

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

ESP Lyss Bahnhof

Überbauungsordnung Nr. 58 «Bahnhofgebiet Mitte»

Überbauungsvorschriften

die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juli 2007

Aufträge aktuell\Lyss\ESP Bhf Mitte\
4_Resultate\UeO\UeV\UeV_070702_GN.doc

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	¹ Mit der Überbauungsordnung «Bahnhofgebiet Mitte» sollen die Voraussetzungen für die Bebauung und Gestaltung der Aussenräume in diesem Bereich geschaffen werden. Gleichzeitig soll die gewünschte Entwicklung des Zentrums in das ehemalige Bangerter-Areal eingeleitet werden. ² Durch die Bebauung im Baufeld 2 soll ein klarer städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Das EG und das UG sollen für Autoabstellplätze und eine Park+Ride-Anlage zur Verfügung stehen. Die strassenmässige Erschliessung soll über den neuen Steinweg erfolgen und der Bereich zwischen Gebäude und Park als Promenade mit Durchfahrtsbeschränkung ausgestaltet werden. ³ Der bestehende Strassenraum und der Bus- und Veloabstellplatz sollen zu einem multifunktionalen Platz zusammengefasst und gegenüber dem Bangerter-Park geöffnet werden. Entlang den SBB-Geleisen soll eine grosszügig überdachte Bike+Ride-Anlage entstehen. Entlang dieser Überdachung und auf dem Platz sollen die Bushaltestellen und oberirdische Kurzzeitparkplätze angeordnet werden können. ⁴ Das Aufnahmegebäude soll im Rahmen der Bestimmungen der Kernzone teilweise umgebaut und umgenutzt werden können. Eine teilweise öffentliche Nutzung (z.B. für eine Velostation) soll möglich sein.
---------------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz-gestrichelten Perimeter festgelegt. Er umfasst den Perimeter der ZPP «ESP Bahnhofgebiet» Mitte mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2901.
-----------------	---

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Lyss, insbesondere die Bestimmungen der ZPP «ESP Bahnhofgebiet» Mitte sowie der behördenverbindliche Richtplan.
---------------------------	---

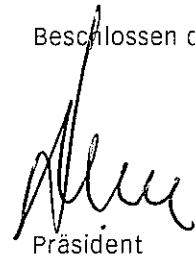
Genehmigungsvermerke

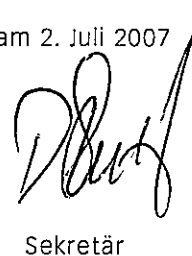
Vorprüfung vom 30. April 2007

Publikation im Amtsanzeiger vom 16. Mai 2007
Öffentliche Auflage vom 18. Mai bis 18. Juni 2007

Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

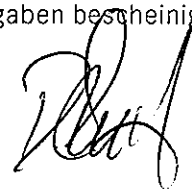
Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. Juli 2007


Präsident


Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

– 6. AUG. 2007



Art. 4

Inhalt des Überbau-
ungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Sektorengrenzen
- die Sektorenbezeichnung
- die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- die Lage und Abmessung des Baufelds Perrondach/Überdachung B+R
- die Baufeldbezeichnungen
- die Lage und Abmessung des Baufelds für unterirdische Bauten
- den öffentlichen, versiegelten Aussenraum
- den öffentlichen zugänglichen Park
- den halböffentlichen Aussenraum
- den privaten Aussenraum
- die Fahrbahn Basiserschliessung
- den Mehrzweckbereich
- den Perimeter der Bahnhofplatzgestaltung
- die öffentlichen Fusswegverbindungen
- die Velostation (ungefähre Lage)
- die oberirdischen Autoabstellplätze (ungefähre Lage)
- die Haltebereiche des ÖV (ungefähre Lage)
- die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle (ungefähre Lage)
- die Option Personenunterführung (ungefähre Lage)
- die Baulinie mit Anbaupflicht für die Bebauung auf der Pazelle Nr. 2901

Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind:

- die geschützten/erhaltenswerten Bauten
- die Durchfahrtsbeschränkung (ungefähre Lage)

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung
Sektor 1

¹ Der Sektor 1 (Bahnhofplatz) ist für eine öffentliche Platzanlage und für eine gemischte Nutzung (Kern-, Arbeits- und Wohnnutzung) bestimmt. Für die Baufelder 1 und 2 gelten die Vorschriften der Kernzone. Das Baufeld 3 ist für eine offene Perronüberdachung bzw. für überdachte B+R-Abstellplätze und als Umsteigebereich bestimmt. Unter dem Perrondach sind den Bahnbetrieb ergänzende Nebenanlagen wie eine Velostation, Kioske (inkl. Blumen), Automaten, Toiletten, etc. zugelassen. Es gilt die ES III gemäss Art. 47 LSV.

Sektor 2

² Die bestehenden Villen im Sektor 2 sind für Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen sowie eine öffentliche Nutzung bestimmt. Es gilt die ES III gemäss Art. 47 LSV.

³ Für den öffentlich zugänglichen Park gelten die Bestimmungen der Grünzone gemäss Baureglement. Vorbehalten bleiben der Bau von öffentlichen Infrastrukturanlagen (Fusswegnetz, Plätze) sowie die im öffentlichen Interesse liegende Nutzung des Parks.

Art. 6

Mass der Nutzung /
baupolizeiliche Vor-
schriften

- ¹ Im Baufeld 1 gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone. Innerhalb des Baufelds ist die Gebäudelänge frei. Vorbehalten bleibt Art. 8 zur Baugestaltung.
- ² Im Baufeld 2 gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone. Innerhalb des Baufelds ist die Gebäudelänge frei. Die max. Nutzung beträgt 5'700 m² BGF. Der minimale Anteil Gewerbenutzung beträgt 85%.
- ³ Im Baufeld 3 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6.00 m. Die Gebäudelänge für die offene Überdachung ist innerhalb des Baufelds frei. Einzelne, geschlossene Nebenanlagen bis zu einer Fläche von je 50 m² sind unter der Überdachung zugelassen. Es sind mindestens 300 Veloabstellplätze zu erstellen.
- ⁴ Die Villen im Sektor 2 können innerhalb des bestehenden Volumens umgenutzt werden. Neue Hauptbauten sind nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 8 zur Baugestaltung.

Art. 7

Anlagen ausserhalb
der Baufelder

- ¹ Im Baufeld 2 dürfen auf der Südseite (Promenade) Vordächer, Überdachungen für Kundenzugänge, Lager und den Güterumschlag, etc. bis 3.50 m über das Baufeld hinausragen. Es muss eine Durchfahrtshöhe von 4.50 m gewährleistet sein.
- ² Im Bereich des Baufeldes 1 dürfen Vordächer, Überdachungen für Kundenzugänge, Lager und den Güterumschlag etc. soweit über das Baufeld hinausragen, als dadurch der Bahnbetrieb und der Strassenverkehr nicht beeinträchtigt werden.
- ³ An- und Nebengebäude sind nur in den privaten Aussenräumen zulässig. Hierbei gelten die Vorschriften des Baureglements.

Vertragliche
Regelungen

Art. 22

- ¹ Zwischen der Gemeinde Lyss und den SBB bestehen ein Planungs- und ein Infrastrukturvertrag, welche die Planung, den Bau und die Finanzierung der vorgesehenen öffentlichen Erschliessungsanlagen regeln.
- ² Für die Öffnung des Parks schliesst die Gemeinde mit der Eigentümerin einen separaten Vertrag ab.
- ³ Die Verträge bilden Voraussetzung für die Genehmigung der Überbauungsordnung.
- ⁴ Im Übrigen ist der Vollzug der Überbauungsordnung soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 23

Verhältnis zur
UeO Nr. 37

In den Bereichen, in denen die UeO Nr. 58 «Bahnhofgebiet Mitte» die UeO Nr. 37 überlagert, hebt sie diese auf.

Art. 24

Inkrafttreten

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

Art. 18

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 Standorte für die Abfallentsorgung sind mit der Baubewilligung festzulegen.

Art. 19

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.

Weitere Bestimmungen

Art. 20

Etappierung

¹ Die Überbauung der einzelnen Baufelder und Aussenräume kann etappenweise erfolgen.

² Die genügende Verkehrserschliessung ist jederzeit zu gewährleisten.

Art. 21

Übergangsnutzung

¹ Bis zur definitiven Überbauung kann der Bereich der Baufelder 2 und 3 entlang den Bahngeleisen als P+R Anlage zwischengenutzt werden (vgl. Richtprojekt im Erläuterungsbericht).

² Die P+R-Anlage ist so zu gestalten, dass sie sich möglichst gut ins Ortsbild und die Umgebung einpasst. Die Abstellplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche auszustatten. Für die Fussgänger und Velofahrer ist entlang dem Park eine separate Wegführung vorzusehen.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, das eine Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlaubt.

Baugestaltung

Art. 8

Gestaltung der Bauten

¹ Die Bauten, die Nebenanlagen sowie deren Umgebung sind aufeinander abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sich unter Einbezug der historischen Gebäude, ein gesamtheitlich wahrnehmbares und auf den Ort abgestimmtes Erscheinungsbild ergibt.

² Die bestehenden Villen im Sektor 2 sind geschützt (K-Objekt). Das bestehende Bahnhofgebäude im Baufeld 1 ist zu erhalten. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen. Sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen. Bei den Villen ist die kantonale Denkmalpflege und beim Bahnhofgebäude die Fachgruppe Ortsbild beizuziehen.

Aussenraumgestaltung

Art. 9

Grundsätze

¹ Wegleitend für die Aussenraumgestaltung ist das Konzept mit den vorgesehenen Massnahmen im Erläuterungsbericht.

² Der Bahnhofplatz ist entsprechend seiner örtlichen Bedeutung als vielseitig nutzbarer und attraktiver Aussenraum zu gestalten.

³ Strassenräume, Plätze und kommunale Fusswegverbindungen sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung einheitlich zu gestalten.

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

Art. 10

Sektor 2

¹ Der Baumbestand im öffentlich zugänglichen Park ist in seinem Umfang zu erhalten. Die bestehende Nutzung ist zu gewährleisten.

² Die öffentlichen Infrastrukturanlagen (Wegnetz, Plätze etc.) und die damit verbundenen Nebenanlagen (Wegbeleuchtung, etc.) sind so zu gestalten, dass dadurch der Parkcharakter nicht beeinträchtigt wird.

³ Der im Überbauungsplan dargestellte halböffentliche Aussenraum ist zusammen mit dem öffentlichen, versiegelten Aussenraum als harte Fläche ohne Absätze auszugestalten. Die Gestaltung soll zusammen mit der Überbauung im Sektor I der UeO Nr. 52 und spätestens mit der Aufhebung des Steinwegs erfolgen.

Art. 11

halböffentlicher Aussenraum

Die halböffentlichen Aussenräume bezeichnen Flächen, auf denen Auto- und Veloabstellplätze, Zufahrten, Wege, etc. für die anstossenden Bauten zulässig sind. Die Anlagen sind einheitlich zu gestalten und angemessen zu begrünen.

Art. 12

Privater Aussenraum

Die privaten Aussenräume bezeichnen Flächen, die den anstossenden Bauten als privater oder gemeinschaftlicher Aussenraum dienen.

Art. 13

Mehrzweckbereich

¹ Die als Mehrzweckbereich bezeichnete Fläche dient als Wendeplatz (Basiserschliessung) sowie der Parkierung zu den Villen im Sektor 2 (halböffentlicher Aussenraum).

² Der Wendeplatz ist spätestens mit der Schliessung der Bahnhofstrasse für den Durchgangsverkehr zu realisieren.

Art. 14

Platzgestaltung

¹ Der bestehende Strassenraum wird zusammen mit den Bus-, Auto und Veloabstellplätzen zu einem multifunktionalen Platz zusammengefasst. Der Park wird durch eine Abtreppung gegen das Bahnhofareal geöffnet. Durch eine einheitliche und schlichte Gestaltung sollen der gesamte Bereich als zusammenhängender öffentlicher Aussenraum wahrnehmbar sein und die umliegenden Bauten in den örtlichen Kontext eingebettet werden.

² Auf der Promenade vor dem Baufeld 2 wird die Durchfahrt beschränkt. Sie soll nur noch für den Fussgänger- und Veloverkehr, die Anlieferung des Baufeldes 2 sowie für den Ortsbus und als Notdurchfahrt offen bleiben.

³ Die Platzgestaltung ist darauf auszurichten, dass eine Begegnungszone eingeführt werden kann.

Art. 15

Sicherheit im öffentlichen Raum

Bei der Planung und Ausgestaltung der öffentlichen Aussenräume, der Fusswege sowie der Einstellhallen ist der Sicherheit der Benutzenden 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. 16

Fusswege

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich.

² Die Fusswege sind mindestens 2.00 m breit anzulegen.

Art. 17

Fahrzeugabstellplätze

¹ Im Sektor 1 sind oberirdisch nur öffentlich bewirtschaftete oder der SBB dienende Kurzzeit-Parkplätze sowie P+R-Abstellplätze zulässig.

² Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze zu den Bauten im Baufeld 2 und im Sektor 2 gilt die Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

³ Für das Baufeld 2 sind die notwendigen Abstellplätze in einer Einstellhalle anzuordnen. Die nach Art. 54 BauV erforderlichen Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten, bei den Hauseingängen und möglichst ebenerdig anzulegen.

⁴ Die erforderlichen Autoabstellplätze zu den Villen im Sektor 2 sind im halböffentlichen Aussenraum und im Mehrzweckbereich anzuordnen.

⁵ Im Bereich des Baufelds 3 sind mindestens 300 Veloabstellplätze für eine B+R Anlage vorzusehen.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 30. April 2007

Publikation im Amtsanzeiger vom 16. Mai 2007
Öffentliche Auflage vom 18. Mai – 18. Juni 2007

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. Juli 2007



Präsident



Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,
Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

- 6. AUG. 2007 

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

ESP Lyss Bahnhof
Überbauungsordnung Nr. 58 «Bahnhofgebiet Mitte»

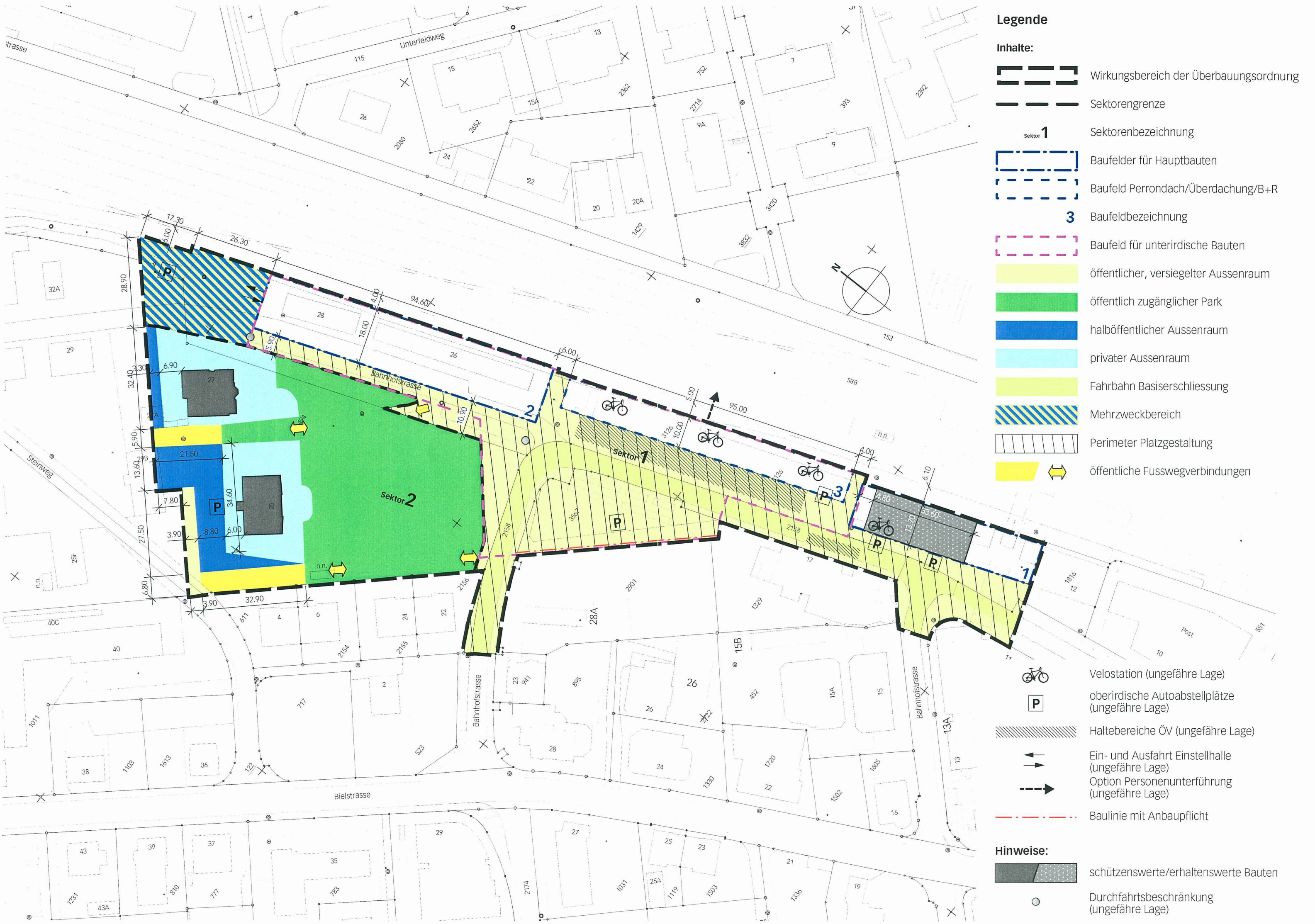
Überbauungsplan 1:1000

- Die UeO besteht aus:
- Überbauungsplan 1:1000
 - Überbauungsvorschriften

- Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Juli 2007

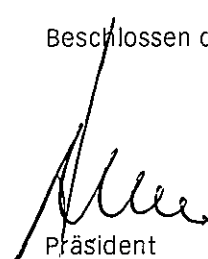
lyss/esp bahnhof mitte/4/ueo/uep/uep_070703_ge.mcd/tr

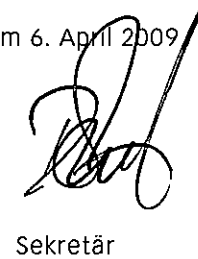


Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	19. Februar 2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	20. und 27. Februar 2009
Öffentliche Auflage vom	20. Februar bis 23. März 2009
Einspracheverhandlungen vom	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

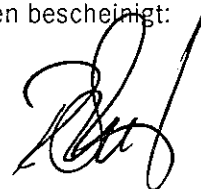
Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. April 2009


Präsident


Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 17.4.09

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

- 8. Mai 2009 

58-1

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyss

**ESP Lyss Bahnhof; Änderung der Überbauungsordnung
Nr. 58-1 «Bahnhofgebiet Mitte»**

Überbauungsvorschriften

die Änderung der Überbauungsord-
nung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:1000
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Projekt «Neugestaltung Bereich
Mitte» (Separates Dossier)

April 2009

Aufträge aktue\N\Lyss\ESP Bhf Mitte\West\
4_Resultate\Mitte\UeV\UeV_090407_GE.doc

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Mit der Überbauungsordnung «Bahnhofgebiet Mitte» sollen die Voraussetzungen für die Bebauung und Gestaltung der Aussenräume in diesem Bereich geschaffen werden. Gleichzeitig soll die gewünschte Entwicklung des Zentrums in das ehemalige Bangerter-Areal eingeleitet werden.

² Durch die Bebauung im Baufeld 2 soll ein klarer städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Das EG und das UG sollen für Autoabstellplätze und eine Park+Ride-Anlage zur Verfügung stehen. Die strassenmässige Erschliessung soll über den neuen Steinweg erfolgen und der Bereich zwischen Gebäude und Park als Umweltspur (Öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr, Notzufahrt) ausgestaltet werden.

³ Der bestehende Strassenraum und der Bus- und Veloabstellplatz sollen zu einem multifunktionalen Platz zusammengefasst und gegenüber dem Bangerter-Park geöffnet werden. Entlang den SBB-Geleisen soll eine grosszügig überdachte Bike+Ride-Anlage entstehen. Entlang dieser Überdachung und auf dem Platz sollen die Bushaltestellen und oberirdische Kurzzeitparkplätze angeordnet werden können.

⁴ Das Aufnahmegebäude soll im Rahmen der Bestimmungen der Kernzone teilweise umgebaut und umgenutzt werden können. Eine teilweise öffentliche Nutzung (z.B. für eine Velostation) soll möglich sein.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz-gestrichelten Perimeter festgelegt. Er umfasst den Perimeter der ZPP «ESP Bahnhofgebiet» Mitte mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2901.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Lyss, insbesondere die Bestimmungen der ZPP «ESP Bahnhofgebiet» Mitte sowie der behördenverbindliche Richtplan.

Art. 22

Vertragliche
Regelungen

¹ Zwischen der Gemeinde Lyss und den SBB bestehen ein Planungs- und ein Infrastrukturvertrag, welche die Planung, den Bau und die Finanzierung der vorgesehenen öffentlichen Erschliessungsanlagen regeln.

² Für die Öffnung des Parks schliesst die Gemeinde mit der Eigentümerin einen separaten Vertrag ab.

³ Die Verträge bilden Voraussetzung für die Genehmigung der Überbauungsordnung.

⁴ Im Übrigen ist der Vollzug der Überbauungsordnung soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 23

Verhältnis zur
UeO Nr. 37

In den Bereichen, in denen die UeO Nr. 58-1 «Bahnhofgebiet Mitte» die UeO Nr. 37 überlagert, hebt sie diese auf.

Art. 24

Inkrafttreten

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

Weitere Bestimmungen

Art. 20

Etap pierung

- ¹ Die Überbauung der einzelnen Baufelder und Aussenräume kann etap-penweise erfolgen.
- ² Die genügende Verkehrserschliessung ist jederzeit zu gewährleisten.

Art. 21

Übergangsnutzung

- ¹ Bis zur definitiven Überbauung können im ganzen Sektor 1 provisorische Park+Ride- resp. Bike+Ride-Abstellplätze erstellt werden.
- ² Die P+R-Anlage ist so zu gestalten, dass sie sich möglichst gut ins Orts-bild und die Umgebung einpasst. Die Abstellplätze sind mit einer sicherfä-higen Oberfläche auszustatten. Für die Fussgänger und Velofahrer ist ent-lang dem Park eine separate Wegführung vorzusehen.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, das eine Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlaubt.

Art. 4

Inhalt des Überbau-
ungsplanes

- Der Überbauungsplan regelt verbindlich:
- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - die Sektorengrenzen
 - die Sektorenbezeichnung
 - die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
 - die Lage und Abmessung des Baufelds Perrondach/Überdachung B+R
 - die Baufeldbezeichnungen
 - die Lage und Abmessung des Baufelds für unterirdische Bauten
 - den öffentlichen, versiegelten Aussenraum
 - den öffentlichen zugänglichen Park
 - den halböffentlichen Aussenraum
 - den privaten Aussenraum
 - die Fahrbahn Basiserschliessung
 - den Mehrzweckbereich
 - den Perimeter der Bahnhofplatzgestaltung
 - die Korridore der öffentlichen Fusswegverbindungen
 - die Velostation (ungefähre Lage)
 - die oberirdischen Autoabstellplätze (ungefähre Lage)
 - die Haltebereiche des ÖV (ungefähre Lage)
 - die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle (ungefähre Lage)
 - die Option Personenunterführung (ungefähre Lage)
 - die Baulinie mit Anbaupflicht für die Bebauung auf der Pazelle Nr. 2901

- Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind:
- die geschützten/erhaltenswerten Bauten

Art. 4a

Verfahren

Für das Projekt «Neugestaltung Bereich Mitte» wird mit der Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig die Baubewilligung erteilt.

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung
Sektor 1

¹ Der Sektor 1 (Bahnhofplatz) ist für eine öffentliche Platzanlage und für eine gemischte Nutzung (Kern-, Arbeits- und Wohnnutzung) bestimmt. Für die Baufelder 1 und 2 gelten die Vorschriften der Kernzone. Das Baufeld 3 ist für eine offene Perronüberdachung bzw. für überdachte B+R-Abstellplätze und als Umsteigebereich bestimmt. Unter dem Perrondach sind den Bahnbetrieb ergänzende Nebenanlagen wie eine Velostation, Kioske (inkl. Blumen), Automaten, Toiletten, etc. zugelassen. Es gilt die ES III gemäss Art. 47 LSV.

Sektor 2

² Die bestehenden Villen im Sektor 2 sind für Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen sowie eine öffentliche Nutzung bestimmt. Es gilt die ES III gemäss Art. 47 LSV.
³ Für den öffentlich zugänglichen Park gelten die Bestimmungen der Grünzone gemäss Baureglement. Vorbehalten bleiben der Bau von öffentlichen Infrastrukturanlagen (Fusswegnetz, Plätze) sowie die im öffentlichen Interesse liegende Nutzung des Parks.

Art. 6

Mass der Nutzung /
baupolizeiliche Vorschriften

¹ Im Baufeld 1 gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone. Innerhalb des Baufelds ist die Gebäudelänge frei. Vorbehalten bleibt Art. 8 zur Baugestaltung.

² Im Baufeld 2 gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone. Innerhalb des Baufelds ist die Gebäudelänge frei. Die max. Nutzung beträgt 5'700 m² BGF. Der minimale Anteil Gewerbenutzung beträgt 85%.

³ Im Baufeld 3 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6.00 m. Die Gebäudelänge für die offene Überdachung ist innerhalb des Baufelds frei. Einzelne, geschlossene Nebenanlagen bis zu einer Fläche von je 50 m² sind unter der Überdachung zugelassen. Es sind mindestens 300 Veloabstellplätze zu erstellen.

⁴ Die Villen im Sektor 2 können innerhalb des bestehenden Volumens umgenutzt werden. Neue Hauptbauten sind nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 8 zur Baugestaltung.

Kostenverteilung

Art. 19a

Kreditbeschluss

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

a)	Planungs- und Vertragskosten	Fr.	155'000.-
	Kostenanteile Dritter	Fr.	66'500.-
	Kostenanteil Gemeinde	Fr.	88'500.-
b)	Modul 1: Bike+Rail	Fr.	360'000.-
	Kostenanteile Dritter	Fr.	360'000.-
c)	Modul 2: Velostation	Fr.	350'000.-
	Kostenanteil Gemeinde	Fr.	350'000.-
d)	Modul 3 + 4: Erweiterung und Umgestaltung Monopoliplatz	Fr.	1'260'000.-
	Kostenanteile Dritter	Fr.	841'000.-
	Kostenanteil Gemeinde	Fr.	419'000.-
Der Kredit von 890'000.- vom 17.11.1997 wird damit abgelöst.			
e)	Modul 5: Öffnung und Wege Bangerterpark	Fr.	590'000.-
	Kostenanteil Gemeinde	Fr.	590'000.-
f)	Modul 6: Fortsetzung Bahnhofstrasse Bereich C3	Fr.	170'000.-
	Kostenanteile Dritter	Fr.	75'000.-
	Kostenanteil Gemeinde	Fr.	95'000.-

Diese Zahlen basieren auf einer Kostenschätzung und weisen eine Genauigkeit von +/-20% auf.

² Die Bruttokredite erhöhen sich bis zur Fälligkeit um das Mass der Teuerung gemäss Baukostenindex für den Espace Mittelland (Stand: 31.10.2008).

³ Für die Finanzierung der übrigen Erschliessungsanlagen gelten die einschlägigen Reglemente und Vorschriften der Gemeinde und der Energie Seeland AG.

³ Für das Baufeld 2 sind die notwendigen Abstellplätze in einer Einstellhalle anzuordnen. Die nach Art. 54 BauV erforderlichen Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten, bei den Hauseingängen und möglichst ebenerdig anzulegen.

⁴ Die erforderlichen Autoabstellplätze zu den Villen im Sektor 2 sind im privaten Aussenraum anzuordnen.

⁵ Im Bereich des Baufelds 3 sind mindestens 300 Veloabstellplätze für eine B+R Anlage vorzusehen.

Art. 18

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 Standorte für die Abfallentsorgung sind mit der Baubewilligung festzulegen.

Art. 19

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.

Anlagen ausserhalb
der Baufelder

Art. 7

¹ Im Baufeld 2 dürfen auf der Südseite (Promenade) Vordächer, Überdachungen für Kundenzugänge, Lager und den Güterumschlag, etc. bis 3.50 m über das Baufeld hinausragen. Es muss eine Durchfahrtshöhe von 4.50 m gewährleistet sein.

² Im Bereich des Baufeldes 1 dürfen Vordächer, Überdachungen für Kundenzugänge, Lager und den Güterumschlag etc. soweit über das Baufeld hinausragen, als dadurch der Bahnbetrieb und der Strassenverkehr nicht beeinträchtigt werden.

³ An- und Nebenbauten sind nur in den privaten Aussenräumen zulässig. Hierbei gelten die Vorschriften des Baureglements.

Baugestaltung

Art. 8

Gestaltung der Bauten

¹ Die Bauten, die Nebenanlagen sowie deren Umgebung sind aufeinander abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sich unter Einbezug der historischen Gebäude, ein gesamtheitlich wahrnehmbares und auf den Ort abgestimmtes Erscheinungsbild ergibt.

² Die bestehenden Villen im Sektor 2 sind geschützt (K-Objekt). Das bestehende Bahnhofgebäude im Baufeld 1 ist zu erhalten. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen. Sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen. Bei den Villen ist die kantonale Denkmalpflege und beim Bahnhofgebäude die Fachgruppe Ortsbild beizuziehen.

Aussenraumgestaltung

Art. 9

Grundsätze

¹ Wegleitend für die Aussenraumgestaltung ist das Konzept mit den vorgesehenen Massnahmen im Erläuterungsbericht.

² Der Bahnhofplatz ist entsprechend seiner örtlichen Bedeutung als vielseitig nutzbarer und attraktiver Aussenraum zu gestalten.

³ Strassenräume, Plätze und kommunale Fusswegverbindungen sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung einheitlich zu gestalten.

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

Art. 10

Sektor 2

¹ Der Baumbestand im öffentlich zugänglichen Park ist in seinem Umfang zu erhalten. Die bestehende Nutzung ist zu gewährleisten.

² Die öffentlichen Infrastrukturanlagen (Wegnetz, Plätze etc.) und die damit verbundenen Nebenanlagen (Wegbeleuchtung, etc.) sind so zu gestalten, dass dadurch der Parkcharakter nicht beeinträchtigt wird.

³ Der im Überbauungsplan dargestellte halböffentliche Aussenraum ist zusammen mit dem öffentlichen, versiegelten Aussenraum als harte Fläche ohne Absätze auszugestalten. Die Gestaltung soll zusammen mit der Überbauung im Sektor I der UeO Nr. 52 und spätestens mit der Aufhebung des Steinwegs erfolgen.

Art. 11

halböffentlicher Aussenraum

Der halböffentliche Aussenraum bezeichnet eine Fläche, auf welcher Auto- und Veloabstellplätze, Zufahrten, Wege, etc. für die anstossenden Bauten zulässig sind. Die Fläche ist im Zusammenhang mit dem halböffentlichen Aussenraum der UeO Nr. 52-3 «ESP Lyss Bahnhof» einheitlich zu gestalten und angemessen zu begrünen.

Art. 12

Privater Aussenraum

Die privaten Aussenräume bezeichnen Flächen, die den anstossenden Bauten als privater oder gemeinschaftlicher Aussenraum dienen. Auto- und Veloabstellplätze sowie Zufahrten und Wege etc. sind zulässig.

Art. 13

Mehrzweckbereich

¹ Die als Mehrzweckbereich bezeichnete Fläche dient als Wendeplatz (Basiserschliessung) sowie der Parkierung.

² Der Wendeplatz ist spätestens mit der Schliessung der Bahnhofstrasse für den Durchgangsverkehr zu realisieren.

Platzgestaltung

Art. 14

¹ Der bestehende Strassenraum wird zusammen mit den Bus-, Auto und Veloabstellplätzen zu einem multifunktionalen Platz zusammengefasst. Der Park wird durch eine Abtreppung gegen das Bahnhofareal geöffnet. Durch eine einheitliche und schlichte Gestaltung sollen der gesamte Bereich als zusammenhängender öffentlicher Aussenraum wahrnehmbar sein und die umliegenden Bauten in den örtlichen Kontext eingebettet werden.

² Auf der Promenade vor dem Baufeld 2 wird die Durchfahrt beschränkt. Sie soll nur noch für den Fussgänger- und Veloverkehr, die Anlieferung des Baufeldes 2 sowie für den Ortsbus und als Notdurchfahrt offen bleiben.

³ Die Platzgestaltung ist darauf auszurichten, dass eine Begegnungszone eingeführt werden kann.

Art. 15

Sicherheit im öffentlichen Raum

Bei der Planung und Ausgestaltung der öffentlichen Aussenräume, der Fusswege sowie der Einstellhallen ist der Sicherheit der Benutzenden 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. 16

Fusswege

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Korridore für Fusswegverbindungen sind öffentlich.

² Die Fusswege sind mindestens 2.00 m breit anzulegen.

Art. 17

Fahrzeugabstellplätze

¹ Im Sektor 1 sind oberirdisch nur öffentlich bewirtschaftete oder der SBB dienende Kurzzeit-Parkplätze sowie P+R-Abstellplätze zulässig.

² Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze zu den Bauten im Baufeld 2 und im Sektor 2 gilt die Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

