

Gemeinde Ipsach
Ueberbauungsordnung ZPP2 "Fluhäcker"
mit Ausbau Schürlistrasse

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Gemeindebeschluss 5. Dezember 1997

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung "Fluhäcker" mit Ausbau Schürlistrasse gilt für das im Ueberbauungsplan mit der entsprechenden Begrenzungslinie bezeichnete Gebiet.

Art. 2

Uebergeordnete
Vorschriften

¹Soweit die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften nicht anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Ipsach (BR/Ips).

²Das Plangebiet gilt als Wohnzone gemäss Art. 4.3 des BR/Ips.

³Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 3

Inhalt der Ueber-
bauungsordnung

In der Ueberbauungsordnung werden verbindlich geregelt:

- Die Anlagen der Basiserschliessung;
- Die Flächen und Anschlüsse für Hauszufahrten und die Parkierung;
- Die Lage der Baufelder und die zulässigen Gebäudeabmessungen;
- Die Nutzungsbestimmungen für die Umgebungszonen und Vorbereiche;
- Die Lage und Abmessung des gemeinschaftlichen Platzes;
- Die Nutzungsbestimmung und die Grundzüge der Gestaltung für die südseitigen Grünzonen und Spielflächen.

Art. 4

Gestaltungsgrund-
sätze

¹Bauten, Anlagen und Aussenräume unterstehen dem Ziel einer guten Gesamtwirkung. Artikel 3.1 BR/Ips. gilt sinngemäss.

² Innerhalb der Baufelder A und B ist bezüglich des architektonischen Ausdruckes, der Dachform, der Materialwahl und der Farbgebung eine einheitliche Charakteristik zu gewährleisten. Bei etappenweiser Realisierung haben sich spätere Vorhaben harmonisch an das Bestehende anzupassen.

³ Die Baufelder D bilden einschliesslich der ostseitigen Erschliessungs- und Parkieranlagen eine konzeptionelle Einheit, die bei allfällig etappierter Realisierung in Form eines generellen Gesamtbaugesuches zu dokumentieren ist.

Art. 5

Lärmschutz

Im Baubereich D sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass die lärmempfindlichen Räume gemäss LSV vom Verkehrslärm abgeschirmt sind und die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 2.3 (Planungswerte) eingehalten werden (Grundriss-Gestaltung, technische Vorkehrungen, etc.).

B. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

Art. 6

Basiserschliessung

Die für die Basiserschliessung ausgeschiedenen Flächen dienen für folgende Massnahmen:

- Ausbau Schürlistrasse: Mit südseitigem Trottoir, öffentlichen Parkplätzen und Fussgänger-Querungen; der Gemeinderat legt gleichzeitig mit der Ueberbauungsordnung ein Bauprojekt zum Beschluss vor. Projekt und technischer Bericht vom September 1997 gelten als integrierender Bestandteil der Ueberbauungsordnung.
- Fuss- und Radweg Huebstrasse: Bestehender Zustand
- Wanderweg Hueb: Mergelbelag, Ausbaubreite 1.50 m
- Fussweg Schürlistrasse-Grubenweg: Asphaltbelag, Ausbaubreite 2.00 m.

Art. 7

Hauszufahrten

¹ Die im Plan bezeichneten Massnahmen der Feinerschliessung gelten als Hauszufahrten und Hausanschlüsse gemäss Art. 106 Abs.3 des kant. BauG.

² Erstellung und Unterhalt erfolgt durch die Grundeigentümer.

³ Die Hauszufahrten sind hinsichtlich der technischen Voraussetzungen als Notzufahrt (Wehrdienste, Ambulanz) und für andere Ausnahmefälle (Zügelwagen) auszubilden.

⁴Die im Plan angegebenen Breitenmasse gelten als Richtwert; es gilt jedoch ein minimales Lichtraumprofil von 3.50 m.

Art. 8

Parkierung

¹Für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gilt Art. 50ff der kant. BauV. Für die Erfüllung des notwendigen Bedarfs gelten die Baufelder AB, C und DE je als operationelle Einheit.

²Die Zufahrt zu den Parkierungsanlagen erfolgt über die Flächen der Hauszufahrt und über die im Plan bezeichnete "Zufahrt Einstellhalle".

³Auf den Flächen für oberirdische Parkierung können offene Parkplätze angeordnet werden. Die Erstellung von Ueberdeckungen ist gestattet; dabei sind seitlich und rückwärtige Abschlüsse mit den Mitteln der Gartengestaltung (Hecken, Palisaden) zu realisieren.

⁴Westseitig von Baufeld C (Fläche für Hauszufahrt) sind 5 Besucherparkplätze zu erstellen.

C. NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 9

Sektor U1 / =Umgebung

¹Die Umgebungszone Sektor U1 dient für private oder gemeinschaftliche Gartenbereiche, Vorzonen und Weganlagen. Es sind nur offene Bauten und Anlagen der Gartengestaltung zugelassen, wie Trennwände, Pergolas und ähnliches.

²Bei den Baufeldern B, E und D können innerhalb der bezeichneten "Baulinien für Untergeschosse" überdeckte Autoabstellplätze bzw. vorgeschobene Autoeinstellräume erstellt werden. Deren Dachflächen sind soweit möglich zu begrünen und harmonisch in die Umgebungsgestaltung des Sektors U1 einzubinden.

Art. 10

Sektor U2

¹Die Umgebungszone Sektor U2 dient für die Erstellung von Hauszugängen, Vorplätzen und Aehnlichem. Es können 1-geschossige An- und Nebenbauten erstellt werden (Fahrradunterstände, Geräteräume, Containerstandplätze, usw.). Die Maximalhöhe solcher Bauten (höchster Punkt der Dachfläche) beträgt 3.50 m. Es gilt keine Längen- oder Flächenbegrenzung. Die Bauten können an die Sektorgrenze gestellt werden.

²Die Erstellung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen.

Art. 11

Sektor U3

¹Sektor U3 dient für die Erstellung eines Versickerungsstreifens für anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Trottoir- und Vorgartenzonen. Es gilt das Bauprojekt Schürlistrasse.

²Die zum Sickerstreifen führenden Stichleitungen für Schmutzwasser werden zusammen mit der Basiserschliessung erstellt und gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Der Unterhalt der Sickerstreifen erfolgt durch die Gemeinde.

Art. 12Platzanlage
Sektor P

¹Sektor P dient für die Erstellung einer zentralen gemeinschaftlichen Platzanlage mit Kleinkinderspielplatz und anderen Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt. Die Fläche ist mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen; die im Plan dargestellte Anordnung hat Hinweischarakter.

²Die Erstellung oberirdischer Autoparkplätze ist ausgeschlossen.

³Die Platzanlage ist spätestens mit der Realisierung der letzten Bauetappe der Baufelder C, D und E auszuführen, beziehungsweise fertigzustellen. Das entsprechende Baugesuch umfasst die Platzanlage im Umgebungsgestaltungsplan. Die notwendigen finanziellen Mittel sind bei allen Bauetappen mittels Bankgarantie sicherzustellen.

Art. 13Grünzone
Sektor G

¹Sektor G gilt als Grünzone gemäss Art. 79 des kant. Baugesetzes.

²Sie dient der Erhaltung und Pflege bestehender Naturbestände im Umfeld des ehemaligen Grubenareals, der Gestaltung eines landschaftlich geprägten Siedlungsabschlusses und der Nutzung als Spiel- und Erlebnisbereich.

³Die Erstellung von Bauten und Einrichtungen ist ausgeschlossen. Zugelassen ist die Erstellung von Fusspfaden und einfachen Sitzplätzen.

⁴Es gelten folgende Nutzungs- und Gestaltungsgrundsätze:

- a) Pflege eines artenreichen Waldrandes auf der Südseite der Grube.
- b) Erhaltung und Aufbau eines artenreichen und gestuften Waldrandes auf der Nordseite der Grube; Erhaltung von Dorndickichten.
- c) Gestaltung eines naturnahen Spielplatzes mit standortheimischem Baumbestand auf der Ostseite der Grube. Die Fläche gilt als grössere Spielfläche gemäss Art. 15 Abs.2 BauG / Art. 46 BauV.

- d) Schaffung extensiv genutzter Wieslandzonen zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet. Pflanzung von weg-
begleitenden Bäumen; die Angaben im Plan haben Hinweis-
charakter.
- e) Erhaltung und Pflege der bestehenden Hochstammhecke
beim oberen Grubenareal bzw. bestehenden Spielplatz.
- f) Pflanzung einer neuen Allee entlang der Huebstrasse.

Art. 14

Sektor W

Sektor W gilt als Wald im Sinne der Forstgesetzgebung.

D. BEBAUUNG

Art. 15

Baufelder

¹Die maximale Ausdehnung von Hauptgebäuden wird durch die Baulinien bestimmt.

²In den Baufeldern A gilt bei nicht geschlossener Bauweise ein Gebäudeabstand von 6.00 m.

³Für vorspringende offene Bauteile gemäss Art. 3.8 BR/Ips. gilt die Baufeldbegrenzung als Bezugslinie. Balkone dürfen nur die speziell bezeichneten Baulinien überragen.

Art. 16

Ausnützung

Das Mass der Ausnützung (realisierbare Bruttogeschossfläche) ist durch die Baufeldgrösse und Geschosszahl definiert. Im speziellen werden folgende minimale bzw. maximale Bruttogeschossflächen festgelegt:

Baufelder A)	minimal	600 m ² BGF	je Baufeld
Baufelder B)	minimal	300 m ² BGF	je Baufeld
Baufeld C)	maximal	1'600 m ² BGF	
Baufeld D)	minimal	700 m ² BGF	je Baufeld
Baufeld E)	minimal	450 m ² BGF	

Art. 17

Geschosszahlen

¹Ueber dem Kellergeschoss können in den einzelnen Baufeldern maximal folgende Vollgeschosse realisiert werden:

- Baufelder A und B : 2 Vollgeschosse
- Baufelder C, D und E : 3 Vollgeschosse

²Bezüglich Kellergeschoss und Dachgestaltung gelten die spezifischen Bestimmungen in Art. 18.

Art. 18

Gebäudehöhen

In den einzelnen Baufeldern gelten nachstehende maximale Gebäudehöhen und besondere Regelungen:

Baufelder A

Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach der 2-geschossigen Bauzone gemäss BR/Ips.

Baufelder B

Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach der 2-geschossigen Bauzone gemäss BR/Ips. Talseits ist eine Mehrhöhe von 1.50 m gestattet; das Kellergeschoss kann zwecks Parkierung und Zugang auf Niveau Hauszufahrt entsprechend der speziellen Baulinie freigestellt werden.

Baufeld C

Die Gebäudehöhe richtet sich nach der 3-geschossigen Bauzone gemäss BR/Ips. Das Gebäude ist mit Flachdach auszubilden.

Baufelder D

Die Gebäudehöhe richtet sich nach der 3-geschossigen Bauzone gemäss BR/Ips. Talseits (Seite Huebstrasse) ist eine Mehrhöhe von 1.50 m gestattet; das Kellergeschoss kann zwecks Parkierung und Zugang auf Niveau Hauszufahrt freigestellt werden. Die Gebäudehöhen werden für die Baufelder 1-3 gesondert gemessen. Die Gebäude sind mit Flachdach auszubilden.

Baufeld E

Die Gebäudehöhe richtet sich nach der 3-geschossigen Bauzone gemäss BR/Ips. Talseits (gegenüber Baufeld D) ist eine Mehrhöhe von 1.50 m gestattet; das Kellergeschoss kann zwecks Parkierung und Zugang auf Niveau Hauszufahrt entsprechend der speziellen Baulinie freigestellt werden.

E. UMGEBUNGSGESTALTUNG / GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGENArt. 19

Zeitpunkt der Ausführung

Die Baupolizeibehörde bestimmt, welche Erschliessungen, Aussenanlagen und Gestaltungsmaßnahmen im Rahmen jeweiliger Bautappen zu realisieren sind (Wege, Plätze, Grünbereiche und Pflanzungen). Diese sind Bestandteil des Umgebungsgestaltungsplanes im Baugesuchsverfahren.

Art. 20

Baumpflanzungen Die im Plan bezeichneten Baumpflanzungen gelten als zwingender Bestandteil der Ueberbauungsordnung. Die zu pflanzenden Baumarten und die definitive Positionierung werden in Absprache mit der Gemeindebehörde bestimmt. Bei Pflanzung gilt eine Mindest-Stammhöhe von 2.50 m.

Art. 21

Siedlungsgrenze Süd Die Nutzungsgrenze zwischen Sektor G und den Baubereichen B/E ist mit baulichen Mitteln einheitlich zu gestalten und klar abzugrenzen.

Art. 22

Kehrichtabfuhr Kehrichtdepots beziehungsweise Containerstandplätze sind an der Basiserschliessung (Schürlistrasse) anzuordnen. Die definitiven Festlegungen erfolgen im Baugesuchverfahren.

Art. 23

Gedeckter Aufenthaltsbereich Angrenzend an die nordseitige Platzbegrenzung (Baubereich C, bzw. Sektor U2) ist ein gemeinschaftlich nutzbarer, überdeckter Aufenthaltsbereich zu realisieren. Als Richtwert gilt eine Fläche von 50 m². Der Bereich bildet einen zwingenden Bestandteil der Baubewilligung im Baufeld C.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 24

Vereinbarungen Die Grundeigentümer im Planperimeter haben die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen für gemeinsame Nutzungs- und Anschlussrechte (Zufahrten, Fusswege, Spielflächen und weitere Gemeinschaftsanlagen) sicherzustellen. Ein Vertrag, der die Modalitäten der wesentlichsten Vertragsgegenstände regelt, ist Voraussetzung für die Genehmigung der Ueberbauungsordnung.

Art. 25

Inkrafttreten Die Ueberbauungsordnung tritt mit Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 11. Juli 1996

Publikation im Amtsblatt vom 22. März und 27. März 1997
im Nidauer Anzeiger vom 21. März und 28. März 1997

Öffentliche Auflage vom 24. März bis 23. April 1997

Eingegangene Einsprachen: 6

Erledigte Einsprachen: –

Unerledigte Einsprachen: 6

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 1997

Namens der Einwohnergemeinde Ipsach:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Publikation für materielle Änderungen:

im Amtsblatt vom 31. Januar 1998

im Nidauer Anzeiger vom 30. Januar 1998

Öffentliche Auflage vom 2. Februar bis 3. März 1998

Eingegangene Einsprachen: keine

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 17. April 1998

Die Gemeindegemeinderin:

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 20. JULI 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung