

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

**Änderung der Grundordnung
Zone mit Planungspflicht «Wohnen am Mühleplatz»**

Zonenplanausschnitt und
Auszug Baureglement

Die Änderung der Grundordnung
besteht aus:

- Zonenplanausschnitt und Auszug
Baureglement

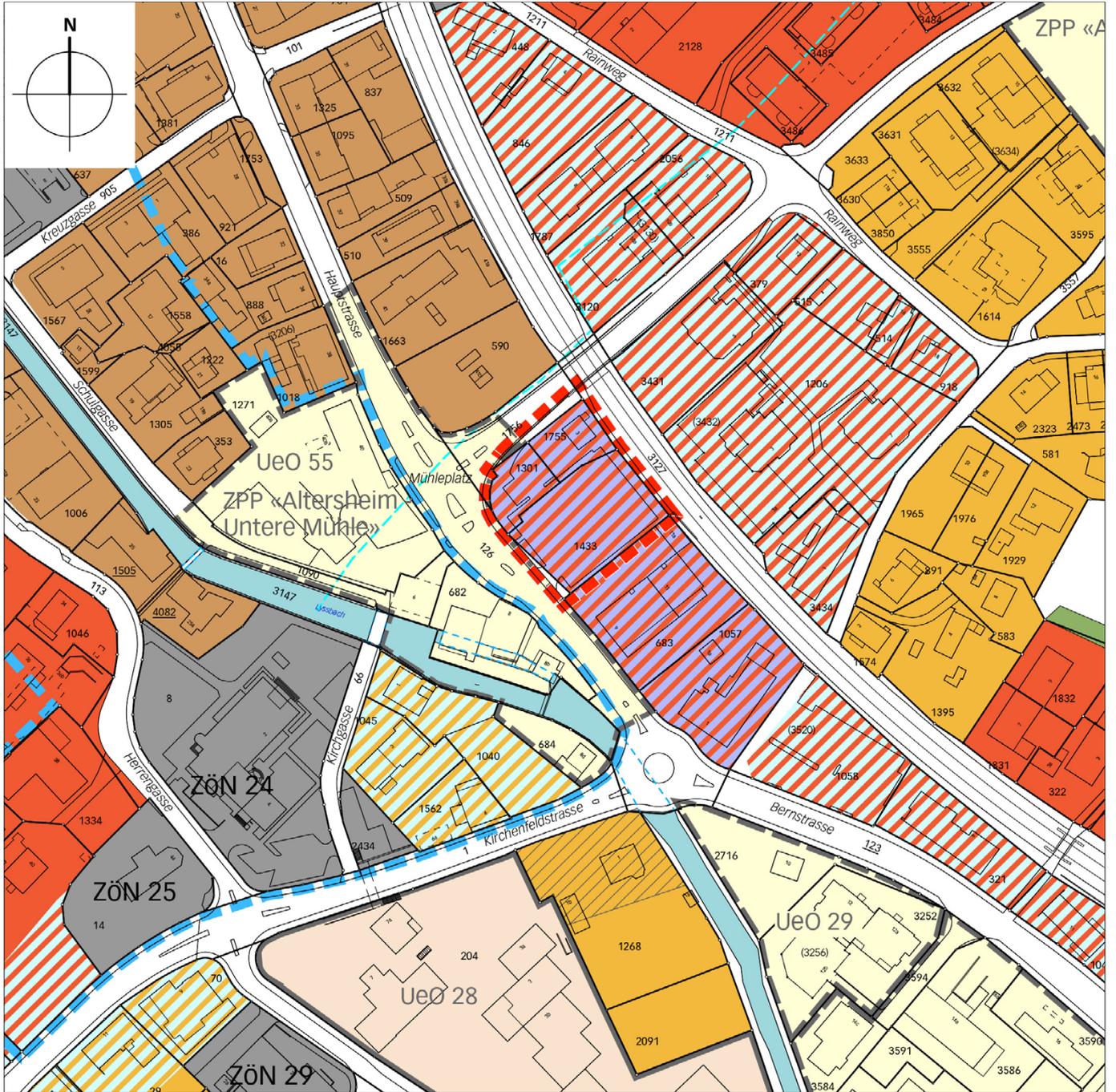
weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

August 2019

1. Ausschnitt Zonenplan 1

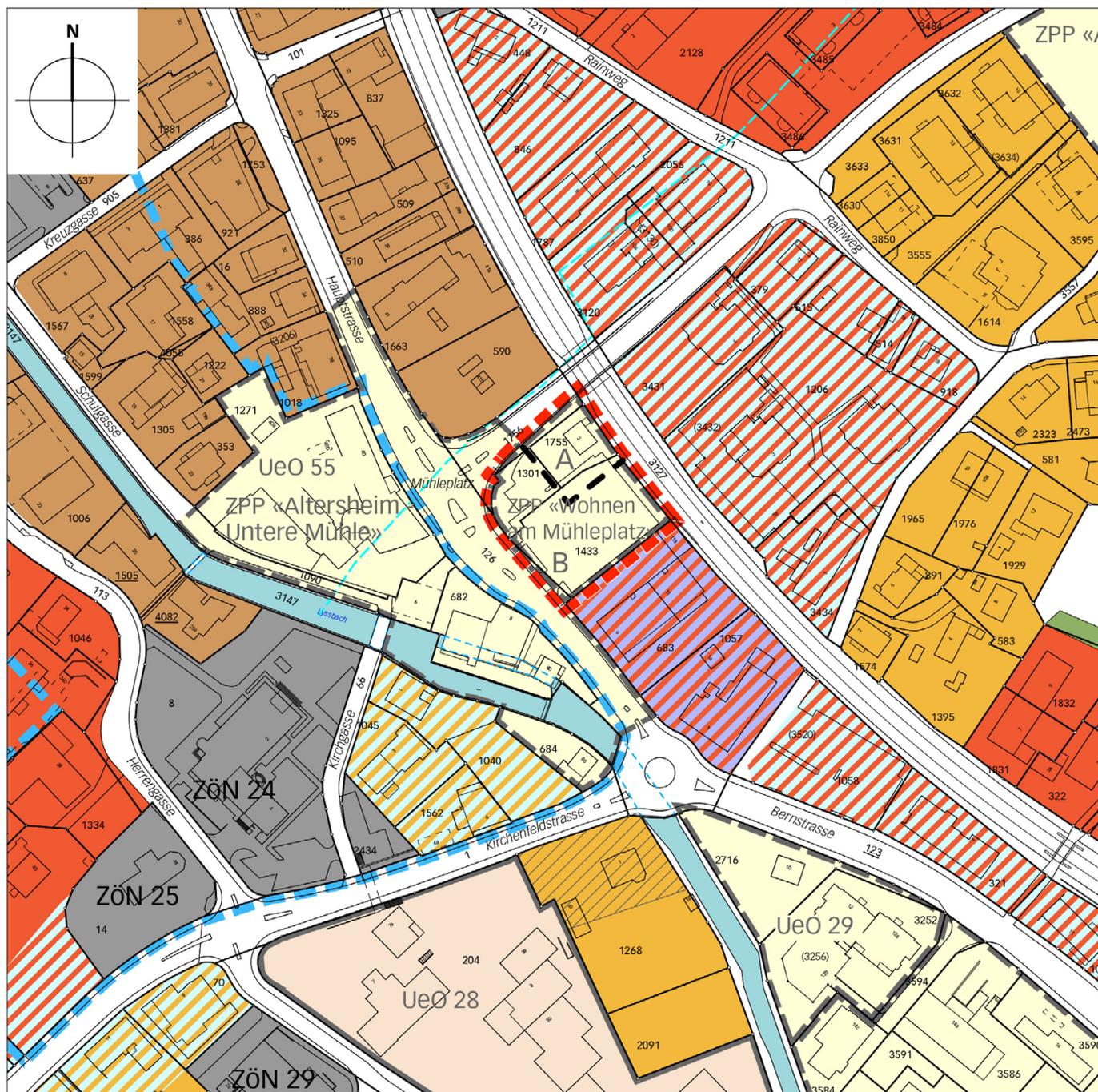
Alter Zustand



Legende

| | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | Perimeter der Zonenplanänderung |  | Mischzone Kern MKA |
| Inhalte: | |  | Mischzone Kern MKb |
|  | Wohnzone 2 W2 |  | Zone für öffentliche Nutzung ZÖN |
|  | Wohnzone 3 W3 |  | Landwirtschaftszone LWZ |
|  | Mischzone M3a |  | Bestehende Überbauungsordnung UeO |
|  | Mischzone M3b |  | Zone mit Planungspflicht ZPP mit Begrenzung und Bezeichnung der Bereiche |
|  | Mischzone M2 |  | Aufgestuftes Gebiet nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung LSV |

Neuer Zustand



Ortsbildschutzgebiet OSG

Hinweise:



Hecken-, Feld- und Ufergehölz



offenes Gewässer amtliche Vermessung
(Lage exakt)



offenes / eingedoltes Gewässer GN5
(Lage ungenau)

334 ZPP «Wohnen am Mühleplatz» (Ergänzung)

| | |
|---------------------------|--|
| Planungszweck | <p>¹ Die ZPP «Wohnen am Mühleplatz» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> – eine verdichtete, geordnete und gut gestaltete Überbauung mit altersgerechten Wohnungen und ergänzenden Dienstleistungen; – die Reaktion auf die Emissionen der Bahnlinie und der Hauptstrasse; – die Berücksichtigung der historischen Bausubstanz des vis-à-vis gelegenen Mühle-Ensembles; – eine gute Einordnung der Bauten und Aussenräume in die angrenzende Bebauung; – eine rationelle Erschliessung; – die Sicherstellung eines genügenden Angebots an öffentlichen Parkplätzen. |
| Art der Nutzung | <p>² – Altersgerechte Wohnungen, davon maximal 20 Familienwohnungen nach Art. 43 Abs. 3 BauV und ergänzende Dienstleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, Restauration |
| Mass der Nutzung | <p>³ – maximale Gesamthöhe:</p> <p>Sektor A: 26.0 m</p> <p>Sektor B: 14.0 m</p> <ul style="list-style-type: none"> – Als massgebendes Terrain gilt die Hochwasserschutzkote nach Abs. 7. – maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo): 5'400 m² – minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo): 4'000 m² – Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht. Unterniveaubauten und Untergeschosse, die im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten mit einer Breite von maximal ½ der jeweiligen Fassadenseite, jedoch maximal 10.0 m pro Fassadenseite unberücksichtigt bleiben, werden nicht an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet. |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>⁴ ES III</p> <p>Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.</p> |
| Störfallvorsorge | <p>⁵ Für empfindliche Einrichtungen sind im Rahmen des UeO-Verfahrens respektive im Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 BauG raumplanerische und bauliche Massnahmen zur Verminderung des Risikos zu prüfen.</p> |
| Gestaltungsgrundsätze | <p>⁶ – Volumen und Anordnung der Bauten sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete festzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Bauten sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern einzudecken. – Als Vorgabe für den Erlass der einer UeO, respektive eines Gesamtvorhabens ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. – Zwischen der neuen Überbauung, dem Mühle-Ensemble und dem bestehenden Altersheim ist ein Platz aufzuspannen. Die Hauptstrasse ist gestalterisch in den Platz einzubeziehen, wobei die Gestaltung dazu beitragen soll, den Verkehr zu entschleunigen. Dieser ist gestalterisch auf die Überbauung, das Mühle-Ensemble sowie auf die Hauptstrasse abzustimmen. |
| Erschliessungsgrundsätze | <p>⁷ – Die Parkierung (inkl. der öffentlichen Parkplätze) ist mit einer unterirdischen Einstellhalle zu lösen (wovon max. 60 öffentliche Parkplätze auf einem Geschoss). Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Hauptstrasse.</p> |

- Vorfahrt, Anlieferung und Notzufahrt können über den Platz erfolgen.
 - Eine zentrale Energieversorgung ist anzustreben.
- Naturgefahren
- ⁸ - Alle Bauten und Anlagen sind so auszugestalten, dass sie ein 300-jährliches Hochwasser schadlos überstehen können.
 - Die Hochwasserschutzkote liegt bei 445.75 m ü. M. Alle Öffnungen, insbesondere die Einfahrt in die Einstellhalle sind über der Hochwasserschutzkote auszubilden. Mobile Massnahmen sind nicht zulässig.
- Unterniveaubauten
- ⁹ - Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen. Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten mit einer Breite von maximal $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Fassadenseite, jedoch maximal 10.0 m pro Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.
 - Unterniveaubauten und unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Auswirkungen (z.B. durch Tauwasser, Abgase, Lärm, Gefahren) auf das Nachbargrundstück entstehen.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 27. Februar bis 24. März 2017
Vorprüfung vom 20. März 2018

Einspracheverhandlungen am 30. Juli 2019
Erledigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen 1
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch den Grossen
Gemeinderat am ...

Der Präsident Der Sekretär

.....
Hans Ulrich Bourquin

.....
Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Der Gemeindeschreiber

.....
Daniel Strub

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