

Einwohnergemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 52
«ESP Lyss Bahnhof»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Bauprojekt Erschliessung

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht

3. Mai 2004

ecoptima

Raum • Verkehr • Umwelt • Recht

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

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Planungszweck
2. Wirkungsbereich
3. Stellung zum bisherigen Recht
4. Verfahren
5. Inhalte des Überbauungsplans

II. Art und Mass der Nutzung

6. Art der Nutzung
7. Mass der Nutzung
8. Baupolizeiliche Vorschriften
9. Vorbauten
10. Unterirdische Bauten
11. Anlagen ausserhalb der Baufelder

III. Baugestaltung

12. Gestaltung der Bauten

IV. Aussenraumgestaltung

13. Grundsätze
14. öffentlicher Aussenraum
15. halböffentlicher Aussenraum
16. Strassenvorland
17. privater Aussenraum
18. Bepflanzung
19. Sicherheit im öffentlichen Raum

V. Erschliessung (Infrastruktur)

- 20. Strassen
- 21. Fusswege
- 22. Fahrzeugabstellplätze
- 23. Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- 24. Energieversorgung
- 25. Wärmeversorgung
- 26. Gewässerschutz

VI. Kostenverteilung

- 27. Kreditbeschluss
- 28. Grundeigentümerbeiträge und Gebühren

VII. Weitere Bestimmungen

- 29. Lärmschutz
- 30. Etappierung
- 31. Übergangsnutzungen
- 32. Vertragliche Regelungen
- 33. Inkrafttreten

Anhang

Bebauungsvarianten 1 und 2

Genehmigungsvermerke

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Planungszweck

¹ Mit der Überbauungsordnung «ESP Lyss Bahnhof» wird eine sektorweise differenzierte, jedoch gesamtheitlich abgestimmte Bebauung und Erschliessung angestrebt. Sie soll das vorgesehene Nutzungsverhältnis und die zweckmässige Anordnung von Bauten und Freiflächen sicherstellen.

² Die Überbauungsordnung hat den Zweck, das gut erschlossene Gebiet mit einer dichten Bebauung als Arbeits- und Wohnstandort aufzuwerten, im Bereich des Lyssbachs attraktive Wohnungen bereitzustellen, die öffentlichen Freiräume zu erhalten, das Gebiet zweckdienlich zu erschliessen und die wesentlichen Fusswegverbindungen sicherzustellen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «ESP Lyss Bahnhof» ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet. Er umfasst Teile der ZPP «ESP Bahnhofgebiet», nämlich den Bereich West, den Bereich Mitte/Teil C und die ZPP «Libellenweg» sowie den Gewässerraum des Lyssbachs und den T-Anschluss an die Bielstrasse (Kantonsstrasse).

Art. 3

Stellung zum bisherigen Recht

¹ Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement (BauR), insbesondere die Vorschriften im BauR Teil 2 Art. 2f zur ZPP «ESP Bahnhofgebiet» und Art. 2m zur ZPP «Libellenweg».

² In den Sektoren A₁ bis A₃ (gemäss Zonenplan und BauR: Bereiche B, C, D) gelten die bestehenden Bestimmungen.

³ Der Baulinienplan für das Gebiet Libellenweg vom 29.11.1960 bleibt in den Sektoren A₁ bis A₃ rechtsgültig, im Sektor B (gemäss Zonenplan und BauR: Bereich A) wird er aufgehoben.

Art. 4

Verfahren

¹ Grundlage für die Ausarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung bilden die in einem qualifizierten Verfahren erarbeiteten Bebauungskonzepte im Anhang.

² Für die im Überbauungsplan festgelegten Anlagen der Basis- und Detailerschliessung (Bauprojekt Erschliessung) gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung.

³ Mit dem Beschluss der Überbauungsordnung werden gleichzeitig die notwendigen Bruttokredite für die Erstellung der Basis- und Detailerschliessungsstrassen und der entsprechende Kostenanteil der Grundeigentümer festgelegt.

Art. 5

Inhalte des
Überbauungsplans

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- a) Die Sektoren A, B, E, F, G, H, I, L und P.
- b) Die Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Bauten und für die unterirdische Parkierung.
- c) Die maximale Geschoszahl (pro Baufeld).
- d) Die maximalen Gebäudehöhen (in m.ü.M.).
- e) Die Basis- und Detailerschliessung
- f) Die öffentlichen Aussenräume.
- g) Die öffentlichen Fusswegverbindungen und die gesicherten Strassenquerungen für Fussgänger.
- h) Das Strassenvorland.
- i) Die halböffentlichen Aussenräume.
- j) Die privaten Aussenräume.
- k) Die möglichen Positionen für Zufahrten in Tiefgaragen.
- l) Die Bereiche für Lärmschutzmassnahmen

II. Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung
Sektoren B und F

¹ Die Sektoren B und F sind für die Wohnnutzung gemäss Art. 49 BauR bestimmt. Für eine Bautiefe entlang der Bahn (20 m ab Achse Bahnlinie) gilt die ES III im übrigen Bereich gilt die ES II gemäss Art. 47 LSV.

Sektoren E, G und H

² Die Sektoren E, G und H sind der Kern- und Arbeitsnutzung vorbehalten. Im Attikageschoss ist Wohnen zulässig. Es gilt die ES III gemäss Art. 47 LSV.

Sektor I

³ Der Sektor I ist für eine gemischte Nutzung (Kern-, Arbeits- und Wohnnutzung) bestimmt. Im Baufeld I1 beträgt der minimale Wohnanteil 25%, wobei das Erdgeschoss der Kern- und Arbeitsnutzung vorbehalten ist. Im Baufeld I2 beträgt der maximale Anteil Arbeiten 25%. Im Bau-
feld I1 gilt die ES III, im Baufeld I2 die ES II gemäss Art. 47 LSV.

Sektor L

⁴ Der Sektor L (Lyssbach) dient der Sicherung des Gewässerraums gemäss Art. 21 WBV. Innerhalb des Gewässerraums sind nur Anlagen gestattet, die dem Gewässerunterhalt, dem Hochwasserschutz, der öffentlichen Zugänglichkeit oder der ökologischen Aufwertung dienen. Vorbehalten bleiben die Strassen- und Wegverbindungen gemäss Überbauungsplan. Die Ausgestaltung des Gewässerraums erfolgt im Wasserbaubewilligungsverfahren.

Sektor P

⁵ Der Sektor P (Park) ist als öffentliche Grünanlage bestimmt. Die bestehenden Villen sind für eine gemischte Nutzung (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzung) bestimmt. Es gilt die ES II gemäss Art. 47 LSV.

Art. 7

Mass der Nutzung

¹ In den Sektoren sind die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen zulässig:

Sektor B	= 6'000 m ² BGF
Sektoren E bis I	= 38'100 m ² BGF

² Die Villen im Sektor P können innerhalb des bestehenden Volumens umgenutzt werden. Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.

Art. 8

Baupolizeiliche
Vorschriften

¹ Hauptbauten dürfen an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

² In den einzelnen Sektoren und Baufeldern gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Sektor	Baufeld	GH*	GZ
B	B1+B2+B3	463.95	6 + A
E	E	459.20	4 + A
F	F1+F2+F3	463.95	6 + A
G	G	460.20	4 + A
H	H1+H3	461.70	4 + A
	H2	461.70	siehe Abs. 5
I	I1	458.00	4 + A
	I2	455.15	3 + A

GH Gebäudehöhe* A Attikageschoss
GZ Geschosszahl

* maximale Gebäudehöhe OK Attika in m.ü.M.

³ Im Baufeld I1 beträgt die maximale Gebäudelänge 80 m, im Baufeld I2 50 m. In den übrigen Baufeldern ist die Gebäudelänge frei.

⁴ Innerhalb der Sektoren H und I gilt für Gebäude mit bis zu drei Geschossen ein Gebäudeabstand von 6 m und für viergeschossige Gebäude ein Abstand von 8 m.

⁵ Im Baufeld H2 ist über der Fahrbahn und dem Trottoir eine Durchfahrthöhe von mindestens 4,50 m freizuhalten, sowie seitlich davon je 0.50 m.

Art. 9

Vorbauten

¹ Die Baufelder für eingeschossige Vorbauten im Sektor I sind für Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m bestimmt. Die Dachfläche dieser Vorbauten ist als begehbare Terrasse oder als extensiv begrünte Dachfläche zu gestalten.

² Vorbauten dürfen an die entsprechende Baufeldbegrenzung gestellt werden.

Art. 10

Unterirdische Bauten

¹ Die Baufelder für unterirdische Bauten gelten für die unterirdische Parkierung.

² Im Übrigen gelten für unterirdische Bauten die Vorschriften des Baureglements.

Art. 11

Anlagen ausserhalb der
Baufelder

¹ Vordächer, Balkone, Dachvorsprünge etc. dürfen die Baulinien überragen. Es gilt Art. 28 BauR «Anlagen und Bauteile im Grenzabstand».

² In den Sektoren G und H sind ausserhalb der Baufelder im privaten Aussenraum Überdachungen für Lager oder Güterumschlag zulässig.

³ In den übrigen Sektoren sind ausserhalb der Baufelder nur unbe-
wohnte An- und Nebenbauten gemäss den Vorschriften des Bauregle-
mentes zulässig.

⁴ Entlang der Bahn dürfen die notwendigen Schutzmassnahmen gegen
Immissionen (Lärm, Staub etc.) realisiert werden (vgl. Art. 32).

III. Baugestaltung

Art. 12

Gestaltung der Bauten

¹ Die Gestaltung der Bauten ist auf deren Nutzung und Umgebung abzustimmen. Der urbane Charakter der vorderen Bahnhofstrasse soll im Planungsgebiet seine Fortsetzung finden. Es ist eine verkehrsberuhigte und fussgängerfreundliche Überbauung anzustreben.

² Die Gewerbebauten entlang der Bahnlinie in den Sektoren G und H sind so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Lärmschutz dienen. Im Sektor H ist erwünscht, dass die Bauten auf Stützen errichtet werden, damit das Erdgeschoss für die Parkierung und den Warenumschatz frei bleibt.

³ Die Bauten im Sektor I sind möglichst feingliedrig und vielfältig zu gestalten. Es ist darauf zu achten, dass eine kompakte Bebauungsstruktur entsteht.

⁴ In den Sektoren B und F ist erwünscht, dass die Bauten auf Stützen errichtet werden, damit der Aussenraum durchlaufen kann. Vorbehalten bleibt die Ausbildung des Erschliessungskerns (Treppenhaus, Lift, Eingangszone). Die Fassaden sind gleichmässig, ruhig und zurückhaltend zu gestalten.

⁵ Für die Überbauung der Sektoren B, F, G und H sind die beiden Bebauungsvarianten im Anhang wegweisend, wobei innerhalb der einzelnen Sektoren die gleiche Bebauungsvariante zu realisieren ist und die Bebauung im Sektor G auf die Bebauung im Sektor F abzustimmen ist.

⁶ Die bestehenden Villen im Sektor P sind ungeschmälert zu erhalten. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

IV. Aussenraumgestaltung

Art. 13

Grundsätze

¹ Die Funktion des Raums (öffentlich/halböffentlich/privat) ist bei dessen Gestaltung zu berücksichtigen und zu verdeutlichen.

² Mit einem Bauvorhaben ist sektorweise ein Aussenraumkonzept gemäss Art. 8 BauR zu erarbeiten, das die Übergänge zwischen den unterschiedlich genutzten Aussenräumen berücksichtigt sowie Parkierung und Bepflanzung einbezieht.

³ Gestaltungseinheiten wie Strassenräume oder wichtige Fusswegverbindungen sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung als Ganzes zu gestalten.

⁴ Sämtliche öffentlichen und halböffentlichen Räume sind übersichtlich und behindertengängig zu gestalten und zu beleuchten.

Art. 14

öffentlicher Aussenraum (Sektoren P und L)

¹ Die Aussenanlagen im Sektor P sind im Sinne einer öffentlichen Parkanlage zu gestalten.

² Der Baumbestand im Sektor P ist in seinem Umfang zu erhalten.

³ Der im Überbauungsplan dargestellte Platz im Sektor I/P ist als harte Fläche ohne Absätze auszugestalten. Die Platzgestaltung hat im Zusammenhang mit der Überbauung im Sektor I und spätestens mit der Aufhebung des Steinwegs zu erfolgen. Auf dem Platz sind höchstens 10 Autoabstellplätze zulässig.

⁴ Beim öffentlichen unversiegelten Aussenraum entlang dem Lyssbach (Sektor L) handelt es sich um einen Gewässerraum gemäss Art. 21 WBV. Die Bepflanzung ist im Rahmen der Wasserbauplanung festzulegen. Dabei ist der heutige Baumbestand zu berücksichtigen. Für die Ausführung der geplanten Übergänge ist eine wasserbaupolizeiliche Zustimmung einzuholen.

Art. 15

halböffentlicher Aussenraum

¹ Der halböffentliche Aussenraum ausserhalb des Strassenraums dient den Bewohnern als gemeinsamer Aufenthaltsbereich.

² In den Sektoren B und F sind die halböffentlichen Aussenräume als Plätze mit einzelnen Bäumen auszugestalten. Parkplätze sind harmonisch in den Aussenraum zu integrieren.

³ Im Sektor I ist der halböffentliche Aussenraum als urbaner Raum mit einer öffentlichen Fusswegverbindung auszugestalten.

Art. 16

Strassenvorland

¹ Im Strassenvorland können Zufahrten, oberirdische Parkplätze, Fusswege, Autoabstellplätze, Veloabstellplätze, Entsorgungsplätze und dergleichen erstellt werden.

² Massgebend für die Strassenraumgestaltung ist das Bauprojekt Erschliessung. Das Strassenvorland ist gemäss Art. 7 BauR in die Strassenraumgestaltung und das Aussenraumkonzept gemäss Art. 13 Abs. 2 UeOV einzubeziehen.

Art. 17

privater Aussenraum

¹ In den Sektoren B, F und I dienen die als privater Aussenraum bezeichneten Flächen den anstossenden Wohnungen als privater oder gemeinschaftlicher Aussenraum. Vorbehalten bleiben die im Überbauungsplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen.

² In den Sektoren E, G, und H dienen die bezeichneten Flächen den angrenzenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben als Betriebsareal.

Art. 18

Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung ist so anzulegen, dass sie das Gesamtkonzept unterstützt.

² Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

³ Die Anzahl und die Lage der Hochstammbäume ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 19

Sicherheit im öffentlichen
Raum

Bei der Planung und Ausgestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume, der Fusswege und der Einstellhallen ist der Sicherheit der Benutzer durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken. Wegleitend ist die Arbeitshilfe für Ortsplanungen (AHOP) „Sicher und angstfrei“ des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Juni 1999.

IV. Erschliessung (Infrastruktur)

Art. 20

Strassen

¹ Die rückwärtige Erschliessung des Sektors B (Libellenweg) gilt als Detailerschliessung (Art. 106 Abs. 2 BauG). Die übrigen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung festgelegten Strassen gelten als Basiserschliessung.

² Strassenanschlüsse, die im Überbauungsplan nicht eingezeichnet sind, gelten als Hauszufahrten gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Art. 21

Fuss- und Radwege

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Fuss- und Radwegverbindungen sind öffentlich.

² Kombinierte Fuss- und Radwege haben eine Mindestbreite von 4.00 m aufzuweisen. In den Sektoren P+L kann die Breite auf 3.00 m reduziert werden.

³ Zwischen öffentlichen Fusswegen und Aufenthaltsbereichen zu Wohnungen ist ein wirkungsvoller Sichtschutz zu erstellen.

Art. 22

Fahrzeugabstellplätze

¹ Für die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze gilt die Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

² Die notwendigen Autoabstellplätze sind unter Vorbehalt von Abs. 3 in Einstellhallen anzuordnen.

³ Offene oder gedeckte Autoabstellplätze dürfen nur im Erdgeschoss des Baufelds H, im Strassenvorland, im halböffentlichen Aussenraum der Sektoren B und F sowie auf dem Platz im Sektor P erstellt werden.

⁴ Die nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten, bei den Hauseingängen und möglichst ebenerdig anzulegen.

Art. 23

Spiel- und Aufenthalts-
bereiche

In den Sektoren B, F und I, sind mit dem Baugesuch die nach Art. 45 BauV verlangten Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche auszuweisen. Die Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein (Art. 44 BauV).

Art. 24

Energieversorgung

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und benutzt werden können.

² Der Minergiestandard ist, soweit es das Bebauungskonzept zulässt, anzustreben.

Art. 25

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist, wenn wirtschaftlich vertretbar, sektorweise zentral vorzusehen. Für Raumwärme und Warmwasserbereitung ist als Energieträger Gas zu verwenden. Vorbehalten bleibt die Verwendung erneuerbarer Energien.

Art. 26

Gewässerschutz

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist an Ort oder über Mulden zu verdunsten und zu versickern, wobei ein Überlauf-Anschluss an die Meteorwasserleitung zulässig ist.

² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickertfähig zu gestalten.

V. Kostenverteilung

Art. 27

Kreditbeschluss

¹Gleichzeitig mit der Überbauungsordnung werden die folgenden Bruttokredite beschlossen und die folgenden Kostenanteile der Grundeigentümer festgelegt:

- a) Umlegung Steinweg bis und mit Anpassung an den bestehenden Steinweg
Bruttokredit: Fr. 1'300'000.–
Anteil Grundeigentümer: 50 %
- b) Ausbau Bahnhofstrasse ab Steinweg bis und mit Wendeplatz im Sektor H
Bruttokredit: Fr. 550'000.–
Anteil Grundeigentümer: 80 %
- c) Anschluss Libellenweg
Bruttokredit: Fr. 450'000.–
Anteil Grundeigentümer: 100 %
- d) Öffentliche Fuss- und Radwege
Bruttokredit: Fr. 500'000.–
Anteil Grundeigentümer: 50 %
- e) Kanalisation
Bruttokredit: Fr. 500'000
Anteil Grundeigentümer: Keine Grundeigentümerbeiträge, Finanzierung über Anschlussgebühren

² Die Bruttokredite erhöhen sich bis zur Fälligkeit um das Mass der Teuerung gemäss Baukostenindex für den Espace Mittelland (Stand: April 2003)

Art. 28

Grundeigentümerbeiträge
und Gebühren

¹ Die Beiträge der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten gemäss Art. 27 und 28 werden pauschaliert.

² Für die Finanzierung der übrigen Erschliessungsanlagen gelten die einschlägigen Reglemente und Vorschriften der Gemeinde und der Energie Seeland AG.

VI. Weitere Bestimmungen

Art. 29

Lärmschutz

An den im Überbauungsplan dargestellten Bereichen sind geeignete Lärmschutzmassnahmen zu prüfen und wenn nötig vorzusehen.

Art. 30

Etappierung

¹ Die einzelnen Sektoren können in funktionstüchtigen Etappen realisiert werden. Wegleitend ist das Etappierungskonzept im Erläuterungsbericht.

² Mit der Überbauung des Sektors B ist die Detailerschliessung über den Lyssbach zu realisieren.

³ Der Kreisel Bahnhofstrasse – Steinweg muss erst mit der Aufhebung des alten Steinwegs realisiert werden.

⁴ Eine direkte Fusswegverbindung zum Bahnhof ist jederzeit zu gewährleisten. Die definitive Gestaltung erfolgt mit der Überbauung der Sektoren.

Art. 31

Übergangsnutzungen

Bis zur definitiven Überbauung dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen im bisherigen Umfang genutzt, unterhalten und baulich angepasst werden. Freistehende Flächen und Gebäude dürfen vorübergehend als P+R oder für öffentliche Zwecke wie Kultur, KUFA etc. genutzt werden.

Art. 32

Vertragliche Regelungen

¹ Für die Erstellung und den Ausbau der Basis- und Detailerschliessung, die Erschliessung der Grundstücke mit Werkleitungen und die Errichtung von gemeinsamen Anlagen mit öffentlichem Charakter (Wege und Plätze), ist mit der Gemeinde und der ESAG vor der Genehmigung der Überbauungsordnung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

² Im übrigen ist der Vollzug der Überbauungsordnung (Neuordnung Grundeigentum, Näherbaurechte etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 33

Inkrafttreten

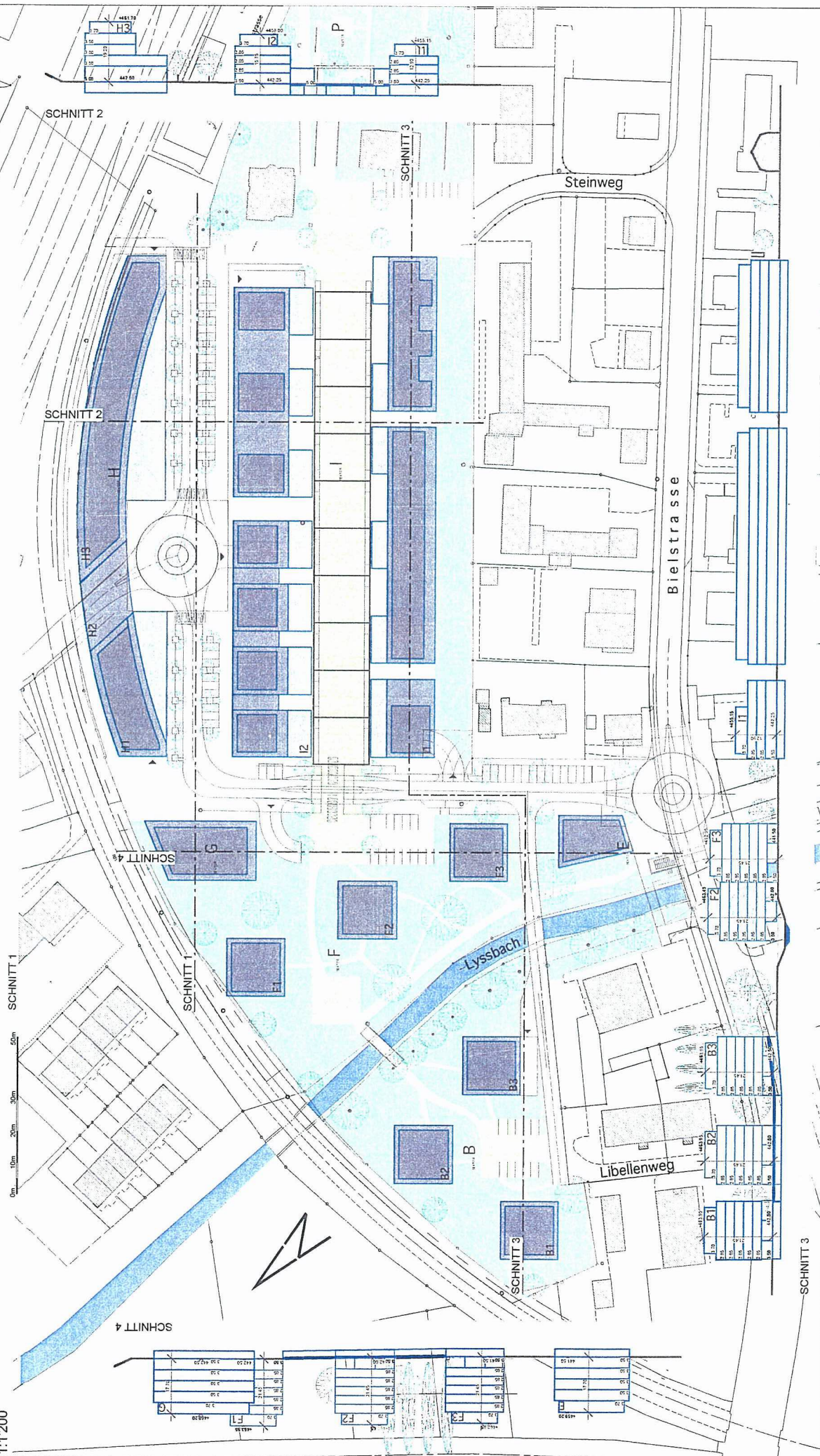
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). Sie löst den Richtplan „Bahnhofgebiet“ im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ab.

CREABETON MATERIAUX AG/SA LYSS

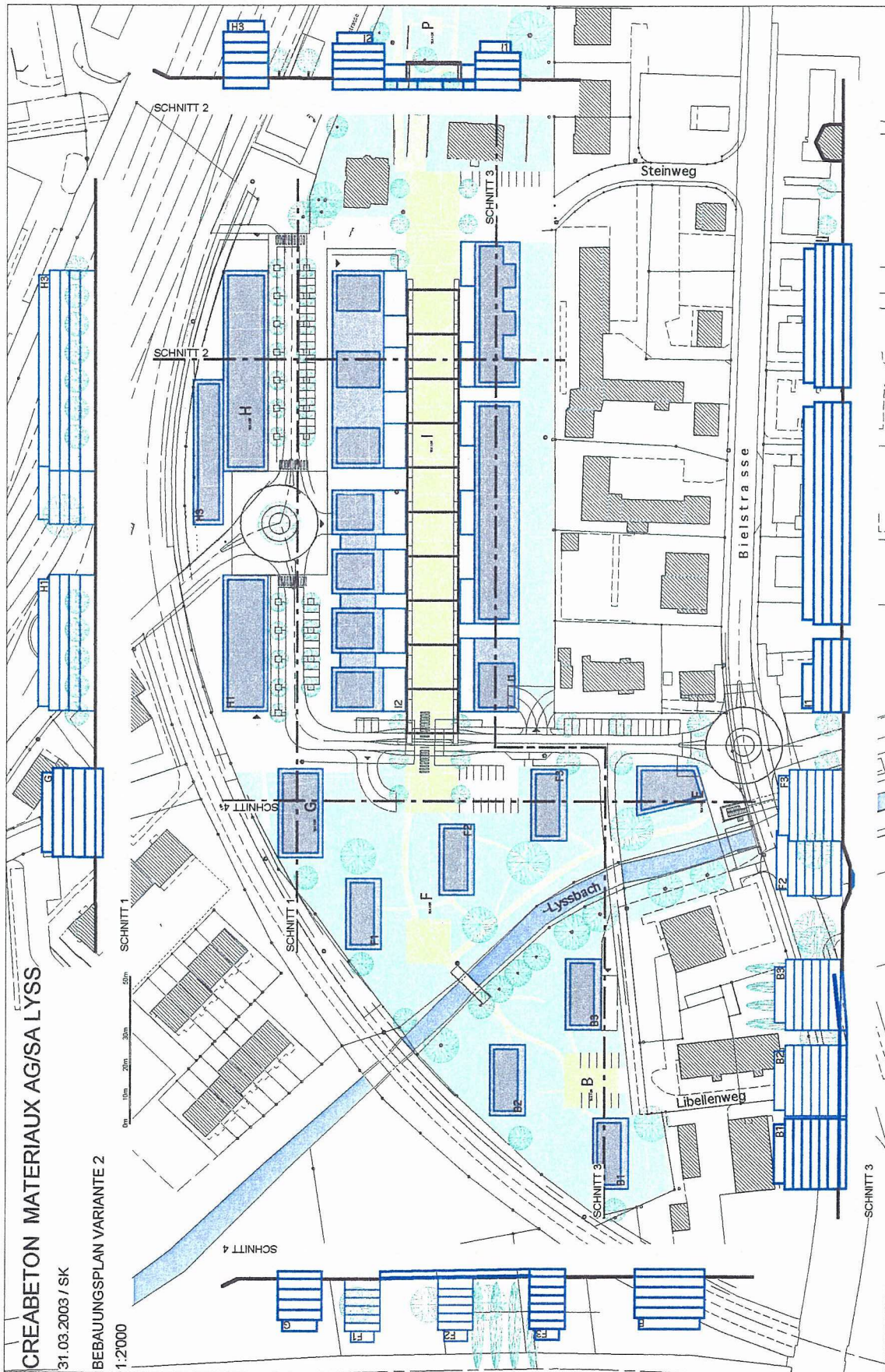
31.03.2003 / SK

BEBAUUNGSPLAN VARIANTE 1

1:1'200



1:2'000



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 22. Nov. bis 20. Dez. 2002
Vorprüfung vom 23. Juni 2003

Publikation im Amtsblatt vom 30. Juli/19. Nov. 2003
Publikation im Amtsanzeiger vom 25. Juli/14. Nov. 2003
Öffentliche Auflage vom 25. Juli bis 25. Aug. 2003
14. Nov. bis 15. Dez. 2003
Einspracheverhandlungen Sept. 2003 bis April 2004
Erledigte Einsprachen: 3
Unerledigte Einsprachen: –
Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 03.05.04

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 05.05.04

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

14. Juni 2004

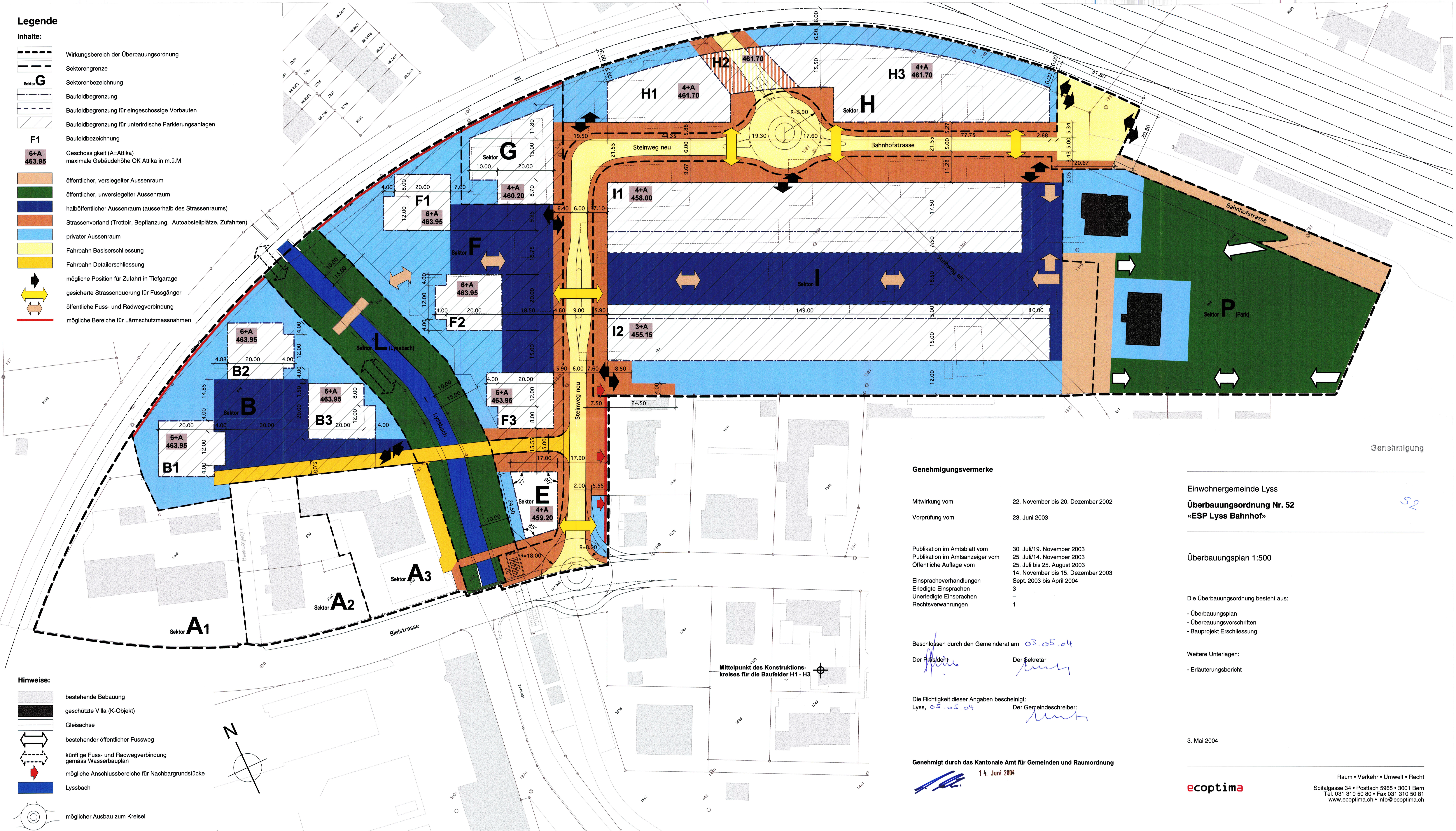
Legende

Inhalte:

- Wirkungskbereich der Überbauungsordnung
--- Sektorengrenze
Sektor **G** Sektorenbezeichnung
--- Baufeldbegrenzung
--- Baufeldbegrenzung für eingeschossige Vorbauten
--- Baufeldbegrenzung für unterirdische Parkierungsanlagen
F1 Baufeldbezeichnung
6+A 463.95 Geschossigkeit (A=Attika)
maximale Gebäudehöhe OK Attika in m.ü.M.
öffentlicher, versiegelter Aussenraum
öffentlicher, unversiegelter Aussenraum
halböffentlicher Aussenraum (ausserhalb des Strassenraums)
Strassenvorland (Trottoir, Bepflanzung, Autoabstellplätze, Zufahrten)
privater Aussenraum
Fahrbahn Basierschliessung
Fahrbahn Detailschliessung
mögliche Position für Zufahrt in Tiefgarage
gesicherte Strassenquerung für Fussgänger
öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
mögliche Bereiche für Lärmschutzmassnahmen

Hinweise:

- bestehende Bebauung
geschützte Villa (K-Objekt)
Gleisachse
bestehender öffentlicher Fussweg
künftige Fuss- und Radwegverbindung
gemäss Wasserbauplan
mögliche Anschlussbereiche für Nachbargrundstücke
Lyssbach
möglicher Ausbau zum Kreisel



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 22. November bis 20. Dezember 2002
Vorprüfung vom 23. Juni 2003

Publikation im Amtsblatt vom 30. Juli/19. November 2003
Publikation im Amtsanzeiger vom 25. Juli/14. November 2003
Öffentliche Auflage vom 25. Juli bis 25. August 2003
14. November bis 15. Dezember 2003
Einspracheverhandlungen Sept. 2003 bis April 2004
Erledigte Einsprachen 3
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwarungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 03.05.04

Der Präsident Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 05.05.04 Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung
14. Juni 2004

Genehmigung

Einwohnergemeinde Lyss
Überbauungsordnung Nr. 52
«ESP Lyss Bahnhof»

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Bauprojekt Erschliessung

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

3. Mai 2004

ecoptima

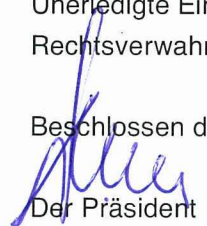
Raum • Verkehr • Umwelt • Recht
Spitalgasse 34 • Postfach 5965 • 3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 • Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch • info@ecoptima.ch

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 24. August 2006

Publikation im Amtsblatt vom –
Publikation im Amtsanzeiger vom 15. Sept. 2006
Öffentliche Auflage vom 15. Sept. bis 16. Okt. 2006
Einspracheverhandlungen –
Erledigte Einsprachen: –
Unerledigte Einsprachen: –
Rechtsverwahrungen: –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04. Sep. 2006

 Der Präsident  Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 27.10.06..... Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung 09. NOV. 2006



Einwohnergemeinde Lyss

**Änderung der Überbauungsordnung Nr. 52
«ESP Lyss Bahnhof»
Im Verfahren nach Art. 122 Abs 5 BauV**

Überbauungsvorschriften

- Die Überbauungsordnung besteht aus:*
- Überbauungsplan 1:500 (alt / neu)
 - Überbauungsvorschriften mit Änderungen
- Weitere Unterlagen sind:*
- Erläuterungsbericht zu den Änderungen

Oktober 2006

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Planungszweck
2. Wirkungsbereich
3. Stellung zum bisherigen Recht
4. Verfahren
5. Inhalte des Überbauungsplans

II. Art und Mass der Nutzung

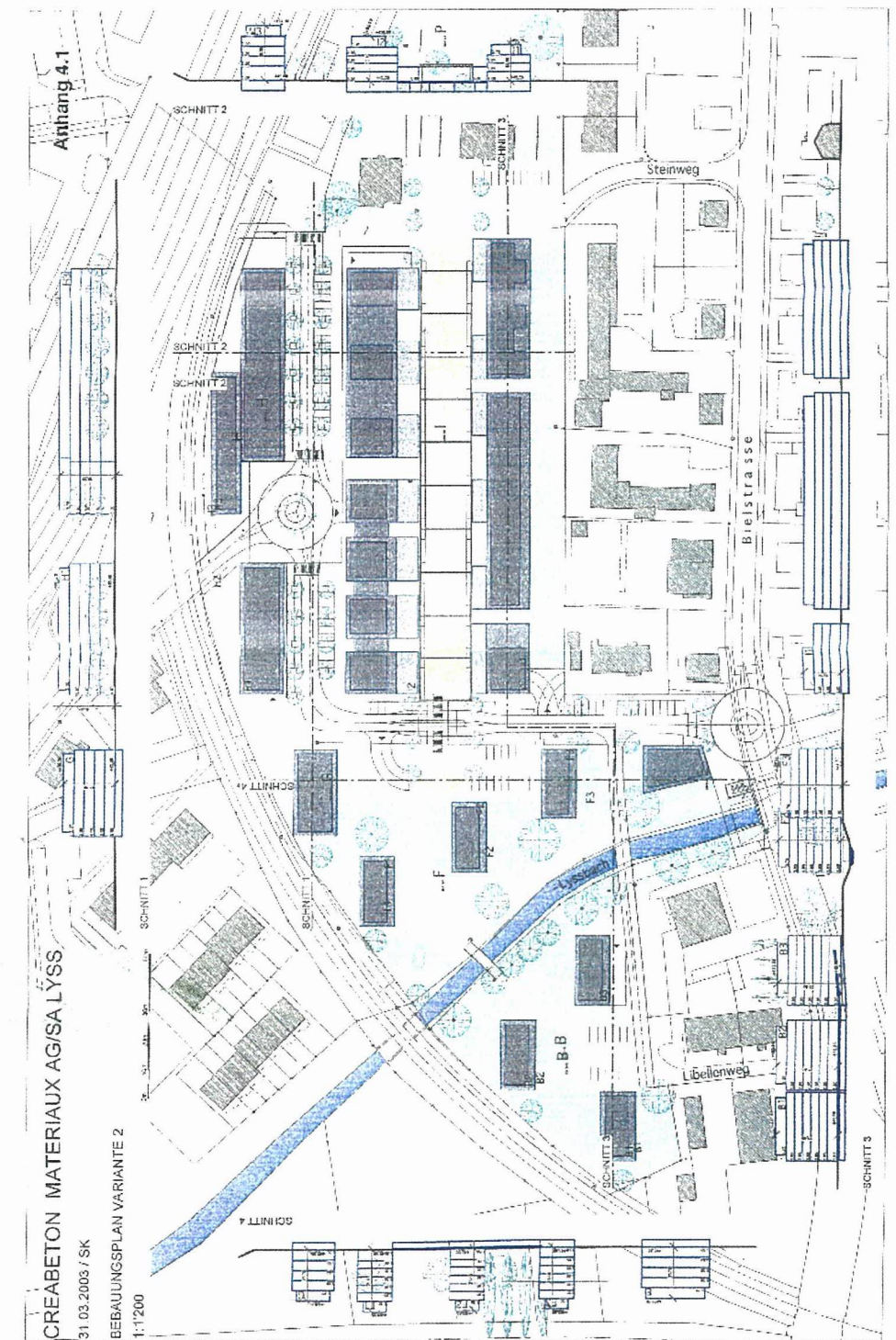
6. Art der Nutzung
7. Mass der Nutzung
8. Baupolizeiliche Vorschriften
9. Vorbauten
10. Unterirdische Bauten
11. Anlagen ausserhalb der Baufelder

III. Baugestaltung

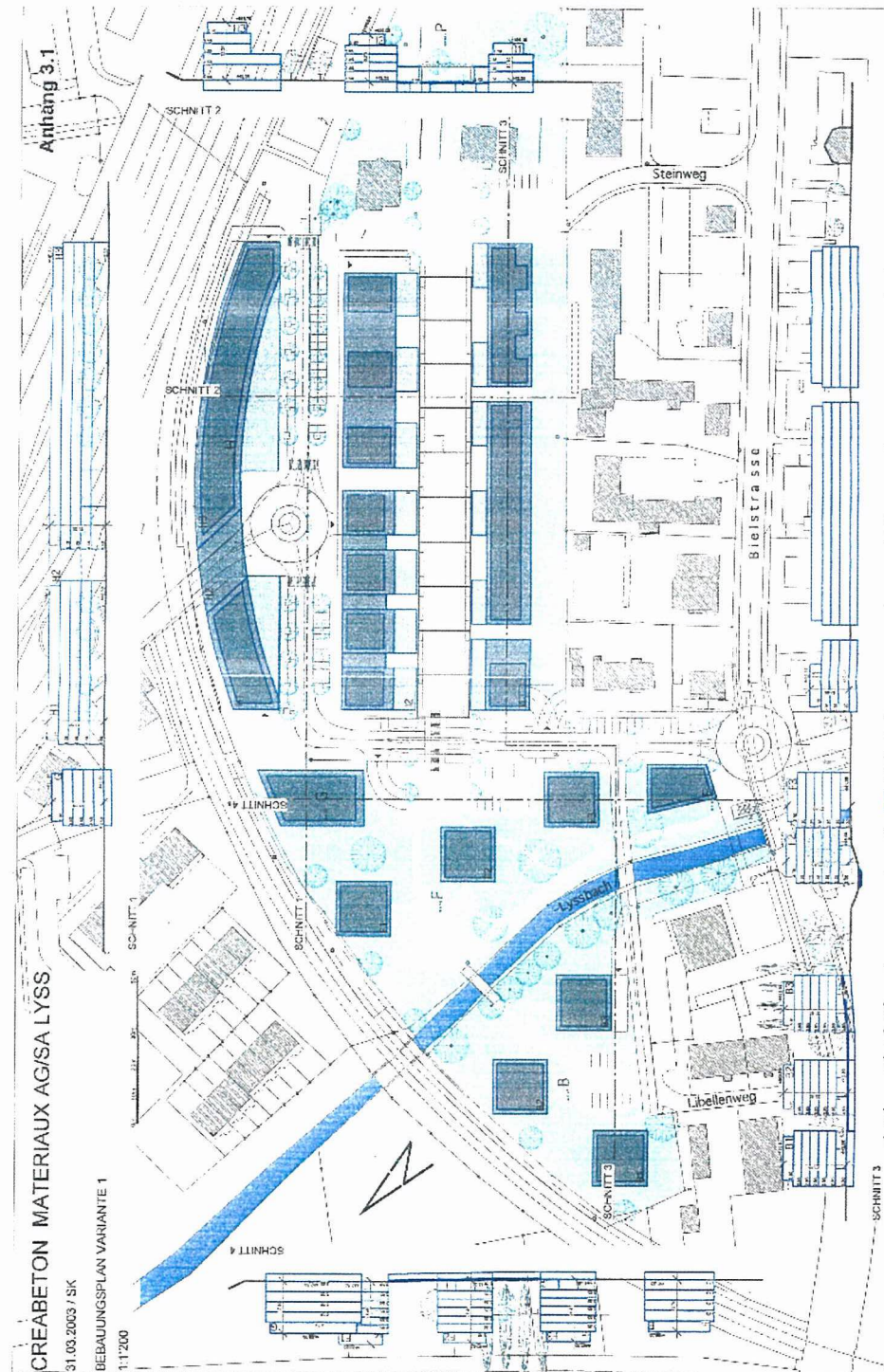
12. Gestaltung der Bauten

IV. Aussenraumgestaltung

13. Grundsätze
14. öffentlicher Aussenraum
15. halböffentlicher Aussenraum
16. Strassenvorland
17. privater Aussenraum



Anhang



- 18. Bepflanzung
- 19. Sicherheit im öffentlichen Raum

V. Erschliessung (Infrastruktur)

- 20. Strassen
- 21. Fusswege
- 22. Fahrzeugabstellplätze
- 23. Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- 24. Energieversorgung
- 25. Wärmeversorgung
- 26. Gewässerschutz

VI. Kostenverteilung

- 27. Kreditbeschluss
- 28. Grundeigentümerbeiträge und Gebühren

VII. Weitere Bestimmungen

- 29. Lärmschutz
- 30. Etappierung
- 31. Übergangsnutzungen
- 32. Vertragliche Regelungen
- 33. Inkrafttreten

Anhang

Bebauungsvarianten 1 und 2

Genehmigungsvermerke

II. Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung Sektoren B und F	¹ Die Sektoren B und F sind für die Wohnnutzung gemäss Art. 49 BauR bestimmt. Für eine Bautiefe entlang der Bahn (20 m ab Achse Bahnlinie) gilt die ES III im übrigen Bereich gilt die ES II gemäss Art. 47 LSV.
Sektoren E  und H	² Die Sektoren E  und H sind der Kern- und Arbeitsnutzung vorbehalten. Im Attikageschoss ist Wohnen zulässig. Es gilt die ES III gemäss Art. 47 LSV.
Sektor I	³ Der Sektor I ist für eine gemischte Nutzung (Kern-, Arbeits- und Wohnnutzung) bestimmt. Im Baufeld I1 beträgt der minimale Wohnanteil 25%, wobei das Erdgeschoss der Kern- und Arbeitsnutzung vorbehalten ist. Im Baufeld I2 beträgt der maximale Anteil Arbeiten 25%. Im Baufeld I1 gilt die ES III, im Baufeld I2 die ES II gemäss Art. 47 LSV.
Sektor L	⁴ Der Sektor L (Lyssbach) dient der Sicherung des Gewässerraums gemäss Art. 21 WBV. Innerhalb des Gewässerraums sind nur Anlagen gestattet, die dem Gewässerunterhalt, dem Hochwasserschutz, der öffentlichen Zugänglichkeit oder der ökologischen Aufwertung dienen. Vorbehalten bleiben die Strassen- und Wegverbindungen gemäss Überbauungsplan. Die Ausgestaltung des Gewässerraums erfolgt im Wasserbaubewilligungsverfahren.
Sektor P	⁵ Der Sektor P (Park) ist als öffentliche Grünanlage bestimmt. Die bestehenden Villen sind für eine gemischte Nutzung (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzung) bestimmt. Es gilt die ES II gemäss Art. 47 LSV.

Art. 7

Mass der Nutzung	¹ In den Sektoren sind die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen zulässig: Sektor B = 6'000 m² BGF Sektoren E bis I = 38'100 m² BGF ² Die Villen im Sektor P können innerhalb des bestehenden Volumens umgenutzt werden. Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.
------------------	--

VI. Kostenverteilung

Art. 27

Kreditbeschluss	¹ Gleichzeitig mit der Überbauungsordnung werden die folgenden Bruttokredite beschlossen und die folgenden Kostenanteile der Grundeigentümer festgelegt: a) Umlegung Steinweg bis und mit Anpassung an den bestehenden Steinweg Bruttokredit: Fr. 1'300'000.– Anteil Grundeigentümer: 50 % b) Ausbau Bahnhofstrasse ab Steinweg bis und mit Wendepplatz im Sektor H Bruttokredit: Fr. 550'000.– Anteil Grundeigentümer: 80 % c) Anschluss Libellenweg Bruttokredit: Fr. 450'000.– Anteil Grundeigentümer: 100 % d) Öffentliche Fuss- und Radwege Bruttokredit: Fr. 500'000.– Anteil Grundeigentümer: 50 % e) Kanalisation Bruttokredit: Fr. 500'000 Anteil Grundeigentümer: Keine Grundeigentümerbeiträge, Finanzierung über Anschlussgebühren ² Die Bruttokredite erhöhen sich bis zur Fälligkeit um das Mass der Teuerung gemäss Baukostenindex für den Espace Mittelland (Stand: April 2003)
-----------------	---

Art. 28

Grundeigentümerbeiträge und Gebühren	¹ Die Beiträge der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten gemäss Art. 27 und 28 werden pauschaliert. ² Für die Finanzierung der übrigen Erschliessungsanlagen gelten die einschlägigen Reglemente und Vorschriften der Gemeinde und der Energie Seeland AG.
--------------------------------------	--

Art. 23

Spiel- und Aufenthaltsbe-
reiche

In den Sektoren B, F und I, sind mit dem Baugesuch die nach Art. 45 BauV verlangten Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche auszuweisen. Die Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein (Art. 44 BauV).

Art. 24

Energieversorgung

1 Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und benutzt werden können.

2 Der Minergiestandard ist, soweit es das Bebauungskonzept zulässt, anzustreben.

Art. 25

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist, wenn wirtschaftlich vertretbar, sektorweise zentral vorzusehen. Für Raumwärme und Warmwasserbereitung ist als Energieträger Gas zu verwenden. Vorbehalten bleibt die Verwendung erneuerbarer Energien.

Art. 26

Gewässerschutz

1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist an Ort oder über Mulden zu verdunsten und zu versickern, wobei ein Überlauf-Anschluss an die Meteorwasserleitung zulässig ist.

2 Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässer-schutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurch-lässigen Belag erfordern, sind sickertfähig zu gestalten.

Baupolizeiliche
Vorschriften

Art. 8

1 Hauptbauten dürfen an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

2 In den einzelnen Sektoren und Baufeldern gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Sektor	Baufeld	GH*	GZ
B	B1+B2+B3	463.95	6 + A
E	E	459.20	4 + A
F	F1+F2+F3 + F4	463.95	6 + A
G	G	460.20	4 + A
H	H1+H3	461.70	4 + A
	H2	461.70	siehe Abs. 5
I	I1	458.00	4 + A
	I2	455.15	3 + A

GH Gebäudehöhe* A Attikageschoss
GZ Geschosszahl

* maximale Gebäudehöhe OK Attika in m.ü.M.

3 Im Baufeld I1 beträgt die maximale Gebäudelänge 80 m, im Baufeld I2 50 m. In den übrigen Baufeldern ist die Gebäudelänge frei.

4 Innerhalb der Sektoren H und I gilt für Gebäude mit bis zu drei Ge-schossen ein Gebäudeabstand von 6 m und für viergeschossige Ge-bäude ein Abstand von 8 m.

5 Im Baufeld H2 ist über der Fahrbahn und dem Trottoir eine Durch-fahrtshöhe von mindestens 4,50 m freizuhalten, sowie seitlich davon je 0.50 m.

Art. 9

Vorbauten

1 Die Baufelder für eingeschossige Vorbauten im Sektor I sind für Bau-ten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m bestimmt. Die Dachfläche dieser Vorbauten ist als begehbare Terrasse oder als ex-tensiv begrünte Dachfläche zu gestalten.

2 Vorbauten dürfen an die entsprechende Baufeldbegrenzung gestellt werden.

Art. 10

- Unterirdische Bauten
- 1

Die Baufelder für unterirdische Bauten gelten für die unterirdische Parkierung.

2

Im Übrigen gelten für unterirdische Bauten die Vorschriften des Baureglements.

Art. 11

- Anlagen ausserhalb der Baufelder
- 1

Vordächer, Balkone, Dachvorsprünge etc. dürfen die Baulinien überragen. Es gilt Art. 28 BauR «Anlagen und Bauteile im Grenzabstand».

2

~~In den Sektoren G und~~ Im Sektor H sind ausserhalb der Baufelder im privaten Aussenraum Überdachungen für Lager oder Güterumschlag zulässig.

3

In den übrigen Sektoren sind ausserhalb der Baufelder nur unbe wohnte An- und Nebenbauten gemäss den Vorschriften des Bau reglementes zulässig.

4

Entlang der Bahn dürfen die notwendigen Schutzmassnahmen gegen Immissionen (Lärm, Staub etc.) realisiert werden (vgl. Art. 32).

V. Erschliessung (Infrastruktur)

Art. 20

- Strassen
- 1

Die rückwärtige Erschliessung des Sektors B (Libellenweg) gilt als Detailerschliessung (Art. 106 Abs. 2 BauG). Die übrigen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung festgelegten Strassen gelten als Basiserschliessung.

2

Strassenanschlüsse, die im Überbauungsplan nicht eingezeichnet sind, gelten als Hauszufahrten gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Art. 21

- Fuss- und Radwege
- 1

Die im Überbauungsplan dargestellten Fuss- und Radwegverbindungen sind öffentlich.

2

Kombinierte Fuss- und Radwege haben eine Mindestbreite von 4.00 m aufzuweisen. In den Sektoren P+L kann die Breite auf 3.00 m reduziert werden.

3

Zwischen öffentlichen Fusswegen und Aufenthaltsbereichen zu Wohnungen ist ein wirkungsvoller Sichtschutz zu erstellen.

Art. 22

- Fahrzeugabstellplätze
- 1

Für die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze gilt die Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

2

Die notwendigen Autoabstellplätze sind unter Vorbehalt von Abs. 3 in Einstellhallen anzuordnen.

3

Offene oder gedeckte Autoabstellplätze dürfen nur im Erdgeschoss des Baufelds H, im Strassenvorland, im halböffentlichen Aussenraum der Sektoren B und F sowie auf dem Platz im Sektor P erstellt werden.

4

Die nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten, bei den Hauseingängen und möglichst ebenerdig anzulegen.

Art. 19

Sicherheit im öffentlichen
Raum

Bei der Planung und Ausgestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume, der Fusswege und der Einstellhallen ist der Sicherheit der Benutzer durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken. Wegleitend ist die Arbeitshilfe für Ortsplanungen (AHOP) „Sicher und angstfrei“ des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Juni 1999.

III. Baugestaltung

Art. 12

Gestaltung der Bauten

- ¹ Die Gestaltung der Bauten ist auf deren Nutzung und Umgebung abzustimmen. Der urbane Charakter der vorderen Bahnhofstrasse soll im Planungsgebiet seine Fortsetzung finden. Es ist eine verkehrsberuhigte und fussgängerfreundliche Überbauung anzustreben.
- ² Die Gewerbebauten entlang der Bahnlinie ~~in den Sektoren G und im Sektor H~~ sind so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Lärmschutz dienen. Im Sektor H ist erwünscht, dass die Bauten auf Stützen errichtet werden, damit das Erdgeschoss für die Parkierung und den Warenumschlag frei bleibt.
- ³ Die Bauten im Sektor I sind möglichst feingliedrig und vielfältig zu gestalten. Es ist darauf zu achten, dass eine kompakte Bebauungsstruktur entsteht.
- ⁴ In den Sektoren B und F ist erwünscht, dass die Bauten auf Stützen errichtet werden, damit der Aussenraum durchlaufen kann. Vorbehalten bleibt die Ausbildung des Erschliessungskerns (Treppenhaus, Lift, Eingangszone). Die Fassaden sind gleichmässig, ruhig und zurückhaltend zu gestalten.
- ⁵ Für die Überbauung der Sektoren B, F, ~~G~~ und H sind die beiden Bebauungsvarianten im Anhang wegweisend, wobei innerhalb der einzelnen Sektoren die gleiche Bebauungsvariante zu realisieren ist. ~~und die Bebauung im Sektor G auf die Bebauung im Sektor F abzustimmen ist.~~
- ⁶ Die bestehenden Villen im Sektor P sind ungeschmälert zu erhalten. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

IV. Aussenraumgestaltung

Art. 13

Grundsätze

- ¹ Die Funktion des Raums (öffentlich/halböffentlich/privat) ist bei dessen Gestaltung zu berücksichtigen und zu verdeutlichen.

² Mit einem Bauvorhaben ist sektorweise ein Aussenraumkonzept gemäss Art. 8 BauR zu erarbeiten, das die Übergänge zwischen den unterschiedlich genutzten Aussenräumen berücksichtigt sowie Parkierung und Bepflanzung einbezieht.

³ Gestaltungseinheiten wie Strassenräume oder wichtige Fusswegverbindungen sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung als Ganzes zu gestalten.

⁴ Sämtliche öffentlichen und halböffentlichen Räume sind übersichtlich und behindertengängig zu gestalten und zu beleuchten.

Art. 14

öffentlicher Aussenraum
(Sektoren P und L)

- ¹ Die Aussenanlagen im Sektor P sind im Sinne einer öffentlichen Parkanlage zu gestalten.

² Der Baumbestand im Sektor P ist in seinem Umfang zu erhalten.

³ Der im Überbauungsplan dargestellte Platz im Sektor I/P ist als harte Fläche ohne Absätze auszugestalten. Die Platzgestaltung hat im Zusammenhang mit der Überbauung im Sektor I und spätestens mit der Aufhebung des Steinwegs zu erfolgen. Auf dem Platz sind höchstens 10 Autoabstellplätze zulässig.

⁴ Beim öffentlichen unversiegelten Aussenraum entlang dem Lyssbach (Sektor L) handelt es sich um einen Gewässerraum gemäss Art. 21 WBV. Die Bepflanzung ist im Rahmen der Wasserbauplanung festzulegen. Dabei ist der heutige Baumbestand zu berücksichtigen. Für die Ausführung der geplanten Übergänge ist eine wasserbaupolizeiliche Zustimmung einzuholen.

Art. 15

halböffentlicher Aussenraum

- ¹ Der halböffentliche Aussenraum ausserhalb des Strassenraums dient den Bewohnern als gemeinsamer Aufenthaltsbereich.

² In den Sektoren B und F sind die halböffentlichen Aussenräume als Plätze mit einzelnen Bäumen auszugestalten. Parkplätze sind harmonisch in den Aussenraum zu integrieren.

³ Im Sektor I ist der halböffentliche Aussenraum als urbaner Raum mit einer öffentlichen Fusswegverbindung auszugestalten.

Art. 16

Strassenvorland

- ¹ Im Strassenvorland können Zufahrten, oberirdische Parkplätze, Fusswege, Autoabstellplätze, Veloabstellplätze, Entsorgungsplätze und dergleichen erstellt werden.

² Massgebend für die Strassenraumgestaltung ist das Bauprojekt Erschliessung. Das Strassenvorland ist gemäss Art. 7 BauR in die Strassenraumgestaltung und das Aussenraumkonzept gemäss Art. 13 Abs. 2 UeOV einzubeziehen.

Art. 17

privater Aussenraum

- ¹ In den Sektoren B, F und I dienen die als privater Aussenraum bezeichneten Flächen den anstossenden Wohnungen als privater oder gemeinschaftlicher Aussenraum. Vorbehalten bleiben die im Überbauungsplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen.

² In den Sektoren E, G, und H dienen die bezeichneten Flächen den angrenzenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben als Betriebsareal.

Art. 18

Bepflanzung

- ¹ Die Bepflanzung ist so anzulegen, dass sie das Gesamtkonzept unterstützt.

² Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

³ Die Anzahl und die Lage der Hochstammbäume ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Einwohnergemeinde Lyss

Änderung der Überbauungsordnung Nr. 52
«ESP Lyss Bahnhof»
im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan (alt/neu)
- Überbauungsvorschriften mit Änderungen

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht zu den Änderungen

Oktober 2006

ecoptima
Raum • Verkehr • Umwelt • Recht
Spitalgasse 34 • Postfach 5965 • 3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 • Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch • info@ecoptima.ch

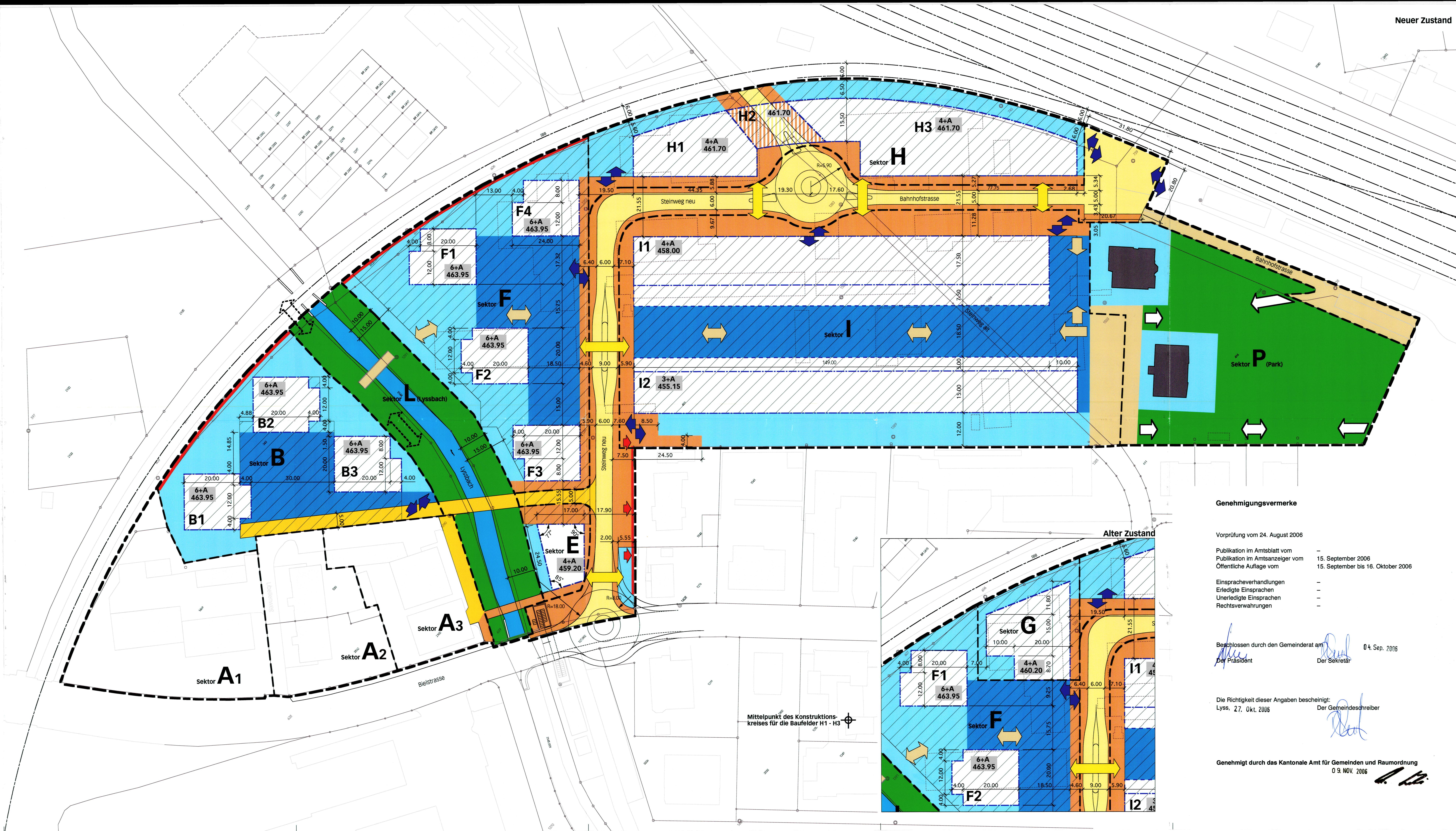
Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorengrenze
- Sektorenbezeichnung
- Baufeldbegrenzung
- Baufeldbegrenzung für eingeschossige Vorbauten
- Baufeldbegrenzung für unterirdische Parkieranlagen
- Baufeldbezeichnung
- F1
6+A
463.95
Geschossigkeit (A=Attika)
maximale Gebäudehöhe OK Attika in m.o.M.
- öffentlicher, versiegelter Aussenraum
- öffentlicher, unversiegelter Aussenraum
- halböffentlicher Aussenraum (ausserhalb des Strassenraums)
- Strassenvorland (Trottoir, Bepflanzung, Autoabstellplätze, Zufahrten)
- privater Aussenraum
- Fahrbahn Basisschliessung
- Fahrbahn Detailschliessung
- mögliche Position für Zufahrt in Tiefgarage
- gesicherte Strassenquerung für Fussgänger
- öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
- mögliche Bereiche für Lärmschutzmassnahmen

Hinweise:

- bestehende Bebauung
- geschützte Villa (K-Objekt)
- Gleisachse
- bestehender öffentlicher Fussweg
- künftige Fuss- und Radwegverbindung
gemäss Wasserbauplan
- mögliche Anschlussbereiche für Nachbargrundstücke
- Lyssbach
- möglicher Ausbau zum Kreisell



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 24. August 2006

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im Amtsanzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

15. September 2006
15. September bis 16. Oktober 2006

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Un erledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Der Präsident
Der Sekretär

04. Sep. 2006

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 27. Okt. 2006
Der Gemeindegemeinschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung
09. NOV. 2006

Neuer Zustand

Alter Zustand

Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. April 2009

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss,

Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

8. Mai 2009

J. Wiedner

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

Änderung der Überbauungsordnung Nr. 52-3 «ESP Lyss Bahnhof»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 2 BauV

Überbauungsplan 1:1500

Die Änderung der Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan (alt/neu)

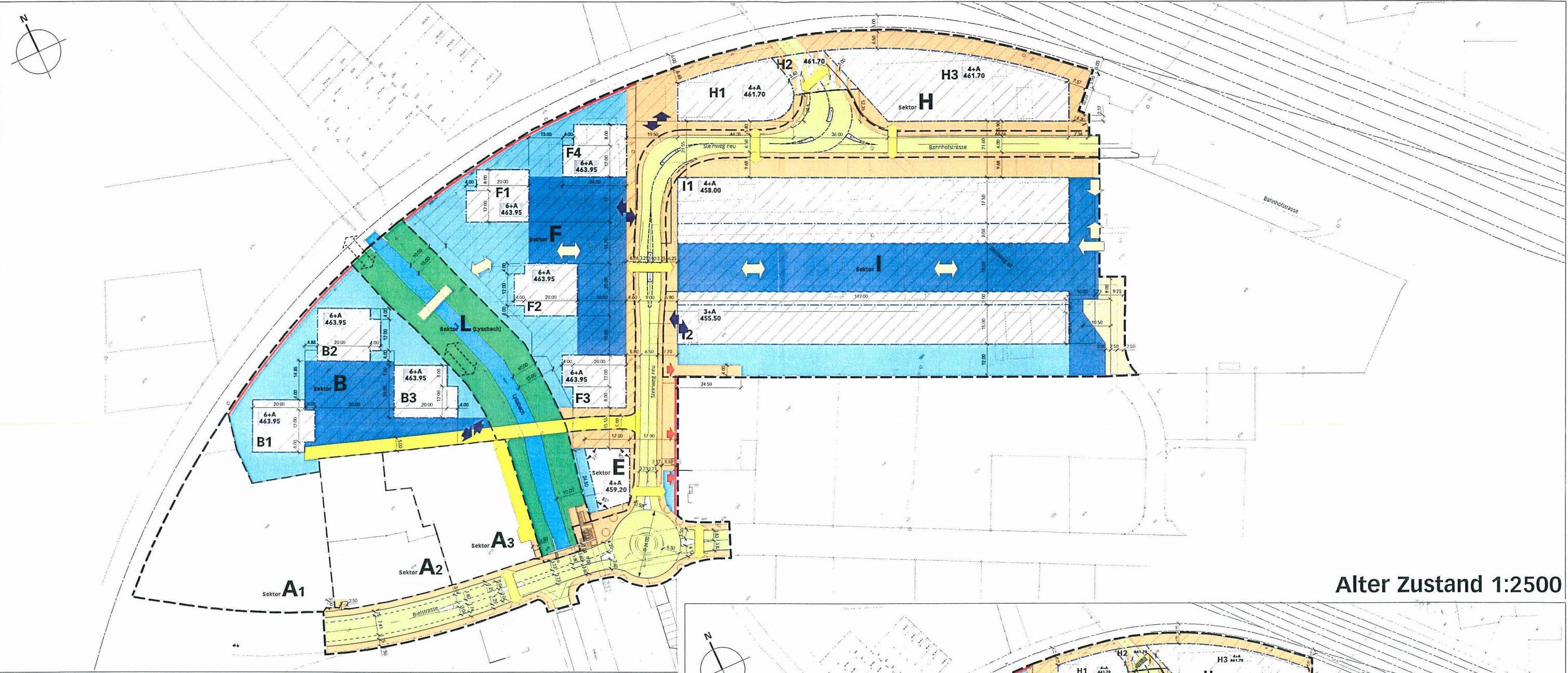
Weitere Unterlagen:

- Erläuterungen

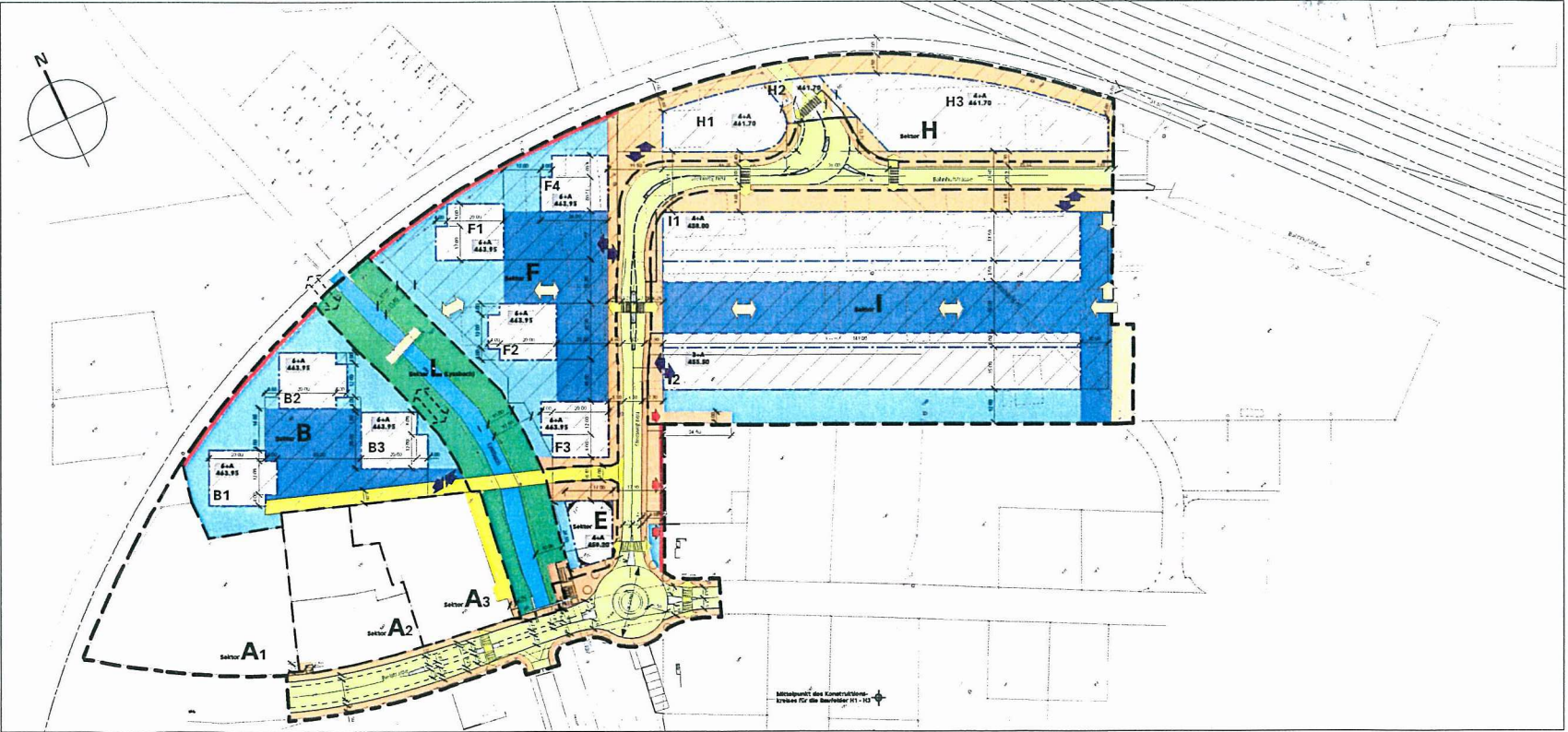
April 2009

lyss/esp bahnhof mitte_west/4/west/überbauungsplan/
uep 090407 ge.vwx/tr

Neuer Zustand 1:1500



Alter Zustand 1:2500



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorengrenze
- Sektorenbezeichnung
- Baufeldbegrenzung
- Baufeldbegrenzung für eingeschossige Vorbauten
- Baufeldbegrenzung für unterirdische Parkierungsanlagen
- Baufeldbezeichnung
- Geschossigkeit (A=Attika)
- maximale Gebäudehöhe OK Attika in m.Ü.M.
- öffentlicher, versiegelter Aussenraum
- öffentlicher, unversiegelter Aussenraum
- halböffentlicher Aussenraum (ausserhalb des Strassenraums)
- Strassenvorland (Trottoir, Bepflanzung, Autoabstellplätze, Zufahrten)
- privater Aussenraum
- Fahrbahn Basisschliessung
- Fahrbahn Detailschliessung
- mögliche Position für Zufahrt in Tiefgarage
- gesicherte Strassenquerung für Fussgänger
- öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
- mögliche Bereiche für Lärmschutzmassnahmen

Hinweise:

- bestehende Bebauung
- geschützte Villa (K-Objekt)
- Gleisachse
- bestehender öffentlicher Fussweg
- künftige Fuss- und Radwegverbindung gemäss Wasserbauplan
- mögliche Anschlussbereiche für Nachbargrundstücke
- Lysbach
- möglicher Ausbau zum Kreisell

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Änderung der Überbauungsordnung Nr. 52-4 «ESP Lyss Bahnhof»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan (alt/neu)
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Gutachterverfahren 15. November 2017 (Richtprojekt)
- Lärmstudie der Gartenmann Engineering AG vom Juli 2017
- Beurteilung empfindlicher Anlagen im Rahmen der Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge der KBP GmbH vom Mai 2020

Februar 2021

Überbauungsvorschriften

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Mit der Überbauungsordnung «ESP Lyss Bahnhof» wird eine sektorweise differenzierte, jedoch gesamtheitlich abgestimmte Bebauung und Erschliessung angestrebt. Sie soll das vorgesehene Nutzungsverhältnis und die zweckmässige Anordnung von Bauten und Freiflächen sicherstellen.

² Die Überbauungsordnung hat den Zweck, das gut erschlossene Gebiet mit einer dichten Bebauung als Arbeits- und Wohnstandort aufzuwerten, im Bereich des Lyssbachs attraktive Wohnungen bereitzustellen, die öffentlichen Freiräume ~~zu erhalten~~ weiter zu entwickeln, das Gebiet zweckdienlich zu erschliessen und die wesentlichen Fusswegverbindungen sicherzustellen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «ESP Lyss Bahnhof» ist im Überbauungsplan mit einem ~~punktierten gestrichelten~~ Perimeter bezeichnet. Er umfasst Teile der ZPP «ESP Bahnhofgebiet», nämlich den Bereich West, die ZPP «Libellenweg» sowie den ~~Gewässerraum des~~ Lyssbachs und den Anschluss an die Bielstrasse (Kantonsstrasse).

Art. 3

Stellung zum bisherigen Recht

¹ Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement (BauR), insbesondere die Vorschriften ~~im BauR Teil 2 Art. 2f~~ zur ZPP «ESP Bahnhofgebiet» und ~~Art. 2m~~ zur ZPP «Libellenweg».

² In den Sektoren A1 bis A3 (gemäss Zonenplan und BauR: Bereiche B, C, D) gelten die bestehenden Bestimmungen.

³ Der Baulinienplan für das Gebiet Libellenweg vom 29.11.1960 bleibt in den Sektoren A1 bis A3 rechtsgültig, im Sektor B (gemäss Zonenplan und BauR: Bereich A) wird er aufgehoben.

Art. 4

Verfahren

¹ Grundlage für die Ausarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung bilden die in ~~einem~~ qualifizierten Verfahren erarbeiteten Bebauungsvarianten ~~im Anhang~~ für die Sektoren B, E, F und I (Anhang I) sowie das Richtprojekt für den Sektor H (Anhang II).

² Für die im Überbauungsplan festgelegten Anlagen der Basis- und Detailerschliessung (Bauprojekt Erschliessung) gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung.

Überbauungsvorschriften

³ Mit dem Beschluss der Überbauungsordnung werden gleichzeitig die notwendigen Bruttokredite für die Erstellung der Basis- und Detailerschliessungsstrassen und der entsprechende Kostenanteil der Grundeigentümer festgelegt.

Art. 5

Inhalt des
Überbauungsplans

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- a) Die Sektoren A, B, E, F, H, I und L.
- b) Die Lage und Abmessung der ~~Baufelder~~ Baubereiche für oberirdische Bauten und für die unterirdische Parkierung.
- c) Die maximale ~~Geschosszahl~~ Anzahl Vollgeschosse (pro ~~Baufeld~~ Baubereich).
- d) Die maximalen ~~Gebäudehöhen~~ Koten für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (in m.ü.M.).
- e) Die Basis- und Detailerschliessung
- f) Die öffentlichen Aussenräume.
- g) Die öffentlichen Fusswegverbindungen und die gesicherten Strassenquerungen für Fussgänger.
- h) Das Strassenvorland.
- i) Die halböffentlichen Aussenräume.
- j) Die privaten Aussenräume.
- k) Den Bereich für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV.
- l) Den Bereich für die strassenraumübergreifende Aussenraumgestaltung.
- m) Den Freihaltebereich.
- n) Die möglichen Positionen für Zufahrten in Tiefgaragen.
- o) Die Bereiche für Lärmschutzmassnahmen

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung
Sektoren B und F

¹ Die Sektoren B und F sind für die Wohnnutzung ~~gemäss Art. 49 BauR~~ bestimmt. Für eine Bautiefe entlang der Bahn (20 m ab Achse Bahnlinie) gilt die ES III im übrigen Bereich gilt die ES II gemäss Art. 47 LSV.

~~Sektoren E und H~~

² ~~Die Sektoren E und H sind der Kern- und Arbeitsnutzung vorbehalten~~ Der Sektor E ist für eine gemischte Nutzung (Kern-, Arbeits- und Wohnnutzung) bestimmt. Der minimale Anteil Wohnen sowie der minimale Anteil Arbeiten beträgt je 25% der gemäss Art. 7 zulässigen GfO. ~~Im Attikageschoss ist Wohnen zulässig.~~ Es gilt die ES III gemäss Art. 47 LSV.

Sektor H

³ Der Sektor H ist für eine gemischte Nutzung (Kern-, Arbeits- und Wohnnutzung) bestimmt. Der minimale Anteil Wohnen beträgt 25% der gemäss Art. 7 zulässigen GfO. Es gilt die ES III gemäss Art. 47 LSV.

Sektor I

^{3 4} Der Sektor I ist für eine gemischte Nutzung (Kern-, Arbeits- und Wohnnutzung) bestimmt. ~~Der minimale Anteil Arbeiten beträgt 40% der gemäss Art. 7 zulässigen~~

Überbauungsvorschriften

GfO. ~~Der minimale Wohnanteil und der minimale Anteil Arbeiten betragen je 25%, wobei im Baufeld~~ Im Baubereich I1 ist das Erdgeschoss erste Vollgeschoss der Kern- und Arbeitsnutzung vorbehalten ~~ist~~. Im ~~Baufeld~~ Baubereich I1 gilt die ES III, im ~~Baufeld~~ Baubereich I2 die ES II gemäss Art. 47 LSV.

Sektor L

⁴⁻⁵ Der Sektor L (Lyssbach) dient der Sicherung des ~~Gewässerraums gemäss Art. 21 WBV~~ natürlichen Uferraums und der öffentlichen Zugänglichkeit. ~~Innerhalb des Gewässerraums sind nur Anlagen gestattet, die dem Gewässerunterhalt, dem Hochwasserschutz, der öffentlichen Zugänglichkeit oder der ökologischen Aufwertung dienen. Vorbehalten bleiben die Strassen und Wegverbindungen gemäss Überbauungsplan. Die Ausgestaltung des Gewässerraums erfolgt im Wasserbaubewilligungsverfahren.~~

Anrechenbarkeit von unterirdischen Geschossflächen

⁶ Arbeitsnutzungen in Untergeschossen können an den minimalen Anteil Arbeiten angerechnet werden.

Etappierung

⁷ Wird je Bauetappe der minimale Anteil Wohnen und/oder Arbeiten nicht vollständig realisiert, so ist nachzuweisen, dass der minimale Anteil Wohnen und/oder Arbeiten innerhalb des gemäss Art. 7 zulässigen Nutzungsmasses realisiert werden kann.

Art. 7

Mass der Nutzung

In den Sektoren sind die folgenden maximalen ~~Bruttogeschossflächen~~ Geschossflächen oberirdisch (GFo) zulässig:

Sektor B	=	6'000 m² BGF 6'600 m ² GFo
Sektoren E bis I	=	38'100 m² BGF
Sektor E	=	1'000 m ² GFo
Sektor F	=	8'800 m ² GFo
Sektor H	=	7'750 m ² GFo (inkl. Bonus von 2'050 GFo gemäss Art. A320 Abs. 3)
Sektor I	=	26'400 m ² GFo

Überbauungsvorschriften

Art. 8

Baupolizeiliche
Vorschriften

¹ Hauptbauten dürfen an die ~~Baufeld~~Baubereichsbegrenzung gestellt werden.

² In den einzelnen Sektoren und ~~Baufeldern~~ Baubereichen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Sektor	Baufeld Baubereich	GH* höchster Punkt der Dach- konstruktion in m ü.M	GZ VG
B	B1+B2+B3	463.95	6 + A
E	E	459.20	4 + A
F	F1+F2+F3+F4	463.95	6 + A
H	H1+H2+H3	461.70 480.50	4 + A** frei
I	I1	458.00	4 + A
	I2	455.50	3 + A

~~* maximale Gebäudehöhe Dachkonstruktion OK Attika in m.ü.M.~~

~~** Durchfahrtshöhe im Baufeld H2 siehe Abs. 5~~

³ Als unterer Referenzpunkt gilt die Kote 438.00 m ü.M.

⁴ Innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.

⁵ Innerhalb ~~der des~~ Sektors ~~ens H und~~ I gilt für Gebäude mit bis zu drei ~~Vollge-~~schossen ein Gebäudeabstand von 6 m und für ~~viergeschossige~~ Gebäude mit vier Vollgeschossen ein Abstand von 7.50 m. Wird bei einem ~~viergeschossigen~~ Gebäude mit vier Vollgeschossen der Gebäudeabstand auf weniger als 8 m reduziert, ist eine Fassade nicht brennbar auszuführen.

~~⁵ Im Baufeld H2 ist über der Fahrbahn und dem Trottoir eine Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m freizuhalten, sowie seitlich davon je 0.50 m.~~

⁶ ~~In den~~ Im Sektoren ~~H und~~ I kann das Attikageschoss auf 3 Seiten auf die Fassade flucht des darunterliegenden Vollgeschosses gestellt werden. Auf der besonnten Längsseite ist es wenigstens um 2.5 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen.

Art. 9

¹ Die ~~Baufelder~~ Baubereiche für ~~eingeschossige Vorbauten~~ Gebäude mit einem Vollgeschoss im Sektor I sind für Bauten mit einer maximalen ~~Gebäudehöhe~~ traufseitigen Fassadenhöhe von 5.00 m bestimmt. Die Dachfläche dieser ~~Vorbauten~~ Gebäude mit einem Vollgeschoss ist als begehbarer Terrasse oder als extensiv begrünte Dachfläche zu gestalten.

² Vorbauten dürfen an die entsprechende ~~Baufeld~~Baubereichsbegrenzung gestellt werden.

Überbauungsvorschriften

Art. 10

Unterniveaubauten
und unterirdische
Bauten

¹ Die ~~Baufelder~~ Baubereiche für ~~unterirdische Bauten~~ Unterniveaubauten gemäss Überbauungsplan gelten für die unterirdische Parkierung.

² Im Übrigen gelten für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten die Vorschriften des Baureglements.

Art. 11

Anlagen ausserhalb
der ~~Baufelder~~ Bau-
bereiche

¹ ~~Vordächer, Balkone, Dachvorsprünge etc.~~ In den Sektoren B, E, F und I dürfen Dachvorsprünge und andere offene vorspringende Gebäudeteile die ~~Baulinien~~ Baubereichsbegrenzung überragen. Es gilt ~~Art. 28 BauR «Anlagen und Bauteile im Grenzabstand»~~ Art. 213 Abs. 2 BR (Vorspringende Gebäudeteile).

² ~~Im Sektor H sind ausserhalb der Baufelder im privaten Aussenraum Überdachungen für Lager oder Güterumschlag zulässig.~~

^{3 2} ~~In den übrigen Sektoren sind a~~ Ausserhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche sind nur ~~unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~ Kleinbauten gemäss den Vorschriften des Baureglements zulässig.

^{4 3} Entlang der Bahn dürfen die notwendigen Schutzmassnahmen gegen Immissionen (Lärm, Staub etc.) realisiert werden (vgl. Art. 3~~21~~).

3. Baugestaltung

Art. 12

Gestaltung der
Bauten

¹ Die Gestaltung der Bauten ist auf deren Nutzung und Umgebung abzustimmen. Der urbane Charakter der vorderen Bahnhofstrasse soll im Planungsgebiet seine Fortsetzung finden. Es ist eine verkehrsberuhigte und fussgängerfreundliche Überbauung anzustreben.

² ~~Die Gewerbebauten entlang der Bahnlinie im Sektor H sind so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Lärmschutz dienen. Im Sektor H ist erwünscht, dass die Bauten auf Stützen errichtet werden, damit das Erdgeschoss für die Parkierung und den Warenumschlag frei bleibt.~~

² Für die Gestaltung des Gebäudes im Sektor H ist das Richtprojekt im Anhang II in den Grundzügen wegleitend bezüglich:

- Setzung und Volumetrie
- Horizontale Gliederung der Fassade

³ Die Bauten im Sektor I sind möglichst feingliedrig und vielfältig zu gestalten. Es ist darauf zu achten, dass eine kompakte Bebauungsstruktur entsteht. Bauten

Überbauungsvorschriften

mit einer Gebäudelänge über 80 m im ~~Baufeld~~ Baubereich I1 resp. über 50 m im ~~Baufeld~~ Baubereich I2 sind durch eine entsprechende Gestaltung der Fassaden zu gliedern. Wegweisend sind die Bebauungsvarianten im Anhang.

⁴ In den Sektoren H und I sind an den Bereich für die strassenraumübergreifende Gestaltung angrenzende Fassaden im 1. Vollgeschoss möglichst so zu gestalten, dass ein Bezug zwischen Baute und Aussenraum entsteht.

⁴⁵ In den Sektoren B und F ~~ist erwünscht, dass die Bauten auf Stützen errichtet werden, damit der Aussenraum durchlaufen kann. Vorbehalten bleibt die Ausbildung des Erschliessungskerns (Treppenhaus, Lift, Eingangszone).~~ Die sind die Fassaden ~~sind~~ gleichmässig, ruhig und zurückhaltend zu gestalten.

⁵⁶ Für die Überbauung der Sektoren B~~7~~ und F ~~und H~~ sind die ~~beiden~~ Bebauungsvarianten im Anhang I wegweisend, wobei innerhalb der einzelnen Sektoren die gleiche Bebauungsvariante zu realisieren ist.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 13

Grundsätze

¹ Die Funktion des Raums (öffentlich/halböffentlich/privat) ist bei dessen Gestaltung zu berücksichtigen und zu verdeutlichen.

² Mit einem Bauvorhaben ist sektorweise ein Aussenraumkonzept gemäss Art. 8 BauR zu erarbeiten, das die Übergänge zwischen den unterschiedlich genutzten Aussenräumen berücksichtigt sowie Parkierung und Bepflanzung einbezieht. ~~Für die Gestaltung des Aussenraums im Sektor H ist das Richtprojekt im Anhang II in den Grundzügen wegleitend.~~

³ Gestaltungseinheiten wie Strassenräume oder wichtige Fusswegverbindungen sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung als Ganzes zu gestalten.

⁴ Sämtliche öffentlichen und halböffentlichen Räume sind übersichtlich und behindertengängig zu gestalten und zu beleuchten.

Art. 14

Öffentlicher Aussenraum
~~(Sektoren I und L)~~

¹ Der im Überbauungsplan dargestellte öffentliche versiegelte Aussenraum im Sektor I ist als harte Fläche ohne Absätze auszugestalten. Die Gestaltung hat im Zusammenhang mit der Überbauung im Sektor I und spätestens mit der Aufhebung des Steinweges zu erfolgen.

² Beim öffentlichen unversiegelten Aussenraum entlang dem Lyssbach (Sektor L) handelt es sich um einen ~~Gewässerraum gemäss Art. 21 WBV natürlichen Ufer-~~raum. Die Bepflanzung ist im Rahmen der Wasserbauplanung festzulegen. Dabei

Überbauungsvorschriften

ist der heutige Baumbestand zu berücksichtigen. Für die Ausführung der geplanten Übergänge ist eine wasserbaupolizeiliche Zustimmung einzuholen.

³ Der öffentliche unversiegelte Aussenraum entlang der Bahn (Sektor H) ist als Ruderal- oder Grünfläche zu gestalten. Gegenüber dem übrigen Sektor H ist der öffentliche unversiegelte Aussenraum zu erhöhen und baulich abzugrenzen.

Art. 15

Halböffentlicher
Aussenraum

¹ Der halböffentliche Aussenraum ausserhalb des Strassenraums dient den Bewohnern **und der Allgemeinheit** als gemeinsamer Aufenthaltsbereich.

² In den Sektoren B und F sind die halböffentlichen Aussenräume als Plätze mit einzelnen Bäumen auszugestalten. Parkplätze sind harmonisch in den Aussenraum zu integrieren.

³ Im Sektor H ist der halböffentliche Aussenraum als urbaner Raum mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Er kann insbesondere im Umfeld der grösseren Spielfläche nach Art. 25 Abs. 2 begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden.

^{3 4} Im Sektor I ist der halböffentliche Aussenraum als urbaner Raum mit einer öffentlichen Fusswegverbindung auszugestalten. **Autoabstellplätze sind im Rahmen von Art. 23 Abs. 3 gestattet.**

Art. 16

Strassenvorland

¹ Im Strassenvorland können Zufahrten, oberirdische Parkplätze, Fusswege, Autoabstellplätze, Veloabstellplätze, Entsorgungsplätze und dergleichen erstellt werden.

² Massgebend für die Strassenraumgestaltung ist das Bauprojekt Erschliessung. Das Strassenvorland ist gemäss Art. 7 BauR in die Strassenraumgestaltung und das Aussenraumkonzept gemäss Art. 13 Abs. 2 UeOV einzubeziehen.

Art. 17

Privater Aussenraum

¹ In den Sektoren B, F und I dienen die als privater Aussenraum bezeichneten Flächen den anstossenden Wohnungen als privater oder gemeinschaftlicher Aussenraum. Vorbehalten bleiben die im Überbauungsplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen.

² ~~In den~~ Im Sektoren ~~E und H~~ ~~dienen~~ die bezeichneten Flächen ~~den~~ angrenzenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben als Betriebsareal.

³ Im Sektor H dienen die bezeichneten Flächen den Wohnungen als gemeinschaftlicher Aussenraum. Der private Aussenraum östlich des Baubereichs H ist

Überbauungsvorschriften

gegenüber dem halböffentlichen Aussenraum zu erhöhen und baulich abzugrenzen. Der erhöhte Bereich ist grosszügig mit Bäumen zu Bepflanzen. Der private Aussenraum westlich des Baubereichs H dient zur Anordnung der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46 BauV und ist als attraktive Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten.

Art. 18

Strassenraumübergreifende Aussenraumgestaltung

Der im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist gesamtheitlich zu gestalten. Die Bahnhofstrasse sowie die angrenzenden Bereiche in den Sektoren I und H sind ohne horizontale Versätze vorzusehen und gestalterisch auf die Bahnhofstrasse im Bereich des Bahnhofs abzustimmen. Die Gestaltung hat im Zusammenhang mit der Überbauung im Sektor H zu erfolgen.

Art. ~~18~~ 19

Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung ist so anzulegen, dass sie das Gesamtkonzept unterstützt.

² Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

³ Die Anzahl und die Lage der Hochstammbäume ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. ~~19~~ 20

Sicherheit im öffentlichen Raum

Bei der Planung und Ausgestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume, der Fusswege und der Einstellhallen ist der Sicherheit der Benutzer durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken. Wegleitend ist die Arbeitshilfe für Ortsplanungen (AHOP) «Sicher und angstfrei» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Juni 1999.

5. Erschliessung / Infrastruktur

Art. ~~20~~ 21

Strassen / Anlieferung

¹ Die rückwärtige Erschliessung des Sektors B (Libellenweg) gilt als Detailererschliessung (Art. 106 Abs. 2 BauG). Die übrigen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung festgelegten Strassen gelten als Basiserschliessung.

² Strassenanschlüsse, die im Überbauungsplan nicht eingezeichnet sind, gelten als Hauszufahrten gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Überbauungsvorschriften

³ Im Freihaltebereich gemäss Überbauungsplan ist die für die Anlieferung des Sektors I erforderlichen Fläche von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen frei zu halten.

Art. ~~24~~ 22

Fuss- und Radwege

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Fuss- und Radwegverbindungen sind öffentlich.

² Kombinierte Fuss- und Radwege haben eine Mindestbreite von 4.00 m aufzuweisen. Im Sektor L kann die Breite auf 3.00 m reduziert werden.

³ Zwischen öffentlichen Fusswegen und Aufenthaltsbereichen zu Wohnungen ist ein wirkungsvoller Sichtschutz zu erstellen.

Art. ~~22~~ 23

Fahrzeugabstellplätze

¹ Für die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze gilt die Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

² Die notwendigen Autoabstellplätze sind unter Vorbehalt von Abs. 3 in Einstellhallen anzuordnen.

³ Offene oder gedeckte Autoabstellplätze dürfen nur ~~im Erdgeschoss des Bau-~~
~~felds H;~~ im Strassenvorland sowie im halböffentlichen Aussenraum der Sektoren B und F erstellt werden. ~~Bestehende offene Autoabstellplätze im Sektor I dürfen im Falle einer Umgestaltung des halböffentlichen Aussenraums in gleichbleibender Anzahl ersetzt werden, sofern eine gute Aussenraumgestaltung gewährleistet ist.~~

⁴ Die nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten, bei den Hauseingängen und möglichst ebenerdig anzulegen.

Art. ~~23~~ 24

Verkehrsintensive Vorhaben

¹ Für verkehrsintensive Vorhaben im Sektor I ist höchstens die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung festgelegte Fahrtenzahl, im Maximum jedoch 5200 Fahrten DTV zulässig. Dies entspricht allen Personenwagenfahrten pro Jahr geteilt durch 365, wobei eine Hin- und eine Rückfahrt als insgesamt 2 Fahrten zählen.

² Die definitive Festlegung der Fahrten erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

³ Die Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. Die detaillierten Bestimmungen zum Fahrtencontrolling (Fahrtenenerhebung, Berichterstattung, Controllingor-

Überbauungsvorschriften

gan) sind gemäss Vorgaben des beco Berner Wirtschaft in einem Controlling-Konzept festzuhalten.

Art. ~~24~~ 25

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

¹ In den Sektoren B, F, ~~und I~~ und H sind mit dem Baugesuch die nach Art. 45 BauV verlangten Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche auszuweisen. Die Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein (Art. 44 BauV).

² In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich im Sektor H ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV bereitzustellen.

Art. ~~25~~ 26

Energieversorgung

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und benutzt werden können.

² Der Minergiestandard ist, soweit es das Bebauungskonzept zulässt, anzustreben.

Art. ~~26~~ 27

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist, wenn wirtschaftlich vertretbar, sektorweise zentral vorzusehen. ~~Für Raumwärme und Warmwasserbereitung ist als Energieträger Gas zu verwenden. Vorbehalten bleibt die Verwendung erneuerbarer Energien.~~ Die Bauten sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an den Fernwärmeverbund anzuschliessen.

Art. ~~27~~ 28

Gewässerschutz

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist an Ort oder über Mulden zu verdunsten und zu versickern, wobei ein Überlauf-Anschluss an die Meteorwasserleitung zulässig ist.

² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

Überbauungsvorschriften

6. Kostenverteilung

Art. ~~28~~ 29

Kreditbeschluss

¹ Gleichzeitig mit der Überbauungsordnung werden die folgenden Bruttokredite beschlossen und die folgenden Kostenanteile der Grundeigentümer festgelegt:

- a) Umlegung Steinweg bis und mit Anpassung an den bestehenden Steinweg
Bruttokredit: Fr. 1'300'000.–
Anteil Grundeigentümer: 50 %
- b) Ausbau Bahnhofstrasse ab Steinweg bis und mit Wendeplatz im Sektor H
Bruttokredit: Fr. 550'000.–
Anteil Grundeigentümer: 80 %
- c) Anschluss Libellenweg
Bruttokredit: Fr. 450'000.–
Anteil Grundeigentümer: 100 %
- d) Öffentliche Fuss- und Radwege
Bruttokredit: Fr. 500'000.–
Anteil Grundeigentümer: 50 %
- e) Kanalisation
Bruttokredit: Fr. 500'000
Anteil Grundeigentümer: Keine Grundeigentümerbeiträge, Finanzierung über Anschlussgebühren
- f) Anschluss und Umgestaltung Bielstrasse
Modul 1: Neubau Kreisplatz Restaurant Sonne
Bruttokredit: Fr. 835'000.–
Anrechenbare Kosten für Grundeigentümeranteil: Fr. 835'000.–
Anteil Grundeigentümer: 100 %

Modul 2: Verbreiterung Brücke über Lyssbach/Anpassung Fussgängerunterführung
Bruttokredit: Fr. 620'000.–
Anrechenbare Kosten für Grundeigentümeranteil: Fr. 620'000.–
Anteil Grundeigentümer: 50 %

Modul 3: Umgestaltung Bielstrasse Bereich Anschluss Zeughaus-strasse – Bereich Libellenweg 2
Bruttokredit: Fr. 335'000.–
Anrechenbare Kosten für Grundeigentümeranteil: Fr. 250'000.–
Anteil Grundeigentümer: 25 %

² Die Bruttokredite erhöhen sich bis zur Fälligkeit um das Mass der Teuerung gemäss Baukostenindex für den Espace Mittelland (Stand: April 2003) resp. April 2006 für die Position f.

Überbauungsvorschriften

Art. ~~29~~ 30

Grundeigentümer-
beiträge und Gebüh-
ren

¹ Die Beiträge der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten gemäss Art. 28 werden pauschaliert.

² Für die Finanzierung der übrigen Erschliessungsanlagen gelten die einschlägigen Reglemente und Vorschriften der Gemeinde und der Energie Seeland AG.

7. Weitere Bestimmungen

Art. ~~30~~ 31

Lärmschutz

An den im Überbauungsplan dargestellten Bereichen sind geeignete Lärmschutzmassnahmen zu prüfen und wenn nötig vorzusehen.

Art. 32

Störfallvorsorge

¹ Sektor H, Teil Nord / grössere Spielfläche nach Art. 47 BauV):

- a) Die grössere Spielfläche nach Art. 47 BauV muss jederzeit Richtung Nordwesten ohne Behinderung verlassen werden können. Es dürfen dort gegenüber dem Steinweg keine Zäune, Abschränkungen oder andere Hindernisse angebracht werden.
- b) Spielgeräte wie Klettertürme oder ähnliches, die unter Umständen nicht sofort evakuiert werden können, müssen im nordwestlichen Teil der Freifläche angeordnet werden. Zwischen der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV und dem Steinweg dürfen sich keine derartigen Anlagen befinden.
- c) Im Baubewilligungsverfahren muss mit einem Evakuationskonzept nachgewiesen werden, dass die grössere Spielfläche im Fall eines Ereignisses auf der störfallrelevanten Anlage sicher evakuiert werden kann. Das Konzept umfasst insbesondere eine sichere Flucht bis zum vollständigen Verlassen des Gefahrenbereichs.

² Sektor H, empfindliche Nutzungen (KITA):

- a) Räume, in denen sich die Kinder regelmässig aufhalten, dürfen nicht an die der Bahn zugewandten Fassaden (Sektorbegrenzungen mit den Längen 27.56 m und 19.30 m gemäss Überbauungsplan) reichen.
- b) Zugang und Notausgang der KITA müssen sich an den von der Bahn abgewandten Fassaden (Sektorbegrenzungen mit den Längen 18.08 m und 21.28 m gemäss Überbauungsplan) befinden.
- c) Aussenräume der KITA dürfen sich nicht im südlichen Teil des Sektors H (südöstlich des Steinwegs) befinden. Im nördlichen Teil des Sektors H (nordöstlich des Steinwegs) sind sie unter Berücksichtigung der Anforderungen nach Abs. 1 möglich.
- d) Im Baubewilligungsverfahren muss mit einem Evakuationskonzept nachgewiesen werden, dass die KITA im Fall eines Ereignisses auf der störfall-

Überbauungsvorschriften

relevanten Anlage sicher evakuiert werden kann. Das Konzept umfasst insbesondere folgende Punkte:

- Stabilität der Gebäudehülle bis zur vollständigen Evakuierung.
- Sichere Flucht bis zum vollständigen Verlassen des Gefahrenbereichs.
- Sofern die Aussenbereiche der KITA im Sektor H realisiert werden sollen, ist auch für diese Bereiche eine sichere Evakuierung nachzuweisen.
- Kommunikation und regelmässige Schulung der KITA-Mitarbeiter.

³ Falls weitere empfindliche Einrichtungen im Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Anlage realisiert werden sollen, sind dabei Art. 32 Abs. 1 und 2 sinngemäss anzuwenden.

Art. ~~34~~ 33

Etappierung

¹ Die einzelnen Sektoren können in funktionstüchtigen Etappen realisiert werden.

² Mit der Überbauung des Sektors B ist die Detailerschliessung über den Lyssbach zu realisieren.

³ Eine direkte Fusswegverbindung zum Bahnhof ist jederzeit zu gewährleisten. Die definitive Gestaltung erfolgt mit der Überbauung der Sektoren.

Art. ~~32~~ 34

Übergangsnutzungen

Bis zur definitiven Überbauung dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen im bisherigen Umfang genutzt, unterhalten und baulich angepasst werden. Freistehende Flächen und Gebäude dürfen vorübergehend als P+R oder für öffentliche Zwecke wie Kultur, KUFA etc. genutzt werden.

Art. ~~33~~ 35

Vertragliche Regelungen

¹ Für die Erstellung und den Ausbau der Basis- und Detailerschliessung, die Erschliessung der Grundstücke mit Werkleitungen und die Errichtung von gemeinsamen Anlagen mit öffentlichem Charakter (Wege und Plätze), ist mit der Gemeinde und der ESAG ~~vor der Genehmigung der Überbauungsordnung~~ ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

² Im Übrigen ist der Vollzug der Überbauungsordnung (Neuordnung Grundeigentum, Näherbaurechte etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

³ Für die Überwachung und Kontrolle des Fahrtenkontingents ist ein Controlling-Konzept auszuarbeiten und vom beco genehmigen zu lassen.

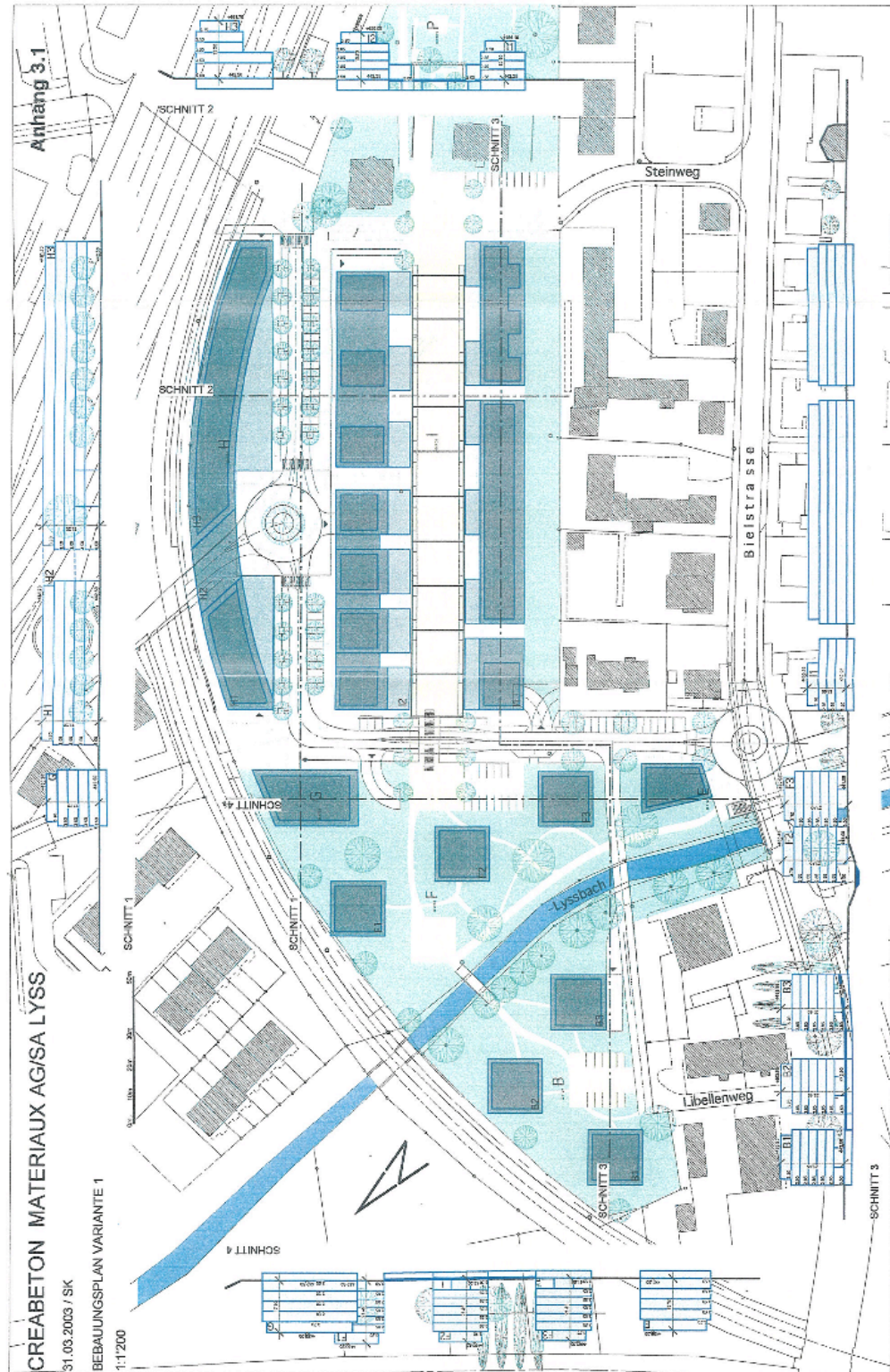
Überbauungsvorschriften

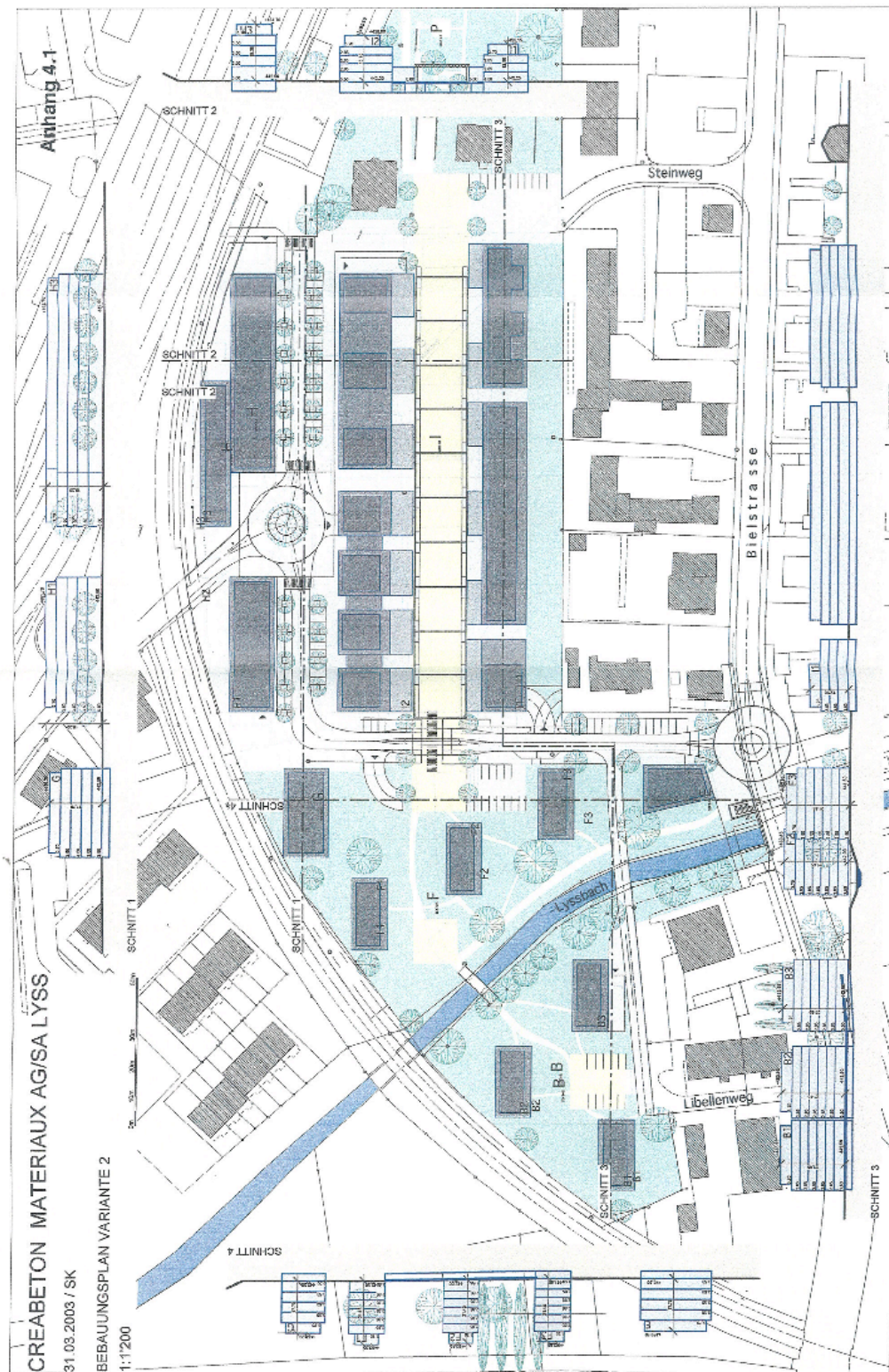
Art. ~~34~~ 36

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). Sie löst den Richtplan «Bahnhofgebiet» im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ab.

Anhang I (wegweisend für die Sektoren B, E, F und I)





Anhang II (wegleitend für den Sektor H)





Genehmigungsvermerke Änderung Nr. 52-4

Vorprüfung vom	23. Mai 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	27. September 2019
Publikation im Amtsblatt vom	2. Oktober 2019
Öffentliche Auflage vom	27. September bis 28. Oktober 2019
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	6. Dezember 2019

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	3. Juli 2020
Nachträgliche Öffentliche Auflage vom	3. Juli 3. August 2020
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. Juni 2020
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
mit Publikation im amtlichen Anzeiger vom 3. Juli 2020

Zustimmung der Grundeigentümer zur
nachträglichen Änderung vom Anfang 2021
Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Februar 2021

Der Präsident

Andreas Hegg



Der Sekretär

Daniel Strub



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 16.2.2021

Der Gemeindeschreiber

Daniel Strub



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

07. April 2021



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

Änderung der Überbauungsordnung Nr. 52-4 «ESP Lyss Bahnhof»

Überbauungsplan 1:1000

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan (alt/neu)
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Gutachterverfahren 15. November 2017 (Richtprojekt)
- Lärmstudie der Gartenmann Engineering AG vom Juli 2017
- Beurteilung empfindlicher Anlagen im Rahmen der Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge der KBP GmbH vom Mai 2020

August 2020

Lyss/Raulefeld H, Phase 3, ZPP/LWP 06205/4/3_LWP/ UeP/06205_UeP_200805_GE/dm/or

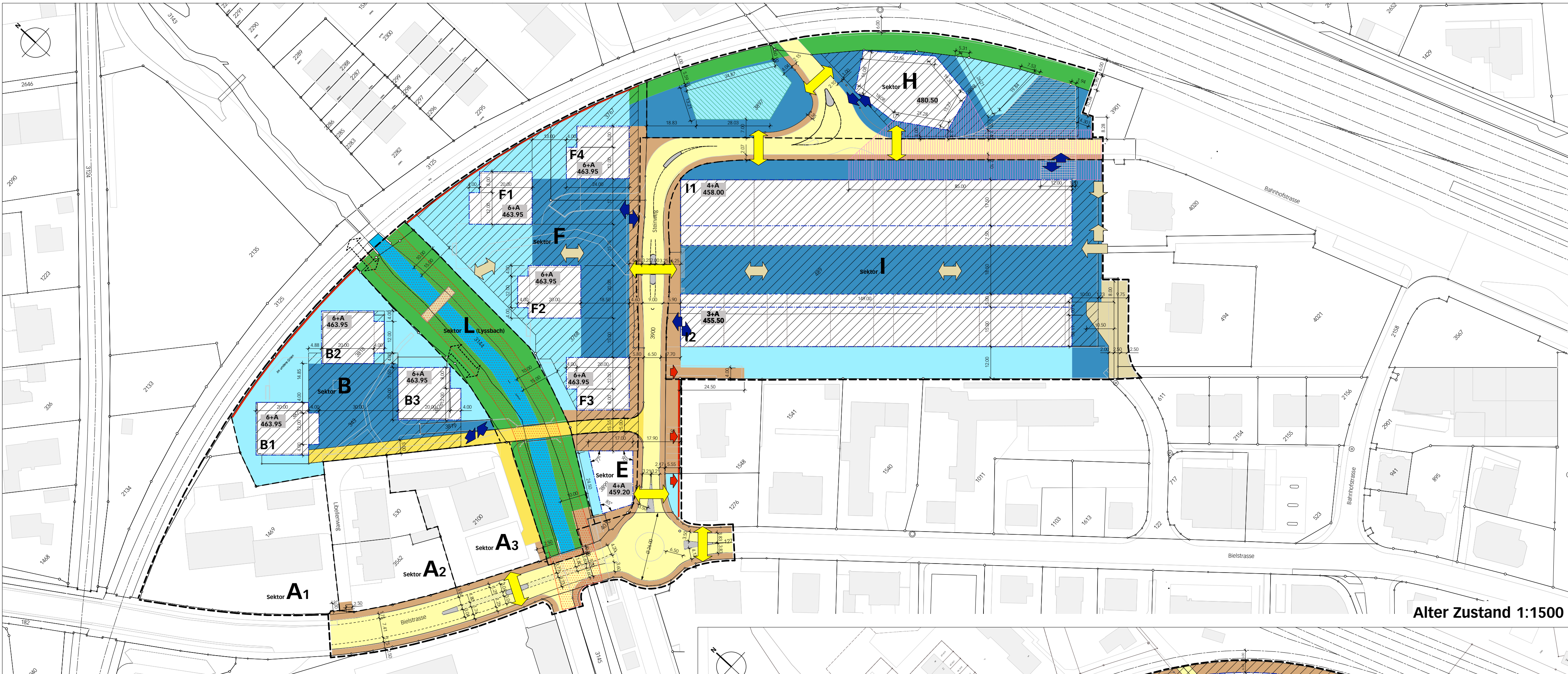
ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Genehmigungsvermerke der Änderung Nr. 52-4

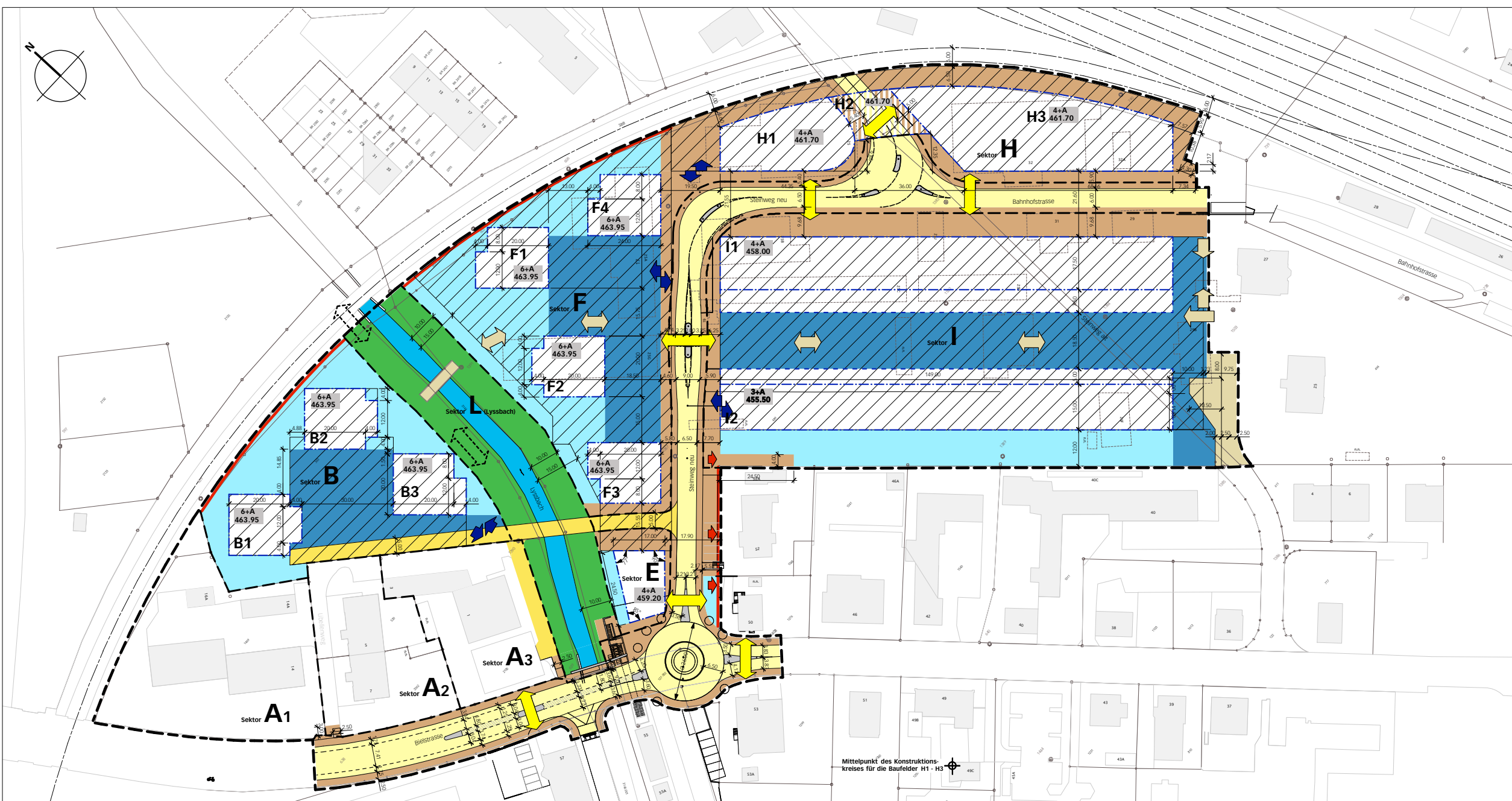
Vorprüfung vom	23. Mai 2019	Der Präsident	Der Sekretär
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	27. September 2019		
Publikation im Amtsblatt vom	2. Oktober 2019		
Öffentliche Auflage vom	27. September bis 28. Oktober 2019	Andreas Hegg	Daniel Strub
Einspracheverhandlungen am	–		
Erliedigte Einsprachen	0		
Unerledigte Einsprachen	0		
Rechtsverwahrungen	0		
		Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Lyss,	
		Der Gemeindeschreiber	
Beschlossen durch den Gemeinderat am	6. Dezember 2019		
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	3. Juli 2020	Daniel Strub	
Öffentliche Auflage vom	3. Juli bis 3. August 2020		
Einspracheverhandlungen am	–		
Erliedigte Einsprachen	0		
Unerledigte Einsprachen	0		
Rechtsverwahrungen	0		
Beschlossen durch den Gemeinderat am	30. Juni 2020		

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Neuer Zustand 1:1000



Alter Zustand 1:1500



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorengrenze
- Sektorenbezeichnung
- Baufeldbereichsbegrenzung
- Baufeldbereichsbegrenzung für eingeschossige Vorbauten
- Baufeldbereichsbegrenzung für Gebäude mit einem Vollgeschoss
- Baufeldbereichsbegrenzung für unterirdische Parkieranlagen
- Baufeldbereichsbegrenzung
- Geschossigkeit (A=Attika)
- maximale Gebäudehöhe GK-Attika
- Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M.
- öffentlicher, versiegelter Aussenraum
- öffentlicher, unversiegelter Aussenraum
- halböffentlicher Aussenraum (ausserhalb des Strassenraums)
- Strassenvorland (Trottoir, Bepflanzung, Autoabstellplätze, Zufahrten)
- privater Aussenraum
- Bereich grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Strassenraumübergreifende Aussenraumgestaltung
- Freihaltebereich
- Fahrbahn Basisschliessung
- Fahrbahn Detailschliessung
- mögliche Position für Zufahrt in Tiefgarage
- gesicherte Strassenquerung für Fussgänger
- öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
- mögliche Bereiche für Lärmschutzmassnahmen

Hinweise:

- bestehende Bebauung
- geschützte Villa (K-Objekt)
- Gleisachse
- bestehender öffentlicher Fussweg
- künftige Fuss- und Radwegverbindung gemäss Wasserbauplan
- mögliche Anschlussbereiche für Nachbargrundstücke
- Lyssbach
- Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (Korridor) gemäss Zonenplan 2 (Stand abschliessende VP)
- möglicher Ausbau zum Kreisell