

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. B13 «Bahnhof Busswil (West)» zur ZPP «Bahnhof Busswil»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2020

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Lyss
Abteilung Bau- und Planung

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Christian Kilchhofer, Jurist, Raumplaner MAS ETH
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «Bahnhof Busswil (West)» bezweckt eine geordnete und einheitlich gestaltete Wohnüberbauung mit qualitätvollen Frei- und Aussenräumen und einer rationellen Erschliessung sowie die Sicherung des westlichen Bahnhofzugangs.
---------------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer grau gestrichelten Linie umrandeten Perimeter.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements, sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.
---------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: - Wirkungsbereich - Baubereiche mit Begrenzung und Bezeichnung - Bezeichnung der Eckpunkte - Umgebungsbereich - öffentlicher Aussenraum - Bereich grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV - Bereich für private Kleinbauten und Familiengärten - Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
-----------------------------	---

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	¹ In den Baubereichen A und B sind Mischnutzungen (Wohnen- und mässig störende Arbeitsnutzungen) gemäss Baureglement zulässig.
-----------------	---

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 6

Mass der Nutzung
und baupolizeiliche
Bestimmungen

¹ Für die Baubereiche A und B gelten die folgenden Masse:

	Baubereich A	Baubereich B
Geschossfläche oberirdisch (G _{Fo}) ¹ minimal*	3'520 m ²	3'030 m ²
Traufseitige Fassadenhöhe (F _{h tr}) ² maximal	10 m	10 m
Gesamthöhe (G _H) ³ maximal	14 m	14 m
Gebäudelänge maximal	40 m	40 m
Gebäudeabstand ⁴ minimal**	10 m	10 m

* Bei einer etappierten Überbauung innerhalb der Baubereiche ist die Einhaltung dieser Nutzungsmasse mit einem Gesamtkonzept nachzuweisen und soweit erforderlich durch die Gemeinde mit einem Nutzungskataster sicherzustellen.

** Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Attikageschoss /
technisch bedingte
Dachaufbauten

² Über die traufseitige Fassadenhöhe hinaus ist ein Attikageschoss⁵ nach Abs. 3 zulässig.

³ Das Attikageschoss ist entlang einer ganzen Längsfassade mindestens 2.0 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, darf max. 70% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und muss sich gestalterisch von den darunterliegenden Geschossen abheben.

⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten sind bis 1.5 m über die maximale Gesamthöhe hinaus zulässig.

Art. 7

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche

¹ Unterirdische Bauten⁶ und Unterniveaubauten⁷ dürfen innerhalb und ausserhalb der Baubereiche A und B erstellt werden.

¹ Gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV

² Art. 15 BMBV; Die F_{h tr} gilt nur für eine Fassade wenn das oberste Geschoss (Attikageschoss) die Anforderungen von Art. 6 Abs. 3 einhält.

³ Art. 14 BMBV

⁴ Art. 23 BMBV

⁵ Art. 21 BMBV

⁶ Art. 5 BMBV

⁷ Art. 6 BMBV; Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.

² Öffentliche und gemeinschaftliche An- und Kleinbauten⁸ (z.B. Velounterstände, Pavillon) dürfen innerhalb der Baubereiche A und B, im Umgebungsbereich (mit Ausnahme des Bereichs für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV), im öffentlichen Aussenraum sowie im Bereich für private Kleinbauten und Familiengärten erstellt werden.

³ Im Bereich für private Kleinbauten und Familiengärten sind zusätzlich zu Bauten und Anlagen nach Abs. 1 und 2 privat genutzte Kleinbauten zulässig. Sie haben einen minimalen Abstand von 5.0 m zur äussersten Freileitung einzuhalten.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 8

Grundsätze / Umgebungsgestaltungsplan

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

² Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der mindestens folgendes regelt:

- Zu- und Wegfahrten, Hauszugänge, Wege
- Terrainveränderungen
- Gestaltung, Bepflanzung und Ausstattung des Umgebungsbereichs
- Gestaltung von Aufenthaltsbereichen und Spielflächen
- An- und Kleinbauten
- Anordnung und Gestaltung von oberirdischen Parkplätzen
- Belagsgestaltung, Materialisierung

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Auf Hauptbauten sind ausschliesslich Flachdächer (Neigung max. 5°) zulässig.

² Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht begehbar, nicht mit Haustechnikanlagen belegt sind oder für die Solarenergienutzung verwendet werden.

⁸ Art. 3 und 4 BMBV; Grundfläche maximal 60.0 m², traufseitige Fassadenhöhe maximal 4.0 m², Grenzabstand mindestens 1.0 m

Art. 10

Umgebungsbereich

¹ Die Umgebungsbereiche sind zu begrünen, wo sie nicht durch Zugänge, Wege, Parkplätze und dergleichen belegt sind. Bauten und Anlagen gemäss Art. 7 sind zulässig.

² Allfällige private Abgrenzungen sind gestalterisch in das Umgebungskonzept zu integrieren.

³ Gegenüber der Bahn sind Abgrenzungen beispielsweise mittels Hecke oder Zaun zulässig. Diese sind gestalterisch in das Umgebungskonzept zu integrieren.

Art. 11

Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplätze,
grössere Spielfläche

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

² Im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für die grössere Spielfläche ist eine Fläche für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV bereitzustellen. Sie ist spätestens 6 Monate nach der Fertigstellung der 20. Familienwohnung zu erstellen.

Art. 12

öffentlicher
Aussenraum

¹ Der öffentliche Aussenraum dient als öffentlicher Fussweg, Bahnzugang und für Infrastrukturen im Zusammenhang mit dem Bahnhof Busswil (z.B. Veloabstellplätze).

² Die Gestaltung hat sich an den Bedürfnissen der Bahnnutzer sowie den Nutzungen im den Baubereich A und B zu orientieren. Der öffentliche Aussenraum ist frei von motorisiertem Verkehr zu halten sowie öffentlich zugänglich und entsprechend offen zu gestalten.

³ Im Bereich des Bahnwegs ist der öffentliche Aussenraum als Auftakt des Bahnzugangs mit einem Baum und mit Veloabstellanlagen zu gestalten.

⁴ Wo der öffentliche Aussenraum durch die Gemeinde nicht zur Umgestaltung des Bahnwegs, resp. als Trottoir oder Bahnzugang nach Art. 13 und 15 benötigt wird, ist er gemäss den Vorgaben des Umgebungsbereichs zu nutzen und zu gestalten.

4. Erschliessung und Infrastruktur

Art. 13

Umgestaltung
Bahnweg / Trottoir

Der für die Umgestaltung des Bahnwegs, respektive die Erstellung eines Trottoirs erforderliche Bereich im öffentlichen Aussenraum ist frei zu halten.

Art. 14

Erschliessung und
Parkierung

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

² Die Autoabstellplätze für Bewohner und Mitarbeiter der Nutzungen in den Baubereichen A und B sind unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen. Separate Einstellhallen je Baubereich sind zulässig. Je Baubereich ist maximal eine Einstellhallenzufahrt gestattet. Die Lage der Zufahrten ist im Überbauungsplan in ungefährender Lage dargestellt.

³ Die Autoabstellplätze für Kunden und Besucher der Nutzungen in den Baubereichen A und B sind oberirdisch entlang des Bahnwegs oder nördlich des Baubereichs A anzuordnen. Werden Längsparkplätze entlang des Bahnwegs erstellt, sind diese zwischen dem Bahnweg und dem Trottoir anzuordnen. Im weiteren ist nach maximal drei Parkfeldern jeweils ein Unterbruch vorzusehen.

⁴ Die Veloabstellplätze für die Nutzungen in den Baubereichen für Hauptbauten sind in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen und mindestens zur Hälfte zu überdachen.

⁵ Die Veloabstellplätze für den Bahnhof werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 15

Öffentliche
Fussgängerverbin-
dung

Im öffentlichen Aussenraum entlang des Bahnwegs und zur Personenunterführung sind öffentliche Fusswegverbindungen in Form von Trottoirs und öffentlichen Aussenräumen gemäss Art. 12 zu gewährleisten.

Art. 16

Energie- und Wär-
meversorgung

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

² Es ist ein gemeinsames Heizwerk je Baubereich zu erstellen.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 17

Vertragliche
Regelungen

¹ Soweit erforderlich, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen. Die erforderlichen Verträge (z.B. Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde bezüglich Strassenverbreiterung) sind vor Baubeginn abzuschliessen.

² Im Übrigen ist der Vollzug der UeO (Gemeinschaftsflächen etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 18

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	15. Mai 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	31. Januar und 7. Februar 2020
Öffentliche Auflage vom	31. Januar bis 2. März 2020
Einspracheverhandlungen vom	27. April 2020
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Mai 2020

Gemeindepräsident

Sekretär


Andreas Hegg


Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 13.8.2020

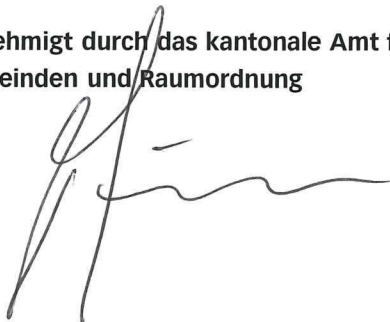
Gemeindeschreiber



Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

22. Juni 2021





Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	15. Mai 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	31. Januar und 7. Februar 2020
Öffentliche Auflage vom	31. Januar bis 2. März 2020
Einspracheverhandlungen vom	27. April 2020
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	25. Mai 2020
Gemeindepräsident	Sekretär

Andreas HeggDaniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Gemeindeschreiber

Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. B13 «Bahnhof Busswil (West)»
zur ZPP «Bahnhof Busswil»

Überbauungsplan 1:1000

- Die Planung besteht aus:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Zonenplanänderung
 - Baureglementsänderung

- weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Juni 2020

lyss/ueo bahnhof busswil (west)/4/uep/5692_uep_200602_ge/dr/dm

Legende

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Inhalte:

A / B Baubereiche mit Begrenzung und Bezeichnung

Bezeichnung der Eckpunkte

Umgebungsbereich

Bereich grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV

Öffentlicher Aussenraum

Bereich für private Kleinbauten und Familiengärten

Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

Hinweise:

mögliche Umgestaltung Bahnweg

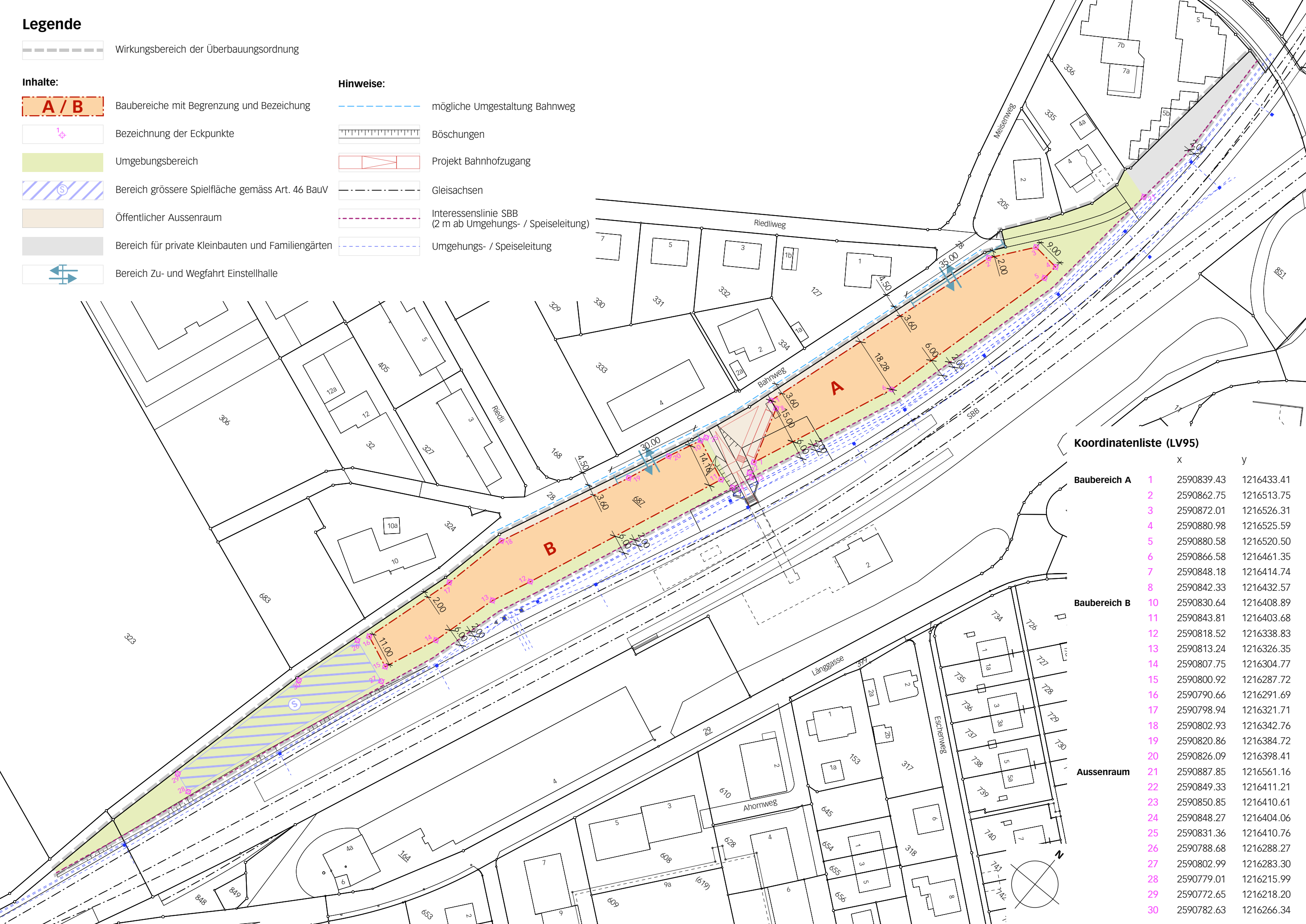
Böschungen

Projekt Bahnhofzugang

Gleisachsen

Interessenslinie SBB
(2 m ab Umgehungs- / Speiseleitung)

Umgehungs- / Speiseleitung



Koordinatenliste (LV95)

		x	y
Baubereich A	1	2590839.43	1216433.41
	2	2590862.75	1216513.75
	3	2590872.01	1216526.31
	4	2590880.98	1216525.59
	5	2590880.58	1216520.50
	6	2590866.58	1216461.35
	7	2590848.18	1216414.74
	8	2590842.33	1216432.57
Baubereich B	10	2590830.64	1216408.89
	11	2590843.81	1216403.68
	12	2590818.52	1216338.83
	13	2590813.24	1216326.35
	14	2590807.75	1216304.77
	15	2590800.92	1216287.72
	16	2590790.66	1216291.69
	17	2590798.94	1216321.71
	18	2590802.93	1216342.76
	19	2590820.86	1216384.72
Aussenraum	20	2590826.09	1216398.41
	21	2590887.85	1216561.16
	22	2590849.33	1216411.21
	23	2590850.85	1216410.61
	24	2590848.27	1216404.06
	25	2590831.36	1216410.76
	26	2590788.68	1216288.27
	27	2590802.99	1216283.30
	28	2590779.01	1216215.99
	29	2590772.65	1216218.20
	30	2590782.63	1216266.34