

Überbauungsordnung ZPP1 "Quellmatt"

**Geringfügige Änderung des Überbauungsplanes
(gemäss Art. 122 Abs. 5 der kant. Bauverordnung)**

14. März 2001 / Juli 2003

1. Ausgangslage

Die Überbauungsordnung ZPP1 "Quellmatt" (mit Ausbau Schulstrasse) wurde an 25. April 1996 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit Bescheid vom 2. September 1998 vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Gestützt auf Art. 4.6 des Gemeindebaureglementes zur Zone mit Planungspflicht Nr. 1 beinhaltet das Planwerk differenzierte Bestimmungen hinsichtlich der Schaffung eines zusammenhängend organisierten Wohnquartiers. Mit der Überbauungsordnung wurden insbesondere die Voraussetzungen geschaffen für eine dichtere Bebauung auf der Ostseite, sowie eine kleinteiligere und individuellere Wohnnutzung auf der Westseite des Quartiers.

Die Festlegung der Bebauung erfolgte mittels klar begrenzter Baufelder und spezifischer Geschosszahl; das Mass der Ausnützung ergibt sich durch die damit geschaffenen Rahmenbedingungen.

Im Einzelnen setzt sich das Bebauungsmuster aus folgenden Einheiten zusammen (Auszug Begleitbericht zur Überbauungsordnung):

- A Drei kleine Baufelder (für Einfamilien- oder Doppelhäuser), mit 2-geschossiger Bauweise, und einer Gebäudelänge von 15.00 m.
- B Drei Baufelder für etwas grössere Gebäudeabmessungen, ebenfalls mit 2-geschossiger Bauweise, und einer maximalen Gebäudelänge von 17.50 m. Die Voraussetzungen sind nutzungsmässig flexibler und eignen sich insbesondere für Zweifamilienhäuser oder kleinere Reihenhausgruppen.
- C U-förmig angeordnete Bauzeilen, welche einen grosszügigen Wohnhof umschliessen. 3-geschossige Bauweise. Eignung für Etagenwohnungen oder Reihenhäuser.
- D Drei querstehende kürzere Baufelder zum oberen Siedlungsrand. 3-geschossige Bauweise. Nutzung der besonderen Aussichtslage. Eignung für einen gehobeneren Wohnstandard.
- F Baubereich für ein Quergebäude. Baulicher Siedlungsabschluss. Mit der spezifischen Gebäudestellung wird ein räumlicher Bezug zur Bebauung an der Quellmattstrasse hergestellt. 3-geschossige Bauweise, erschliessungsbedingte Voraussetzungen für ein Parkierungsgeschoss.

Zwischenzeitlich ist eine rege Bautätigkeit erfolgt und umfasst die Bereiche A, B, D und E; weitere Projekte sind Gegenstand von Baugesuchsvorhaben.

Die im vorliegenden vorgesehene geringfügige Änderung des Planes betrifft ein Baufeld im Bereich A.

2. Änderung

Auslöser für die vorgesehene Änderung bildet ein Bauvorhaben für ein Doppelhaus im Baufeld Nr. 1.3 gemäss Überbauungsplan. Mit einer Abmessung von 11.50 m auf 15.00 m bietet es Gelegenheit zum Bau eines Doppel-Einfamilienhauses. Die bestehende Nord-Süd-Ausrichtung der Längsfassaden ergibt für die involvierten Bauherrschaften ungleiche Besonnungs- und Aussichtsverhältnisse. Aus diesem Grund wird beantragt, die Orientierung zu ändern und um 90° zu drehen. Für die mittig geteilten Bauten werden damit ausgeglichene Verhältnisse ermöglicht.

Die Drehung des Baubereichs erfolgt unter Einhaltung der nördlichen und östlichen Baulinie; die Abstände zu den benachbarten Bauten (Felder 4.1 und 2.6) bleiben somit unverändert, ein Näherbau erfolgt allein gegen den Siedlungsrand auf der Südseite, bzw. gegen den Sektor L (Landschaftsgestaltungszone).

3. Baurechtliche Massnahmen

Die Änderung betrifft ausschliesslich den Plan, bzw. die Umlagerung der Baulinien. Die regulatorischen Randbedingungen bleiben unverändert, Art und Mass der Nutzung sind nicht tangiert.



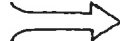
4. Verfahren

Der Gemeinderat hat dem Änderungsantrag aus den genannten Gründen zugestimmt. Aufgrund der beurteilten Geringfügigkeit wird beabsichtigt, das Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 5 mittels einer öffentlichen Planaufgabe durchzuführen.

5. Dokument

Das Plandokument beinhaltet einen Ausschnitt aus dem Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit Eintrag der geänderten Baulinien. Bei der Auflage ist die gültige Überbauungsordnung zur Einsicht aufzulegen.

Ueberbauungsordnung ZPP1 "Quellmatt"

- A, B, C, D, E Siedlungselemente (s. Text)
-  Baubereiche
-  Siedlungsbezüge
-  Anschlüsse Feinerschliessung

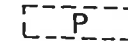

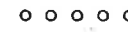
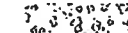
-  P Parkierung oberirdisch
-  Hauszufahrten, Fussgänger
-  Gemeinschaftsbereiche
-  Heckenzone



ILLUSTRATION QUARTIERKONZEPT
Eintrag Baufeld 1.3 gemäss gültiger Überbauungsordnung

Gemeinde Ipsach




Überbauungsordnung ZPP1 "Quellmatt"

Geringfügige Änderung des Überbauungsplanes
(gemäss Art. 122 Abs. 5 der kantonalen Bauverordnung)

14. März 2001

Ausschnitt Überbauungsplan Mst. 1:500
Die Änderung umfasst eine Verschiebung der Baulinien für das Baufeld 1.3

Legende:

-  Bestehende Baulinien
-  Neue Baulinien Baufeld 1.3
-  Baulinie aufzuheben

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation vom 30. 03. 2001
Öffentliche Auflage vom 30. 03. bis 30. 04. 2001
Eingereichte Einsprachen: Keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT am 26. 02 2001

Der Präsident

Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 11. Juli 2003

Der Geschäftsleiter



GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 16. JULI 2003
Amt für Gemeinden und Raumordnung

