

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Lyssach

Überbauungsordnung «Schachenstrasse Süd»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

22. März 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Lyssach
Hubelsgasse 24, 3421 Lyssach

Auftraggeber:

Rasch Garage GmbH
Schachenstrasse 60
3421 Lyssach

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung «Schachenstrasse Süd» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer verdichteten Überbauung, welche den Betrieb des ansässigen Gewerbes sicherstellt und gleichzeitig eine attraktive Wohnnutzung ermöglicht.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Lyssach.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der UeO
- Baubereiche Hauptgebäude mit Begrenzung, Bezeichnung und Unterteilung
- Baubereich für Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Erschliessungsbereich
- Aussenraum Innenhof
- Aussenraum begrünt
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Bereich für oberirdische Autoabstellplätze
- Freihaltebereich Strassenprojekt

² Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Durchgang 1. Vollgeschoss
- Containerstandort
- bestehende Bauten
- abzubrechende Bauten (oberirdisch)
- Wald
- offenes Gewässer

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung
- ¹ Wohn- und Gewerbenutzung im Sinne der Wohn- und Gewerbezone gemäss Baureglement.
- ² Es sind maximal 20 Familienwohnungen zulässig.
- ³ Betriebe und Vorkehren, die einem Erotikgewerbe (Bordelle, einschlägige Massagesalons und Videokabinen etc.) zuzurechnen sind, sind untersagt.

Art. 6

- Mass der Nutzung
- ¹ Im Überbauungsplan werden die Baubereiche festgelegt. Die Baubereiche werde mittels Baulinien begrenzt und unterteilt. Es gelten die folgenden maximalen Nutzungsmasse für die einzelnen Baubereiche:

	max. Anzahl Vollgeschosse	max. Gesamthöhe
Baubereich A1	5	17.50 m
Baubereich A2	3	10.50 m

- ² Im Baubereich A2 ist ein Durchgang zur Erschliessung des Innenhofs sicherzustellen. Die Lage ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

Art. 7

- Baubereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Für den Baubereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle gilt eine maximale Dachkote von 524.0 m ü.M.

Art. 8

- Unterirdische Bauten
- ¹ Für die unterirdischen Bauten innerhalb des entsprechenden Baubereichs gelten die Vorschriften des Baureglements. Vorbehalten bleiben allfällige Näherbaurechte oder der Grenzanbau bei nachbarlicher Zustimmung.
- ² Gegenüber der Landwirtschaftszone gilt ein Zonenabstand von 0 m.

Art. 9

Vorspringende Gebäudeteile Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Aussentreppen oder Balkone dürfen die Baubereiche auf einer Breite von maximal 50 Prozent des jeweiligen Fassadenabschnitts um max. 3.0 m überragen. Vorbehalten bleibt Art. 79b EG ZGB.

3. Gestaltung

Art. 10

Grundsatz Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 11

Fassadengestaltung ¹ Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten für die Fassadengestaltung die Bestimmungen des Baureglements.

² Spiegelnde Materialien, satte Farben oder leuchtende Flächen dürfen im Rahmen der Gewerbenutzung punktuell eingesetzt werden, sofern sich die Gebäude insgesamt gut in das Orts- und Landschaftsbild einpasst.

Art. 12

Dachform ¹ Es sind Schrägdächer (Pult- und Satteldächer gemäss den Bestimmungen des Baureglements) sowie Flachdächer zulässig.

Dachgestaltung ² Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht begehbar sind oder für die Solarenergienutzung resp. für andere technisch bedingte Nutzungen verwendet werden.

³ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die Dachfläche um das technisch bedingte Mass überragen.

Art. 13

Aussenraum-
allgemein ¹ Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung sind auf die Bebauung abzustimmen und richten sich nach den Vorgaben des Baureglements.

² Versiegelte Flächen sind auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken.

³ Solange das ansässige Gewerbe betrieben wird, kann der Aussenraum als Abstellfläche für Neuwagen und betriebsbereite Occasionsfahrzeuge genutzt werden. Art. 14 bleibt vorbehalten.

Art. 14

- Aussenraum
Innenhof
- ¹ Der Aussenraum Innenhof dient der Erschliessung, als Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz, als Hauszugang für die Bewohner und die Beschäftigten sowie als Abstellplatz für Fahrräder.
- Aussenraum
begrünt
- ² Der begrünte Aussenraum dient den Bewohnern als Aufenthaltsbereich, Kinderspielplatz oder als Abstandsgrün gegenüber der Strasse.

Art. 15

- Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplatz
- Die gemäss kantonaler Baugesetzgebung erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Innenhof und/oder im begrünten Aussenraum gemäss Art. 14 Abs. 2 vorzusehen.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 16

- Erschliessung
- ¹ Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Schachenstrasse über den bestehenden Anschluss des Oberen Buchmattwegs.
- ² Soweit der Erschliessungsbereich nicht als Verkehrs- oder Manövrierfläche genutzt wird, ist dieser als Aussenraum gemäss Art. 14 auszugestalten.

Art. 17

- Abstellplätze
- ¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder für Bewohner, Kunden und Beschäftigte richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind, mit Ausnahme von Kunden- und/oder Besucherabstellplätzen, im Baubereich für unterirdische Bauten vorzusehen. Die oberirdischen Abstellplätze sind im entsprechenden Bereich anzuordnen.
- ³ Die Abstellplätze gemäss Art. 13 Abs. 3 werden nicht an den Parkplatzbedarf gemäss Abs. 1 angerechnet.

Art. 18

Freihaltebereich
Strassenprojekt

¹ Der Freihaltebereich Strassenprojekt dient der Umsetzung des Strassenprojekts «Verkehrssanierung Lyssachsachen».

² Im entsprechenden Bereich sind keine Veränderungen zulässig, welche das Strassenprojekt behindern könnten.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 19

Lärm

¹ Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 LSV.

² Die Bauten und Anlagen sind mit geeigneten baulichen und gestalterischen Massnahmen vor übermässigen Lärmimmissionen zu schützen. Die Massnahmen richten sich nach den lärmtechnischen Untersuchungen der Firma IBMT Ingenieure AG vom 17. März 2023. Konkret werden folgende Massnahmen getroffen:

- Schaffung von Kleinwohnungen (evtl. Duplex-Wohnungen) in lärmbelasteten Bereichen.
- Lärmoptimierte Grundrissgestaltung mit Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf den lärmabgewandten resp. weniger lärmexponierten Gebäudeseiten.
- Schaffung von durchgehenden Wohnbereichen mit Lüftungsmöglichkeit über Fenster auf den lärmabgewandten resp. weniger lärmexponierten Gebäudeseiten.

Art. 20

Naturgefahren

¹ Die zu treffenden Schutzmassnahmen richten sich nach dem Fachgutachten vom 6. März 2023. Im Baubewilligungsverfahren ist deren Umsetzung aufzuzeigen. Geringfügige Anpassungen am Gelände sowie Stützmauern oder Sitzstufen im Bereich des Spielplatzes zum Zweck des Hochwasserschutzes sind im gesamten Perimeter zulässig.

² Bezogen auf die Emme gilt die Hochwasserschutzkote von 519.40 m ü.M. Gebäudeöffnungen inkl. Werkleitungsdurchführungen unterhalb dieser Kote müssen abgedichtet werden.

Art. 21

Versickerung Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit auf dem Areal über Retentionsflächen zu versickern. Der Retention dienende Anlagen sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig.

Art. 22

Energie ¹ Neubauten sind an das Fernwärmenetz «Sägewerk Lötscher» anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 20 m ist.

² Die Anschlusspflicht gemäss Abs. 1 gilt auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.

³ Soweit die Anschlussmöglichkeit oder die Verhältnismässigkeit nicht gegeben ist, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Umgebungswärme zu nutzen.

Art. 23

Privatrechtliche Vereinbarungen Soweit notwendig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 24

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung 2. Juni bis 4. Juli 2022

Vorprüfung 6. Februar 2023

Publikation im amtlichen Anzeiger ...

Publikation im Amtsblatt ...

Öffentliche Auflage ... bis ...

Einspracheverhandlungen am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung ...

Der Präsident Der Sekretär

.....
Andreas Eggimann

.....
Stefan Flückiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyssach,

Der Gemeindeschreiber

.....
Stefan Flückiger

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