

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

ESP Lyss Bahnhof

Überbauungsordnung Nr. 54 «Bahnhofsgebiet Ost»

die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bauprojekt Strasse (separates Dossier)

Januar 2007

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Mit der Überbauungsordnung «Bahnhofgebiet Ost» wird eine sektorweise differenzierte, jedoch gesamtheitlich abgestimmte Bebauung und Erschliessung angestrebt. Sie soll das vorgesehene Nutzungsverhältnis und eine zweckmässige Anordnung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume sicherstellen.

² Durch die Überbauungsordnung soll das Gebiet als Arbeits- und Wohnstandort aufgewertet und rationell erschlossen werden. Zudem sollen eine wichtige Fusswegverbindung und eine genügende Anzahl öffentliche Veloabstellplätze sichergestellt werden.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gepunkteten Perimeter festgelegt. Er umfasst das Gebiet der ZPP «ESP Bahnhofgebiet» Ost.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils geltenden Baureglements der Einwohnergemeinde Lyss, insbesondere die Bestimmungen der ZPP «ESP Bahnhofgebiet» Ost.

Art. 4

Verfahren

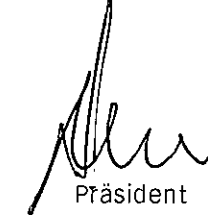
¹ Für die im Überbauungsplan festgelegten öffentlichen Erschliessungsanlagen (Sektor D) gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung. Massgebend ist das mit der UeO ausgearbeitete Strassenbauprojekt.

² Mit dem Beschluss der Überbauungsordnung werden gleichzeitig die notwendigen Bruttokredite für die Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen und der entsprechende Kostenanteil der Grundeigentümer an den beitragsberechtigten Kosten festgelegt.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	8. September 2006
Publikation im Amtsanzeiger vom	29. September und 6. Oktober 2006
Öffentliche Auflage vom	29. September bis 30. Oktober 2006
Einspracheverhandlungen vom	14. und 21. Dezember 2006
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	3

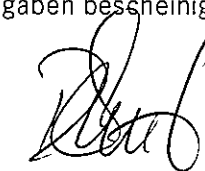
Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Januar 2007


Präsident


Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 16. JAN. 2007

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung 13. FEB. 2007



Weitere Bestimmungen

Art. 25

Etapplierung

- ¹ Die Überbauung der einzelnen Sektoren kann etappenweise erfolgen.
- ² Die genügende Verkehrserschliessung ist jederzeit zu gewährleisten.

Art. 26

Vertragliche
Regelungen

- ¹ Für die Erstellung und den Ausbau der öffentlichen Erschliessungsanlagen schliessen die Grundeigentümer mit der Gemeinde vor der Genehmigung der Überbauungsordnung einen Infrastrukturvertrag ab.
- ² Im Übrigen ist der Vollzug der Überbauungsordnung soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 27

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

- Der Überbauungsplan regelt verbindlich:
- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - die Sektorengrenzen und die Sektorenbezeichnung
 - die Lage und Abmessung der Baufelder und die Baufeldbezeichnung
 - die Lage und Abmessung des Baufelds für unterirdische Bauten
 - die Lage der Baulinie mit Anbaupflicht
 - die Geschossigkeit und die max. Gebäudehöhe OK Brüstung in m.ü.M.
 - die kommunale Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
 - die Lage der Fläche für MIV-Erschliessung und Parkierung
 - die Spielfläche
 - die Lage der Fläche für Aussenraum / Grünbereich
 - die Lage der Basiserschliessung Strassenraum Busswilstrasse (Gemeinde)
 - die Lage der Basiserschliessung Strassenraum Bürenstrasse (Kanton)
 - die Arealzufahrten (ungefähre Lage)
 - der Zufahrtsbereich Einstellhalle (ungefähre Lage)
 - den zu erhaltenden Baum im Sektor A

- Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind:
- ein Höhenfixpunkt in m.ü.M.
 - das neue Strassenprojekt
 - das erhaltenswerte Ensemble
 - die Flächen für B+R-/Autoabstellplätze (ungefähre Lage)
 - die neu zu pflanzenden Bäume (ungefähre Lage)
 - keine Durchfahrt für Motorfahrzeuge

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung
Sektor A

¹ Im Sektor A gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG/A.

Sektoren B und C

² Die Sektoren B und C sind für eine Wohn-, Arbeits- und Verkaufsnutzung und für die dazugehörenden Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie für Aussen- und Grünräume bestimmt.

Sektor D

³ Der Sektor D ist für die Erschliessung des Gebietes (Strassen, Ver- und Entsorgungsanlagen) sowie für öffentliche Anlagen wie Bike+Ride sowie Autoabstellplätze und für die Strassenraumgestaltung bestimmt.

Art. 7

Mass der Nutzung

¹ Insgesamt sind in den Sektoren A, B und C 11'750 m² BGF zulässig.

² Im Sektor A ist eine Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen zulässig.
Es gilt eine maximale Bruttogeschossfläche von 450 m² BGF.

³ In den Sektoren B und C sind folgende maximalen Bruttogeschossflächen zulässig:

Sektor B: 3800 m² BGF

Sektor C: 7500 m² BGF

⁴ Nutzungsübertragungen zwischen den Sektoren sind zulässig.

⁵ Folgende minimalen Nutzungsanteile sind über alle Sektoren einzuhalten:

Wohnen: 50% der BGF

Arbeiten: 25% der BGF

Art. 8

Baupolizeiliche Vorschriften

¹ Im Sektor A können die bestehenden Bauten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens umgebaut und erneuert werden. Für An- und Neubauten gelten die Vorschriften der WG/A. Vorbehalten bleibt Art. 12 Abs. 4 hienach.

² In den Sektoren B und C gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Sektor	Baufeld	Gebäudehöhe *	Geschlosszahl
B	b1	452.50	1
	b2	457.50	3
C	c1	457.50	4
	c2	457.50	4
	c3	457.50	4
	c4	452.50	2

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

³ Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Kostenverteilung

Art. 23

Kreditbeschluss und
Grundeigentümer-
anteil

¹ Gleichzeitig mit der Überbauungsordnung werden die für den Bau der öffentlichen Erschliessungsanlagen erforderlichen Bruttokredite beschlossen und die Kostenanteile der Grundeigentümer festgelegt:

a) Umgestaltung der Bürenstrasse

Vorbereitung mit Vorsortierspur

Bruttokredit Fr. 182'000.–

beitragsberechtigte Baukosten Fr. 182'000.–

Anteil Grundeigentümer 100 %

Anschlussbereich Busswilstrasse mit Bushaltestelle

Bruttokredit Fr. 158'000.–

beitragsberechtigte Baukosten Fr. 158'000.–

Anteil Grundeigentümer 0 %

b) Neugestaltung der Busswilstrasse mit öffentlichen Nebenanlagen

Bruttokredit Fr. 1'540'000.–

beitragsberechtigte Baukosten Fr. 1'040'000.–

Anteil Grundeigentümer 50 %

c) öffentlicher Fussweg

Bruttokredit Fr. 58'000.–

beitragsberechtigte Baukosten Fr. 58'000.–

Anteil Grundeigentümer 50 %

² Die Bruttokredite (Genauigkeit: +/- 10%) erhöhen sich bis zur Fälligkeit um das Mass der Teuerung gemäss Berner Index der Wohnbaukosten (Stand: Juni 2006).

Art. 24

Gebühren

Für die Finanzierung der übrigen Erschliessungsanlagen gelten die einschlägigen Reglemente und Vorschriften der Werke.

Art. 20

Spiel- und Aufent-
haltsbereiche

- ¹ Im Sektor C sind eine grössere Spielfläche sowie Aufenthaltsbereiche und Spielplätze auszuweisen. Die Flächen sind zusammen mit der Überbauung im Sektor C zu realisieren.
- ² Lage, Abmessung, Anordnung und Ausgestaltung der einzelnen Elemente – insbesondere der grösseren Spielfläche – sind im Baubewilligungsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) aufzuzeigen (GBR Teil 1, Art. 7–9).

Art. 21

Energieversorgung
Abfallentsorgung

- ¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können. Die Verwendung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.
- ² Die notwendigen Containerstandorte für die gemeinsame Abfallentsorgung sind sektorweise mit der Baubewilligung festzulegen.

Art. 22

Gewässerschutz

- ¹ Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem mit Versickerung des Regenwassers. Ein Anschluss an die Mischwasserleitung ist zulässig, wenn eine Versickerung nicht möglich ist.
- ² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, welche nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.
- ³ Für Flachdächer ist eine Begrünung vorzusehen.

Art. 9

Baulinie mit Anbau-
pflicht

Für Bauten im Sektor B besteht im Erdgeschoss und für Bauten im Sektor C im Erd- und im 1. Obergeschoss gegenüber der Busswilstrasse eine Baulinie mit Anbaupflicht.

Art. 10

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten und Anlagen, insbesondere Einstellhallen können in dem im Überbauungsplan eingetragenen Baufeld erstellt werden.

Art. 11

Anlagen ausserhalb
der Baufelder

- ¹ Vordächer, Balkone, Dachvorsprünge, etc. dürfen die Baufeldbegrenzungen überragen. Es gilt Art. 28 BauR «Anlagen und Bauteile im Grenzabstand».
- ² Überdachungen für Kundenzugänge, Lager und den Güterumschlag dürfen das Baufeld B1 auf der Längsseite um 3.50 m und die Baufelder B1, B2 und C4 gegenüber der Busswilstrasse um 1.82 m überragen.
- ³ Im Übrigen sind ausserhalb der Baufelder nur unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss den Vorschriften des Baureglements zulässig.

Baugestaltung

Art. 12

Gestaltung der Bau-
ten

- ¹ Die Bauten, die Nebenanlagen sowie deren Umgebung sind aufeinander abzustimmen. Es ist eine verkehrsberuhigte und fussgängerfreundliche Überbauung anzustreben. Wegweisend ist das mit der UeO ausgearbeitete Bebauungskonzept (Anhang zum Erläuterungsbericht).
- ² Die Gewerbebauten entlang der Bahnlinie im Sektor C sind so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Lärmschutz dienen.
- ³ Die Fassaden sind gleichmässig, ruhig und zurückhaltend zu gestalten.
- ⁴ Das bestehende Ensemble im Sektor A ist nach Möglichkeit zu erhalten. An Um-, An- und Ersatzbauten sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen. Sie bedürfen einer besonders sorgfältigen Abklärung unter Einbezug fachlicher Beratung.

Aussenraumgestaltung

Art. 13

Grundsätze

¹ Mit einem Bauvorhaben ist sektorweise ein Aussenraumkonzept gemäss Art. 8 BauR zu erarbeiten, das die Übergänge zwischen den unterschiedlich genutzten Aussenräumen berücksichtigt sowie die Parkierung und Bepflanzung einbezieht.

² Gestaltungseinheiten wie Strassenräume und die kommunale Fusswegverbindung sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung als Ganzes zu gestalten.

³ Sämtliche öffentlichen Räume sind übersichtlich und behindertengängig zu gestalten und zu beleuchten.

Art. 14

Aussenraum / Grünbereich / Fusswegerschliessung

Die im Überbauungsplan gekennzeichnete Fläche dient den anstossenden Wohnungen als gemeinschaftlicher und privater Aussenraum sowie der internen Arealerschliessung. Vorbehalten bleibt der im Überbauungsplan dargestellte öffentliche Fussweg gemäss Art. 18 hienach.

Art. 15

Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung ist auf das Gesamtkonzept abzustimmen.

² Der im Überbauungsplan dargestellte bestehende Einzelbaum im Sektor A ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

³ Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

⁴ Die Anzahl und die Lage der Hochstammbäume sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 16

Sicherheit im öffentlichen Raum

Bei der Planung und Ausgestaltung der öffentlichen Aussenräume, des Fussweges sowie 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.

Erschliessung (Infrastruktur)

Art. 17

Strassen

¹ Die Zufahrt- und die Wegfahrt zu den jeweiligen Sektoren erfolgen über die im Überbauungsplan festgelegten Arealzufahrten ab der Büren- und der Busswilstrasse.

² Für die Ausgestaltung der Strassenräume (Sektor D) ist das Strassenbauprojekt massgebend.

Art. 18

Fussweg

¹ Der im Überbauungsplan dargestellte Fussweg ist öffentlich.

² Der Fussweg ist mindestens 2.00 m breit anzulegen.

³ Die Ausgestaltung und die Materialisierung des Fusswegs sind auf das Gesamtkonzept abzustimmen.

Art. 19

Fahrzeugabstellplätze

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

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

³ Offene oder gedeckte Autoabstellplätze dürfen im Sektor A, in den Flächen für MiV-Erschliessung und Parkierung in den Sektoren B und C sowie im Sektor D entlang der Busswilstrasse erstellt werden.

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

⁵ Im Sektor D entlang der Busswilstrasse sind für die Öffentlichkeit Bike + Ride – Abstellplätze bereitzustellen.

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss
ESP Lyss Bahnhof
Überbauungsordnung Nr. 54 «Bahnhofsgebiet Ost»

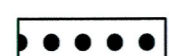
die UeO besteht aus:
• Überbauungsplan 1:500
• Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:
• Erläuterungsbericht
• Bauprojekt Strasse (separates Dossier)

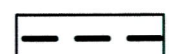
Januar 2007

Legende

Inhalte:



Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung



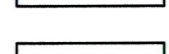
Sektorengrenze



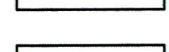
Sektorenbezeichnung



Baufeld



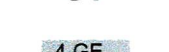
Baufeld für unterirdische Bauten



Baulinie mit Anbaupflicht



Baufeldbezeichnung



Geschossigkeit
maximale Gebäudehöhe OK Brüstung in m.ü.M.



Kommunale Fusswegverbindung
(ungefähre Lage)



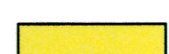
Fläche für MIV - Erschliessung/ Parkierung



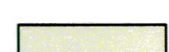
Spielfläche



Aussenraum / Grünbereich



Basiserschliessung Strassenraum Busswilstrasse (Gemeinde)



Basiserschliessung Strassenraum Bürenstrasse (Kanton)



Arealzufahrt (ungefähre Lage)

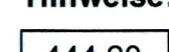


Zufahrtsbereich Einstellhalle (ungefähre Lage)



zu erhaltender Baum in Sektor A

Hinweise:



Höhenfixpunkt in m.ü.M.
OK Treppenaufgang Personen-Unterführung resp. Lifteingang



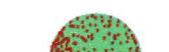
Strassenprojekt neu



erhaltenswertes Ensemble



ungefähre Lage der B+R/- Auto-Abstellplätze



neu zu projektierende Bäume (ungefähre Lage)



keine Durchfahrt für Motorfahrzeuge



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	8. September 2006
Publikation im Amtsanzeiger vom	29. September und 6. Oktober 2006
Öffentliche Auflage vom	29. September bis 30. Oktober 2006
Einspracheverhandlungen vom	14. und 21. Dezember 2006
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwarungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Januar 2007

 Präsident
 Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 16. JAN. 2007

Der Gemeindegemeinderat

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

13. FEB. 2007



GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

**Änderung Überbauungsordnung Nr. 54 «Bahnhofgebiet Ost»
(Änderung Nr. 54-1)** im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

**Änderung Überbauungsvor-
schriften**

Die Änderung der UeO besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

April 2017

Allgemeines

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Sektorengrenzen und die Sektorenbezeichnung
- die Lage und Abmessung der Baufelder und die Baufeldbezeichnung
- die Lage und Abmessung des Baufelds für unterirdische Bauten
- die Lage der Baulinie mit Anbaupflicht
- die Geschossigkeit und die max. Gebäudehöhe OK Brüstung in m.ü.M.
- die kommunale Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- die Lage der Fläche für MIV-Erschliessung und Parkierung
- die Spielfläche
- die Lage der Fläche für Aussenraum / Grünbereich
- die Lage der Basiserschliessung Strassenraum Busswilstrasse (Gemeinde)
- die Lage der Basiserschliessung Strassenraum Bürenstrasse (Kanton)
- die Arealzufahrten (ungefähre Lage)
- der Zufahrtsbereich Einstellhalle (ungefähre Lage)
- ~~den zu erhaltenden Baum im Sektor A~~
- ~~die neu zu pflanzenden Bäume (verbindlich, ungefähre Lage)~~

Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind:

- ein Höhenfixpunkt in m.ü.M.
- das neue Strassenprojekt
- das erhaltenswerte Ensemble
- die Flächen für B+R-/Autoabstellplätze (ungefähre Lage)
- die neu zu pflanzenden Bäume (ungefähre Lage)
- keine Durchfahrt für Motorfahrzeuge

Aussenraumgestaltung

Art. 15

Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung ist auf das Gesamtkonzept abzustimmen.

² ~~Der Die~~ im Überbauungsplan dargestellten ~~bestehende Einzelbaum im Sektor A ist zu erhalten~~ verbindlichen Bäume sind in ungefährer Lage zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

³ Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

⁴ Die Anzahl und die Lage der Hochstammbäume sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 10. März 2017
Öffentliche Auflage vom 10. März – 10. April 2017

Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. April 2017

Der Präsident

Andreas Hegg

Der Sekretär

Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, 5.5.2017

Der Gemeindeschreiber

Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

S. Fuchs

- 9. Juni 2017



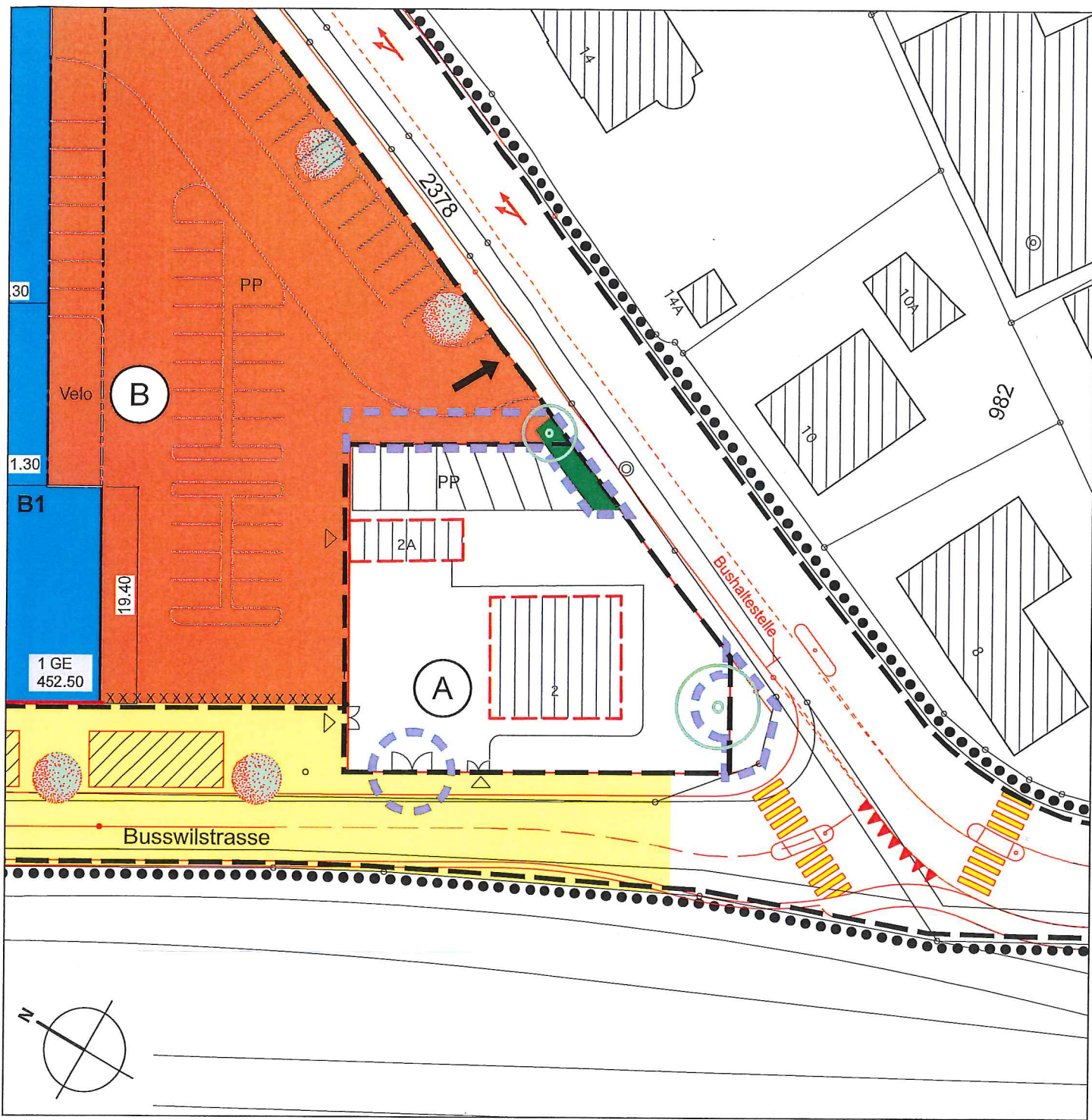
Alter Zustand



Legende

	Bereich der UeO-Änderung		Baulinie mit Anbaupflicht
Inhalte:		B1	Baufeldbezeichnung
	Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung	4 GE 457.50	Geschossigkeit max. Gebäudehöhe OK Brüstung in m.ü.M.
	Sektorengrenze		Fläche für MIV - Erschliessung/ Parkierung
	Sektorenbezeichnung		Aussenraum / Grünbereich
	Baufeld		Basiserschliessung Strassenraum Busswilstrasse (Gemeinde)
	Baufeld für unterirdische Bauten		Basiserschliessung Strassenraum Bürenstrasse (Kanton)

Neuer Zustand



	Arealzufahrt (ungefähre Lage)	Hinweise:	
	zu erhaltender Baum in Sektor A		Strassenprojekt neu
	neu zu pflanzender Baum (verbindlich, ungefähre Lage)		erhaltenswertes Ensemble
			ungefähre Lage der B+R-/ Auto-Abstellplätze
			neu zu projektierende Bäume (ungefähre Lage)
		xxxxxxx	keine Durchfahrt für Motorfahrzeuge