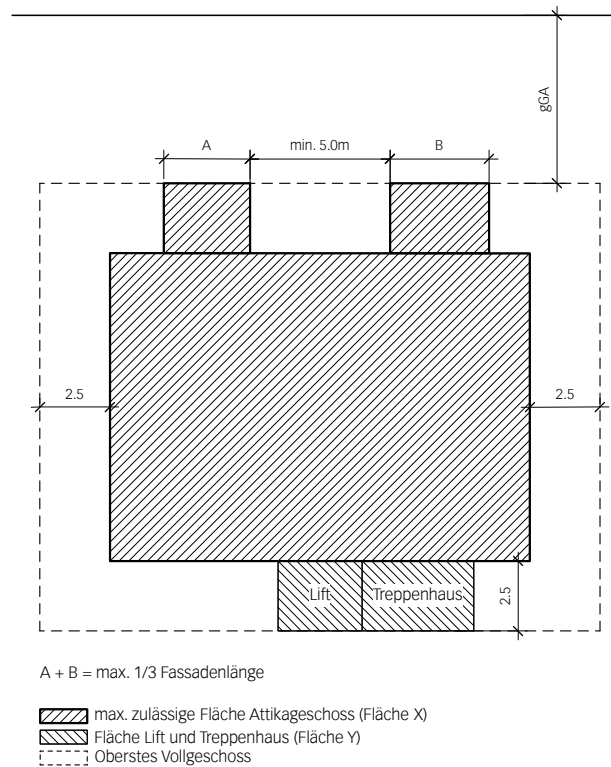
- Massgebend ist die höchste vom Gebäudekörper des Hochbaus berührte Kote Hochwasser
- der Zuschlag nach Art. 212 Abs. 1 Fussnote 2 beträgt 25 cm (Überschwappreserve) plus die Höhendifferenz zwischen der massgebenden Kote Hochwasser nach Buchstabe a und dem massgebenden Terrain.

Zuschlag = 25 cm + (Höhe der Kote Hochwasser in m.ü.M. - Höhe des massgebenden Terrain in m.ü.M.)

Mit der Beschränkung auf den Gebäudekörper des Hochbaus wird bestimmt, dass die unterirdischen Gebäudeteile oder Unterniveaubauten (z.B. Einstellhallen) nicht zur Bestimmung des Zuschlags mitberücksichtigt werden.

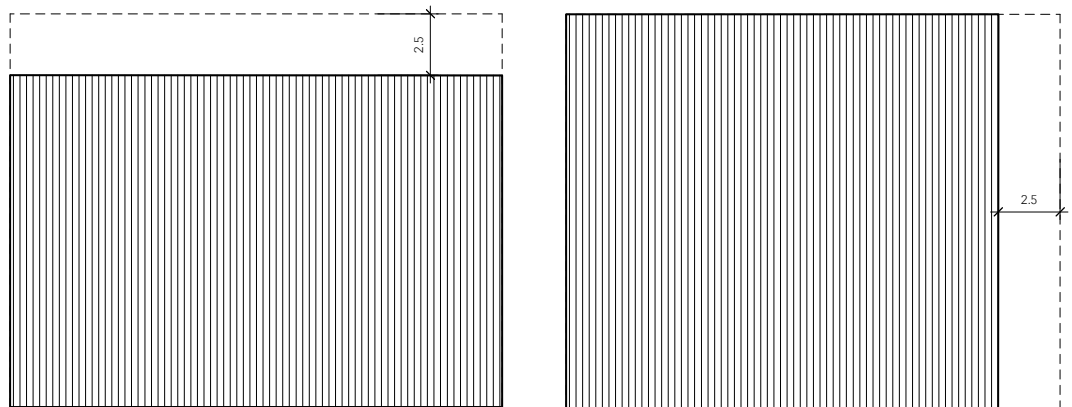


## A135 Attikageschoss



- <sup>1</sup> Die maximal zulässige Fläche für ein Attikageschoss ist aufgrund einer hypothetischen Rückversetzung von der Fassadenflucht wie folgt zu ermitteln:
- Unter Vorbehalt von Bst. b und c beträgt die Rückversetzung 2.5 m.
  - Zur Bestimmung der maximal zulässigen Fläche für ein Attikageschoss, dürfen auf der Seite des grossen Grenzabstands dürfen das Attikageschoss sowie die Lifanlagen und das Treppenhaus auf einer maximalen Länge von einem Drittel der Fassadenlänge, maximal jedoch auf einer Länge von 10.0 m, auf die Fassadenflucht gestellt werden, wobei der Zwischenraum zwischen zwei auf der Fassadenflucht angeordneten Bauteilen mindestens 5.0 m betragen muss.**
  - Lifanlagen und Treppenhäuser werden an die zulässige Fläche nicht angerechnet.

- <sup>2</sup> Das Attikageschoss sowie Treppenaufgänge, Liftanlagen und offene Überdeckungen nach Abs. 4 müssen auf mindestens einer ganzen Fassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2.5 m zurückversetzt sein, im Übrigen kann die nach Abs. 1 ermittelte Fläche **kann** unter der Voraussetzung einer guten Einordnung ins Ortsbild frei auf dem Gebäude angeordnet werden.



 Bereich für freie Anordnung Fläche X + Y  
 Oberstes Vollgeschoss

Fläche X = zulässige Fläche Attikageschoss,

Fläche Y = zulässige Fläche für Liftanlagen und Treppenhäuser

- <sup>3</sup> Über dem Attikageschoss dürfen Liftaufbauten, Lichtkuppeln und dergleichen bis zu einer Höhe von maximal 1.2 m ab Oberkante Attikadach erstellt werden.

- <sup>4</sup> Auf allen Seiten offene Überdeckungen von Rücksprüngen bis zur Fassadenflucht zum Schutz der Aussensitzplätze vor Regen und Wind sind pro Attikawohneinheit auf einer Länge von 5.0 m zugelassen.

Allfällige Wind- und Wetterschutzverglasungen dürfen nur durch eine flexible Nur- oder Ganzglas-Konstruktion (ohne Rahmenprofile, ohne Isolierglas, ohne Dichtungen) ausgeführt werden. Der mit Wind- und Wetterschutzverglasung geschützte Raum darf nicht aktiv beheizt werden.



## **A14 Bauabstände**

### **A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen**

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

<sup>2</sup> Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1) vereinbaren. Der Gebäudeabstand und der Zonenabstand müssen trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A144 Abs. 4). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

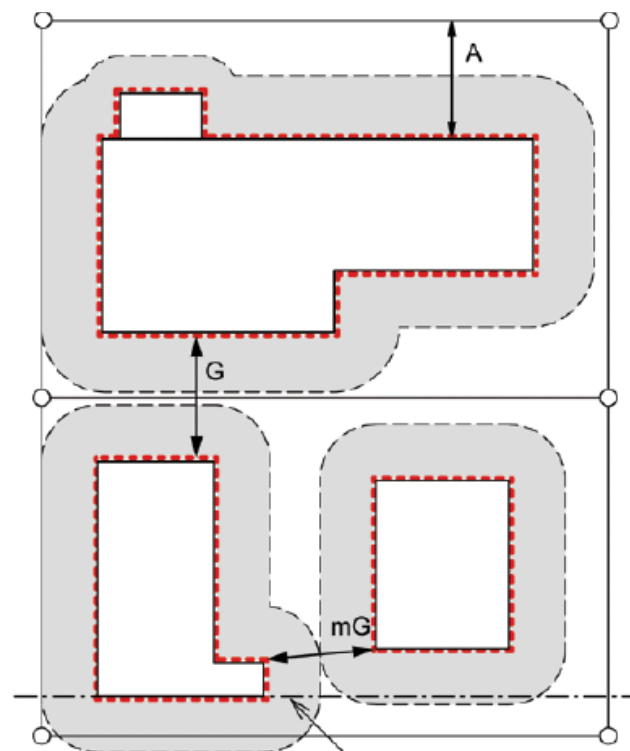
## A142 Kleiner Grenzabstand

<sup>1</sup> ~~Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. Der kleine Grenzabstand~~  
kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

<sup>2</sup> Er wird, unter Vorbehalt von Abs. 3, auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

<sup>3</sup> ~~Ausragende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt. In der Mischzone Kern Busswil geht der Strassenabstand zur Bahnhofstrasse vor.~~

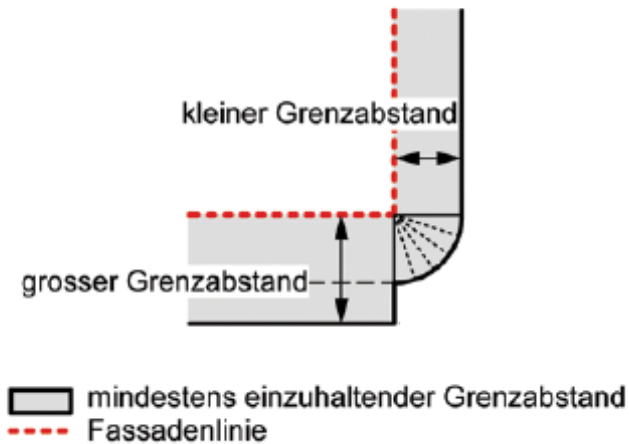
Vgl. Art. 213 Abs. 2 und 3 sowie Anhang A123.



Baulinie tritt an Stelle  
der Abstandsvorschrift

- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

## Kleiner und grosser Grenzabstand



### A143 Grosser Grenzabstand

<sup>1</sup> ~~Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.~~ Vgl. dazu auch die Skizzen zu Art. 142

Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird, unter Vorbehalt von Abs. 4, rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

<sup>2</sup> Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Bau-gesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

<sup>3</sup> ~~Auskragende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.~~

#### **A144 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 bis 5 bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Für ~~bewohnte und unbewohnte~~ An- und ~~KleinNeben-~~bauten ~~sowie Gebäude mit kleiner anrechenbaren Gebäudefläche~~ gilt kein Gebäudeabstand. Die Beschattungstoleranzen gegenüber bewohnten Gebäuden bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

<sup>5</sup> Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25% reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

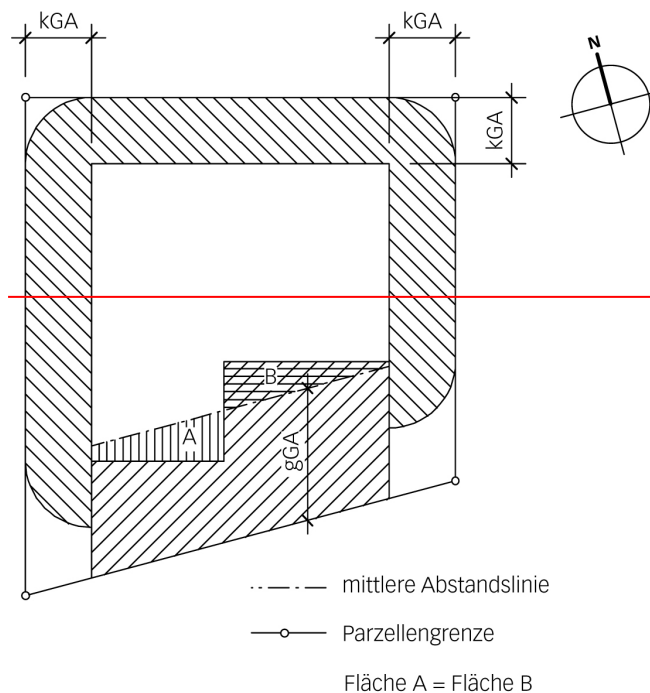
#### A145 — Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

<sup>1</sup> Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.

<sup>2</sup> Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen.

<sup>3</sup> Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

<sup>4</sup> Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können — auch auf der besonnten Längsseite — höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.



## A145 Zonenabstand

<sup>1</sup> Der Zonenabstand entspricht mindestens dem kleinen Grenzabstand.

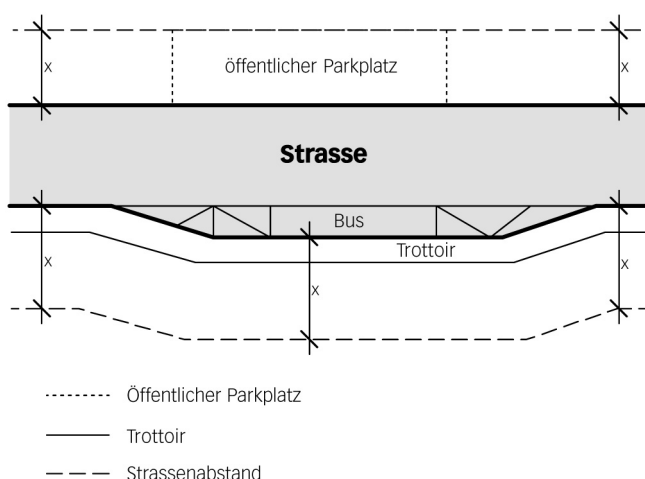
<sup>2</sup> Dort wo ein Zonenabstand einzuhalten ist, kann dieser nicht durch eine Vereinbarung nach A141 reduziert werden.

Der Zonenabstand gilt nur gegenüber der Landwirtschaftszone.

## A146 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

<sup>1</sup> Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

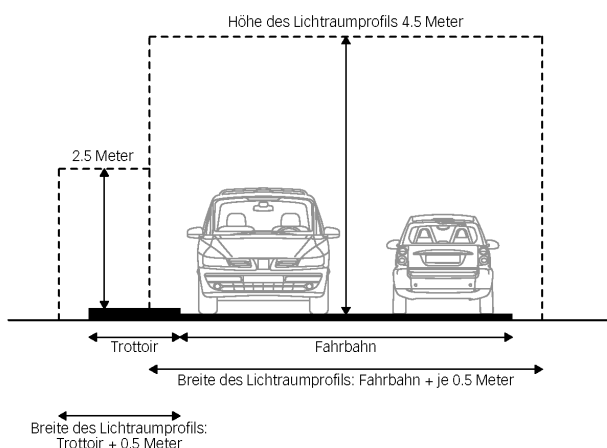
Vgl. Art. 213 Abs. 6 Bst. f



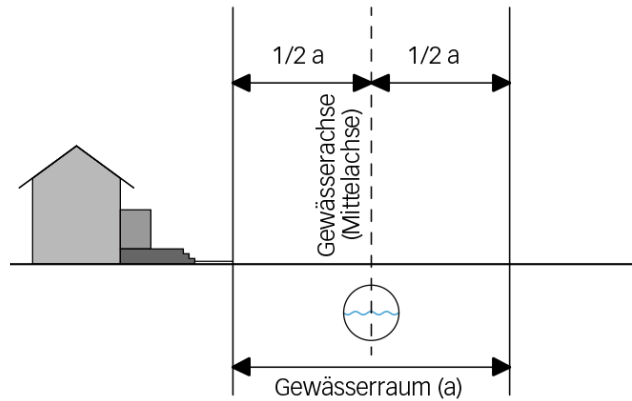
<sup>2</sup> Das Lichtraumprofil nach Strassengesetz ist in jedem Fall von jeglichen Bauten, Anlagen, vorspringenden Gebäudeteilen, Pflanzungen, etc. freizuhalten.

Art. 73 SG: Beeinträchtigungsverbot;  
Art. 83 SG: Masse des Lichtraumprofils

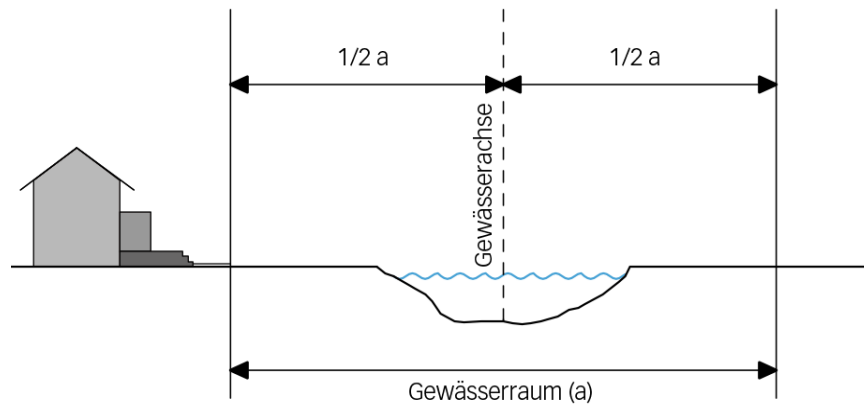
Dabei gilt zu beachten, dass auf Versorgungsrouten nach Art. 10 SV u.U. ein grösseres Lichtraumprofil einzuhalten ist. Die Versorgungsrouten sind in Anhang 1 der SV aufgezählt.



#### A147 ~~Abstände gegenüber Fließgewässern Ge- wässerraum~~



Der **Abstand Gewässerraum** von Fließgewässern (vgl. Art. 527) wird **bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung** bei regulärer Festlegung mittels Farbcodierung und bei eingedolten Gewässern ab der **Gewässerachse** gemessen.



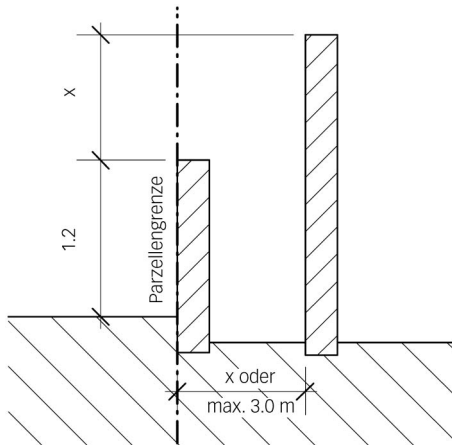
#### A148 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

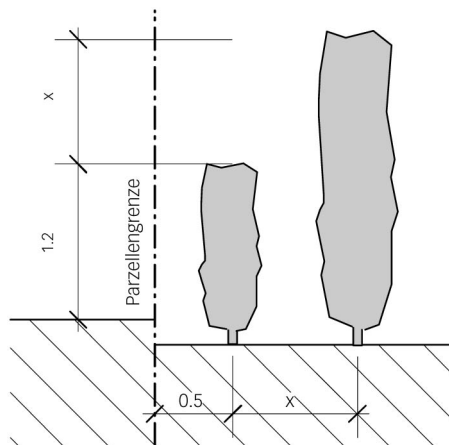
Art. 687 und 688 ZGB  
Art. 79I und 79m EG ZGB

Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB

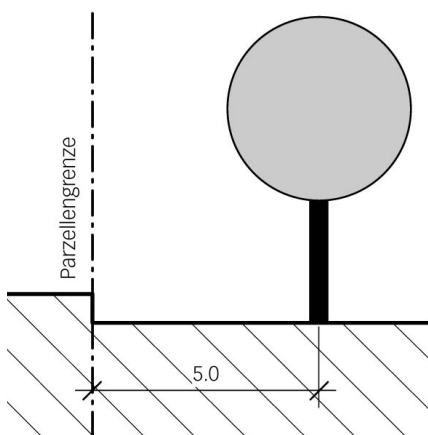
### Feste Einfriedungen



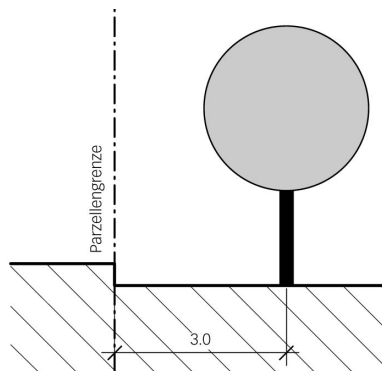
### Grünhecken



### Hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören und Nussbäume



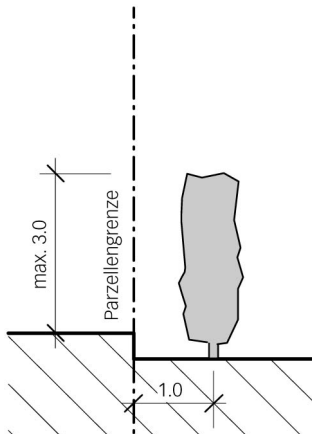
### Hochstämmige Obstbäume



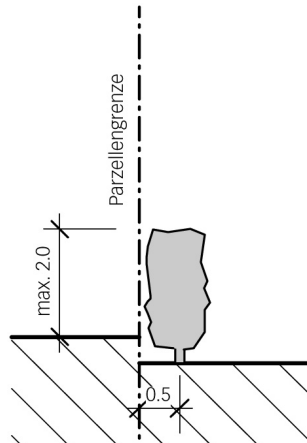
Art. 79I Abs. 1 EG ZGB



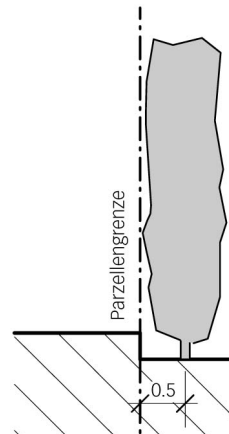
### Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere



### Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m



### Beeren-sträucher und Reben



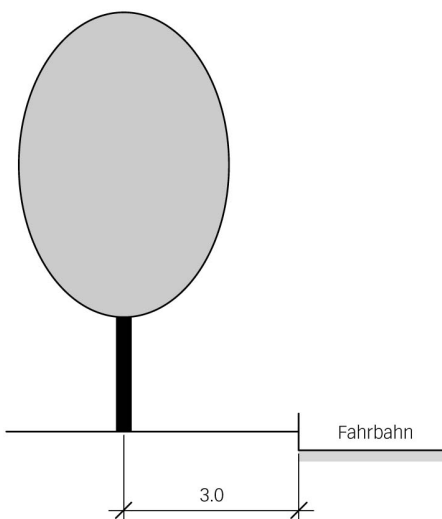
## A150 Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassenbaugesetzes.

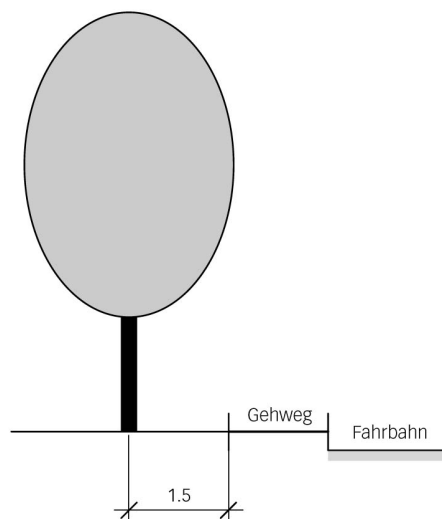
Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 3 SV zu beachten: maximale Höhe 60 cm).

### Öffentliche Strasse ausserorts

#### Fahrbahn ohne Gehweg



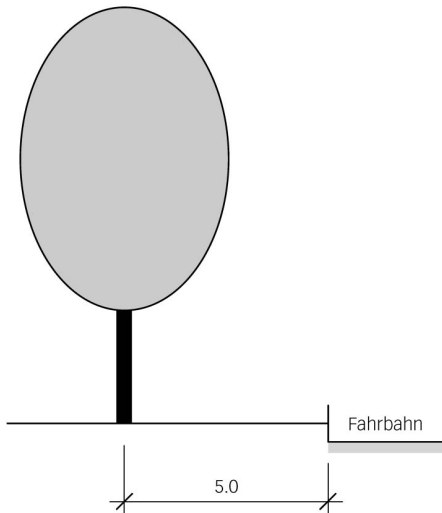
#### Fahrbahn mit Gehweg



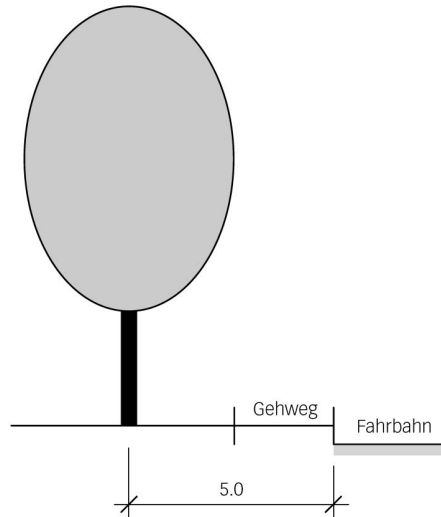
Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.

### Hauptstrasse ausserorts

Fahrbahn ohne Gehweg

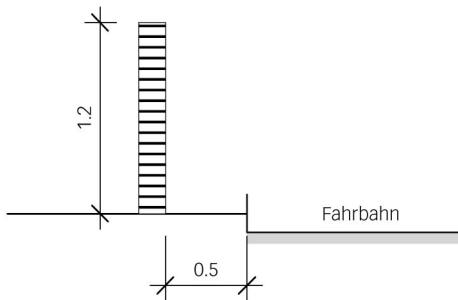


Fahrbahn mit Gehweg

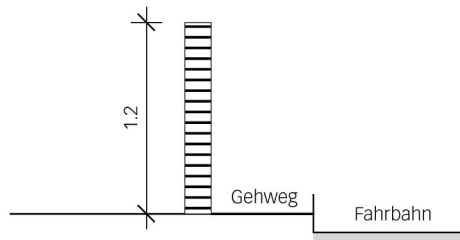


### Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg



Weiter sind zudem Art. 56 Abs. 3 bis 4 SV zu beachten.

Demnach dürfen an unübersichtlichen Stellen Einfriedungen und Zäune die Fahrbahn um höchstens 0,6 Meter überragen.

Für gefährliche Einfriedungen und Zäune wie nicht genügend geschützte Stacheldrahtzäune gilt ein Strassenabstand von 2 Metern ab Fahrbahnrand bzw. 0,5 Metern ab Gehweghinterkante.

## Anhang A2: Besondere Bestimmungen zu ZöN und ZSF

### A21 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

#### A211 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Ortsteil Lyss

##### Einzelne ZöN

<sup>3</sup>-In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen im Ortsteil Lyss gelten überdies die folgenden Bestimmungen:

| (Bezeichnung) /<br>Zweck                          | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung                                                                                                                                                                        | ES                              |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ZöN 1 (Marktplatz) /<br>Verwaltung                | Bestehende Überbauung;<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den<br>baupolizeilichen Bestimmungen der MKa                                                                                                        | III                             |
| ZöN 2 (Hardern) /<br>Kultur, Bildung,<br>Sport    | Bestehende Überbauung;<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen<br>Bestimmungen der W2, jedoch ohne Begrenzung der<br>AZGFZo                                                                   | II                              |
| ZöN 3 (Oberer<br>Aareweg) /<br>Sport und Freizeit | Bestehende Überbauung;<br>Für Erweiterungs- und Neubauten gilt:<br>– GH <sub>Fh</sub> tr: max. 10.0 m<br>– GH: max. 14 m<br>– kGA und gGA: min. 6.0 m<br>– GL, GB <sub>I</sub> und AZGFZo:<br>– Dachform: frei | III<br><br><br><br><br><br>frei |

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ZöN 4 (Sägeweg) / Sport und Freizeit mit Restauration und Infrastruktur                                                                            | <p>Bestehende Überbauung;<br/>Für Erweiterungs- und Neubauten gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– GHFh tr: max. 8.0 m</li> <li>– GH: max. 14 m</li> <li>– kGA und gGA: min. 6.0 m</li> <li>– GL, GB<sup>T</sup> und AZGFZo:</li> <li>– Dachform: frei</li> </ul>                                                                                                             | III<br><br><br><br><br><br>frei |
| ZöN 5 (Schwimmbad, Gemeindeparkplatz) / Sport und Freizeit<br>Zirkuswiese, Reitplatz mit Restauration, Allzweckplatz, Infrastruktur und Parkierung | <p>Bestehende Überbauung und Gestaltung;<br/>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der Arbeitszone Ab.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     | III                             |
| ZöN 6 (Bürenstrasse; Sonnhalde) / Bildung, Erschliessung                                                                                           | <p>Bestehende Überbauung und Gestaltung;<br/>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W3.<br/>Anlagen für die Quartiererschliessung.</p>                                                                                                                                                                                                                      | III                             |
| ZöN 7 (Kreuzgasse; Schulgasse) / Bildung und Kultur                                                                                                | <p>Bestehende Überbauung;<br/>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der MKa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               | III                             |
| ZöN 8 (Herrengasse) / Bildung, Kultur, Sport                                                                                                       | <p>Bestehende Überbauung;<br/>Erweiterungs- und Neubauten im Übrigen nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W3, wobei ohne Begrenzung der AZGFZo.</p>                                                                                                                                                                                                                                   | II                              |
| ZöN 9 (Oberer Aareweg) / Bildung, Kultur, Gesundheit                                                                                               | <p>Bestehende Überbauung<br/>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | II                              |
| ZöN 10 (Buchzopen) / Freizeit, Kultur                                                                                                              | <p>Für Erweiterungs- und Neubauten in den Familiengärten gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– anrechenbare GrundrissGebäudefläche 16.0 m<sup>2</sup></li> <li>– GHFh tr: max. 3.0 m</li> <li>– kGA und gGA mind. 2.0 m</li> </ul> <p>Für Neubauten mit anderer öffentlichen Nutzung gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der W2, jedoch ohne Begrenzung der AZGFZo.</p> | II                              |

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ZöN 11 (Chau-<br>montweg) / Bil-<br>dung, familienex-<br>terne Kinderbe-<br>treuung, andere<br>Betreuungsange-<br>bote, Soziale Ein-<br>richtungen, Ge-<br>meinschaftsraum | Bestehende Überbauung<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den<br>baupolizeilichen Bestimmungen der W2, jedoch<br>ohne Begrenzung der <b>AZGFZo</b> .                                                                                                                                           | II                |
| ZöN 12 (Steg-<br>matt) / Bildung,<br>Kultur, Sport, Frei-<br>zeit                                                                                                          | Bestehende Überbauung<br>entlang Westring auf einer Tiefe von 30 m:<br>Für Erweiterungs- und Neubauten gelten:<br>– <b>GHFh tr:</b> max. 13.0 m<br>– <b>GH:</b> max. 17 m<br>– gGA, kGA: mind. 6.0 m oder 4/5 <b>GHFh tr:</b><br>– GL, GB <sup>I</sup> und <b>AZGFZo</b> :<br>– Dachform: frei | II<br>III<br>frei |
| ZöN 13 (Nelken-<br>weg) / Bildung,<br>Kultur, Freizeit                                                                                                                     | Bestehende Überbauung (Kindergarten, Quartier-<br>spielplatz)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen<br>Bestimmungen der W2, jedoch ohne Begrenzung der<br><b>AZGFZo</b>                                                                                                     | II                |
| ZöN 14 (Flurweg)<br>/ Freizeit, Sport,<br>Kultur                                                                                                                           | Erweiterungs- und Neubauten nach den baupoli-<br>zeilichen Bestimmungen der W2, jedoch ohne<br>Begrenzung der <b>AZGFZo</b>                                                                                                                                                                    | II                |
| ZöN 15 (Heilbach-<br>weg) / Bildung                                                                                                                                        | Bestehende Überbauung<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen<br>Bestimmungen der W2, jedoch ohne Begrenzung der<br><b>AZGFZo</b>                                                                                                                                             | II                |
| ZöN 16 (Wan-<br>nersmattweg) /<br>Parkierung und<br>Allzweckplatz                                                                                                          | Eingeschossige An- und <b>KleinNeben</b> bauten bis:<br>– <b>anrechenbare GrundrissGebäudefläche:</b> max. 40 m <sup>2</sup><br>– <b>GHFh tr:</b> max. 3.0 m<br>– <b>GH:</b> max. 7.0 m<br>– <b>kGA</b> und <b>gGA</b> mind. 2.0 m                                                             | III               |

|                                                                                                              |                                                                                                                            |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| ZöN 17 (Bödeli) /<br>Kultur, Freizeit,<br>Quartierspielplatz,<br>Freihalteraum für<br>Umfahrungs-<br>strasse | Eingeschossige An- und <del>Klein</del> <del>Neben</del> bauten bis:                                                       | III                    |
|                                                                                                              | – anrechenbare <del>Grundriss</del> Gebäudefläche:                                                                         | max. 40 m <sup>2</sup> |
|                                                                                                              | – GHFh tr:                                                                                                                 | max. 3.0 m             |
|                                                                                                              | – GH:                                                                                                                      | max. 7.0 m             |
|                                                                                                              | Fahrnisbauten wie Gartenhäuser und andere Kleinbauten:                                                                     |                        |
| ZöN 18 (Neumatt)<br>/ Quartierspiel-<br>platz, Freizeit, fa-<br>milienexterne Kin-<br>derbetreuung           | – anrechenbare <del>Grundriss</del> Gebäudefläche:                                                                         | max. 16 m <sup>2</sup> |
|                                                                                                              | – GHFh tr:                                                                                                                 | max. 3.0 m             |
|                                                                                                              | – kGA und gGA:                                                                                                             | mind. 2.0 m            |
|                                                                                                              | Erweiterungs- und Neubauten nach den Bestimmungen der W2                                                                   | II                     |
| ZöN 19 (Oberfeld)<br>/ Kultur, Freizeit                                                                      | Eingeschossige An- und <del>Klein</del> <del>Neben</del> bauten bis:                                                       | III                    |
|                                                                                                              | – anrechenbare <del>Grundriss</del> Gebäudefläche:                                                                         | max. 40 m <sup>2</sup> |
|                                                                                                              | – GHFh tr:                                                                                                                 | max. 3.0 m             |
|                                                                                                              | – GH:                                                                                                                      | max. 7.0 m             |
|                                                                                                              | – kGA und gGA                                                                                                              | mind. 2.0 m            |
| ZöN 20 (Friedhof-<br>weg) / Kultur,<br>Freizeit                                                              | Bestehende Gestaltung (Soldatendenkmal und Spielwiese)                                                                     | III                    |
|                                                                                                              | Es sind keine Bauten zugelassen                                                                                            |                        |
| ZöN 21 (Friedhof-<br>weg) / Kultur,<br>Freizeit, Sport                                                       | Bestehende Überbauung (Pfadiheim)                                                                                          | III                    |
|                                                                                                              | Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2.                                                 |                        |
| ZöN 22 (Wan-<br>nersmatt) / Frei-<br>zeit, Sport                                                             | Bestehende Überbauung und Gestaltung                                                                                       | III                    |
|                                                                                                              | Es sind keine weiteren Bauten und Anlagen zugelassen                                                                       |                        |
| ZöN 23 (Zeug-<br>hausstrasse) /<br>Gesundheit, Woh-<br>nen, Pflege                                           | Nutzungsart nach den bestehenden Sonderbau-<br>vorschriften der UeO Nr. 10 (Alterssiedlung Stegmatt)                       |                        |
|                                                                                                              | Erweiterungs- und Neubauten nach den<br>baupolizeilichen Bestimmungen der W2                                               | II                     |
| ZöN 24 (Kirch-<br>gasse) / Kirchliche<br>Nutzung, Wohnen                                                     | Bestehende Überbauung (Evangelisch-reformierte Kirche mit Pfarrhaus)                                                       | II                     |
|                                                                                                              | Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2, jedoch ohne Begrenzung der<br><del>AZGFZo</del> |                        |
|                                                                                                              |                                                                                                                            |                        |
| ZöN 25 (Herren-<br>gasse) / Kirchliche<br>Nutzung                                                            | Bestehende Überbauung (Evangelisch-reformierte Alte Kirche)                                                                | III                    |
|                                                                                                              | Es sind keine weiteren Bauten und Anlagen zugelassen                                                                       |                        |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ZöN 26 (Oberfeldweg) / Kirchliche Nutzung, Wohnen                            | Bestehende Überbauung (Römisch-katholische Kirche mit Pfarrhaus)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W3, jedoch ohne Begrenzung der <b>AZGFZo</b>                                                                                         | II  |
| ZöN 27 (Rosen-gasse) / Kirchliche Nutzung, Wohnen                            | Bestehende Überbauung (Evangelisch-methodistische Kirche mit Pfarrhaus)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W3                                                                                                                            | II  |
| ZöN 28 (Biel-strasse) Kirchliche Nutzung                                     | Bestehende Überbauung (Neuapostolische Kirche)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W3                                                                                                                                                     | III |
| ZöN 29 (Friedhofweg) / Kirchliche Nutzung                                    | Bestehende Überbauung (Kirchgemeindehaus)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2                                                                                                                                                          | II  |
| ZöN 30 (Birkenweg) / Kirchliche Nutzung, Wohnen                              | Bestehende Überbauung (Pfarrhaus)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2                                                                                                                                                                  | II  |
| ZöN 31 (Rosen-gasse) / Kirchliche Nutzung, Wohnen                            | Bestehende Überbauung (Pfarrhaus)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2                                                                                                                                                                  | II  |
| ZöN 32 (Friedhofweg) / Friedhof, Bestattung                                  | Bestehende Überbauung<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2                                                                                                                                                                              | II  |
| ZöN 33 (Aarberg-strasse, alter Friedhof) / Erholung, Ver- und Entsorgung     | Bestehende Überbauung (Parkanlage, Trafostation)<br>Eingeschossige An- und <b>KleinNeben</b> bauten:<br>– <b>anrechenbare GrundGebäude</b> fläche: max. 40 m <sup>2</sup><br>– <b>GHFh tr:</b> max. 3.0 m<br>– <b>GH:</b> max. 7.0 m<br>– <b>kGA</b> und <b>gGA</b> mind. 2.0 m | III |
| ZöN 34 (Sonnhalde) / Zivilschutz, Freizeit und Erholung, Ver- und Entsorgung | Bestehende Überbauung<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2                                                                                                                                                                              | II  |
| ZöN 35 (Parkweg) / Sport, Freizeit, Parkierung, Ver- und Entsorgung          |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|                                                        | Bestehende Überbauung und Gestaltung                                                                                                                                                                                                                                         | III |
|                                                        | Infrastrukturbauten wie Trafostation, Toilettenanlagen und Parkierungsanlagen dürfen abgebrochen <b>und im bisherigen Rahmen sowie einem allseitigen Grenzabstand von 5 m und gleichen-</b> oder andernorts wieder aufgebaut werden. Weitere Neubauten sind nicht zugelassen |     |
| ZöN 36 (Kaserne; Zeughaus) / Militär                   | Bestehende Überbauung<br>Für Erweiterung- und Neubauten gilt:<br>– GHFh tr: max. 13.0 m<br>– GH max. 17.0 m<br>– kGA und gGA: mind. 6.0 m oder mindestens 4/5<br>GHFh tr:<br>– GL und AZGFZo: frei<br>– Dachform: frei                                                       | III |
| ZöN 37 (Industrie) / Ver- und Entsorgung               | Bestehende Überbauung (Abwasserreinigung)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der Zone Aa                                                                                                                                                  | IV  |
| ZöN 38 (Industriering) / Ver- und Entsorgung           | Bestehende Überbauung (Pumpwerk)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der Zone Aa                                                                                                                                                           | IV  |
| ZöN 39 (Schachenweg) / Ver- und Entsorgung             | Bestehende Überbauung (Trafostation)<br>Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W2                                                                                                                                                            | III |
| ZöN 41 (Giessenweg) / Ver- und Entsorgung              | Bestehende Überbauung (Trafostation)                                                                                                                                                                                                                                         | III |
| ZöN 42 (Hardern) / Ver- und Entsorgung                 | Bestehende Überbauung (Trafostation)                                                                                                                                                                                                                                         | III |
| ZöN 43 (Herrengasse) / Ver- und Entsorgung, Parkierung | Bestehende Überbauung                                                                                                                                                                                                                                                        | III |
| ZöN 45 (Heilbachweg) / Ver- und Entsorgung             | Bestehende Überbauung                                                                                                                                                                                                                                                        | III |



|                                                 |                       |     |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| ZöN 46 (Rainweg)<br>/ Ver- und Entsorgung       | Bestehende Überbauung | III |
| ZöN 47 (Rossiweg)<br>/ Ver- und Entsorgung      | Bestehende Überbauung | III |
| ZöN 48 (Sandböscheweg)<br>/ Ver- und Entsorgung | Bestehende Überbauung | III |
| ZöN 50 (Industrieweg)<br>/ Ver- und Entsorgung  | Bestehende Überbauung | III |
| ZöN 51 (Industriering)<br>/ Ver- und Entsorgung | Bestehende Überbauung | III |

## **A212 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Ortsteil Busswil**

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen im Ortsteil Busswil gelten überdies die folgenden Bestimmungen:

| (Bezeichnung) /<br>Zweck                            | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung                                                                                                                            | ES  |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ZöN B1 / Bildung<br>und Kultur, Sport,<br>Parkplatz | Mehrheitlich bestehende Anlage.<br>Für Neubauten, Aufstockungen und Anbauten gelten mit Ausnahme der Gebäudelänge die baupolizeilichen Masse für die Wohnzone W3B. | II  |
| ZöN B2 Friedhof                                     | Die Anlage ist mehrheitlich bestehend.<br>Bei Erweiterungen, Umgestaltungen und dgl. ist der Eingliederung in die Landschaft besondere Beachtung zu schenken.      | II  |
| ZöN B3 Pump-<br>werk ARA                            | Bestehende Überbauung                                                                                                                                              | III |

## **A22 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

### **A221 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) Ortsteil Lyss**

Einzelne ZSF In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

| Bezeichnung/Zweck                                                        | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ES  |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ZSF A / Familiengärten                                                   | <p>a) Fahrnisbauten wie Gartenhäuser und andere Kleinbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <del>anrechenbare Grund</del><del>Gebäude</del>fläche maximal 18.0 m<sup>2</sup></li> <li>– <del>Gebäudehöhe</del>Fh tr: max. 3.0 m</li> <li>– Grenzabstand minimal 2.0 m</li> </ul> <p>b) Vereinsbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <del>Gebäudehöhe</del>Fh tr: max. 3.0 m</li> <li>– GH: max. 7.0 m</li> <li>– Grenzabstand minimal 4.0 m</li> </ul>                                                                                                                           | III |
| ZSF B / Vereinsgelände                                                   | <p>Ein Fahrnisbau in den Dimensionen wie sie für die ZSF A gelten.</p> <p>Ein eingeschossiger Vereinsbau mit einer maximalen <del>anrechenbare Grund</del><del>Gebäude</del>fläche von 50.0 m<sup>2</sup> und einem allseitigen Grenzabstand von mindestens 4.0 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | III |
| ZSF C / Hornussen                                                        | <p>Überbauung und Gestaltung bestehend. Erweiterung des Vereinsgebäudes um maximal 40% unter Einhaltung eines allseitigen Grenzabstands von mindestens 4.0 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | III |
| ZSF D / Kleintier- und Pferdehaltung, Fahr- und Reitsport, Hippotherapie | <p>a) Grünflächenziffer <del>20%</del>10%</p> <p>b) Einstellhallen und Futterzentrale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand: min. 5.0 m</li> <li>– <del>Gebäudehöhe</del>Fh tr: max. 7.5 m</li> <li>– GH: max. 11.5 m</li> <li>– Gebäudelänge: max. 30.0 m</li> <li>– GA zu Gebäuden mit GH über 4.0 m: min. 10.0 m</li> <li>– GA zu Gebäuden mit GH bis 4.0 m: min. 7.5 m</li> </ul> <p>c) Eingeschossige Bauten, Stallungen für Kleintier- und Pferdehaltung, Lager, Aufenthalts- und Schulungsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand: min. 5.0 m</li> </ul> | III |

- Gebäudehöhe: max. 4.0 m
- Gebäudelänge: max. 15.0 m
- über 4.0 m: min. 7.5 m
- GA zu Gebäuden mit GH Fh tr
- bis 4.0 m: min. 2.5 m
- d) Zwei- bis vierseitig offene Überdachung / Unterstände
  - Anbau an Einstellhallen / Futterzentrale und eingeschossige Bauten ohne Anrechnung an die Gebäudelänge zulässig
  - Gebäudehöhe Fh tr: max. 5.5 m
  - GH: max. 10.5 m
  - Überdachungslänge: max. 35.0 m

ZSF E / Kleinkaliberschiessstand      Überbauung und Gestaltung bestehend      IV  
 Erweiterung des Vereinsgebäudes um maximal 40% unter Einhaltung eines allseitigen Grenzabstands von mindestens 4.0 m.  
 Der im kantonalen Inventar bezeichnete Lebensraum ist geschützt.

## **A222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

### **Ortsteil Busswil**

Allgemeine Bestimmungen <sup>1</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von Abs. 2 sowie Art. 78 BauG.

Einzelne ZSF <sup>2</sup> In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

| Bezeichnung/Zweck     | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ES  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ZSF AB / Areal<br>SBB | Kleintierhaltung und Familiengärten, Bauten, die dem Betrieb der Eisenbahn dienen.<br>Eingeschossige, leicht entfernbare Bauten bis zu einer anrechenbaren <del>Grund</del> Gebäudefläche von 25 m <sup>2</sup> und Anlagen, die dem Zweck der Zone dienen.<br>Grelle und auffallende Bau- und Bedachungsmaterialien sind untersagt. | III |

## Anhang A3: Besondere Bestimmungen zu ZPP und bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

### A31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Ortsteil Lyss

#### A311 ZPP «Gerber-Areal»

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck             | <p><sup>1</sup> Die ZPP «Gerber-Areal» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– eine verdichtete, geordnete, einheitlich gestaltete Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und einem beschränkten Anteil Arbeitsnutzung;</li><li>– die Sicherstellung einer sinnvollen Etappierung und gemeinsamen Erschliessung;</li><li>– eine gute Einordnung in die angrenzende Bebauung.</li></ul>                                                                                                                                                                                     |
| Art der Nutzung           | <p><sup>2</sup> Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mass der Nutzung          | <p><sup>3</sup> – GFZo AZ 1.05, 1.16</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– maximale Gebäude Fassadenhöhe traufseitig:<ul style="list-style-type: none"><li>– Teil A: 19.0 m</li><li>– Teil B: 16.0 m</li></ul></li><li>– Attikageschosse sind unabhängig von ihrer anrechenbare GrundGebäudefläche an die Fassadenhöhe traufseitig anzurechnen.</li><li>– Wird nach dem Minergie-P-Standard, Stand 2011 oder gleichwertig gebaut, erhöht sich die maximale GFZo AZ darüber hinaus um 0.05 0.06.</li></ul> <p>im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 214 Abs. 3</p>          |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p><sup>4</sup> ES III</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gestaltungsgrundsätze     | <p><sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung und die Grünbereiche sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete festzulegen. Insbesondere dem Übergang zur kleinmassstäblichen Wohnüberbauung am Sonnhalderein ist mit einer horizontalen und vertikalen Staffelung der Baukörper Rechnung zu tragen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Bauten sind mit Flachdächern einzudecken.</li><li>– Die Gestaltung der Busswilstrasse ist auf die Überbauung abzustimmen. Entlang der Busswilstrasse ist eine Baumreihe vorzusehen.</li></ul> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschliessungs-<br>grundsätze | <p><sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Busswilstrasse (Teil C).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sind Massnahmen zur Entlastung des Areals vom Fahrzeugverkehr zu prüfen.</li> <li>– Die Parkierung ist mit einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zu lösen. Besucher- und Kurzzeitparkplätze müssen oberirdisch angeordnet werden, frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten.</li> <li>– Zwischen der Kreuzfeldstrasse und der Busswilstrasse ist im Bereich der nordöstlichen Begrenzung der ZPP eine Verbindung für den Langsamverkehr sicherzustellen.</li> </ul> | Denkbar ist auch die Reduktion der maximal zulässigen Anzahl an Autoabstellplätzen. |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

### **A312 ZPP «Rossi»**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck                  | <p><sup>1</sup> Die ZPP «Rossi» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eine verdichtete, gut und einheitlich gestaltete, in die Topografie eingebettete Wohnüberbauung;</li> <li>– eine gute Einordnung ins Landschaftsbild und in die bestehende Überbauung;</li> <li>– eine wirtschaftliche Erschliessung.</li> </ul>                                                                                                                                                |
| Art der Nutzung                | <p><sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2). Innerhalb der bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 1228 ist zusätzlich die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mass der Nutzung               | <p><sup>3</sup> – <b>GFZo AZ 55 0.61</b>; maximale <b>GebäudeFassadenhöhe traufseitig</b> 7.0 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale <b>GFZo AZ</b> um 0.1<b>01</b> erhöhen.</li> <li>– Wird nach dem Minergie-P-Standard, Stand 2011 oder gleichwertig gebaut, erhöht sich die maximale <b>GFZo AZ</b> darüber hinaus um <b>0.05 0.06</b>.</li> </ul> |
| Lärmempfindlich-<br>keitsstufe | <p><sup>4</sup> ES II, im Bereich der bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 1228 gilt bis zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ES III.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gestaltungs-<br>grundsätze     | <p><sup>5</sup> – Die Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete festzulegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

- Die Dachformen sind gebietsweise einheitlich festzulegen und in der gesamten ZPP untereinander abzustimmen.
  - Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass der Verlauf des gewachsenen Terrains möglichst unverändert bleibt und der erforderlichen Retention Rechnung getragen wird.
- Erschliessungsgrundsätze
- <sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt prioritär ab dem Rossiweg. Zulässig ist zudem die Erschliessung eines Teilgebiets aus westlicher Richtung über den Heilbachrain.
  - Eine durchgehende Detailerschliessungsstrasse für den motorisierten Verkehr in Ost-West-Richtung ist nicht zulässig. Für den Langsamverkehr ist eine solche im Bereich des Heilbachrains sicherzustellen.
  - Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten.

### **A313 ZPP «Alpenstrasse»**

- Planungszweck
- <sup>1</sup> Die ZPP «Alpenstrasse» bezweckt
    - eine gut und einheitlich gestaltete, in die Topografie eingebettete Wohnüberbauung;
    - eine gute Einordnung in die bestehende Überbauung.
- Art der Nutzung
- <sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).
- Mass der Nutzung
- <sup>3</sup> – **GFZo AZ 55 0.61**; maximale **GebäudeFassadenhöhe traufseitig** 7.0 m.
  - Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale **GFZo AZ** um 0.1**91** erhöhen.
  - Wird nach dem Minergie-P-Standard, Stand 2011 oder gleichwertig gebaut, erhöht sich die maximale **GFZo AZ** darüber hinaus um **0.05 0.06**.
- Lärmempfindlichkeitsstufe
- <sup>4</sup> ES II



- |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestaltungs-<br>grundsätze    | <ul style="list-style-type: none"><li><sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete festzulegen.</li><li>– Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen.</li><li>– Der Siedlungsrand gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone ist sorgfältig zu gestalten.</li><li>– Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass der Verlauf des gewachsenen Terrains möglichst unverändert bleibt und die privaten Gärten nicht mit Stützmauern von der angrenzenden Landwirtschaftszone abgetrennt werden.</li><li>– Im Rahmen der Überbauungsordnung oder des Wettbewerbsverfahrens ist aufzuzeigen, wie die bestehende Hecke innerhalb oder ausserhalb des ZPP-Perimeters ersetzt werden kann.</li></ul> |
| Erschliessungs-<br>grundsätze | <ul style="list-style-type: none"><li><sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Alpenstrasse oder das Erlen.</li><li>– Die Parkierung ist gemeinsam zu lösen. Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### **A314 ZPP «Hirschenplatz Ost»**

- |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck   | <ul style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Die ZPP «Hirschenplatz Ost» bezweckt<ul style="list-style-type: none"><li>– eine verdichtete, geordnete, einheitlich gestaltete und auf die Emissionen der Bahnlinie reagierende Wohn- und Gewerbeüberbauung;</li><li>– die Reaktion auf die Emissionen der Bahnlinie sowie der Haupt- und der Bürenstrasse;</li><li>– die Anordnung und räumliche Abgrenzung von öffentlichen und privaten Aussenräumen im Zusammenhang mit den angrenzenden <del>Erdgeschoss</del> Nutzungen <b>des ersten Vollgeschosses</b>;</li><li>– die Berücksichtigung und Integration der historischen Bausubstanz sowie des Schlattbachs;</li><li>– eine gute Einordnung der Bauten und Aussenräume in die angrenzende Bebauung;</li><li>– die Ermöglichung einer sinnvollen Etappierung und gemeinsamen Erschliessung.</li></ul></li></ul> |
| Art der Nutzung | <ul style="list-style-type: none"><li><sup>2</sup> Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone Kern b MKb (Art. 211 Abs. 4) ohne Mindestwohnnutzung in den Obergeschossen gemäss Art. 211 Abs. 4.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

- Mass der Nutzung
- <sup>3</sup> – **GFZo AZ 0.9 1.0**; maximale **GebäudeFassaden-**höhe **traufseitig** 11.0 m.
  - Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale **GFZo AZ** um 0.1**01** 0.1 erhöhen.
  - Wird nach dem Minergie-P-Standard, Stand 2011 oder gleichwertig gebaut, erhöht sich die maximale **GFZo AZ** darüber hinaus um **0.05 0.06**.

Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>4</sup> ES III

- Gestaltungsgrundsätze
- <sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Bauten sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete festzulegen.
  - Die Bauten sind mit Flachdächern einzudecken.
  - Der arealquerende, eingedolte Schlattbach ist bei der Projektierung zu berücksichtigen.
  - Die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume sind auf die Nutzungen in den angrenzenden ~~Erdgeschoss~~ **ersten Vollgeschossen** abzustimmen.
  - Bei der Gestaltung des Aussenraums ist darauf zu achten, dass das Gebäude Hauptstrasse 3 räumlich auf dem Hirschenplatz steht, indem auf allen Seiten ein harter, öffentlich zugänglicher Aussenraum an die Fassaden anschliesst.
  - Der auf der Südseite des Gebäudes Hauptstrasse 5 stehende Baum ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Erschliessungsgrundsätze
- <sup>6</sup> – Die Erschliessung der Abstellplätze für die Bewohner hat entlang der Bahnlinie über die Parzelle Nr. 1722 zu erfolgen.
  - Eine beschränkte Anzahl Besucherparkplätze kann direkt ab der Hauptstrasse erschlossen werden.
  - Zwischen den Gebäuden Hauptstrasse 3 und der Remise Hauptstrasse 3a ist eine attraktive öffentliche Fusswegverbindung zu schaffen, welche die Querung über die Bürenstrasse mit dem Trottoir entlang der Hauptstrasse verbindet.
  - Es sind Massnahmen zur Entlastung des Areals vom Fahrzeugverkehr zu prüfen.

Denkbar ist auch die Reduktion der maximal zulässigen Anzahl an Autoabstellplätzen.

### **A315 ZPP «Areal Aemmer»**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck             | <p><sup>1</sup> Die ZPP «Areal Aemmer» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Gestaltung und Aufwertung des Siedlungsrandes, des Lyssbachraums und des Strassenraums entlang des Wannersmattweges;</li> <li>– die Regelung der baulichen Nutzung auf dem Areal.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Art der Nutzung           | <p><sup>2</sup> – Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Wohnflächenanteil hat im Minimum 15% und im Maximum 30% zu betragen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Mass der Nutzung          | <p><sup>3</sup> – Die maximal zu realisierende <b>Bruttogeschossfläche oberirdisch</b> darf <b>3'900 4'300 m<sup>2</sup></b> nicht übersteigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– maximale <b>GebäudeFassaden</b>höhe <b>traufseitig</b>: 10 m</li> <li>– maximale Gebäudelänge: 35 m.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p><sup>4</sup> ES III</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gestaltungsgrundsätze     | <p><sup>5</sup> – Der Freihaltung, Gestaltung und Aufwertung des Lyssbach- und des Siedlungsraumes sind durch Standort, Grösse und Stellung der Bauvolumen, die zu verwendenden Baumaterialien und die Gestaltung der Siedlungsränder grosse Beachtung zu schenken, so dass sich eine gute Gesamtwirkung im landschaftlich empfindlichen Gebiet der Schatthole ergibt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die angemessene Gestaltung des Siedlungsrandes und die ökologische Aufwertung des Lyssbachraumes sind durch die Ausscheidung von Grünbereichen zu gewährleisten.</li> </ul> |
| Erschliessungsgrundsätze  | <p><sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Wannersmattweg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### **A316 ZPP «Grentschel»**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck             | <sup>1</sup> Die ZPP «Grentschel» bezweckt <ul style="list-style-type: none"><li>– die ganzheitliche Planung in funktionaler, baulicher und gestalterischer Hinsicht;</li><li>– zweckmässige Massnahmen zur Wasserretention.</li></ul>                                                                                                                                                                     |
| Art der Nutzung           | <sup>2</sup> Bauten und Anlagen für Gesundheit, Bildung, Sport und Freizeit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Mass der Nutzung          | <sup>3</sup> Die entstehenden Baukörper über einem <del>Sockelgeschoss</del> <b>Gebäudesockel</b> sind auf folgende Masse beschränkt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Gebäudelänge: 120 m</li><li>– Gebäudebreite: 55 m (gestaffelte Gebäude vorbehalten)</li><li>– <b>GebäudeFassaden</b>höhe <b>traufseitig</b>: 13 m (bei terrassierten Gebäuden maximal 6 Stufen).</li></ul>                   |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <sup>4</sup> ES II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gestaltungsgrundsätze     | <sup>5</sup> – Das Grentschelbachtal soll als solches wahrnehmbar erhalten bleiben. <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Nutzung ist auf wenige Bauten zu konzipieren.</li><li>– Bauten und Anlagen sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung, Bedachung, Materialien usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass sich eine gute Eigen- und Gesamtwirkung ergibt.</li></ul> |

### **A317 ZPP «Grien Süd»**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck   | <sup>1</sup> Die ZPP «Grien Süd» bezweckt <ul style="list-style-type: none"><li>– die funktionsgerechte Erschliessung;</li><li>– die Freihaltung und Gestaltung öffentlicher und privater Grünbereiche;</li><li>– die Definition und Etappierung der überbaubaren Bereiche;</li><li>– die optimale Energienutzung und -gewinnung.</li></ul> |
| Art der Nutzung | <sup>2</sup> Nutzungen für Arbeitsaktivitäten wie Produktion, Handel, Freizeit, sowie reine publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe, für die es aus Lärmschutzgründen (z.B. erheblicher Motorradfahrzeugverkehr in der Nacht, erhöhte Lärmbelastung usw.) einen Standort in der Arbeitszone bedarf, sind zugelassen. Läden und           |

Einkaufszentren für den täglichen Bedarf sind ausgeschlossen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen über die Arbeitszonen A (Art. 211 Abs. 5).

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mass der Nutzung                         | <p><sup>3</sup> Überbauungsziffer: 60%</p> <p>Maximale <b>GebäudeFassaden</b>höhe <b>traufseitig</b>: 16 m</p> <p>Grünflächenziffer: <b>20 10%</b>, <del>davon kann maximal die Hälfte finanziell abgegolten werden.</del></p> |
| Lärmempfindlichkeitsstufe                | <sup>4</sup> ES IV                                                                                                                                                                                                             |
| Gestaltungs und Erschliessungsgrundsätze | <sup>5</sup> Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist das «Erschliessungs- und Grünraumkonzept Industriegebiet Grien» vom Juli 1984 mit Richtlinien (Koordinationsblätter) begleitend.                                  |

### **A318 ZPP «Kornweg»**

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck    | <p><sup>1</sup> Die ZPP «Kornweg» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die ganzheitliche Planung in funktionaler, baulicher und gestalterischer Hinsicht;</li> <li>– die Realisierung einer konzeptionell einheitlichen, im Einzelnen jedoch vielfältigen Überbauung mit hoher Wohnqualität;</li> <li>– die Gestaltung des Siedlungsrandes;</li> <li>– das Ausscheiden und zweckmässige Anordnen der nötigen Flächen für öffentliche Nutzungen, Grünbereiche, Spiel und Sport.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Art der Nutzung  | <p><sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2), Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse gemäss Art. 77 BauG sowie entlang der Bahn und im Bereich der Aarbergstrasse in einer Bautiefe Mischnutzung nach den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3). Die gesamte Zonenfläche ist wie folgt auf die verschiedenen Nutzungsarten aufzuteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ca. 65% für das Wohnen und Mischnutzung</li> <li>– Ca. 15% für öffentliche Nutzungen wie Quartierschulhaus, Kindergarten, Gemeindewerkhof, Feuerwehrmagazin, Spielplätze usw.</li> <li>– Ca. 20% vielseitig nutzbare Grünbereiche für Freizeitbetätigungen, Familiengärten usw.</li> </ul> |
| Mass der Nutzung | <p><sup>3</sup> – Maximale <b>Bruttogeschossfläche</b> <del>Geschossfläche oberirdisch</del> für Wohnen und Mischnutzung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

(die öffentlichen Nutzungen müssen nicht an die maximale **BGFGFo** angerechnet werden): **13'400 14'800** m<sup>2</sup>

- Zusätzlich zulässige maximale **BGFo** für unbeheizte Wintergärten: **1750 2'000** m<sup>2</sup>
- Maximale **GebäudeFassaden**höhe **traufseitig** entlang Kornweg: 10 m
- Maximale **GebäudeFassaden**höhe **traufseitig** am Siedlungsrand: 7 m

Lärmempfindlichkeitsstufe  
Gestaltungsgrundsätze

- <sup>4</sup> ES II, in den Bereichen mit Mischnutzung ES III
- <sup>5</sup> – Zwischen der Bau- und der Landwirtschaftszone ist durch die Staffelung der Bauvolumen, die Bepflanzung und grosszügige Grünbereiche ein möglichst natürlicher Übergang anzustreben.
- Möglichst vielen Wohnungen ist ein direkter Zugang zum Aussenraum zu ermöglichen.
  - Die Überbauung ist durchlässig und die erforderlichen Gemeinschaftsbereiche sind vielfältig auszubilden.
  - Der Kornweg ist gestalterisch aufzuwerten.

Erschliessungsgrundsätze

- <sup>6</sup> – Die Parkieranlagen sind peripher oder unterirdisch anzuordnen.
- Zwischen den nördlich gelegenen Quartieren und den Neubaubereichen sind Querbeziehungen (Fuss-/Radwege) herzustellen.

### **A319 ZPP «Mittlere Mühle – Eissporthalle»**

Planungszweck

- <sup>1</sup> Die ZPP «Mittlere Mühle – Eissporthalle» bezweckt
- die Sicherstellung einer geordneten Überbauung mit Etappierungsmöglichkeiten und gemeinsamer Erschliessung;
  - die Förderung einer verdichteten Bauweise;
  - die Gestaltung der Übergangsbereiche zum Lyssbach;
  - die Erweiterung und Ergänzung der Eissportanlagen;
  - der Schutz der Gebäudegruppe «Mittlere Mühle».

Art der Nutzung

- <sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2), Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse gemäss Art. 77 BauG sowie entlang der Bernstrasse in einer Bautiefe

Mischnutzung nach den Bestimmungen über die  
Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3).

- Mass der Nutzung
- <sup>3</sup> – Minimale **Bruttogeschossfläche**  
**Geschossfläche oberirdisch:** 14'000 15'400 m<sup>2</sup>
  - Maximale **Bruttogeschossfläche**  
**Geschossfläche oberirdisch:** 16'340 18'000 m<sup>2</sup>  
wovon 600 700 m<sup>2</sup> dem schützenswerten Bauern-  
haus Bernstrasse 24 vorbehalten sind
  - Maximale **GebäudeFassaden**höhe **traufseitig** 7 m,  
zwischen der Bernstrasse und den Eissportanlagen  
maximale **GebäudeFassaden**höhe **traufseitig** 10 m.

Lärmempfindlich-  
keitsstufe

<sup>4</sup> ES II, in den Bereichen mit Mischnutzung ES III

- Gestaltungs-  
grundsätze
- <sup>5</sup> – Parallel zum Lyssbach ist ab Bestockung ein min-  
destens 10 m breiter Naturwiesenstreifen freizuhal-  
ten. Daran anschliessend ist ein Fussweg vorzuse-  
hen, der ca. in der Zonenmitte mit der Bernstrasse  
sowie dem linksufrigen Weg zu verbinden ist.
  - Durch eine Nutzungskonzentration ist gegenüber  
der schützenswerten Mittleren Mühle ein gebühren-  
der unüberbauter Abstand sicherzustellen.
  - Es ist vorzusehen, dass allfällige Ersatzbauten für  
die Gebäude Nr. 14A und 14C zusammen mit der  
Mittleren Mühle als Gebäudegruppe in Erscheinung  
treten.
  - Der Strassenraum der Bernstrasse ist gestalterisch  
aufzuwerten.
  - Der in der Gabelung Bernstrasse – Lyssbach frei-  
gehaltene Raum (Parzelle Nr. 2716) ist einer stand-  
ortgerechten Nutzung zuzuführen und entspre-  
chend zu gestalten.

- Erschliessungs-  
grundsätze
- <sup>6</sup> – Für die rückwärtig der Bernstrasse liegenden Bau-  
ten ist auf der Parzelle Nr. 1141 (Eissporthalle)  
resp. auf der Baurecht Parzelle Nr. 2427 eine ge-  
meinsame Erschliessung anzulegen.
  - Eine unterirdische und zentrale Parkierung ist an-  
zustreben.

**A320 ZPP «ESP Bahnhofgebiet»**  
(sistiert, nicht Gegenstand der Teilrevision  
2019. Die Anpassung läuft in einem separaten  
Planerlassverfahren)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck   | <p><sup>1</sup> Die ZPP «Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhofgebiet» mit seinen besonderen Standortqualitäten mit regionaler Ausstrahlung umfasst die Teile Ost, Mitte und West. Sie bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die gesamtheitliche Planung;</li><li>– die Sicherstellung einer koordinierten, etappenweisen Umnutzung des Bahnhofgebietes;</li><li>– die Festlegung der funktionalen und städtebaulichen Ausstattung;</li><li>– die Gestaltung des Bahnhofgebiets;</li><li>– die rationelle Erschliessung;</li><li>– die Sicherstellung öffentlicher Grünräume entlang des Lyssbachs und des Bangerterparks.</li></ul> <p>Teilüberbauungsordnungen innerhalb der ZPP sind zulässig, wenn sie die Erfüllung des Planungszweckes und der Richtplanziele (vgl. Abs. 6) gewährleisten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Art der Nutzung | <p><sup>2</sup> Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen Kern MK (Art. 211 Abs. 4), Arbeiten entsprechend den Bestimmungen über die Arbeitszonen A (Art. 211 Abs. 5), Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2) und Grünbereiche entsprechend den Bestimmungen über die Grünzone (Art. 231).</p> <p>Die Nutzungen sind den einzelnen Teilen und Bereichen wie folgt zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Teil Ost: minimaler Anteil Wohnen 50% der BGF; minimaler Anteil Arbeiten 25% der BGF</li><li>– Teil Mitte, Bereich A: minimaler Anteil Arbeiten 85% der BGF</li><li>– Teil Mitte, Bereich B: Mischnutzung</li><li>– Teil Mitte, Bereich C: Grünbereich (der bisherige Nutzungsanspruch wird in den Teil West übertragen und ist im zugehörigen Mass der Nutzung enthalten)</li><li>– Teil West: minimaler Anteil Wohnen: 25% der BGF, minimaler Anteil Arbeiten: 25% der BGF</li></ul> <p>Erwünscht sind, insbesondere im Teil Mitte, Betriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte, welche das Angebot des öffentlichen Verkehrs brauchen und zudem die örtliche und die regionale Wirtschaftsstruktur ergänzen und stärken.</p> |



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mass der Nutzung          | <p><sup>3</sup> – Teil Ost: AZ 0.9 Bei einer Planung auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um AZ 0.1 erhöhen, wenn der Nachweis einer städtebaulich guten Lösung mit überdurchschnittlicher Eigen- und Gesamtwirkung bezüglich Bau- und Aussenraumgestaltung erbracht wird.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Teil Mitte, Bereich A: 5'700 m<sup>2</sup> BGF (der bisherige Nutzungsanspruch auf der Teilparzelle «Lampisterie» ist in der BGF enthalten)</li><li>– Teil Mitte, Bereich B: Baupolizeiliche Masse der Mischzone Kern MK (Art. 212 Abs. 1)</li><li>– TeilWest: AZ 1.2</li></ul> <p>Maximale Gebäudehöhenkote OK Attikageschoss 465.50 m.ü.M. Darüber hinaus darf gestützt auf das Hochhauskonzept der Gemeinde entlang der Bahnlinie nach Aarberg ein Gebäude oder Gebäudeteil mit einer maximalen Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> eine maximale Gebäudehöhenkote OK Attikageschoss von 480.50 m.ü.M. erreichen. Für diesen Gebäudeteil darf die BGF um 1850 m<sup>2</sup> erhöht werden.</p> |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p><sup>4</sup> ES III</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gestaltungsgrundsätze     | <p><sup>5</sup> – Entwickeln eines erfass- und erlebbaren Siedlungsbilds.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Sichern von zusammenhängenden Grünräumen.</li><li>– Gestalten des Zusammenspiels verdichteter und aufgelockerter Räume.</li><li>– Gewährleisten einer guten Wohnqualität und bestmöglicher Verhältnisse für attraktive Arbeitsplätze.</li><li>– Funktionsgerechtes Gestalten der Bahnhofstrasse, des Bahnhofplatzes sowie der Bahnhofvorfahrt.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Richtplan «Bahnhofgebiet» | <p><sup>6</sup> Als Grundlage für die Bearbeitung der Überbauungsordnungen über das Bahnhofgebiet erlässt der Gemeinderat einen Richtplan. Dieser umfasst nebst der ZPP «ESP Bahnhofgebiet» auch die angrenzenden Gebiete entlang der Bielstrasse, der Bürenstrasse und des Unterfeldweges sowie das Gebiet zwischen Bielstrasse und Bahnlinie am Lyssbach.</p> <p>Der Richtplan legt in den Grundzügen fest, wie das Bahnhofgebiet in zusammenhängender und geordneter Weise erschlossen (inkl. Parkierung wie Park + Ride, Bike + Ride), genutzt, überbaut und gestaltet werden soll und legt die diesbezüglichen Zielvorgaben</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

und Richtlinien für die weiterführenden Planungsschritte bzw. für die Abgrenzung, die Ausarbeitung und die gegenseitige Abstimmung der einzelnen Überbauungsordnungen innerhalb der ZPP «ESP Bahnhofgebiet» fest.

### **A321 ZPP «Beundengasse-Kappelenstrasse»**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck             | <p><sup>1</sup> Die ZPP «Beundengasse-Kappelenstrasse» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die ganzheitliche Planung der Zone und sukzessive Überführung in einen baureifen Zustand;</li> <li>– eine etappierbare Erschliessung und Überbauung;</li> <li>– ein breites Wohnungsspektrum (klein, gross, günstig, komfortabel usw.);</li> <li>– das Ausschneiden und zweckmässige Anordnen der nötigen Flächen für öffentliche Nutzungen, Grünbereiche, Spiel und Sport;</li> <li>– die Sicherstellung einer landwirtschaftlichen Nutzung auf den erst später zur Überbauung vorgesehenen Bereichen.</li> </ul> |
| Art der Nutzung           | <p><sup>2</sup> Mischnutzung nach den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3) sowie Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse gemäss Art. 77 BauG. Die gesamte Zonenfläche ist wie folgt auf die verschiedenen Nutzungsarten aufzuteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ca. 15% für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Quartierschulhaus, Kindergarten, Gemeindewerkhof, Feuerwehrmagazin, Spielplätze usw.</li> <li>– Ca. 25% für vielseitig nutzbare Grünbereiche für Freizeitbeschäftigungen, Familiengärten, usw.</li> <li>– Ca. 60% für Mischnutzung.</li> </ul>              |
| Mass der Nutzung          | <p><sup>3</sup> – Maximale <b>BruttogeschossflächeGf<sub>o</sub></b>: <b>58'225 68'000 m<sup>2</sup></b></p> <p>– Minimale <b>BruttogeschossflächeGf<sub>o</sub></b>: <b>50'000 55'000 m<sup>2</sup></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p><sup>4</sup> ES II, entlang der Bahn und auf der Westseite der Beundengasse (Westring/Kappelenstrasse) in einer Bautiefe ES III.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gestaltungsgrundsätze     | <p><sup>5</sup> – Erhaltung eines «Grüngürtels» (alter Siedlungsrand mit Vorgärten, Hofstätten und Einzelbäumen) entlang der Beundengasse/Kappelenstrasse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

- Zusammenspiel von verdichtet überbauten mit offenen Räumen, in Form von Quartiersspielplätzen, Spielwiesen usw.
- Eine funktionale Gliederung der Aussenräume mit besonderer Berücksichtigung der Übergangsbereiche zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen.
- Die Zuordnung eines Gartens oder eines grosszügigen Balkons/Terrasse zu möglichst vielen Wohnungen.
- Verknüpfung der Durchgrünungsbereiche und «Anbinden» an den Lyssbachraum.
- Ein möglichst autofreies, aber für Fussgänger und Radfahrer durchlässiges Wegnetz mit direkter Beziehung zum Ortskern, Schulen usw.

Richtplan <sup>6</sup> Vor der Ausarbeitung der Überbauungsordnung sind die Grundzüge der Erschliessung, Überbauung und Gestaltung in einem die gesamte Zone umfassenden Richtplan festzulegen. Diese dienen als Grundlage für den Durchführungsbeschluss zur notwendigen Baulandumlegung.

### **A322 ZPP «Areal alte Armaturenfabrik»**

Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP «Areal alte Armaturenfabrik» bezweckt

- die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Armaturenfabrik;
- die gesamtheitliche Planung und Erschliessung;
- die Anordnung und Abstimmung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungsart und Nutzungsintensität innerhalb und ausserhalb des Gebiets;
- die koordinierte Überbauung in Etappen;
- die zentrale Energieversorgung.

Art der Nutzung <sup>2</sup> Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3) mit einem maximalen Anteil Arbeiten von 30% der **BGF Gfö**.

Mass der Nutzung

- <sup>3</sup> – Bereich A: **GebäudeFassadenhöhe traufseitig** maximal 10.0 m, **Gesamthöhe maximal: 14.0 m**, maximale **BGF GfO** 2'300 m<sup>2</sup>.
- Bereich B: **GebäudeFassadenhöhe traufseitig** maximal 10.0 m, **Gesamthöhe maximal: 14.0 m**,
- Bereich C: **GebäudeFassadenhöhe traufseitig** maximal 7.0 m, **Gesamthöhe maximal: 11.0 m**,
- Bereiche B und C gemeinsam: max. **BGF GfO** ~~7'000~~ **7'700** m<sup>2</sup>; min. **BGF GfO** ~~5'500~~ **6'100** m<sup>2</sup>.
- Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>4</sup> ES III
- Gestaltungsgrundsätze <sup>5</sup> – Verteilung der Baumasse auf verschiedene raumbildende Baukörper.
- Etappierbare Überbauung.
  - Zusammenhängende Grünbereiche.
  - Vor Lärm und anderen Immissionen geschützte, möglichst auf Grünbereiche ausgerichtete Wohnbereiche.
  - Verzahnung der Gehbereiche mit Vorplätzen.
  - Erhaltung der lockeren Bebauung entlang der Beundengasse.
- Erschliessungsgrundsätze <sup>6</sup> – Durchgehende, öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen.
- Strassenmässige Erschliessung des Bereichs A längs der nordwestlichen Begrenzung der ZPP.

### **A323 ZPP «Hübeli»**

- Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP «Hübeli» bezweckt
- die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung;
  - die Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse.
- Art der Nutzung <sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).
- Mass der Nutzung <sup>3</sup> – Maximale **Bruttogeschossfläche GfO: 13'150 14'700** m<sup>2</sup>
- Für Bauten die im Minergie-P-Standard ausgeführt werden, kann eine Nutzungserhöhung von 5% gewährt werden.
- Minimale **Bruttogeschossfläche GfO: 11'150 12'300** m<sup>2</sup>

Lärmempfindlich-  
keitsstufe

<sup>4</sup> ES II

Gestaltungs-  
grundsätze

- <sup>5</sup> – Einzel-, Doppel- und Reihenhaussiedlungen, massstäblich am Rande angeordnete Mehrfamilienhäuser mit hoher Wohnqualität.
- Bauten und Anlagen sind feingliedrig in das Terrain einzupassen.
  - Mittels eines Verbundes von privaten, öffentlichen und halböffentlichen Bereichen und Anschluss zum Wald, ist eine hohe Wohnqualität anzustreben.

#### **A324 ZPP «Kiesgrube Bangerter»**

Planungszweck

- <sup>1</sup> Die ZPP «Kiesgrube Bangerter» bezweckt
- die langfristige Sicherstellung des Abbaus von Kies und Sand zur industriellen Verarbeitung an Ort;
  - die ganzheitliche Planung und sukzessive Realisierung des Abbaus und der Wiederauffüllung sowie der Bauten und Anlagen zum Abbau, zur Verarbeitung und zur Zwischenlagerung der Produkte und zur Wiederaufbereitung von Erde und Steinen sowie für artverwandte Tätigkeiten;
  - die Nutzung des bestehenden Grubenareals mit den erforderlichen Büroflächen für Administration und Verwaltung;
  - die Etappierung von Abbau, Wiederauffüllung und Rekultivierung;
  - das Freihalten von Bereichen für eine übergeordnete Strassenerschliessung;
  - die geordnete Wiederherstellung des Geländes für die Folgenutzung.

Art der Nutzung  
a) Werkareal  
Sektoren A + B

<sup>2</sup> Das Werkareal umfasst das Grubenareal mit den bestehenden Bauten und Anlagen südöstlich der Busswilstrasse (Sektor A) sowie den Bereich zwischen Busswilstrasse und Bahnlinie (Sektor B). Die genaue Abgrenzung erfolgt mit der UeO.

Das Werkareal ist für Bauten und Anlagen der Industriebranche «Steine und Erden» und artverwandte Branchen bestimmt.

b) Übriges Areal im ZPP- Perimeter

Das übrige Areal im ZPP-Perimeter ist für den Abbau, die Wiederauffüllung und Rekultivierung bestimmt. Im Bereich ausserhalb des Werkareals sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die für den Betrieb und die Kontrolle der Auffüllung temporär erforderlich sind oder als temporäre Einrichtungen dem Abbau, dem Transport oder der Trennung des abgebauten Rohmaterials (Kieswäsche) und der Sammlung, Sortierung und Lagerung kompostierbarer Abfälle dienen.

Zur Wiederauffüllung der Kiesgrube Bangerter dürfen grundsätzlich nur Inertstoffe und sauberes Aushub- und Abraummaterial sowie Feinmaterial aus der Kiesveredelung verwendet werden.

Mass der Nutzung  
a) Werkareal  
Sektoren A + B

<sup>3</sup> Die **GebäudehFassadenhöhe traufseitig** beträgt für den Sektor A 16 m, für den Sektor B 12 m. **Die Gesamthöhe beträgt für den Sektor A 19 m, für den Sektor B 15 m. Als massgebendes Terrain gilt ab das** Niveau Busswilstrasse. Silobauten und technischen Aufbauten sind in beiden Sektoren bis auf die erforderliche Höhe gestattet.

b) Übriges Areal im ZPP-Perimeter

Die genauen Abgrenzungen der zulässigen Flächen für Rodung, Abbau, Wiederauffüllung und Rekultivierung ergeben sich aus den technischen Rahmenbedingungen sowie den Anforderungen zum Schutz der Umwelt. Ihre Festlegung erfolgt mit der UeO.

Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>4</sup> ES IV

Gestaltungsgrundsätze

<sup>5</sup> Für die im Wirkungsbereich der ZPP erforderlichen Naturschutzmassnahmen gilt die Branchenvereinbarung «Naturschutz im Kies- und Steinbruchgewerbe».

Die offene Grubenfläche ist unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte auf das betrieblich notwendige Mass zu beschränken. Insbesondere sind die Rodungen zeitlich zu staffeln und flächenmässig zu begrenzen.

Die topografische Endgestaltung der Grube richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

- Gliederung des Reliefs durch Kammerung des Geländes.
- Harmonische Übergänge zwischen Auffüllung und gewachsenem Terrain.

Für den ökologischen Ausgleich sind grössere zusammenhängende Flächen auszuscheiden. Die Gestaltung und Pflege ist besonders zu regeln.

Erschliessungs-  
grundsätze

<sup>6</sup> Das Abbaugebiet soll möglichst rasch an die T6 und die T22 angeschlossen werden. Für diesen Zweck ist im Rahmen der UeO ein Freihaltebereich auszuscheiden.

Ab Inbetriebnahme der Umfahrungsstrasse hat die Erschliessung des gesamten Werkareals (Sektoren A und B) für den Schwerverkehr ausschliesslich über die Umfahrungsstrasse zu erfolgen.

Für Personen- und Lieferwagen bleibt die Zufahrt zum Werkareal über die Busswilstrasse auch nach Inbetriebnahme der Umfahrungsstrasse gewährleistet.

Die forstliche Erschliessung ist durchgehend zu gewährleisten. Das Forst- und Erholungswegnetz ist im Zuge der Rekultivierung vollständig wiederherzustellen und zweckmässig zu ergänzen.

### **A325 ZPP «Bernstrasse / Sägeweg / Oeleweg»**

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP «Bernstrasse / Sägeweg / Oeleweg» bezweckt

- die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung;
- die Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung;
- das angemessene Freihalten des Lyssbachraums.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3).

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> – Maximale **Bruttogeschossfläche-GFo: 10'800 11'900** m<sup>2</sup>  
– Minimale **Bruttogeschossfläche-GFo: 7'000 7'700** m<sup>2</sup>

Lärmempfindlich-  
keitsstufe

<sup>4</sup> ES III.

Gestaltungs-  
grundsätze

<sup>5</sup> Der Freihaltung, Gestaltung und Aufwertung des Lyssbachraumes sind mittels Standort, Stellung und Grösse der Bauvolumen und den zu verwendenden Baumaterialien grösste Beachtung zu schenken.

### A326 ZPP «Libellenweg»

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck             | <p><sup>1</sup> Die ZPP «Libellenweg» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Sicherstellung eines attraktiven, öffentlich zugänglichen Grünraums entlang des Lyssbaches im Sinne des «Richtplans Bahnhofgebiet».</li> <li>– Eine qualitativ ansprechende, verdichtete Wohnüberbauung im Bereich A.</li> <li>– Die Berücksichtigung des Lärmschutzes entlang der Bielstrasse und der Bahnlinie.</li> <li>– Die Anordnung der Parkierung unter Berücksichtigung und Aufwertung der Aussenräume der überbauten Parzellen.</li> <li>– Die Neuregelung der Erschliessung im Sinne des «Richtplans Bahnhofgebiet».</li> </ul> |
| Art der Nutzung           | <p><sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Mass der Nutzung          | <p><sup>3</sup> – Bereich A:<br/> <del>Gebäude</del> Fassadenhöhe traufseitig maximal 18.0 m<br/> maximale BGF GFo 6'0600 m<sup>2</sup></p> <p>– Bereich B:<br/> <del>Gebäude</del> Fassadenhöhe traufseitig maximal 15.0 m<br/> maximale BGF GFo 4'840 2'100 m<sup>2</sup></p> <p>– Bereich C:<br/> <del>Gebäude</del> Fassadenhöhe traufseitig maximal 15.0 m<br/> maximale BGF GFo 2'840 3'100 m<sup>2</sup></p> <p>– Bereich D:<br/> <del>Gebäude</del> Fassadenhöhe traufseitig maximal 15.0 m<br/> maximale BGF GFo 2'300 2'600 m<sup>2</sup></p>                                                                                    |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p><sup>4</sup> ES II, in 30 m Tiefe ab Achse Bielstrasse und 20 m Tiefe ab Achse Bahnlinie ES III.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gestaltungsgrundsätze     | <p><sup>5</sup> – Bezugnahme auf die Insellage des Gevierts und die bestehenden grossmassstäblichen Strukturen. Spielraum zur gestalterischen Aufwertung der bestehenden Bauten.</p> <p>– Zulassung von eingeschossigen Bauten für Ateliers und dergleichen als Lärmschutz entlang der Bielstrasse im Sinne des «Richtplans Bahnhofgebiet».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



- Reduktion der bestehenden Verkehrsfläche durch Unterbringung von mindestens 50 % aller Autoabstellplätze (inkl. bestehende PP) in gemeinsamer Einstellhalle und durch zweckmässige Anordnung der übrigen Autoabstellplätze.
- Integration attraktiver, halböffentlicher Aussenräume (Quartierplatz usw.), Anbindung an den naturnah zu gestaltenden Lyssbachraum.

### **A327 ZPP «Areal Knecht»**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck             | <p><sup>1</sup> Die ZPP «Areal Knecht» bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die Schaffung der Grundlagen für die geordnete und etappenweise Überbauung des Areals mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität;</li><li>– die Sicherstellung des Parks als öffentliche Grünzone mittels Umlegung der baulichen Nutzung;</li><li>– die Konzentration der baulichen Nutzung entlang des Jurawegs zum Teil mit 4-geschossigen Bauten;</li><li>– die Schaffung eines attraktiven Fussgängerbereichs als Verbindung vom Hirschenmarkt bis zum Lyssbach;</li><li>– die Regelung der verkehrsmässigen Erschliessung (Strassen, Zufahrten, Parkierung, Abstellplätze für Velos usw.).</li></ul> |
| Art der Nutzung           | <p><sup>2</sup> Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone Kern a MKa (Art. 211 Abs. 4).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Mass der Nutzung          | <p><sup>3</sup> <b>GebäudehFassadenhöhe traufseitig</b> maximal 12.0 m.<br/><b>Gesamthöhe maximal 15.0 m.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p><sup>4</sup> ES III</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gestaltungsgrundsätze     | <p><sup>5</sup> Die Gestaltungsgrundsätze richten sich nach den Vorschriften der Mischzone Kern a MKa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**A328 ZPP «Altersheim – Untere Mühle»**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck             | <p><sup>1</sup> Die ZPP «Altersheim – Untere Mühle» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die Erweiterung des Altersheims, den Umbau und die Umnutzung der Unteren Mühle;</li><li>– die bauliche, gestalterische und nutzungsmässige Abstimmung der Bauten und Aussenräume unter Einbezug der Hauptstrasse;</li><li>– den Einbezug der Überbauung der Parzelle Nr. 684 südlich des Lyssbachs.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Art der Nutzung           | <p><sup>2</sup> Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3). Der Bereich entlang der Hauptstrasse ist zudem für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse gemäss Art. 77 BauG (Altersheim, kulturelle und gemeinnützige Institutionen) bestimmt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Mass der Nutzung          | <p><sup>3</sup> – Die maximale <b>BGF G<sub>Fo</sub></b> für das Altersheim beträgt <b>4000 4'400</b> m<sup>2</sup>. Die Gebäude der Unteren Mühle können innerhalb des bestehenden Volumens genutzt werden.</p> <p>– Südlich des Lyssbachs dürfen maximal <b>450 500</b> m<sup>2</sup> <b>BGF G<sub>Fo</sub></b> realisiert werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p><sup>4</sup> Für das Altersheim gilt die ES II, für die übrigen Bereiche die ES III.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gestaltungsgrundsätze     | <p><sup>5</sup> – Erweiterungs- und Umbauten sind sorgfältig auf das bestehende Altersheim abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die geschützten Bauten der Unteren Mühle sind ungeschmälert zu erhalten. An Renovationen, Veränderungen und Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen.</li><li>– Um- und Neubauten südlich des Lyssbachs sind in Bezug auf Höhe und Volumen auf die umliegenden Bauten abzustimmen.</li><li>– Für die Hauptstrasse und den Mühleplatz ist eine gute Gestaltung anzustreben.</li><li>– Der Strassenraum ist räumlich mit dem angrenzenden Aussenraum und dem Platz zwischen Altersheim und Unterer Mühle zu verbinden.</li></ul> |
| Erschliessungsgrundsätze  | <p><sup>6</sup> – Für die Hauptstrasse und den Mühleplatz ist eine beruhigte Verkehrsführung anzustreben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die bestehenden öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sind weiterhin sicherzustellen.</li><li>– Die Parkierung ist aus Gründen des Ortsbilds zu beschränken.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- Soweit möglich ist eine zentrale Energieversorgung anzustreben.

### **A329 ZPP «Autobahn-Garage»**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck             | <sup>1</sup> Die ZPP «Autobahn-Garage» bezweckt die Sicherstellung einer rationellen, geordneten Erschliessung des Garagen- und Tankstellenbetriebes.                                                                                                                                                                                                           |
| Art der Nutzung           | <sup>2</sup> Arbeiten entsprechend den Bestimmungen über die Arbeitszonen A (Art. 211 Abs. 5).                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Mass der Nutzung          | <sup>3</sup> Grünflächenziffer <b>10-5</b> %. Im Weiteren gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Arbeitszone b Ab.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <sup>4</sup> ES IV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gestaltungsgrundsätze     | <sup>5</sup> – Die Grünbereiche und die Bepflanzung sind in Koordination mit den betrieblichen Abläufen festzulegen.<br>– Die Wildzäune im Bereich des Autobahnanschlusses müssen nach Fertigstellung eines Bauprojektes in Absprache mit dem Wildhüter neu angebracht werden.<br>– Die Baugestaltung hat sich nach Art. 411 (Gestaltungsgrundsatz) zu richten. |

### **A330 ZPP «Wannersmatt»**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck   | <sup>1</sup> Die ZPP «Wannersmatt» bezweckt <ul style="list-style-type: none"><li>– die Umnutzung des bestehenden Freizeitentrums in eine Wohnüberbauung;</li><li>– eine gut und einheitlich gestaltete, Wohnüberbauung als Übergang zur offenen Landschaft;</li><li>– eine gute Einordnung ins Landschaftsbild und in die bestehende Überbauung;</li><li>– den optischen Bezug zwischen den Landschaftsräumen Wannersmatt und Schatthole;</li><li>– eine wirtschaftliche Erschliessung und Parkierung;</li><li>– die Berücksichtigung der Gefahrengebiete;</li><li>– der gestalterische Einbezug des Baches.</li></ul> |
| Art der Nutzung | <sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

- Mass der Nutzung <sup>3</sup> – **AZ GFZo 0.65 0.72**
- maximale **Gebäudehöhe Fassadehöhe traufseitig 7.0 m, maximale Gesamthöhe 11.0 m ab Oberkante Erdgeschoss. Die Kote des Erdgeschosses Das massgebende Terrain** wird im Rahmen der UeO unter Berücksichtigung der Gefahrensituation festgelegt.
  - Wird nach dem Minergie-P-Standard, Stand 2011 oder gleichwertig gebaut, erhöht sich die maximale **AZ GFZo** um **0.05 0.06**
- Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>4</sup> ES II
- Gestaltungsgrundsätze <sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete festzulegen.
- Auf der Parzelle Nr. 3419 sind ausschliesslich Spielflächen, Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche, jedoch keine Hochbauten zulässig.
  - Entlang des Wannersmattwegs ist eine Baumreihe mit mindestens 12 einheimischen, laubabwerfenden Hochstammbäumen zu pflanzen.
- Erschliessungsgrundsätze <sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Wannersmattweg oder die Wannersmatt (Parzelle Nr. 3074).
- Der Fussweg entlang des Baches ist in seiner ganzen Länge aufrecht zu erhalten und im Norden entweder mit dem Wannersmattweg oder der Wannersmatt (Parzelle Nr. 3074) zu verbinden.
  - Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten.

### **A331 ZPP «Dreihubel»**

- Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP «Dreihubel» bezweckt
- eine gut **und einheitlich** gestaltete, in die Topografie eingebettete Wohnüberbauung;
  - eine gute Einordnung ins Landschaftsbild und in die bestehende Überbauung.
- Art der Nutzung <sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mass der Nutzung          | <p><sup>3</sup> – gesamter Wirkungsbereich: minimale <b>AZ GFZo 0.40 0.45</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bereich A: maximale <b>AZ GFZo 0.55 0.61</b>; maximale <b>Fassadenhöhe traufseitig 7.0 m</b>, <b>maximale Gesamthöhe 11.0 m</b></li> <li>– Bereich B: maximale <b>AZ GFZo 0.40 0.45</b>; maximale <b>Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m</b>, <b>maximale Gesamthöhe 8.0 m</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <sup>4</sup> ES II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gestaltungsgrundsätze     | <p><sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete festzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Dachformen sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete festzulegen. Im Bereich A sind Sattel- oder Flachdächer zulässig, im Bereich B sind die Bauten mit Flachdächern zu gestalten.</li> <li>– Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass der Verlauf des gewachsenen Terrains möglichst unverändert bleibt und der erforderlichen Retention Rechnung getragen wird.</li> <li>– Der arealquerende Heilbach ist in die Überbauung einzubeziehen.</li> </ul> |

## **A34 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)** **Ortsteil Busswil**

### **A341 ZPP 4 «Lindenweg Busswil»**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck   | <p><sup>1</sup> Die ZPP 4 «Lindenweg Busswil» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Einordnung einer Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild;</li> <li>– den Schutz und die Pflege der Hecke;</li> <li>– die Sicherstellung des Areals für ein kirchliches Zentrum.</li> </ul>                                                                                                               |
| Art der Nutzung | <p><sup>2</sup> Der südwestliche Teil des <del>Bezugsgebietes</del> ZPP ist in einer Tiefe von max. 65 m der öffentlichen Nutzung vorbehalten. Dieser <del>Zone</del> Teil der ZPP dient dem Bau eines kirchlichen Zentrums durch die Kirchgemeinde. Der nordöstliche Teil <del>ist eine zweigeschossige Wohnzone im Sinne von Art. 39 Abs. 1.</del> ist dem Wohnen im Sinne von Art. 211 Abs. 2 BR vorbehalten.</p> |

- Mass der Nutzung <sup>3</sup> – ~~Es sind maximal zwei Vollgeschosse mit Dachausbau zugelassen. Max. 2 VG~~  
– Die Knie~~wandhöhe~~~~stockhöhe~~ beträgt max. 0.890 m  
– Der Bauabstand gegenüber dem Lindenweg kann unterschritten werden, die ÜO setzt entsprechende Baulinien fest.  
– Der Bauabstand von der Hecke ist nach wohnhygienischen Gesichtspunkten zu dimensionieren.  
– ~~Für die in der ÜO parzellenscharf festzulegende Wohnzone gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.4.~~ Im nordöstlichen Teil: Max. GFZo: 0.44.

Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>4</sup> ES II

- Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze <sup>5</sup> – Entlang der südöstlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein Pufferstreifen von min. 7.0 m vorzusehen.  
– Innerhalb des Pufferstreifens dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, keine Bauten erstellt und kein Hartbelag eingebaut werden.  
– Die Nutzung und der Unterhalt der Hecke und des Pufferstreifens sind in der ÜO zu regeln  
– Die Linienführung und der Ausbaustandard des Lindenwegs sind beizubehalten.  
– Der Lindenweg ist eine Detailerschliessungsstrasse.

Besondere Bestimmungen ~~Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung und für die arealinterne Erschliessung gehen zu lasten der Grundeigentümer.~~

#### **A342 ZPP 2 « Bahnhof Busswil »**

- Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP 2 «Bahnhof Busswil» bezweckt  
– die koordinierte Überbauung des Bahnhofareals mit Bauten und Anlagen;  
– das Bahnareal ist aufzuwerten und seine Funktion als Zentrum von Busswil zu stärken;  
– für Bauten und Anlagen des Eisenbahnbetriebs gilt das Bundesrecht.

Art der Nutzung <sup>2</sup> ~~Die ZPP 2 ist eine Wohn- und Gewerbezone im Sinne von Art. 40 Abs. 1 BR.~~ Mischnutzung im Sinne von Art. 211 Abs. 3 BR.

Park+Ride-Anlagen für Parkplätze für gewerbliche Nutzungen sind nur auf der Ostseite der Geleiseanlage zugelassen.

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mass der Nutzung                          | <sup>3</sup> – Die max. <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhe</b> <b>traufseitig</b> beträgt:<br>– westlich der Geleiseanlage: 10 m<br>– östlich der Geleiseanlage: 10 m<br><b>Die max. Gesamthöhe beträgt:</b><br>– westlich der Geleiseanlage: 14 m<br>– östlich der Geleiseanlage: 14 m                                                                                                                 |
| Lärmempfindlichkeitsstufe                 | <sup>4</sup> ES III                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze | <sup>5</sup> – Dem Lärmschutz der hinterliegenden Wohnquartiere ist besondere Beachtung zu schenken.<br>– Der Bahnhofplatz soll gestalterisch und Funktional aufgewertet werden.<br>– Es sind eine gute Wohnqualität und bestmögliche Verhältnisse für attraktive Arbeitsplätze zu gewährleisten.<br>– Eine Abweichung von Art. 214 Abs 3 i.V.m Art. A135 zur Gestaltung von Attikageschossen ist zulässig. |
| Besondere Bestimmungen                    | <del>Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung und für die arealinterne Erschliessung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.</del>                                                                                                                                                                                                                                                               |

### A343 ZPP 3 «Chappelacher Busswil»

|                  |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck    | <sup>1</sup> Die ZPP 3 «Chappelacher Busswil» bezweckt<br>– die Realisierung einer Wohnzone Wohnüberbauung in teilweise verdichteter Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten (Siedlungsrand, Topographie). |
| Art der Nutzung  | <sup>2</sup> <del>Die ZPP 3 ist eine Wohnzone</del> Wohnen im Sinne von Art. 211 Abs. 2 BR.                                                                                                                                    |
| Mass der Nutzung | <sup>3</sup> – <del>Ausnutzungsziffer</del> <b>Geschossflächenziffer</b> <b>oberirdisch</b><br>– max.: <b>0.5 0.55</b><br>– min.: <b>0.35 0.4</b>                                                                              |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lärmempfindlichkeitsstufe                | <sup>4</sup> ES II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gestaltungs und Erschliessungsgrundsätze | <sup>5</sup> – Die Erschliessung erfolgt ab der Kappelgasse. Der östlich der Zonengrenze verlaufende Flurweg darf nicht für die Erschliessung der Bauzone benutzt werden.<br>– Der bestehende Obstbaumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen von standortheimischen Laubbaumarten zu ersetzen. |
| Besondere Bestimmungen                   | <del>Die Erarbeitung einer Überbauungsordnung und die Erschliessung des Areals gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann im Sinne von Art. 109 ff BauG die Erstellung der Erschliessung auf die Grundeigentümer übertragen.</del>                                                                       |

#### **A344 ZPP-4 «Zentrum Busswil»**

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck                            | <sup>1</sup> Die ZPP-4 «Zentrum Busswil» bezweckt die Realisierung einer Wohnsiedlung in verdichteter Bauweise;<br><del>— Die bestehende Überbauungsordnung «Zentrum», vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 1.3.1995 genehmigt, entspricht dem Planungszweck und den ortsplanerischen Grundsätzen.</del> |
| Art der Nutzung                          | <sup>2</sup> – Entlang der Bahnhofstrasse gelten auf einer Bautiefe von 30 m die Bestimmungen der Mischzone Kern Busswil (MKB);<br>– Für das restliche Areal gelten die Nutzungsvorschriften für Wohnzonen.                                                                                                  |
| Mass der Nutzung                         | <sup>3</sup> – Entlang der Bahnhofstrasse gelten auf einer Bautiefe von 30 m die Bestimmungen der Kernzone;<br>– Für das restliche Gebiet gilt als Mass der Nutzung eine <b>AZ GFZo</b> von mindestens <b>0.40 0.44</b> und maximal <b>0.65 0.76</b> .                                                       |
| Lärmempfindlichkeitsstufe                | <sup>4</sup> – Teil Kernzone: ES III<br>– Teil Wohnzone: ES II                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gestaltungs und Erschliessungsgrundsätze |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



- Besondere Bestimmungen**
- Es gilt die Überbauungsordnung «Zentrum» vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 1.3.1995.
  - Die Kosten für die Änderungen oder die Totalrevision der Überbauungsordnung sowie die Kosten für die arealinterne Erschliessung gehen vollumfänglich zulasten der Grundeigentümer.
  - Das Verfahren richtet sich nach Art. 92 ff. BauG.

#### A345 ZPP 5 «Nielacker Busswil»

- Planungszweck** <sup>1</sup> Die ZPP-5 «Nielacker Busswil» bezweckt im Gebiet Nielacker ~~wird~~ die Realisierung einer Wohnüberbauung mittels freistehender oder zusammengebauter Einfamilienhäuser angestrebt;
- ~~Der bestehende Überbauungsplan «Nielacker», von der Baudirektion am 22.10.1980 genehmigt, entspricht dem Planungszweck und den ortsplanerischen Grundsätzen.~~
- Art der Nutzung** <sup>2</sup> ~~Die ZPP-5 ist eine Wohnzone~~ Wohnen im Sinne von Art. 211 Abs. 2 BR wobei nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, die keinen zusätzlichen Motorfahrzeugverkehr verursachen.
- Mass der Nutzung** <sup>3</sup> — **Ausnützungsziffer GFZo maximal 0.45 0.5**  
 — Maximale **Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig 7 m, maximale Gesamthöhe: 11 m**
- Lärmempfindlichkeitsstufe** <sup>4</sup> ES II
- Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze** <sup>5</sup> — Die Erschliessungsstrassen sind als Wohnstrassen auszugestalten.
- In der Mitte des Quartiers ist ein öffentlicher Platz mit einer Fläche von rund 60 m<sup>2</sup> als Verkehrs- und Spielfläche auszubilden und entsprechend auszugestalten.
  - Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt ab dem Tulpenweg.
- Besondere Bestimmungen** — Es gilt der ~~altrechtliche Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Nielacker» von der Baudirektion genehmigt am 22.10.1980.~~

~~— Bei Änderungen oder für die Totalrevision des Überbauungsplanes gelangt das Verfahren nach Art. 92 ff BauG zur Anwendung.~~

#### **A346 ZPP-6 «Iriz/Höger Busswil»**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck                             | <p><sup>1</sup> Die ZPP 6 «Iriz/Höger Busswil» bezweckt im Iriz/Höger die Realisierung einer Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit vorwiegend Geschosswohnungen.</p> <p><del>— Der bestehende Überbauungsplan «Iriz», von der Baudirektion am 18.6.1971 genehmigt, entspricht dem Planungszweck und den ortsplanerischen Grundsätzen.</del></p>                                         |
| Art der Nutzung                           | <p><sup>2</sup> <del>Die ZPP 6 ist eine Wohnzone</del> Wohnen im Sinne von Art. 211 Abs. 2 BR.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mass der Nutzung                          | <p><sup>3</sup> – Im Rahmen der Überbauungsordnung kann zu der heute realisierten <b>Bruttogeschossfläche Geschossfläche oberirdisch</b> im Sinne einer Nachverdichtung eine Erhöhung der <b>BGF GFo</b> um max. 5 % zugelassen werden.</p>                                                                                                                                                   |
| Lärmempfindlichkeitsstufe                 | <p><sup>4</sup> ES II</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze | <p><sup>5</sup> – Gemäss bestehendem Überbauungsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Besondere Bestimmungen                    | <p><del>— Es gilt der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Iriz» von der Baudirektion genehmigt am 18.6.1971</del></p> <p><del>— Alle arealinternen Planungs, Projektierungs- und Baukosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.</del></p> <p><del>— Bei Änderungen oder für die Totalrevision des Überbauungsplans gelangt das Verfahren nach Art. 92ff BauG zur Anwendung.</del></p> |

#### **A347 ZPP 7 «Riederbach Busswil»**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck                             | <p><sup>1</sup> Die ZPP 7 «Riederbach Busswil» bezweckt im <del>Das</del> Gebiet «Riederbach» <del>ist</del> eine Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit vorwiegend Geschosswohnungen.;</p> <p><del>— Der bestehende Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Riederbach», von der Baudirektion am 18.6.1971 genehmigt, entspricht dem Planungszweck und den ortsplanerischen Grundsätzen.</del></p> |
| Art der Nutzung                           | <p><sup>2</sup> <del>Die ZPP 7 ist eine Wohnzone</del> Wohnen im Sinne von Art. 211 Abs. 2 BR.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Mass der Nutzung                          | <p><sup>3</sup> – Im Rahmen der Überbauungsordnung kann zu der heute realisierten Bruttogeschossfläche im Sinne einer Nachverdichtung eine Erhöhung der <b>BGF</b> <b>GfO</b> um max. 5 % zugelassen werden.</p>                                                                                                                                                                                            |
| Lärmempfindlichkeitsstufe                 | <p><sup>4</sup> ES II</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze | <p><sup>5</sup> Gemäss bestehendem Überbauungsplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Besondere Bestimmungen                    | <p><del>— Es gilt der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Riederbach» von der Baudirektion genehmigt am 18.6.1971</del></p> <p><del>— Alle arealinternen Planungs, Projektierungs- und Baukosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.</del></p> <p><del>— Bei Änderungen oder für die Totalrevision des Überbauungsplans gelangt das Verfahren nach Art. 92ff BauG zur Anwendung.</del></p>         |

#### **A348 ZPP 8 «Kiesgrube Bangerter Busswil»**

Es gelten die Bestimmungen Art. 334 ZPP «Kiesgrube Bangerter» sinngemäss.

|               |                                                                                                                                                                                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck | <p><sup>1</sup> <del>Die ZPP 8 «Kiesgrube Bangert Busswil» bezweckt</del></p> <p><del>— Die langfristige Sicherstellung des Abbaus von Kies und Sand zur industriellen Verarbeitung</del></p> |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— die industriell-gewerbliche Nutzung des bestehenden Grubenareals durch weitere Bauten und Anlagen für die Zwischenlagerung und Aufbereitung zur Wiederverwendung von gebrauchten Materialien, insbesondere aus der Branche „Steine und Erden“;</del></li> <li><del>— Die Sicherstellung von Freihaltebereichen für einen zukünftigen Anschluss von Kiesgrube und Deponie an die T6 und die Kantonsstrasse 22;</del></li> <li><del>— Die etappenweise Wiederauffüllung mit abgebautem (nicht verwertbarem) sowie mit zugeführtem vorwiegend inertem Material aus dem regionalen Einzugsgebiet;</del></li> <li><del>— Die sukzessive Rekultivierung (Wiederaufforstung), ökologische Gestaltung und Pflege des nicht industriell-gewerblich genutzten Grubenareals;</del></li> <li><del>— Die Grundzüge und die Voraussetzungen zur Einordnung weiterer Folgenutzungen im Grubenerweiterungsgebiet zu einem späteren Zeitpunkt;</del></li> <li><del>— Die Überbauungsordnung „Kiesgrube Bangert“, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23.11.1995 genehmigt, entspricht dem Planungszweck und den ortsplanerischen Grundsätzen.</del></li> </ul> |
| Art der Nutzung                           | <sup>2</sup> <del>— Abbau von Kies, Deponie von vorwiegend inertem Material;</del><br><del>— Folgenutzung Land- und Forstwirtschaft.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Mass der Nutzung                          | <sup>3</sup> <del>— Abbau von Kies, Deponie von vorwiegend inertem Material;</del><br><del>— Folgenutzung Land- und Forstwirtschaft.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Lärmempfindlichkeitsstufe                 | <sup>4</sup> <del>ES IV</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze | <sup>5</sup> <del>Der Abtransport von Kies und veredelter Produkte sowie der Zutransport von Auffüllungsmaterial erfolgt ausschliesslich über die bestehende Erschliessung der Grube Bangert über Gemeindegebiet Lyss.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Besondere Bestimmungen                    | <del>— Es gilt die Überbauungsordnung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 23.11.1995</del><br><del>— Für Änderungen oder für eine allfällige Totalrevision gelangt das Verfahren nach Art. 92ff BauG zur Anwendung.</del><br><del>— Die Kosten für Planung, Projektierung und Erstellung sowie die Rekultivierung gehen zu Lasten der Betreiberin.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## **A345 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

### **A3451 Überbauungsordnungen Ortsteil Lyss**

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig: |                                                                                                                                                                                                                                                      |                   | Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung. |
| 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 mit Änderungen vom 25.09.1964                                                                                                                                                                                       | ES II / ES III    |                                                                                                                                                                                                          |
| 7                                                  | «Arni + Armaturenfabrik» (5/86) vom 27.04.1989 ( <del>die Parzellen Nrn. 493, 602, 603, 1333, 1838, 1839 wurden am 10.04.1996 aus der UeO entlassen</del> )                                                                                          | 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             |                                                                                                                                                                                                          |
| 11                                                 | «Promenade» (1/81) vom 20.01.1983                                                                                                                                                                                                                    | ES II             |                                                                                                                                                                                                          |
| <del>12</del>                                      | <del>«PTT» (Birkenweg) vom 23.05.1967 inkl. Baufeld für öffentliche Nutzung auf Parzelle Nr. 2177 und auf Teilen der Parzellen Nrn. 347 und 2917 (die Parzellen Nrn. 118, 334, 335, Teil 347, 1244 wurden am 10.04.1996 aus der UeO entlassen)</del> | <del>ES III</del> |                                                                                                                                                                                                          |
| 13                                                 | «Bielstrasse-Walkeweg-Juraweg (Migros)» (2/75) vom 14.04.1977 mit Änderungen vom 01.11.1978 und vom 01.11.2012                                                                                                                                       | ES III            |                                                                                                                                                                                                          |
| 14                                                 | «Bahnhofstrasse-Bielstrasse-Fabrikstrasse (La Tour)» (1/75) vom 14.04.1977 mit Änderungen vom 29.08.1995 und vom 22.03.2018                                                                                                                          | ES III            |                                                                                                                                                                                                          |

Die Parzellen Nrn. 493, 602, 603, 1333, 1838, 1839 wurden am 10.04.1996 aus der UeO entlassen.

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | «Gasversorgung» vom 20.05.1986                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                                                                                                                                                                       |
| 16 | «Buchzopfen» vom 19.04.1971 mit<br>Änderungen vom <del>4626</del> .11.1971, vom<br>28.08.1989, vom 13.06.2003 und<br>vom 01.10.2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ES II / ES III |                                                                                                                                                                       |
| 17 | «Bödeli» vom 12.03.1963 <del>(der in<br/>der ZöN 17 liegende Teil wird mit<br/>der Genehmigung dieses Regle-<br/>ments aus der UeO entlassen)</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ES II / ES III | Der in der ZöN 17 liegende Teil<br>wurde mit der Genehmigung des<br>Baureglements 2013 aus der UeO<br>entlassen.                                                      |
| 18 | (aufgehoben)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                                                                                                                                                                       |
| 19 | «Lagerweg» vom 29.11.1960 inkl.<br>Baufeld für öffentliche Nutzung auf<br>Parzelle Nr. 793                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ES II          |                                                                                                                                                                       |
| 20 | «Hübeli» (4/80) vom 23.02. <del>1982</del> 1986 mit<br>Änderungen vom 13.07.1988 inkl.<br>Baufeld für öffentliche Nutzung auf<br>Parzelle Nr. 2641 <del>(die in der UeO<br/>liegenden Bereiche der Parzellen Nrn.<br/>111, 397, 607, 1825, 3760 werden mit<br/>der Genehmigung dieses Reglements<br/>aus der UeO entlassen)</del>                                                                                                                                                                                                         |                | Die in der UeO liegenden Bereiche<br>der Parzellen Nrn. 111, 397, 607,<br>1825, 3760 wurden mit der Geneh-<br>migung des Baureglements 2013<br>aus der UeO entlassen. |
| 21 | «Rosengasse» vom 08.07.1958                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ES II          |                                                                                                                                                                       |
| 22 | «Erli» (1/85) vom 13.02.1986 mit<br>Änderungen vom 12.07.1991, 29.07.1991,<br>30.03.1993, 29.03.1995, 29.03.1996 <del>(2 Verfü-<br/>gungen)</del> , 22./24.04.1997, 16.12.1997,<br>18.11.1998, 27.08.1999, 14.03.2001,<br>06.03.2003, <del>03.11.2003</del> , 04.01.2006 und vom<br>10.07.2007 <del>(2 Verfügungen)</del> inkl. Baufeld für öf-<br>fentliche Nutzung<br>auf Parzelle Nr. 3165 <del>(die Parzellen<br/>Nrn. 612, 844, 2209, 3062, 3541 werden<br/>mit der Genehmigung dieses Regle-<br/>ments aus der UeO entlassen)</del> | ES II          | Die Parzellen Nrn. 612, 844, 2209,<br>3062, 3541 wurden mit der Geneh-<br>migung des Baureglements 2013<br>aus der UeO entlassen.                                     |
| 23 | «Dreihübel» (1/80) vom 22.12.1981                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ES II          |                                                                                                                                                                       |
| 24 | «Haldenweg» vom 19.01.1962                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ES II          |                                                                                                                                                                       |
| 25 | «AHF-Bäcker» (Haldenweg) vom<br>21.08.1964                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ES II          |                                                                                                                                                                       |
| 26 | «Bernstrasse» vom 29.01.1965 mit<br>Änderungen vom 08.08.1979                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ES III         |                                                                                                                                                                       |
| 27 | (aufgehoben)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                                                                                                                                                                       |
| 28 | «Schule Kirchenfeld» vom 23.03.1972                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ES II          |                                                                                                                                                                       |
| 29 | «Bärenplatz» (5/80) vom 29.12.1983<br>inkl. Baufeld für öffentliche Nutzung<br>auf Parzelle Nr. 2716                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ES III         |                                                                                                                                                                       |
| 30 | «Altersheim» (1/86) vom 08.09.1987                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ES II          |                                                                                                                                                                       |
| 31 | UeO «Kirchenfeld» (Nelkenweg) vom<br>04.12.1964 und vom 13.12.1967                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ES II / ES III |                                                                                                                                                                       |

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32 | UeO «Aarbergstrasse» vom 06.11.1962<br>und vom 13.07.1988                                                                                                                                                                                                                                                                 | ES III |                                                                                                                                                                          |
| 33 | «Areal Post-Bürenstrasse-Bahnhof<br>strasse» vom 04.07.1994                                                                                                                                                                                                                                                               | ES III |                                                                                                                                                                          |
| 34 | «Grentschel» vom 16.03.1993 mit<br>Änderungen vom 09.02.2000, 15.12.2010 und<br>vom<br>18.03.2002                                                                                                                                                                                                                         | ES II  |                                                                                                                                                                          |
| 35 | «Bielstrasse» vom 29.11.1960                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                                                                                                                                                          |
| 36 | «Kiesgrube Bangerter» vom 23.11.1995<br>mit Änderungen vom 08.01.2003, vom<br>16.10.2003, <del>und vom</del> 04.01.2005 und vom<br>22.01.2015                                                                                                                                                                             | ES IV  |                                                                                                                                                                          |
| 37 | «Bahnhofstrasse-Güterstrasse» vom<br>11.03.1998                                                                                                                                                                                                                                                                           | ES II  |                                                                                                                                                                          |
| 38 | «Hübeli Süd» vom 21.04.1997 mit<br>Änderungen vom 26.06.2003, <del>und vom</del><br>29.01.2009 und vom 22.12.2010                                                                                                                                                                                                         | ES II  |                                                                                                                                                                          |
| 39 | «Bernstrasse-Sägeweg-Oeleweg» vom<br>05.08.1998 mit Änderungen vom<br>14.07.2017                                                                                                                                                                                                                                          | ES III |                                                                                                                                                                          |
| 40 | «Areal Aemmer» vom 05.08.1998 mit<br>Änderungen vom 23.05.2016                                                                                                                                                                                                                                                            | ES III |                                                                                                                                                                          |
| 41 | «Kornweg» vom 07.07.2000 mit<br>Änderungen vom 23.06.2004 und vom<br>04.06.2012                                                                                                                                                                                                                                           | ES II  |                                                                                                                                                                          |
| 42 | «Grien Süd» vom 07.02.2001 mit<br>Änderungen vom 14.06.2006, <del>und vom</del><br>07.06.2010 ( <del>die im Zonenplan 1 darge-<br/>stellte verbindliche Waldgrenze nach<br/>Art. 10 Abs. 2 WaG) wird mit der Geneh-<br/>migung dieses Reglements in die UeO<br/>aufgenommen</del> ), vom 08.07.2015 und vom<br>08.05.2017 | ES IV  | Die im Zonenplan 1 dargestellte ver-<br>bindliche Waldgrenze nach Art. 10<br>Abs. 2 WaG) wurde mit der Geneh-<br>migung des Baureglements 2013 in<br>die UeO aufgenommen |
| 43 | «Beundengasse-Aarbergstrasse» vom<br>17.08.2005 mit Änderung vom 17.08.2005                                                                                                                                                                                                                                               | ES II  |                                                                                                                                                                          |
| 44 | «ZPP Mittlere Mühle – Eissporthalle»<br>vom 12.06.2007                                                                                                                                                                                                                                                                    | ES III |                                                                                                                                                                          |
| 45 | «Areal Alte Armaturenfabrik» vom<br>01.11.2000 mit Änderungen vom<br>15.09.2004                                                                                                                                                                                                                                           | ES III |                                                                                                                                                                          |
| 46 | <del>(offen)</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                                                                                                                                                                                                                             |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 47 | «Industrie Lyss Nord» vom 26.03.2013                                                                                                                                                                                                                                                 | ES IV          |                                                                                                                                                                                                                             |
| 48 | «Uferschutzplanung SFG» (vgl. Art. 342 353),<br><del>die im Zonenplan 1 dargestellten verbindlichen<br/>Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG sowie<br/>die Erweiterung der ZSF C (Hornussen) werden<br/>mit der Genehmigung dieses Reglements in den<br/>USP Nr. 3 aufgenommen)</del> |                | Die im Zonenplan 1 dargestellten<br>verbindlichen Waldgrenzen nach Art.<br>10 Abs. 2 WaG sowie die Erweiterung<br>der ZSF C (Hornussen) wurden<br>mit der Genehmigung des Regle-<br>ments 2013 in die UeO aufgenom-<br>men. |
| 49 | «Areal Knecht» vom 05.02.2002                                                                                                                                                                                                                                                        | ES II          |                                                                                                                                                                                                                             |
| 50 | (offen)                                                                                                                                                                                                                                                                              |                | Das Planerlassverfahren über die<br>UeO 50 «Attraktiver Marktplatz»<br>wurde nach Ablehnung des erforder-<br>lichen Kredits nicht abgeschlossen.                                                                            |
| 51 | «Beundengasse West» vom 07.02.2005                                                                                                                                                                                                                                                   | ES II          |                                                                                                                                                                                                                             |
| 52 | «ESP Lyss Bahnhof» vom 14.06.2004<br>mit Änderungen vom 09.11.2006, vom<br>13.11.2008 und vom 08.05.2009                                                                                                                                                                             | ES III         |                                                                                                                                                                                                                             |
| 53 | «Gerber-Areal» <del>(Genehmigungsverfahren<br/>läuft [Stand Juli 2013])</del> vom 06.12.2013                                                                                                                                                                                         | ES III         |                                                                                                                                                                                                                             |
| 54 | «Bahnhofgebiet Ost» vom 13.02.2007                                                                                                                                                                                                                                                   | ES III         |                                                                                                                                                                                                                             |
| 55 | «Altersheim-Untere Mühle» vom<br>03.08.2006                                                                                                                                                                                                                                          | ES III         |                                                                                                                                                                                                                             |
| 56 | «Autobahn-Garage Zwahlen»<br>vom 17.01.2012                                                                                                                                                                                                                                          | ES IV          |                                                                                                                                                                                                                             |
| 57 | «Beundengasse Nord» vom 13.07.2007                                                                                                                                                                                                                                                   | ES II          |                                                                                                                                                                                                                             |
| 58 | «Bahnhofgebiet Mitte» vom 06.08.2007<br>mit Änderung vom 08.05.2009                                                                                                                                                                                                                  | ES III         |                                                                                                                                                                                                                             |
| 59 | «Stigli-Spinsmatte» vom <del>12.03.2013</del><br>16.05.2011 mit Änderungen vom<br>28.07.2015                                                                                                                                                                                         | ES II / ES III |                                                                                                                                                                                                                             |
| 60 | <del>(offen)</del> «Areal Kambly» vom 03.12.2018                                                                                                                                                                                                                                     | ES II          |                                                                                                                                                                                                                             |
| 61 | <del>(offen)</del> «Kanalisationsleitungen» (Entwurf)                                                                                                                                                                                                                                |                |                                                                                                                                                                                                                             |
| 62 | «Wannersmatt» <del>(Entwurf [Stand Juli 2013])</del> vom<br>01.09.2016                                                                                                                                                                                                               |                |                                                                                                                                                                                                                             |
| 63 | «Feuerwehrmagazin Stigli» <del>(Planerlass-<br/>verfahren läuft [Stand Juli 2013])</del> vom<br>16.01.2014                                                                                                                                                                           | ES II          |                                                                                                                                                                                                                             |
| 64 | «Alpenstrasse» <del>(Entwurf [Stand Juli 2013])</del> vom<br>19.05.2016                                                                                                                                                                                                              |                |                                                                                                                                                                                                                             |
| 65 | <del>«Dreihubel» (offen)</del>                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                                                                                                                                                                                                                             |
| 66 | «Rossi» vom 18.02.2016 mit Änderung<br>vom 18.02.2016                                                                                                                                                                                                                                | ES II / ES III |                                                                                                                                                                                                                             |
| 67 | <del>«Neues Seeland Center» (Entwurf)</del>                                                                                                                                                                                                                                          |                |                                                                                                                                                                                                                             |
| 68 | <del>«Wohnen am Mühleplatz» (Entwurf)</del>                                                                                                                                                                                                                                          |                |                                                                                                                                                                                                                             |
| 69 | <del>«Alterssiedlung Stegmatt» (Entwurf)</del>                                                                                                                                                                                                                                       |                |                                                                                                                                                                                                                             |

### A352 Überbauungsordnungen Ortsteil Busswil

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig:

|     |                                |       |
|-----|--------------------------------|-------|
| B01 | «Hinterdorf» vom 18.06.1971    | ES II |
| B02 | «Riederbachweg» vom 22.06.1971 | ES II |



- Baulinienplan Nr. 1 Riederbach-Grübelacker  
vom 26.9.1967
- B03 «Dickried» vom 21.11.1979  
Erschliessungs UeO
- B04 «Nielacher» vom 22.10.1980 mit  
Änderungen vom 13.01.1995 und vom  
31.05.1999 ES II
- B05 «Neufeld» Detailerschliessung vom 28.04.1987  
Erschliessungs UeO
- B06 «Uferschutzplan Alte Aare» vom 02.10.1992  
(vgl. Art. 353) ES II / ES III
- B07 «Zentrum» vom 01.03.1995 mit  
Änderungen vom 15.05.2002 und vom  
31.08.2012 ES II / ES III
- B08 «Lindenweg» - «Kirchgemeindehaus» vom  
19.03.1999 mit Änderung vom 21.02.2001 ES II
- B09 «Chappelacher» vom 20.01.2009 mit Änderung  
vom 27.03.2012 ES II
- B10 «Dickried» vom 17.10.2018 ES III
- B11 «Bahnhof Busswil (Ost)» vom 23.05.2016 ES III
- B12 «Farinseli» Kanalisationserschliessung vom  
16.03.2017

### **A34253 Uferschutzpläne**

Die folgenden Uferschutzpläne (UeO Nr. 48 und B06) bleiben gültig:

- USP Nr. 1 «Siechenbach» vom 15.08.2003 mit Änderung vom 11.09.2013
- USP Nr. 2 «Grien-Schwimmbad» vom 15.08.2003 mit Änderungen vom 08.02.2005, 17.02.2012 und 11.09.2013
- USP Nr. 3 «Schachen» vom 15.08.2003 mit Änderung vom 11.09.2013 (~~die im Zonenplan 1 dargestellten verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG sowie die Erweiterung der ZSF C (Hornussen) werden mit der Genehmigung dieses Reglements in den USP Nr. 3 aufgenommen~~)
- USP «Alte Aare» Busswil (B06) vom 09.03.1993

Für die Uferschutzpläne die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Uferschutzpläne oder deren Änderung.

Die im Zonenplan 1 dargestellten verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG sowie die Erweiterung der ZSF C (Hornussen) wurden mit der Genehmigung des Baureglements 2013 in den USP Nr. 3 aufgenommen.

## Beilage B1: Abkürzungsverzeichnis

|                |                                                                                                                                                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aa             | Arbeitszone a                                                                                                                                                                        |
| Ab             | Arbeitszone b                                                                                                                                                                        |
| AGR            | Amt für Gemeinden und Raumordnung                                                                                                                                                    |
| <del>AZ</del>  | <del>Ausnützungsziffer</del>                                                                                                                                                         |
| BauG           | Baugesetz vom 09.06.1985 (BSG 721.0)                                                                                                                                                 |
| BauV           | Bauverordnung vom 06.03.1985 (BSG 721.1)                                                                                                                                             |
| BewD           | Dekret vom 22.03.1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)                                                                                                                  |
| BGF            | Bruttogeschossfläche                                                                                                                                                                 |
| BMBV           | Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011 (BSG BSG 721.3)                                                                                               |
| BSG            | Bernische Systematische Gesetzessammlung                                                                                                                                             |
| Bst.           | Buchstabe                                                                                                                                                                            |
| BUD            | Dekret vom 12.02.1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)                                 |
| EG ZGB         | Gesetz vom 28.05.1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)                                                                                    |
| <del>EnG</del> | <del>Energiegesetz vom 14.05.1981 (BSG 741.1)</del>                                                                                                                                  |
| ES             | Empfindlichkeitsstufe nach LSV                                                                                                                                                       |
| Fh tr          | Fassadenhöhe traufseitig                                                                                                                                                             |
| FL             | Fassadenlänge                                                                                                                                                                        |
| <del>GA</del>  | <del>Grenzabstand</del>                                                                                                                                                              |
| GB             | Gebäudebreite                                                                                                                                                                        |
| GBD            | Dekret vom 12.02.1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44) |
| GFZo           | Geschossflächenziffer oberirdisch                                                                                                                                                    |
| gGA            | Grosser Grenzabstand                                                                                                                                                                 |
| GH             | <del>Gebäudehöhe</del> Gesamthöhe                                                                                                                                                    |
| GL             | Gebäudelänge                                                                                                                                                                         |
| GFZ            | Grünflächenziffer                                                                                                                                                                    |
| IVS            | Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz                                                                                                                                       |
| KEnG           | Kantonales Energiegesetz vom 15.05.2011 (BSG 741.1)                                                                                                                                  |
| KEnV           | Kantonale Energieverordnung vom <del>13.01.2003</del> 26.10.2011 (741.111)                                                                                                           |
| kGA            | Kleiner Grenzabstand                                                                                                                                                                 |
| KoG            | Koordinationsgesetz vom 09.06.1994 (BSG                                                                                                                                              |
| KWaG           | Kantonales Waldgesetz vom 05.05.1997 (BSG 921.11)                                                                                                                                    |
| KWaV           | Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997 (BSG 921.111)                                                                                                                                |

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| LSV                | Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (SR 814.41)             |
| <del>M2 / M3</del> | <del>Mischzone zwei-/dreigeschossig</del>                                   |
| <del>MBZ</del>     | <del>Mehrbreitenzuschlag</del>                                              |
| <del>MK</del>      | <del>Mischzone Kern</del>                                                   |
| <del>MKa</del>     | <del>Mischzone Kern-a</del>                                                 |
| <del>MKb</del>     | <del>Mischzone Kern-b</del>                                                 |
| NBRD               | Dekret vom 10.02.1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)              |
| OK                 | Oberkant                                                                    |
| OLK                | Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder                       |
| RPG                | Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)                                  |
| RPV                | Raumplanungsverordnung vom 28.06.2000 (SR 700.1)                            |
| SG                 | Strassengesetz vom 04.06.2008 (BSG 732.11)                                  |
| SFG                | Gesetz vom 06.06.1982 über See- und Flusssufer (BSG 704.1)                  |
| SFV                | Verordnung vom 29.06.1983 über See- und Flusssufer (BSG 704.111)            |
| SR                 | Systematische Sammlung des Bundesrechts                                     |
| SV                 | Strassenverordnung vom 29.10.2008 (BSG 732.111.19)                          |
| <del>UeO</del>     | <del>Überbauungsordnung</del>                                               |
| UeZ                | Überbauungsziffer                                                           |
| USG                | Bundesgesetz vom 07.10.1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)               |
| VASR               | Verordnung vom 17.11.1999 über die Aussen- und Strassenreklame (BSG 722.51) |
| <del>W1/W2/</del>  | <del>Wohnzone ein-/zwei-/dreigeschossig</del>                               |
| <del>W3</del>      |                                                                             |
| WBG                | Gesetz vom 14.02.1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)     |
| WBV                | Wasserbauverordnung vom 15.11.1989 (BSG 751.11)                             |
| ZGB                | Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907 (SR 210)                     |
| <del>ZöN</del>     | <del>Zone für öffentliche Nutzungen</del>                                   |
| <del>ZPP</del>     | <del>Zone mit Planungspflicht</del>                                         |
| <del>ZSF</del>     | <del>Zone für Sport und Freizeitanlagen</del>                               |

## Beilage B2: Stichwortverzeichnis

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| Abgrabungen                                    | 21, 31     |
| Abstände                                       |            |
| Parkplätze und Zufahrten                       | 19         |
| Pflanzabstände von Strassen                    | 89         |
| Strassen                                       | 19         |
| Tiefbauten                                     | 19         |
| unterirdische Bauten                           | 19         |
| Wohnmobile, Wohnwagen, Boote u dgl.            | 19         |
| Zivilrechtliche Abstände gegenüber             |            |
| Grundstücksgrenzen                             | 87         |
| Alleen                                         | 46         |
| Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung | 47         |
| An- und Kleinbauten                            | 22, 69     |
| Anschlusspflicht                               | 38         |
| Antennenanlagen                                | 33         |
| Arbeitsnutzungen                               |            |
| mässig störende                                | 12, 13     |
| publikumsorientierte                           | 13         |
| Arbeitszonen                                   | 14         |
| Archäologische Bodenfunde                      | 44         |
| Archäologische Schutzgebiete                   | 43         |
| ART-Richtlinien                                | 26         |
| Attikageschoss                                 | 21, 76, 79 |
| Auengebiet                                     |            |
| Alte Aare                                      | 47         |
| von nationaler Bedeutung                       | 47         |
| Ausgleich von Planungsvorteile                 | 11         |
| Aussenbeleuchtungen                            | 40         |
| Aussenräume                                    |            |
| Ortsbildschutzgebiete                          | 41         |
| private in Ortsbildschutzgebieten              | 41         |
| Aussenraumgestaltung                           | 32         |
| Bau- und Aussenraumgestaltung                  | 29         |
| Bau- und Nutzungsbeschränkungen                | 41         |
| Bau- und Planungsabteilung, Zuständigkeiten    | 58         |
| Bau- und Planungskommission, Zuständigkeiten   | 58         |
| Bauabstände                                    |            |
| generell                                       | 81         |
| in den Mischzonen Kern                         | 20         |
| Näherbaurecht                                  | 81         |
| von Gewässern                                  | 44         |
| Baubewilligungsverfahren                       | 9          |
| Baudenkmäler                                   | 43         |
| Baumbestand                                    | 46         |
| Baumgruppen                                    | 46         |
| Baumschule                                     | 26         |

|                                                 |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| Baupolizeiliche Masse                           | 15     |
| Baurechtliche Grundordnung                      | 7      |
| Bauweise                                        | 30     |
| annähernd geschlossene                          | 17     |
| offene                                          | 30     |
| Bedachungsmaterialien                           | 30     |
| Beleuchtungsanlagen                             |        |
| mobile                                          | 40     |
| Skybeamer                                       | 40     |
| Belichtung                                      | 40     |
| Belüftung                                       | 40     |
| Besitzstandsgarantie                            |        |
| erweiterte                                      | 18     |
| generell                                        | 9      |
| Besondere Baurechtliche Ordnungen               | 28     |
| Besondere Bauten und Anlagen                    | 9      |
| Besonnung                                       | 40     |
| Dachaufbauten                                   | 30     |
| Dacheinschnitte                                 | 30, 31 |
| Dachgestaltung                                  | 30, 72 |
| Dachräumen                                      | 30     |
| Detailerschliessungsanlagen                     | 51     |
| Detailplanpflicht                               | 51     |
| Einzelbäume                                     | 46     |
| Energie                                         |        |
| Anschlusspflicht                                | 38     |
| Gemeinsames Heizwerk                            | 39     |
| Erdwärmesonden                                  | 39     |
| Erker                                           | 19, 35 |
| Ersatzmassnahmen bei Beeinträchtigung der Natur | 48     |
| Fachberatung                                    | 36     |
| Familiengärten                                  | 99     |
| Fassadenhöhe                                    | 74     |
| Fassadenhöhe traufseitig                        | 15, 16 |
| Fassadenlänge                                   | 75     |
| Feldgehölze                                     | 46     |
| Fernwärmenetz                                   | 38, 39 |
| Fernwärmeperimeter                              | 38     |
| Firstoblichter                                  | 30, 31 |
| Freihaltezone                                   | 24     |
| Freizeitanlagen                                 | 14     |
| Futtermauern                                    | 31     |
| Gebäude mit kleiner anrechenbaren Gebäudefläche | 22     |
| Gebäudeabstand                                  |        |
| bei Näherbaurechten                             | 84     |
| generell                                        | 81, 84 |
| <b>Gebäudebreite</b>                            | 15, 72 |
| Gebäudehöhe                                     |        |
| gestaffelter Gebäude                            | 21     |

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Gebäudelänge                      | 15, 16, 72     |
| Gebäudemasse                      | 72             |
| Gefahrengebiete                   | 49             |
| Geltungsbereich                   |                |
| Räumlich                          | 11             |
| Sachlich                          | 11             |
| Gesamthöhe                        | 15, 16, 76     |
| Geschosse                         | 21             |
| Geschossflächen oberirdisch       | 67             |
| Geschossflächenziffer             | 67             |
| Geschossflächenziffer oberirdisch | 15             |
| Gestaffelte Gebäude               | 21             |
| Gestaltungsfreiheit               |                |
| Ausschluss                        | 18             |
| generell                          | 15             |
| Gestaltungsgrundsatz              | 29             |
| Gestaltungsspielraum              | 36             |
| Gewässerabstände                  | 44             |
| Gewässerraum                      | 44, 87         |
| Gewerbe                           |                |
| mässig störendes                  | 12             |
| minimaler Anteil                  | 17             |
| stilles                           | 12             |
| Grenz- und Gebäudeabstände        | 18             |
| Grenzabstand                      |                |
| grosser                           | 83             |
| kleiner                           | 82             |
| Grosser Grenzabstand              | 15             |
| Gruben                            | 46             |
| Grundstücksfläche, anrechenbare   | 67             |
| Grünflächenziffer                 | 15, 16, 67, 69 |
| Grünzonen                         | 24             |
| Hangzuschlag                      | 17             |
| Hecken                            | 46             |
| Heizwerk, gemeinsames             | 39             |
| Hippotherapie                     | 99             |
| Historische Verkehrswege          | 43             |
| Hornusen                          | 99             |
| Inkrafttreten                     | 60, 63         |
| Intensivlandwirtschaftszone       | 26             |
| Kleiner Grenzabstand              | 15             |
| Kleinkaliberschiesstand           | 100            |
| Kleintierhaltung                  | 99             |
| Kommentar                         | 8              |
| Landschaftsschongebiete           | 42             |
| Landschaftsschutzgebiete          | 42             |
| Landwirtschaftszone               | 26             |
| Lichtemissionen                   | 40             |
| Lichtraumprofil                   | 86             |

|                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Mischzonen                                                                   | 12, 13        |
| Näherbaurecht                                                                | 81, 84        |
| Neophyten, invasive                                                          | 32            |
| ökologischer Ausgleich                                                       | 38            |
| Ortsbildpflege                                                               | 41            |
| Ortsbilschutzgebiete                                                         | 41            |
| Parkfläche, minimale für Fahrzeuge                                           | 51            |
| Parkplätze                                                                   | 51            |
| Parkplätze, ungedeckte oberirdische                                          | 19            |
| Personal, betriebsnotwendiges                                                | 14            |
| Pferdehaltung                                                                | 99            |
| Planungsvorteile                                                             |               |
| Ausgleich                                                                    | 11            |
| private Baurechte                                                            | 8             |
| Projektwettbewerbe                                                           | 37            |
| Pulldach                                                                     | 76            |
| Qualifizierte Verfahren                                                      | 37            |
| Qualitätssicherung                                                           | 9, 29, 36, 37 |
| Reitsport                                                                    | 99            |
| Reklamen und Plakatierung                                                    | 33            |
| Rohbodenfläche                                                               | 46            |
| Schutz und Pflege von Lebensräumen                                           | 46            |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des<br>eidgenössischen und kantonalen Rechts | 47            |
| Siedlungsrandzone                                                            | 24            |
| Siedlungsschutzgebiete                                                       | 41            |
| Silobauten, landwirtschaftliche                                              | 26            |
| Stellung der Bauten                                                          | 30            |
| Strafbestimmungen                                                            | 60            |
| Strassenabstand                                                              | 8, 19, 86     |
| Strassenbaupolizeibehörde                                                    | 59            |
| Studienaufträge                                                              | 37            |
| Stützmauern                                                                  | 31            |
| Terrain                                                                      |               |
| massgebendes                                                                 | 67            |
| Terrainveränderungen                                                         |               |
| generell                                                                     | 31            |
| in Landschaftsschongebieten                                                  | 42            |
| Tiefbauten                                                                   | 19, 70        |
| Trockenstandort                                                              | 47            |
| Überbauungsordnungen                                                         | 133           |
| Überbauungsordnungen                                                         | 28            |
| Überbauungsziffer                                                            | 15            |
| Überbauungsziffer                                                            | 68            |
| übergeordnetes Recht                                                         | 8             |
| Ufergehölze                                                                  | 46            |
| Uferschutzpläne                                                              | 137           |
| Ufervegetation                                                               | 45            |
| Umgebungsarbeiten                                                            | 32            |

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Umgebungsgestaltungsplan             | 32           |
| Unterirdische Bauten                 | 19, 70       |
| Unterniveaubauten                    | 19, 70       |
| Vereinsgelände                       | 99           |
| Verkehrsfläche                       | 25           |
| Vorspringende Gebäudeteile           | 19, 71       |
| Waldabstand                          | 8            |
| Waldnaturschutzinventar              | 47           |
| Weilerzone                           | 27           |
| Widerhandlungen                      | 60           |
| Wohnzonen                            | 12           |
| Zonen für öffentliche Nutzungen      | 22, 91       |
| Zonen für Parkieranlagen             | 23           |
| Zonen für Sport- und Freizeitanlagen | 23, 99, 101  |
| Zonen mit Planungspflicht            | 28, 102, 125 |
| Zonenabstand                         | 18, 86       |
| Zonenplan 1 Ortsteil Lyss            | 7            |
| Zonenplan 2 Ortsteil Lyss            | 7            |
| Zonenplan Ortsteil Busswil           | 7            |
| Zonenpläne Naturgefahren             | 7            |
| Zusammenbau von Gebäuden             | 30           |
| Zuständigkeiten                      | 10, 58       |