

AUFLAGE JANUAR 2020

Gemeinde Lyss

**Änderung der Überbauungsordnung Nr. B11 «Bahnhof Busswil (Ost)»
mit Baureglementsänderung und Baugesuch im koordinierten Verfahren**

**Überbauungsvorschriften
(UeV)**

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht inkl. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept vom 15.11.2019
- Baureglementsänderung «ZPP Bahnhof Busswil»
- Zonenplananpassung «ZPP Bahnhof Busswil»
- Bauprojekt „Umgestaltung Bahnhof Busswil“
- Konzeptstudie Bahnhofplatz Busswil vom 29.05.2017

09. Januar 2020

Impressum

Auftraggeber der Anpassung:
Gemeinde Lyss

Auftragnehmer der Anpassung:
Basler & Hofmann AG
Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen

**Anne-Lene Mage, Dipl.-Ing. Stadt- und Regional-
planung TU, Raumplanerin FSU**
**Judith Rüttsche, MSc Stadt- und Regionalplanung,
Raumplanerin FSU**

Auftraggeber:
Parto AG, Industriestrasse 14, 4612 Wangen
bei Olten in Zusammenarbeit mit Gemeinde Lyss

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

Bearbeitung:
Christian Kilchhofer, Jurist, Raumplaner MAS ETH
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, FSL
Danielle Meyer, Raumplanerin Bsc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Bahnhof Busswil (Ost)», bezweckt **schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für** eine geordnete, qualitativ hochwertige sowie aufeinander abgestimmte **Erschliessung**, Überbauung und Gestaltung des östlichen Bahnhofareals nach ~~einheitlichem Konzept~~ **dem zugehörigen Gestaltungsplan vom Januar 2019.**

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements für den Ortsteil Busswil.

Art. 4

Verfahren Für die im Überbauungsplan festgelegte Erschliessung und Gestaltung

- der Bahnhofplätze Nord und Süd,
- des Bereichs für Park & Ride sowie der zugehörigen Umgebungsflächen,
- des Strassenraums im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Genehmigung der UeO gleichzeitig als Baubewilligung.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich **der Überbauungsordnung (bestehend / geändert)**
- ~~Baufelder~~ **Baubereiche** für Hauptbauten
- ~~Baufeld~~ **Baubereich** für Trafostation
- ~~Baufeld~~ **Baubereich** für Modelleisenbahnanlage (Eisenbahnwagen)
- Vorplatz
- Bahnhofplatz **Nord**
- **Bahnhofplatz Süd**
- Umgebungsflächen
- **Strassenraum**
- Hauszufahrt
- öffentliche Fussgängerverbindung (~~ungefähre Lage~~)
- **Bereich für öffentliche, hindernisfreie Fussgängerverbindung**

- öffentliches Trottoir
- Zufahrt Einstellhalle (~~ungefähre Lage~~)
- Wegfahrt Einstellhalle (~~ungefähre Lage~~)
- ~~Fahrbereich Lieferverkehr (ungefähre Lage)~~
- Bereich für Parkplätze für Kunden/Besucher, **Kiss & Ride und Taxi**
- Bereich für Park & Ride
- ~~Zu- und wegfahrt Park & Ride~~
- ~~Zufahrt Park & Ride~~
- **Zu- und Wegfahrt für Parkplätze für Kunden/Besucher und Kiss & Ride sowie für Park & Ride**
- **Einfahrt Anlieferung Baubereich A**
- **Zu- und Wegfahrt Anlieferung Baubereich B**
- neue Hecke
- **öffentlicher Aufenthaltsbereich**
- **Veloabstellplatz**
- **Reservefläche Veloabstellplatz**
- **Bushaltestelle**

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung

¹ In den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** A und B sind die **Mischnutzungen im Sinne von Art. 211 Abs. 3 BR der Wohn- und Gewerbezone** resp. die **Erstellung von Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe** zulässig.

² ~~Das Baufeld~~ **Der Baubereich** T dient der Erstellung einer neuen Trafostation.

³ ~~Das Baufeld~~ **Der Baubereich** E dient der bestehenden Modelleisenbahnanlage, die sich in einem ausrangierten Eisenbahnwagen befindet.

⁴ Es gelten gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 7

Beschränkung

Familienwohnungen

¹ Im ~~Baufeld~~ **Baubereich** A dürfen nicht mehr als 14 Familienwohnungen (ab 3 Zimmer) erstellt werden.

² Im ~~Baufeld~~ **Baubereich** B dürfen nicht mehr als 5 Familienwohnungen (ab 3 Zimmer) erstellt werden.

Art. 8

Baupolizeiliche Bestimmungen
 Baufelder
 Baubereichen A, B und T

¹ In den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** A, B und T gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	Baufeld Baubereich A	Baufeld Baubereich B	Baufeld Baubereich T
Max. Gebäudehöhe max.	10.0 m	10.0 m	3.5 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr	10.0 m	10.0 m	3.5 m
max. Gesamthöhe	14.0 m	14.0 m	8.5 m
max. Geschosshöhe	3 + Attika	3 + Attika	1
max. Gebäudelänge	120.0 m	50.0 m 37.75 m	9.0 m

² Bei ~~Baufeld~~ **Baubereich** A dürfen Vordächer die ~~Baufeld~~ **Baubereichs**begrenzung entlang des Vorplatzes unter Berücksichtigung des Verkehrsraumes **und der Bepflanzung** um max. 5.0 m überragen.

³ Der Neubau in ~~Baufeld~~ **Baubereich** A ist mit gestalterischen Mitteln zu rhythmisieren und zu strukturieren, so dass die tatsächliche Gebäudelänge optisch reduziert wird, z.B. durch Einschnitte, Rücksprünge, Versätze, Materialisierung und/oder Farbgebung.

Baupolizeiliche Bestimmungen
 Baufeld **Baubereich**
 E

⁴ Im ~~Baufeld~~ **Baubereich** E sind auf Gleisen stehende Eisenbahnwagen (Fahrnisbauten) zur Beherbergung und zum Betrieb einer Modelleisenbahnanlage zulässig. Die Fahrnisbauten und die Umgebung sind fachgerecht zu unterhalten, so dass die Gestaltungsgrundsätze nach Art. 40 ~~12~~ Abs. 1 eingehalten sind. Wird die bestehende Nutzung durch den Modelleisenbahnverein aufgegeben, kann die zukünftige Parzelle Nr. 848 einem anderen Ortsverein dienen oder veräussert werden.

⁵ Die Betreiberin der bestehenden Nutzung ist verpflichtet, allfällige Verunreinigungen (Belastungen und Altlasten) zu überwachen, nötigenfalls zu sanieren und bei Betriebsaufgabe fachgerecht zu beseitigen.

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Auf Haupt-, An- und ~~Nebenbauten~~ **Kleinbauten** sind ausschliesslich Flachdächer (Neigung mit ~~max.~~ **weniger als** 5°) zulässig.

² Das Attikageschoss ist entlang der strassenseitigen Längsfassade und entlang der beiden Breitfassaden um mindestens 2.0 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Das

Attikageschoss wird nicht an die ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe traufseitig**
Fh tr angerechnet.

³ Die ~~Grundfläche~~ **Geschossfläche** des Attikageschosses darf max. 70%
der ~~Grundfläche~~ **Geschossfläche** des darunterliegenden Geschosses
betragen. Das Attikageschoss muss sich gestalterisch von den
darunterliegenden Vollgeschossen abheben.

⁴ Die Dächer der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen, wo sie nicht
mit Haustechnikanlagen belegt sind. Ausgenommen davon sind die
Dächer der unter den Attikageschossen liegenden Geschosse; diese
können als Aussenraum genutzt werden.

⁵ **Auf der Attika sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet,
wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter oder Liftbauten bis 1.2 m
über Oberkant Attikadach.**

Art. 10

Unterirdische Bauten
und
Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Bauteile **sowie Unterniveaubauten** dürfen die
~~Baufeld~~ **Baubereichs**begrenzungen überschreiten. Sie sind so anzulegen,
dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige
Einwirkungen (z.B. durch Tauwasser, Abgase, Lärm, Gefahren) auf das
Nachbargrundstück entstehen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen
und Auflagen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Eisenbahnen.

Art. 11

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baufelder
Baubereiche

¹ Ausserhalb der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** dürfen nur unbewohnte, mit dem
Planungszweck vereinbare An- und ~~Nebenbauten~~ **Kleinbauten** erstellt
werden (z.B. Velounterstände, Unterstand Bushaltestelle, öffentliche
Entsorgungsstelle u. dgl.).

² Die **anrechenbare Gebäudefläche** ~~Grundfläche~~ der An- und ~~Nebenbauten~~
Kleinbauten beträgt max.
60 m²; **abgesehen von Velounterständen, deren Grundfläche max.
100 m² beträgt.** Die ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe traufseitig für
sämtliche An- und Kleinbauten beträgt max. 4.0 m** und der Grenzabstand
min. 1.0 m. Für eine allfällige Railbeam-Anlage beträgt die max.
~~Gebäudehöhe~~ **Gesamthöhe** 8.5 m.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 12

Grundsätze

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

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

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern etc.)
- Zu- und Wegfahrten, Hauszugänge, Wege
- Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungsflächen
- Gestaltung von Aufenthaltsbereichen und allfälligen Spielflächen
- unbewohnte An- und ~~Nebenbauten~~ **Kleinbauten**
- Anordnung von oberirdischen Parkplätzen
- Ausstattung/Möblierung und Bepflanzung von Platzbereichen
- Belagsgestaltung, Materialisierung.

Art. 13

Vorplatz

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Vorplatz zum Neubau in Baufeld A dient einerseits den darin realisierten Nutzungen. Andererseits bildet er einen integrierenden Teil der räumlichen Einheit «Bahnhofplatz **Süd**». Er ist öffentlich zugänglich und entsprechend offen zu gestalten. Eine Abgrenzung insbesondere mittels Mauern oder Zäunen ist nicht zulässig, ausgenommen davon sind gestalterische Mittel zur Verkehrsbeschränkung **und Terraingestaltung**.

² Die Gestaltung des Vorplatzes hat sich an den Bedürfnissen sowohl der Nutzungen in ~~Baufeld~~ **Baubereich** A als auch der Nutzungen auf ~~dem Bahnhofplatz~~ **den Bahnhofplätzen Nord und Süd** gemäss Art. 12 ~~und 13~~ **Art. 14 und 15** hiernach zu orientieren.

³ Der Vorplatz ist verkehrsfrei, unter Ausnahme des im Überbauungsplan bezeichneten Fahrbereichs für den Lieferverkehr sowie der oberirdischen Kunden-Parkplätze einschliesslich ihrer Zufahrt ab der Länggasse.

Art. 14

Bahnhofplatz **Nord**

¹ Der Bahnhofplatz **Nord** dient in erster Linie als Zugangsbereich zum Bahnhof. Unter der Zielsetzung des konfliktfreien Miteinanders aller Nutzungen auf Bahnhofplatz Nord und Süd, insbesondere der ~~unterschiedlichen verkehrlichen und angrenzenden Nutzungen~~ **Förderung**

des Velo- und Fussverkehrs, sollen folgende Nutzungen bzw. Gestaltungen berücksichtigt werden:

- behindertengerechter Zugang zum Mittelperron und zur Personenunterführung
- überdachte Veloabstellplätze
- **öffentlicher Aufenthaltsbereich**
- ~~- Kurz-Parkplätze inklusive Kiss & Ride~~
- **Zugang zu Parkplätzen**
- **Anlieferung ~~Baufeld~~ Baubereich B**
- **öffentliche WC-Anlage**
- **Bushaltestelle**
- **Railbeamanlage**
- **sowie ähnliche / verwandte Nutzungen.**

~~² Folgende Nutzungen sollen in Absprache mit der Gemeinde geprüft und allenfalls auf dem Bahnhofplatz, im Neubau in ~~Baufeld B~~, im Bereich für die Park & Ride-Anlage oder in den Umgebungsflächen vorgesehen werden:~~

- ~~- öffentliche WC-Anlage~~
- ~~- Bushaltestelle~~
- ~~- Bepflanzung~~

² **Der Bahnhofplatz Nord ist vom motorisierten Verkehr frei zu halten, unter Ausnahme des im Überbauungsplan bezeichneten Fahrbereichs für den Lieferverkehr für ~~Baufeld~~ Baubereich B einschliesslich dessen Ausfahrtfahrt in die Länggasse.**

Art. 15

Bahnhofplatz **Süd**

Der Bahnhofplatz **Süd** dient ~~in erster Linie~~ als Zugangsbereich **sowohl zum Bahnhof als auch zu den sich angrenzenden und auf ihm befindlichen Nutzungen**. Unter der Zielsetzung des konfliktfreien Miteinanders aller Nutzungen, insbesondere der unterschiedlichen verkehrlichen und angrenzenden Nutzungen sollen folgende Nutzungen bzw. Gestaltungen berücksichtigt werden:

- ~~- behindertengerechter Zugang zum Mittelperron und zur Personenunterführung~~
- **Vorplatz gem. Art. 13 dieser Vorschriften**
- überdachte Veloabstellplätze
- **Aufenthaltsbereich**
- **Haltepunkt Reise cars**
- ~~- Kurz-Parkplätze inklusive Kiss & Ride~~
- **Parkplätze für Kunden und Besucher inklusive Kiss & Ride und Taxis sowie die zugehörige Zu- und Wegfahrt**
- **~~Ausfahrt~~ Einfahrt Anlieferung Baubereich B.**

Art. 16

Öffentlicher Aufenthaltsbereich Öffentliche Aufenthaltsbereiche sind frei zugänglich zu gestalten. Möblierung und Gestaltung ist so zu wählen, dass zum Aufenthalt eingeladen wird. Die Bepflanzung richtet sich nach Art. 17/2 dieser Vorschriften.

Art. 17

Umgebungsflächen ¹ Die Umgebungsflächen sind zu begrünen, wo sie nicht durch Zugänge, Wege, Parkplätze, **Veloabstellplätze** und dergleichen belegt sind. Bauten und Anlagen gemäss Art. 10 ~~9~~ sind zulässig.

Bepflanzung ² Für die Bepflanzung insbesondere auch für die im Überbauungsplan festgelegte Hecke sind standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. ~~Für die Lage der Bäume ist das Bauprojekt (Technische Situation, 1:500) massgebend.~~ Innerhalb der Umgebungsfläche nördlich des Bahnhofplatzes Nord ist eine Baumreihe vorzusehen.

4. Erschliessung und Infrastruktur

Art. 18

Strassenraum ¹ Die Gestaltung des Knotens Länggasse-Bahnhofstrasse ist mit Schwerpunkt auf Zufussgehende und unter Einbezug des Zugangs zum Bahnhofplatz Nord, der Bushaltestelle und des Restaurant Bahnhof umzusetzen.

² Die Länggasse ist mit entsprechenden Massnahmen aufzuwerten und geschwindigkeitsreduzierend zu gestalten.

Art. 19

Hauszufahrt Die im Überbauungsplan bezeichneten Hauszufahrten dienen der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr einschliesslich Lieferverkehr.

Art. 20

Öffentliche Fussgänger Verbindung ¹ Zwischen der Länggasse und dem Neubau in ~~Baufeld~~ **Baubereich A** ist auf privatem Grund eine öffentliche Fussgänger Verbindung

sicherzustellen. Die Verbindung kann als öffentlich begehbare Arkade oder als Trottoir realisiert werden.

² Von der Länggasse zum Bahnweg ist über den Bahnhofplatz **Nord**, durch einen allfälligen Neubau in ~~Baufeld~~ **Baubereich B** und die Personenunterführung eine öffentliche, **hindernisfreie** Fussgängerverbindung sicherzustellen. **Zugehörige Grünanlagen, Stützmauern und Gestaltungselemente sind zulässig.**

³ **Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichnete Fläche «öffentliches Trottoir» ist ein öffentliches Trottoir zu erstellen.**

Art. 21

Auto- und Velo-
abstellplätze

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

² Die Autoabstellplätze für Bewohner und Mitarbeiter der Nutzungen in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen A und B** sind in einer **gemeinsamen** unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die ~~ungefähre~~ Lage der Zu- und der Wegfahrt zur Einstellhalle ~~Baufeld Baubereich A~~ ist im Überbauungsplan bezeichnet. ~~Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle Baufeld B erfolgt im Norden des Baufelds mit Strassenanschluss im Bereich der Kreuzung Länggasse-Bahnhofstrasse-Worbenstrasse und wird im Detail im Baubewilligungsverfahren festgelegt.~~

³ Die Autoabstellplätze für Kunden und Besucher der Nutzungen in ~~Baufeld~~ **Baubereich A** sind oberirdisch innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche anzuordnen. Bei den Längsparkplätzen entlang der Länggasse vor ~~Baufeld~~ **Baubereich A** sind mindestens drei Unterbrüche vorzusehen. Die Detailgestaltung der Längsparkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Die **Lage der** Veloabstellplätze für **den Bahnhof sowie** für die Nutzungen in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen A und B** ~~sind in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen und~~ **ist dem Überbauungsplan zu entnehmen. Die Veloabstellplätze sind** mindestens zur Hälfte zu überdachen.

⁵ **Die im Überbauungsplan festgelegte Reservefläche Veloabstellplatz dient einer Erweiterung der Veloabstellplätze. Diese Fläche kann als Zwischennutzung für Autoabstellplätze verwendet werden.**

⁶ ~~Die Veloabstellplätze für den Bahnhof werden in der Studie für den Bahnhofplatz festgelegt.~~

Art. 22

Park & Ride

¹ Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs ist eine offene Park & Ride-Anlage zulässig.

² Die Zu- und die Wegfahrt erfolgen an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen.

³ Die Anlieferung des Baubereichs B erfolgt mittels Zufahrt über die Park- & Ride-Anlage gemäss Überbauungsplan.

Art. 23

Energie- und
Wärmeversorgung

Die Neubauten sind so zu planen, zu erstellen und auszuführen, dass ~~höchstens 66% des nach den kantonalen Energievorschriften (zum Zeitpunkt der Genehmigung der UeO gültiger Stand) zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.~~ sie beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10% unterschreiten.

Art. 24

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen, **öffentlichen Aufenthaltsbereichen** und ähnlichen Flächen ist soweit möglich versickern zu lassen. Falls dies nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die Meteorwasserleitung Länggasse zu erstellen. Der Generelle Entwässerungsplan GEP für den Ortsteil Busswil ist als Projektgrundlage zu berücksichtigen.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 25

Vertragliche
Regelungen

¹ Für die Erstellung, den Unterhalt und die Sicherstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen schliessen die Grundeigentümer mit der Gemeinde vor Erteilung der Baubewilligung einen Infrastrukturvertrag ab.

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

Art. 26

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Freiwillige Mitwirkung 15.10.2018 – 9.11.2018
Vorprüfung vom 11.06.2019

Publikation im amtl. Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen vom
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Gemeindepräsident

Sekretär

Andreas Hegg

Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Der Gemeindegemeinderat

Daniel Strub

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