



Grundordnung Ortsteil Lyss

A Zonenplan- und Baureglementsänderungen

Die Unterlagen zur 3. Auflage bestehen aus:

A Zonenplan- und Baureglementsänderungen

Weitere Unterlagen:

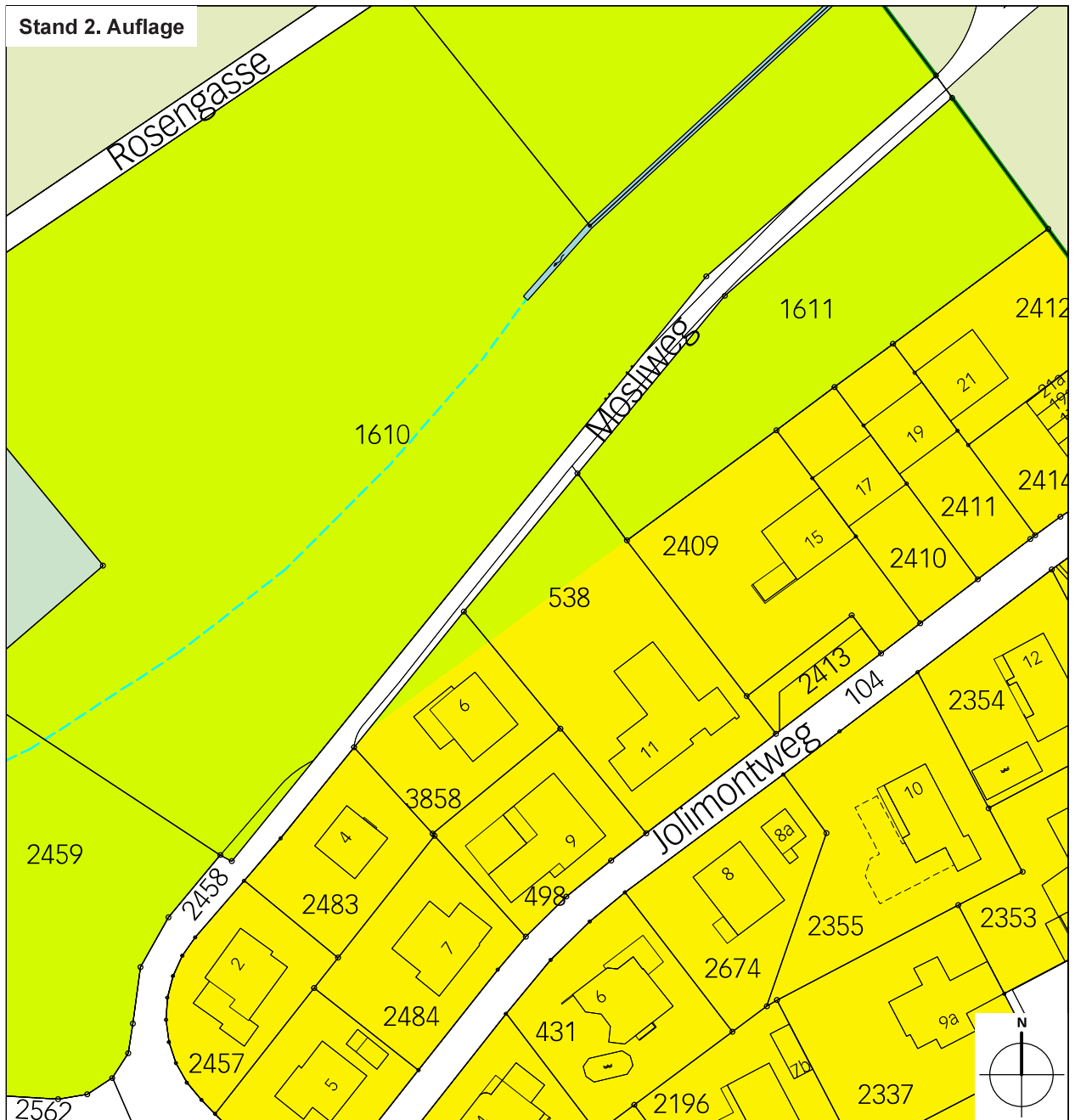
- Kurzbericht

rot: der GR beschliesst die Änderungen und reicht sie dem AGR zur Genehmigung ein.

grün: der GR beschliesst die Änderungen und beantragt dem AGR diese bis zur Beschlussfassung durch den GGR zu sistieren.

Auftraggeber Gemeinde Lyss
Abteilung Bau + Planung
Beundengasse 1
3250 Lyss

Bearbeitung ecoptima ag
Spitalgasse 34
Postfach 5965
3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 / Fax. 031 310 50 82
info@ecoptima.ch



Legende



Inhalte:

Wohn-, Misch- und Arbeitszonen



Zonen für öffentliche Nutzungen, für Sport- und Freizeitanlagen sowie für Parkierungsanlagen

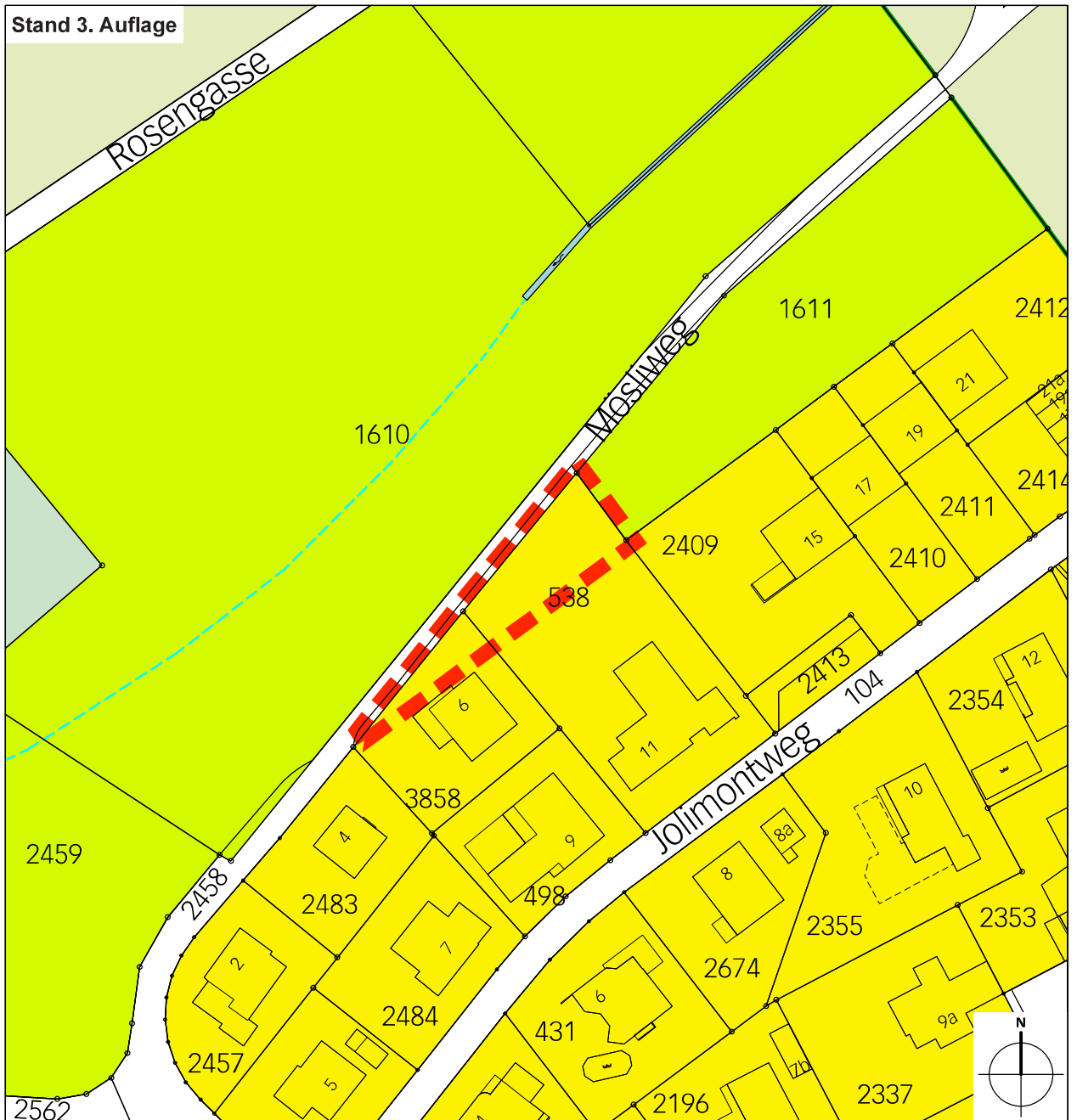


weitere Nutzungszonen im Baugebiet






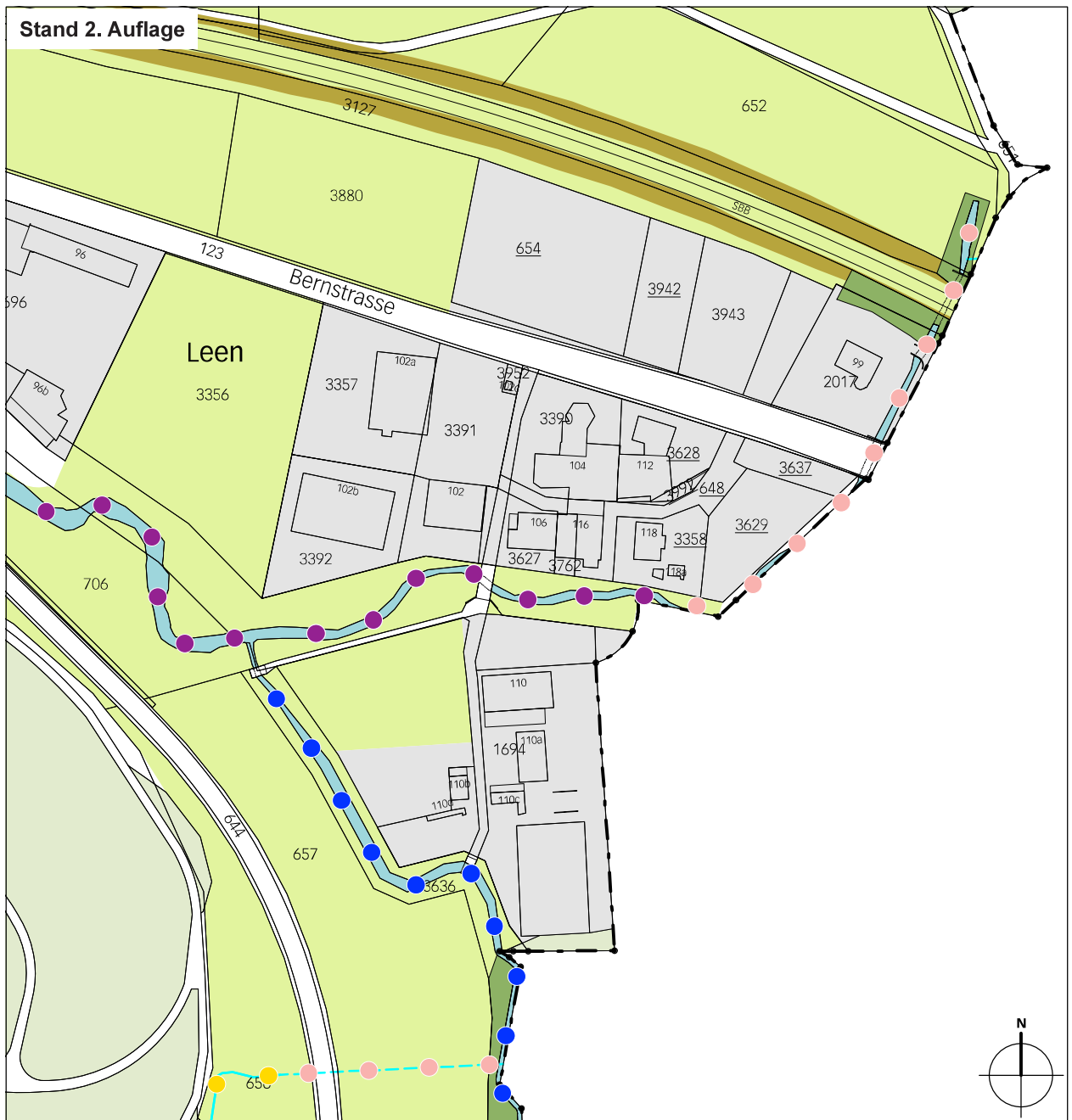
Waldfeststellung





Hinweise:

-  Wald
-  offenes Gewässer amtliche Vermessung (Lage exakt)
-  offenes / eingedoltes Gewässer GN5 (Lage ungenau)



Legende

 Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte

 Landschaftsschutzgebiet

 Hecken-, Feld und Ufergehölz

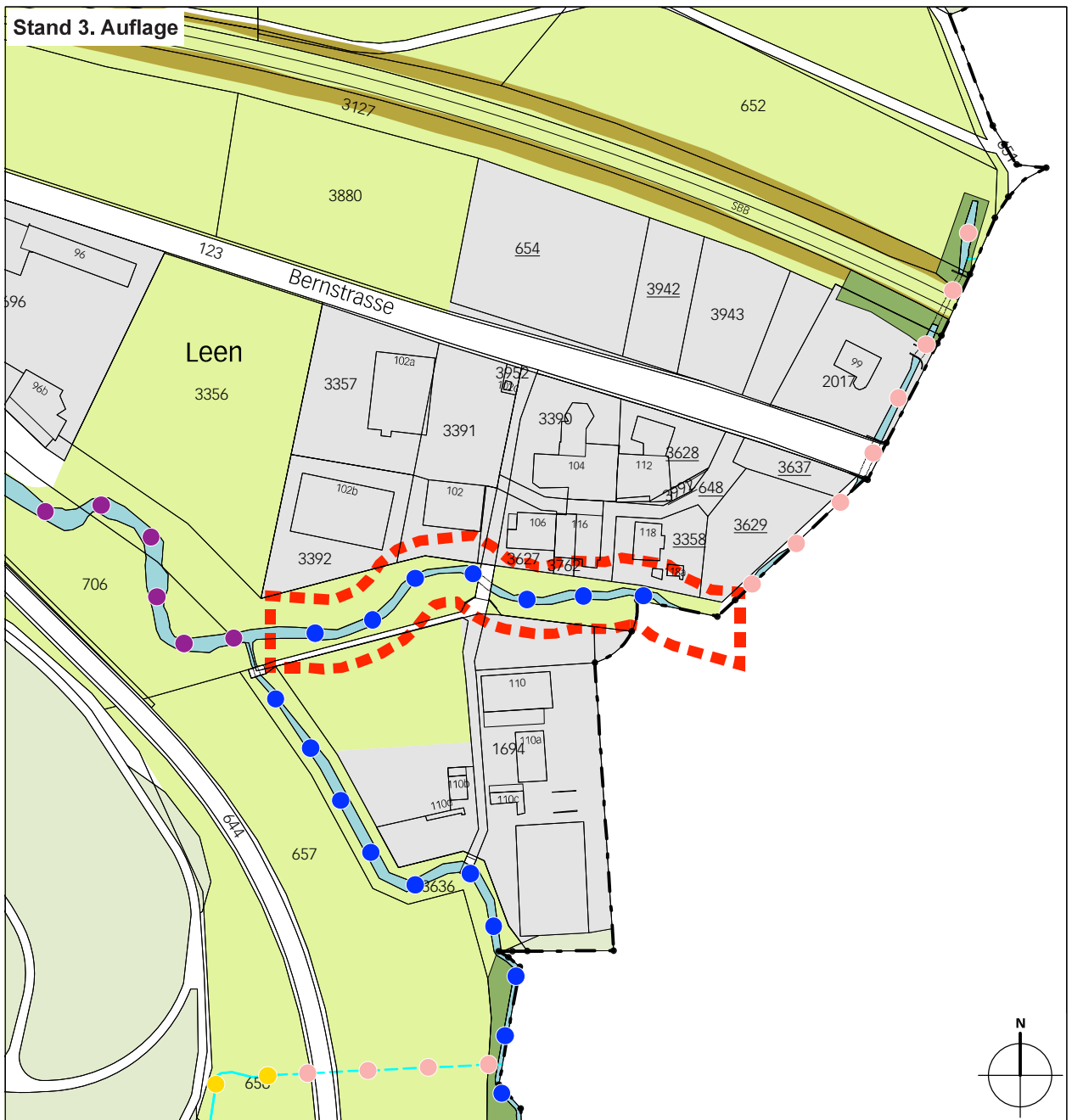
Bauabstände von Gewässern

 15.00 m





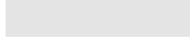


 11.00 m

 7.00 m

 5.50 m



Hinweise

	Trockenstandort von regionaler und nationaler Bedeutung Naturschutzinspektorat Kt. Bern NSI; Amt für Geoinformation Kt. Bern		Wald
	Wirkungsbereich Zonenplan Ortsteil Lyss		offenes Gewässer amtliche Vermessung (Lage exakt)
	Bauzone		offenes / eingedoltes Gewässer GN5 (Lage ungenau)
	Landwirtschaftszone LWZ		

Auszug aus dem Baureglement

rot: der GR beschliesst die Änderungen und reicht sie dem AGR zur Genehmigung ein.

grün: der GR beschliesst die Änderungen und beantragt dem AGR diese bis zur Beschlussfassung durch den GGR zu sistieren.

213 Mass der Nutzung; 2. Abstandsvorschriften

[Absatz 1 unverändert]

Anlagen und auskragende GebäudeBau-
teile im
Grenzabstand

² Dachvorsprünge dürfen auf ihrer ganzen Länge bis 1.2 m in den Grenzabstand ragen; andere Auskragende offene Gebäudeteile dürfen, sofern ihre Länge nicht mehr als ½ der jeweiligen Fassadenlänge beträgt, maximal 2.0 m in den (grossen oder kleinen) Grenzabstand ragen.

Andere auskragende offene Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Ausstentrepfen, Laderampen, Balkone, auch abgestützte und auch solche mit Seitenwänden.

[Fortsetzung Kommentar unverändert]

[Absatz 3 bis 5 unverändert]

⁶ Für die Abstände gegenüber Strassen gelten die folgenden Abweichungen gegenüber den Bestimmungen des Strassengesetzes:

[Bst. a) bis e) unverändert]

Strassenabstände

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.

[Bst. g) unverändert]

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

[Absätze 1 bis 4 unverändert]

Bewohnte An- und Nebenbauten

⁵ Zudem gelten die folgenden Masse:

- a) Bewohnte An- und Nebenbauten
- Grenzabstand: 3.0 m
 - Grundfläche: 30 m²
 - Gebäudehöhe gemessen ab fertigem Terrain maximal: 3.0 m

Grössere bewohnte An- und Nebenbauten haben den ordentlichen Grenzabstand zu wahren.

[Bst. b) unverändert]

323 ZPP «Hübeli»

[Absätze 1 bis 2 unverändert]

Mass der Nutzung	³ – Maximale Bruttogeschossfläche:	13'150 m ²
	Für Bauten die im Minergie-P-Standard ausgeführt werden, kann eine Nutzungserhöhung von 5% gewährt werden.	
	– Minimale Bruttogeschossfläche:	11'150 m ²

[Absätze 4 und 5 unverändert]

A122 Unterirdische Bauten und Tiefbauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die ~~mit Ausnahme~~ ohne Anrechnung von darauf montierten offenen Geländern ~~der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes~~ höchstens 1.20 über das gewachsene Terrain hinausragen. ~~Eine allfällige Erdüberdeckung ist an diese Höhe anzurechnen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.~~

Unterirdische Bauten treten, mit Ausnahme eines allfälligen Zugangs, nicht in Erscheinung, weshalb z.B. offene Schwimmbecken nicht als unterirdische Bauten gelten.
vgl. zum gewachsenem Terrain, Art. 97 BauV

² Tiefbauten sind den Boden nicht überragende Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen und dgl.

A132 Gebäudehöhe

[Absätze 1 bis 3 unverändert]

⁴ Bei Bauten mit Pultdächern muss die Gebäudehöhe auf drei Seiten eingehalten und darf auf einer Seite überschritten werden.

^{4,5} 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.

Ergänzung des Baureglements gegenüber der 2. Auflage zur Revision der Ortsplanung

Gemeinde
Lyss

AUFLAGE
Juli 2013

331 ZPP «Dreihubel»

Planungszweck

- ¹ Die ZPP «Dreihubel» bezweckt
- eine gut gestaltete, in die Topografie eingebettete Wohnüberbauung;
 - eine gute Einordnung ins Landschaftsbild und in die bestehende Überbauung.

Art der Nutzung

- ² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen V (Art. 211 Abs. 2).

Mess der Nutzung

- ³ – gesamter Wirkungsbereich: AZ min. 0.40
– Bereich A: AZ max. 0.55; Gebäudehöhe max. 7.00 m
– Bereich B: AZ max. 0.40; Gebäudehöhe max. 4.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁴ ES II

Gestaltungsgrundsätze

- ⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete festzulegen.
– 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.
– Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass der Verlauf des gewachsenen Terrains möglichst unverändert bleibt und der erforderlichen Retention Rechnung getragen wird.
– Der arealquerende Heilbach ist in die Überbauung einzubeziehen.



Grundordnung Ortsteil Lyss Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP «Dreihubel»

Die Änderung besteht aus:

- Zonenplanausschnitt 1:1000
- Baureglementsänderung (Art. 331 ZPP «Dreihubel»)

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage

Publikation im amt. Anzeiger vom

Publikation im Amtsblatt vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Un erledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den

Gemeinderat am

Beschlossen durch den

Grossen Gemeinderat am

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Lyss,

Gemeindeschreiber

Daniel Strub

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

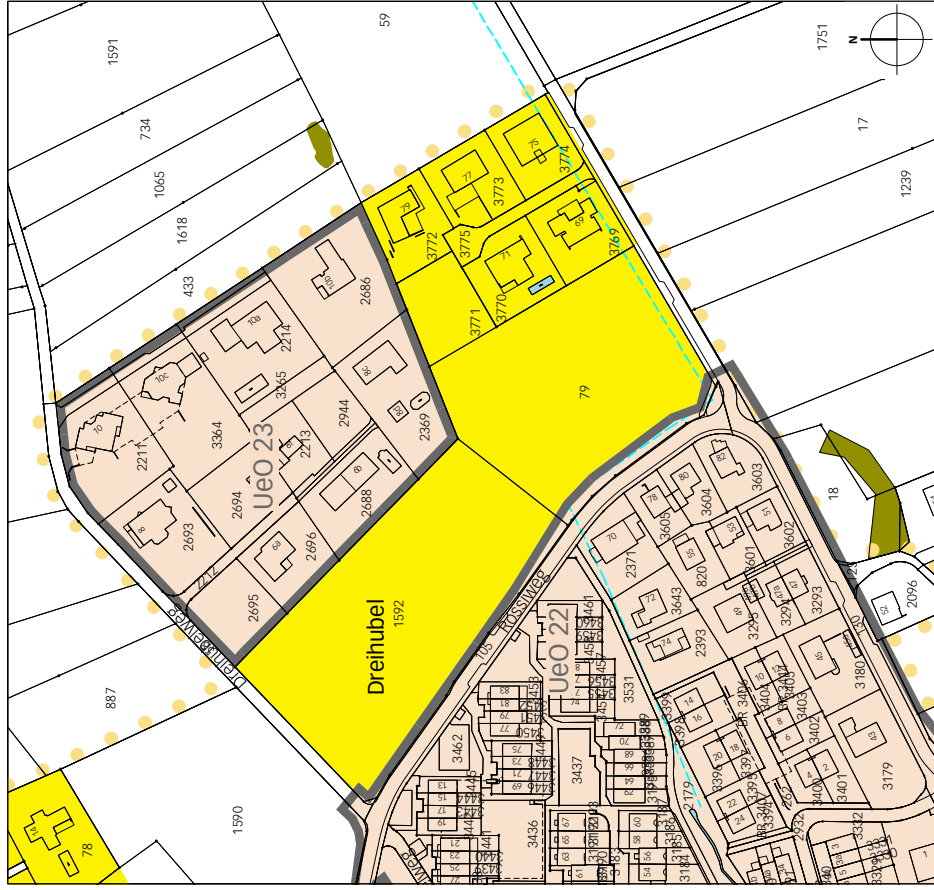
Auftraggeber

Gemeinde Lyss
Bau-Planung
Beuendengasse 1
3250 Lyss

Bearbeitung

ecoptima ag
Spitalgasse 34
Postfach 5965
3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 / Fax 031 310 50 81
info@ecoptima.ch

Stand 2. Auflage zur Revision der Ortsplanung



Legende

Wirkungsbereich der
Zonenplanänderung

Inhalte:

Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Wohnzone 1 W1

Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Landwirtschaftszone LWZ

besondere baurechtliche Ordnungen

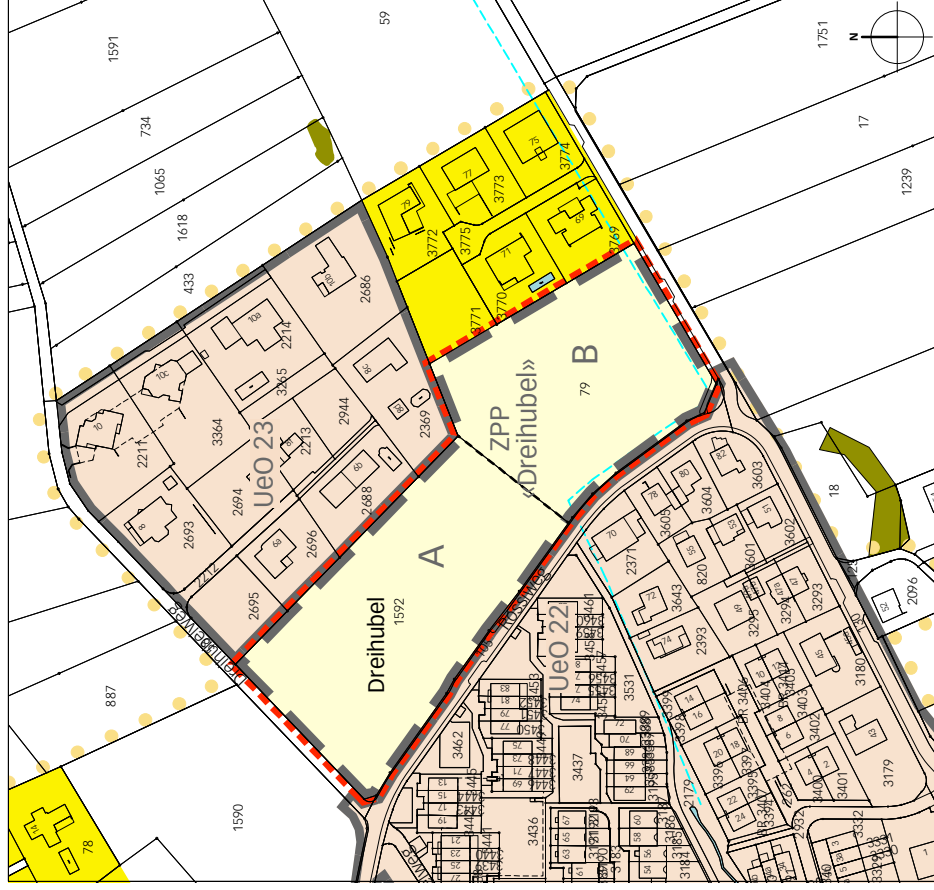
Bestehende Überbauungsordnung UeO

Zone mit Planungspflicht ZPP mit Begrenzung
und Bezeichnung der Bereiche

überlagernde Schutzgebiete

Landwirtschaftschongebiet

Beschluss GGR vom 16.9.2013



Hinweise:

Hecken-, Feld- und Ufergehölz

offenes / eingedoltes Gewässer GNS
(Lage ungenau)



Grundordnung Ortsteil Lyss

Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP «Dreihubel»

Die Änderung besteht aus:

- Zonenplanausschnitt 1:1000
- Baureglementsänderung (Art. 331 ZPP «Dreihubel»)

Weitere Unterlagen:

- **Kurzbericht**

Auftraggeber Gemeinde Lyss
Abteilung Bau + Planung
Beundengasse 1
3250 Lyss

Bearbeitung ecoptima ag
Spitalgasse 34
Postfach 5965
3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 / Fax. 031 310 50 82
info@ecoptima.ch

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Lyss, Abteilung Bau + Planung
Beundengasse 1, 3250 Lyss

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner, ecoptima

Inhalt

1.	Ausgangslage	5
1.1	1. Auflage	5
1.2	2. Auflage	5
1.3	Einreichung zur Genehmigung	5
1.4	Anhörungsverfahren	5
2.	Zonenplan- und Baureglementsänderung	6
3.	Verfahren	7

1. Ausgangslage

1.1 1. Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage (1. Auflage) der revidierten Ortsplanung für den Ortsteil Lyss wurden die zur Einzonung vorgesehenen Grundstücke Nrn. 79 und 1592 im Gebiet «Dreihubel» einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen. Diese Festlegung erfolgte aufgrund einer entsprechenden Forderung im Vorprüfungsbericht des Kantons.

Gegen diese Zuweisung wurden fünf Einsprachen erhoben, welche anstelle einer ZPP die Festlegung einer eingeschossigen Wohnzone W1 verlangten.

1.2 2. Auflage

Am 18. Juni 2012 beschloss der Grosse Gemeinderat, diesen Einsprachen Rechnung zu tragen und das Gebiet «Dreihubel» einer Wohnzone W1 zuzuordnen. Diese Änderung lag vom 12. Oktober 2012 bis am 12. November 2012 nachträglich öffentlich auf (2. Auflage).

Dagegen ging wiederum eine Einsprache ein, welche eine ZPP verlangte.

1.3 Einreichung zur Genehmigung

An der Sitzung vom 4. Februar 2013 beschloss der Gemeinderat, das Gebiet «Dreihubel» so wie es zur zweiten öffentlichen Auflage gebracht worden war als Wohnzone W1 – unter Abweisung der offenen Einsprache – beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung einzureichen. Ausserdem beschloss der Gemeinderat an dieser Sitzung verschiedene zusätzliche Anpassungen, die vom 31. Mai 2013 bis am 1. Juli 2013 zur dritten öffentlichen Auflage gebracht wurden, mit der Einzonung im Gebiet «Dreihubel» jedoch nichts zu tun haben.

1.4 Anhörungsverfahren

Mit Schreiben vom 10. April 2013 teilte das AGR der Gemeinde mit, dass es insbesondere die Neueinzonung im Gebiet «Dreihubel» in eine Wohnzone W1 als nicht genehmigungsfähig erachte, weil sie gegen den im kantonalen Richtplan festgelegten Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung verstosse. Voraussetzung für eine Neueinzonung von Fruchtfolgefläche sei, dass mindestens eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.4 erreicht werde.

Kurzbericht

Diese Ankündigung bewog den Gemeinderat, die Neueinzonung «Dreihubel» vorläufig zu sisitieren und die Abteilung Bau und Planung zu beauftragen eine Lösung zu suchen, die sowohl den Einwänden der Einsprechenden als auch den Genehmigungsvorbehalten des AGR Rechnung trägt.

2. Zonenplan- und Baureglementsänderung

Der Lösungsvorschlag, den die Abteilung Bau und Planung mit dem Ortsplaner ausgearbeitet hat, sieht folgendes vor:

Das gesamte Neueinzonungsgebiet «Dreihubel» wird wie ursprünglich vorgesehen einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen. Um die vom AGR geforderte Überbauungsdichte zu erreichen, wird für das ganze Gebiet eine minimale AZ von 0.4 vorgeschrieben. Erreicht werden soll diese AZ, indem für den im Zonenplan festgelegten Bereich B die Nutzungsmasse der Wohnzone W1 (maximale AZ 0.4, Gebäudehöhe 4.00 m) und im Bereich A die Nutzungsmasse der Wohnzone W2 (maximale AZ 0.55, Gebäudehöhe 7.00 m) festgelegt werden.

Auf der Parzelle Nr. 1592 (Bereich A) soll ein Einfamilienhausquartier nach den Bestimmungen der W2 entstehen. Diese Typologie lehnt sich an die südwestlich angrenzende Überbauung gegenüber dem Rossiweg an und ist aufgrund der stärkeren Hanglage für die dahinter liegenden Wohnbauten verträglich.

Auf der Parzelle Nr. 79 (Bereich B) ist eine eher lockerere Überbauung nach den Bestimmungen der W1 – analog der nordöstlich und südwestlich anschliessenden Überbauung – vorgesehen. Dies entspricht auch den topografischen Verhältnissen und der Lage am Siedlungsrand.

Eine auf die Nachbarschaft abgestimmte Lage der Bauten wird in der noch zu erstellenden Überbauungsordnung festgelegt.

Um sicherzustellen, dass die vorliegenden Festlegungen genehmigt werden können, wurden sie vorgängig mit dem AGR abgesprochen (konferenzzielle Vorprüfung).

3. Verfahren

Am 22. Juli 2013 hat der Gemeinderat beschlossen, die vorliegende Lösung zur öffentlichen Auflage zu bringen.

Die Auflagefrist läuft vom 26. Juli 2013 bis am 26. August 2013. Während dieser Zeit können die Unterlagen auf der Abteilung Bau und Planung eingesehen und gegen die aufgelegten Unterlagen zur ZPP «Dreihubel» schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die bisher eingereichten Einsprachen sind durch die Neuaufgabe gegenstandslos geworden.

Der Gemeinderat sieht vor, die ZPP «Dreihubel» dem Grossen Gemeinderat an der Sitzung vom 16. September 2013 in Kenntnis allfälliger Einsprachen zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Im anschliessenden Genehmigungsverfahren wird das AGR erstinstanzlich über die unerledigten Einsprachen entscheiden.