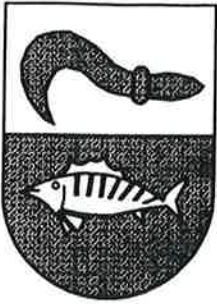


GEMEINDE

IPSACH



KANTON

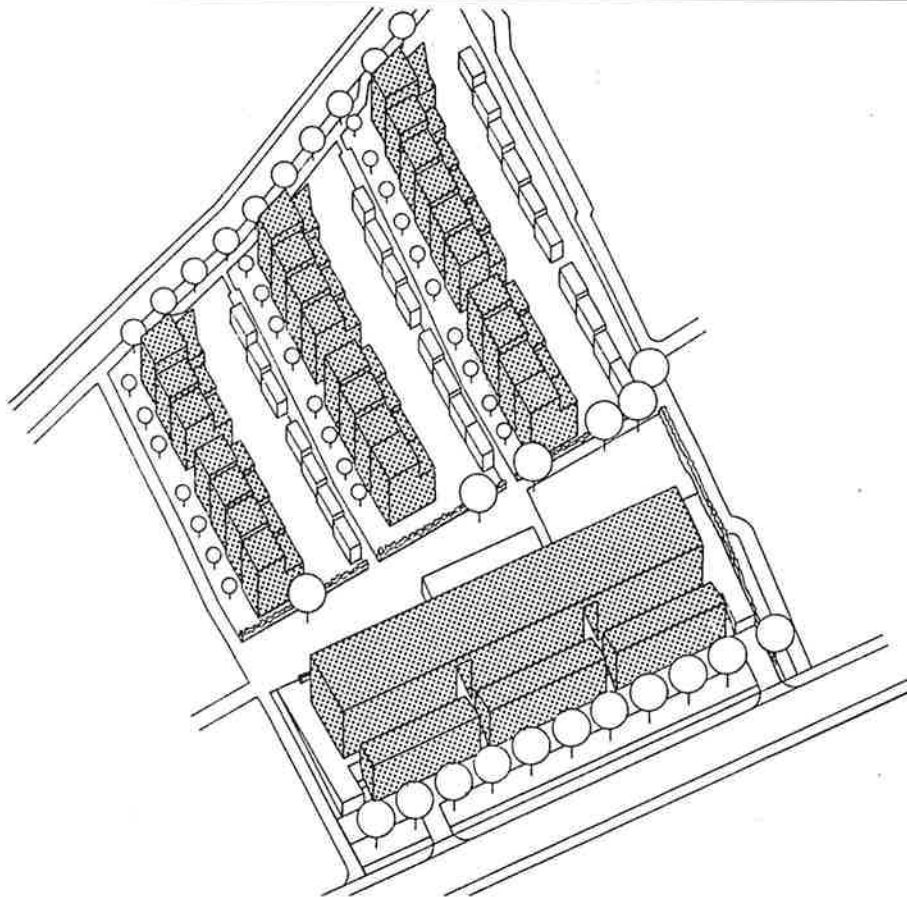
BERN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 3

(ZPP 3)

"WANNEMATTE"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 3B + BERICHT NR. 3C



DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 3 BEINHALTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 3A
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 3B
UND BERICHT NR. 3C

PLANVERFASSER:

DATUM: 7. JULI 1997 / REV. 18. JUNI 1998



GEMEINDE IPSACH ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 3 "WANNEMATTE"

INHALT

⇒ Überbauungsvorschriften Nr. 3B

⇒ Erläuterungsbericht Nr. 3C

C1 Ausgangslage

C2 Zielsetzungen

C3 Konzept

Gruppierung der Bauten

Erschliessung/Abstellplätze

Gliederung der Aussenräume

- Private Gartenbereiche
- Bereich gemeinschaftlicher Nutzung

Bepflanzungen

Etappierung

Technische Infrastruktur

C4 Öffentlichkeitsarbeit

Weiteres Vorgehen



ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 3B

zum Überbauungsplan Nr. 3A "Wannematte", Ipsach

Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

- 1) Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 3A durch eine punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

- 1) Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Ipsach (Baureglement und Zonenplan).

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes

- 1) Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - Die Lage und Abmessung der Baufelder A bis E für Hauptgebäude, sowie für 1-geschossige Nebengebäude
 - Die Nutzungsbestimmung und das Nutzungsmass der Baufelder
 - Der Raum für die Zu- und Wegfahrt, die unterirdische Einstellhalle, die oberirdischen Parkieranlagen, der Fussgängerverbindung, Plätze und Notzufahrten.
 - Die übergeordnete Bepflanzung
 - Die Lage und Gliederung der Aussenräume

Artikel 4

Architektonische Gestaltung

- 1) Der neue Siedlungsteil ist als bauliche Einheit zu gestalten.
Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen; dabei sind die folgenden Punkte zu beachten:
 - deutliche Gliederung von Baukörpern und Fassaden
 - Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet



Hauptgebäude

Artikel 5

Nutzung, baupolizeiliche Masse

- 1) Das vom Überbauungsplan erfasste Gebiet ist eine dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone. Gewerbe, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen, sind zugelassen.
- 2) Die Geschosshöhe beträgt 3 für die Baufelder A, B, C und D. Für das Baufeld E beträgt die Geschosshöhe 2. Das Untergeschoss Baufeld D kann ganz als Gewerbefläche genutzt werden, wenn die Kellerräume der Wohnnutzung in einem zusätzlichen Untergeschoss untergebracht werden.
- 3) Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnnutzung beträgt 5'850 m² (AZ 0.6), für gewerbliche Nutzung 1'950 m² (AZ 0.2). Ein BGF-Transfer innerhalb der Baufelder von maximal $\pm 10\%$ ist gestattet.
- 4) Für die Lärmbelastung im Bereich Hauptstrasse und Dorfstrasse gelten die Empfindlichkeitsstufen III resp. II gemäss Lärmschutzverordnung.
- 5) Die Baufelder geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf. Die maximalen Gebäudeabmessungen sowie Grenz- und Gebäudebestände werden durch die Baufeldabmessungen definiert. Alle Baufelder für Hauptgebäude sind mindestens ein Mal durch einen Abstand von minimal 3.00 m zu unterteilen.
- 6) Für Anlagen und Bauteile im Grenzabstand gilt Art. 3.8 des Baureglements, jedoch gemessen ab der äusseren Begrenzung der Baufelder gemäss UeP. Vorbehalten bleibt Art. 3.3 GBR.
- 7) Die maximale Gebäudehöhe beträgt für die Baufelder A, B und C bergseitig 9.00 m, talseitig 10.50 m. Für das Baufeld D bergseitig 11.00 m, talseitig 12.00 m. Für das Baufeld E bergseitig 7.00 m, talseitig 8.00 m.

Zwischen den Baufeldern D und E kann ein eingeschossiger Verbindungsbau mit einer Gebäudehöhe von max. 4.50 m gebaut werden. Die darüber liegende Passage kann als Erschliessung dienen.

- 8) Das Baufeld E dient ausschliesslich der Gewerbenutzung.

Artikel 6

Dachgestaltung

- 1) Die Hauptgebäude in den Baufeldern A, B und C sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind extensiv zu begrünen.
- 2) Für die Hauptgebäude in den Baufeldern D und E sind nebst Flachdächern auch andere Dachformen zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 3) Für die Dachgestaltung gilt das Baureglement der Gemeinde. (Art. 3.15)
- 4) Auf Flachdachbauten kann kein Attikageschoss erstellt werden.
- 5) Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei auf eine kompakte Anordnung und eine ruhige Gesamtwirkung zu achten ist.

Nebenbauten

Artikel 7

Nutzung/Baupolizeiliche Masse

- 1) Für unbewohnte Nebengebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, stehen die im UeP vorgesehenen Bereiche zur Verfügung.
- 2) Die Geschosshöhe beträgt 1, die Gebäudehöhe darf 2.50 m ab dem fertigen Terrain nicht übersteigen.

Gemeinschaftsanlagen

Artikel 8

Bereich gemeinschaftlicher Nutzung

- 1) Die Bereiche für Nebengebäude und Anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt. Die Anteile der einzelnen Baufelder am Gesamtbereich sind vertraglich zu regeln und bilden Bestandteil jeder Baubewilligung.



- 2) Für die Bemessung der erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gilt Art. 42 ff Bau V.
- 3) Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Artikel 9

Parkierung, Abstellplätze

- 1) Der Bedarf an Abstellplätzen für Autos und Zweiräder richtet sich nach Art. 49 ff Bau V.
- 2) Die notwendigen Autoabstellplätze sind für die gesamte Überbauung in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenzufassen. Mindestens ein Einstellhallenaufgang soll ins interne Wegnetz münden.
- 3) Für die Baufelder A, B, C ist eine oberirdische Parkierung, gemäss dem Etappierungskonzept im Erläuterungsbericht, vorübergehend gestattet. Die Einstellhalle muss spätestens vor der Realisierung der Baufelder D und E gebaut werden.
- 4) Für Besucher sind Abstellplätze entlang der Hauptstrasse anzulegen.

Artikel 10

Fussgängerverbindung

- 1) Zwischen der Kleinfeldstrasse und dem Dorfzentrum ist eine öffentliche Fussgängerverbindung, von mindestens 2.0 m Breite, über das Areal zu führen.
- 2) Die Erstellungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer.
- 3) Nach Erstellung der Fussgängerverbindung übernimmt die Einwohnergemeinde deren Unterhalt.

Artikel 11

Grünbereiche

- 1) Die im Überbauungsplan bezeichneten Grünbereiche privater und gemeinschaftlicher Nutzung sind integrierter Bestandteil des Siedlungskonzeptes.
- 2) Die Gesamtfläche der Grünbereiche für private und gemeinschaftliche Nutzung beträgt mindestens 20 % der Zonenfläche.



Umgebung

Artikel 12

Umgebungsgestaltungsplan

- 1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:
 - Hauszugänge
 - Wegführungen und Notzufahrten
 - Art und Weise der Abgrenzung
 - Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern mit Höhenkoten
 - Bepflanzungen (Lage und Art der Pflanzen)
 - Belagsarten von Fusswegen und Plätzen
 - Aufenthaltsbereiche und Spielplätze (Art. 42 ff. BauV)

Artikel 13

Gestaltung und Nutzung von Wegen und Plätzen

- 1) Die Fusswege, Hausvorplätze und oberirdischen Autoabstellplätze haben sich im Belag von den eigentlichen Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge zu unterscheiden (z.B. verschiedenartige Pflästerungen, Rasengittersteine für Autoabstellplätze, feiner Kies etc.). Entsprechende Materialangaben müssen im Umgebungsgestaltungsplan enthalten sein.
- 2) Innerhalb der Überbauung haben die befahrbaren Erschliessungswege für Motorfahrzeuge ausschliesslich Zubringer-charakter.

Artikel 14

Bepflanzung

- 1) Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume und Schnitthecken sind verbindlich und sind mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern anzupflanzen. Sie sind gleichzeitig mit der Fertigstellung der jeweiligen Baufelder zu pflanzen. Für die Hochstamm-bäume gilt eine minimale Pflanzhöhe von 3.0 m. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden.



Baubewilligungsverfahren

Artikel 15

Baubewilligungs-
verfahren

- 1) Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden. Sind bei der Baugesuchseingabe noch nicht alle Bauträger eines Baufeldes bekannt, so kann die Gemeindebehörde den Umfang der Baueingabe eines Baufeldes reduzieren.
- 2) Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige beziehen (Verfasser der Überbauungsordnung, Ortsplaner etc.)

Verkehrerschliessung

Artikel 16

Verkehr-
erschliessung

- 1) Der Anschluss des Baugebietes für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt ab der Hauptstrasse über eine neu zu erstellende Zu- und Wegfahrt. Für die Detailgestaltung der baulichen Anpassungen im Bereich der Kantonsstrasse ist das Kantonale Tiefbauamt, Kreis 3, beizuziehen. Wegleitend sind der im Erläuterungsbericht enthaltene Projektplan Emch + Berger vom 04.06.1997 und der TBA-Bericht vom 19.02.1998.

Weitere Bestimmungen

Artikel 17

Zivilschutzräume

- 1) Die für die Überbauung notwendigen Schutzräume sind als Sammelschutzräume zu erstellen. Massgebend sind die Weisungen des Amtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe.



Artikel 18

Vereinbarungen

- 1) Die Grundeigentümer im Planperimeter haben die erforderlichen, privatrechtlichen Vereinbarungen für gemeinsame Nutzungs- und Anschlussrechte wie Zufahrten, gemeinschaftliche Parkieranlagen, öffentliche Wege und Gemeinschaftsbauten sicherzustellen. Ein Vorvertrag, der die Modalitäten der wesentlichsten Vertragsgegenstände regelt ist Voraussetzung für die Erteilung der 1. Baubewilligung.

Artikel 19

Inkrafttreten

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



GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG	vom 17.04.1998	
PUBLIKATION IM AMTSBLATT	vom 18. und 22.07.1998	
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER	vom 17. und 24.07.1998	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG	vom 20.07.1998	bis 19.08.1998
EINGEGANGENE EINSPRACHEN	keine	
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	--	
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	--	
RECHTSVERWAHRUNGEN	--	
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT	am 06.07.1998	
BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG	am 04.12.1998	

NAMENS DER
EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 22. Jan. 1999

Die Gemeindeschreiberin:

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 27. Apr. 1999
Amt für Gemeinden und Raumordnung



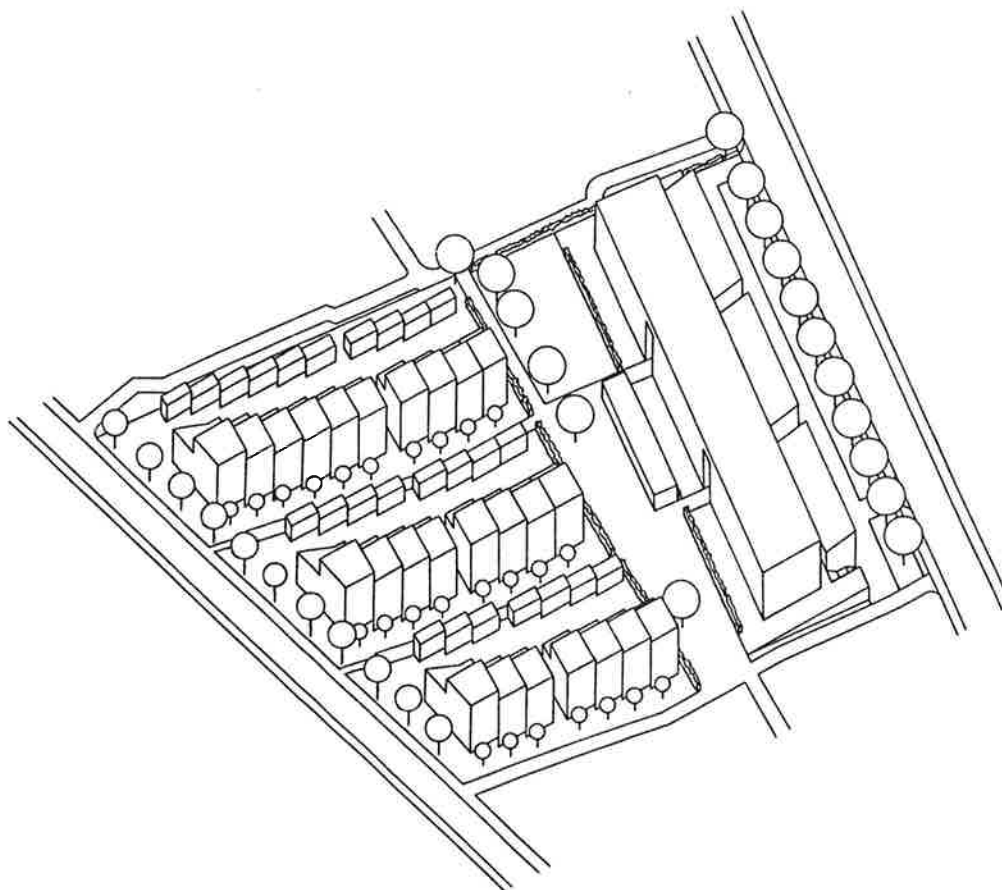
C) ERLÄUTERUNGSBERICHT NR. 3C zum Überbauungsplan Nr. 3A "Wannematte", Ipsach

C1 Ausgangslage

Bei der Parzelle Nr. 139 in Ipsach handelt es sich gemäss gültigem Zonenplan um eine Zone mit Planungspflicht, nach den Bestimmungen von Art. 95 BauG (alt). Nach der Baugesetzrevision von 1994 wurden die Bestimmungen für die Zonen mit Planungspflicht geändert. Seit dem 01.01.1998 ist die Parzelle der ordentlichen, dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3) gemäss Baureglement Art. 4.4 zugeteilt.

In der Grundordnung der Gemeinde ist die ZPP 3 mit dem Planungszweck festgehalten. Daraus geht hervor, dass eine Gewerbenutzung mindestens im EG entlang der Hauptstrasse gefordert wird (irrtümlicherweise steht im Baureglement Dorfstrasse). Ebenfalls sollen die Fusswege der Nachbarüberbauungen durch die Wannematte hindurch geführt und miteinander verbunden werden.

Die Grundeigentümer wünschen eine Etappierbarkeit in kleinen Schritten, wobei das Schwergewicht auf Wohnnutzung gelegt wird. Die Gewerbenutzung soll etappenunabhängig und auf Nachfrage von Interessenten ausgerichtet sein.



C2 Zielsetzungen

- Integration / Gruppierung der Überbauung in die Hangsituation. Zusammenhängend organisierte Baugruppierung im Ortskern.
- Zweckmässige Erschliessung ab Hauptstrasse unter Berücksichtigung der Topografie und Gewerbenutzung.
- Gliederung / Zuordnung der unterschiedlichen Aussenräume wie Privatgärten, gemeinsame Aufenthaltsbereiche und Erschliessungsräume.
- Sinnvolle Abparzellierung der Gesamtanlage in einzelne, zeitlich unabhängig realisierbare Einheiten.
- Nutzung Überwiegende Wohnnutzung im ruhigen Parzellenteil, Gewerbenutzung entlang Hauptstrasse.



C3 Konzept

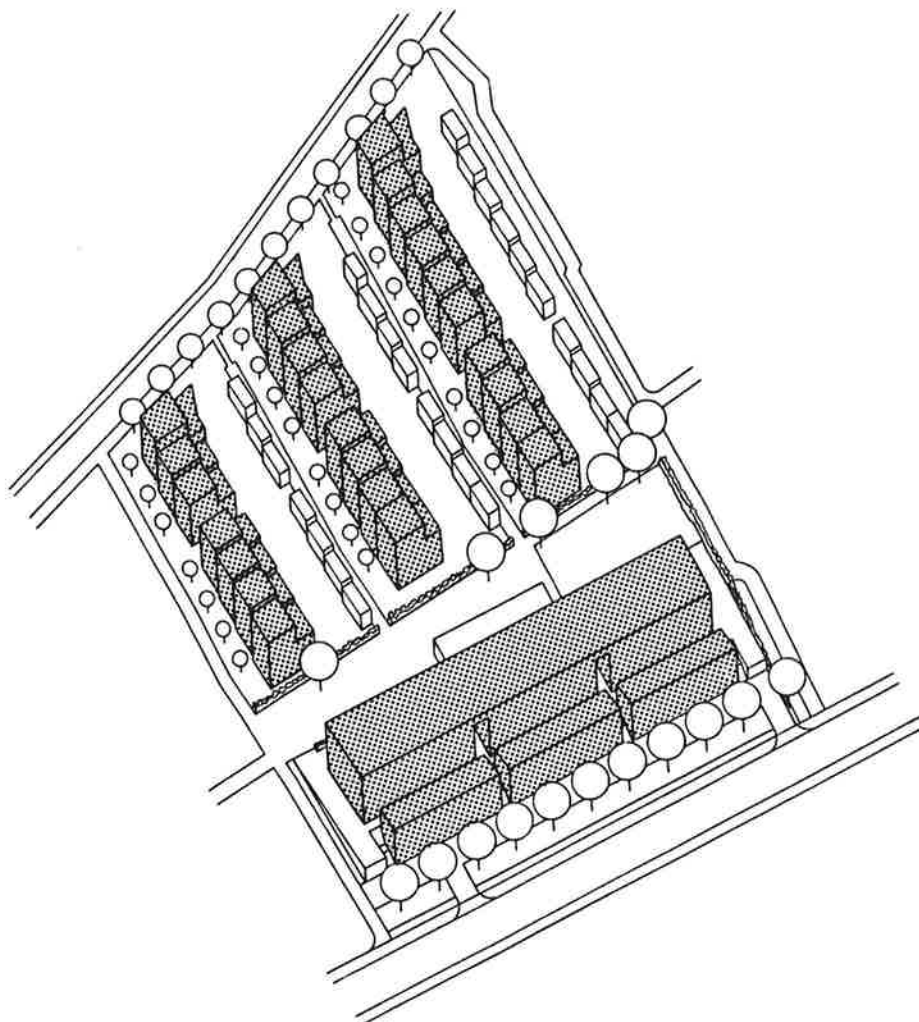
Gruppierung der Bauten

Das Konzept der Überbauung besteht aus einer parallelen Baustruktur entlang der Hauptstrasse als Antwort auf das Lärmproblem, gleichzeitig aber auch als Element, mit dem der Strassenraum neu definiert wird.

Zur Hauptstrasse hin orientieren soll sich das Gewerbe. Einerseits um sich mit grosser Publikumswirkung zu präsentieren, andererseits um als Filter direkt Lärmschutzfunktionen zu übernehmen. Rückwärtig parallel anschliessend, getrennt durch einen eingeschossigen Zwischenbau mit darüberliegender Passage, beginnt die Wohnnutzung. Balkone und Terrassen sind von der Hauptstrasse abgekehrt nach Südosten angeordnet.

Senkrecht zum Hang verlaufen 3 Baufelder als Wohnüberbauung, die in ihrer Gesamtsituation Ruheinseln und verkehrsfreie Grünräume schaffen. Hier ist der ideale Platz für Wohnnutzung. Durch einzelne autonome Baukörper können die Baufelder mehrfach in ihrer Höhe gestaffelt werden und auf die Hangsituation reagieren. Zusätzlich zur vertikalen Staffelung sollen die Baufelder auch in ihrer Länge mindestens ein Mal unterbrochen werden.

Anhang: Schemaschnitt Mst. 1:500 durch die Planungsparzelle



Erschliessung / Abstellplätze

Im Nordwesten und Südosten wird das Baugebiet durch die Hauptstrasse, respektive durch die Dorfstrasse begrenzt. Bedingt durch die topografischen Verhältnisse und die Nutzung (Gewerbe entlang Hauptstrasse) erscheint eine Erschliessung von oben (Dorfstrasse) als unzweckmässig.

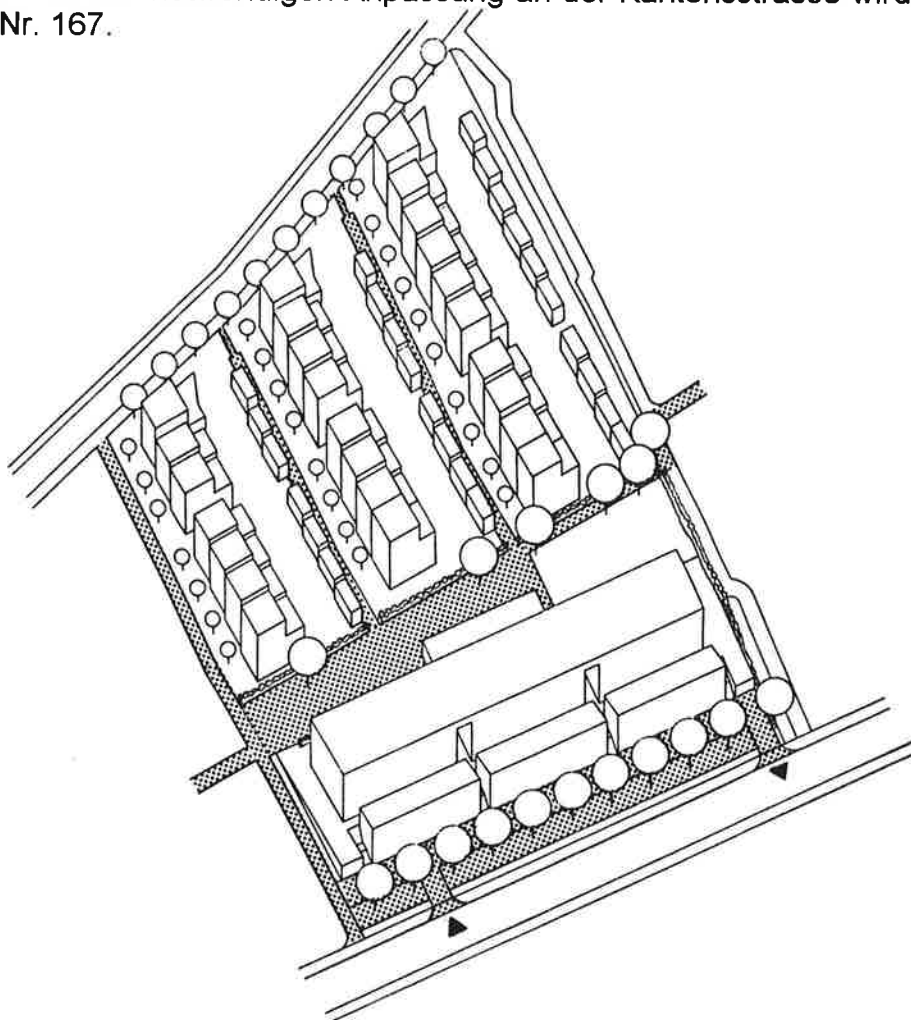
Die Führung des Fahrverkehrs ab Hauptstrasse gelangt auf möglichst kurzem Weg in eine zentrale unterirdische Einstellhalle und wird an dessen Ende auf ebenso kurzem Weg wieder auf die Hauptstrasse geleitet. Besucherparkfelder für das ganze Areal stehen entlang der Hauptstrasse zur Verfügung.

Für die quer zum Hang stehenden Baufelder stellt der Aufgang ab der zentralen Einstellhalle den Anschluss an das oberirdische Wegnetz dar.

Ein zentrales Element ist die Fusswegverbindung von der Kleinfeldstrasse zum Dorfzentrum. Sie ermöglicht den verkehrsfreien Zugang zum Dorfzentrum nicht nur für die neuen Bewohner der Wannematte, sondern auch für das angrenzende Quartier.

Kontaktfördernd wirkt sich die Anordnung des Bereichs gemeinschaftlicher Nutzung aus, liegt dieser doch direkt an der erwähnten Fusswegverbindung.

Die verkehrstechnische Erschliessung der Planungsparzelle wurde in Zusammenarbeit mit Emch + Berger geplant und mit dem Kreisoberingenieur Kreis 3 vorbesprochen (siehe Planbeilage). Tangiert von der notwendigen Anpassung an der Kantonsstrasse wird auch die Nachbarparzelle Nr. 167.

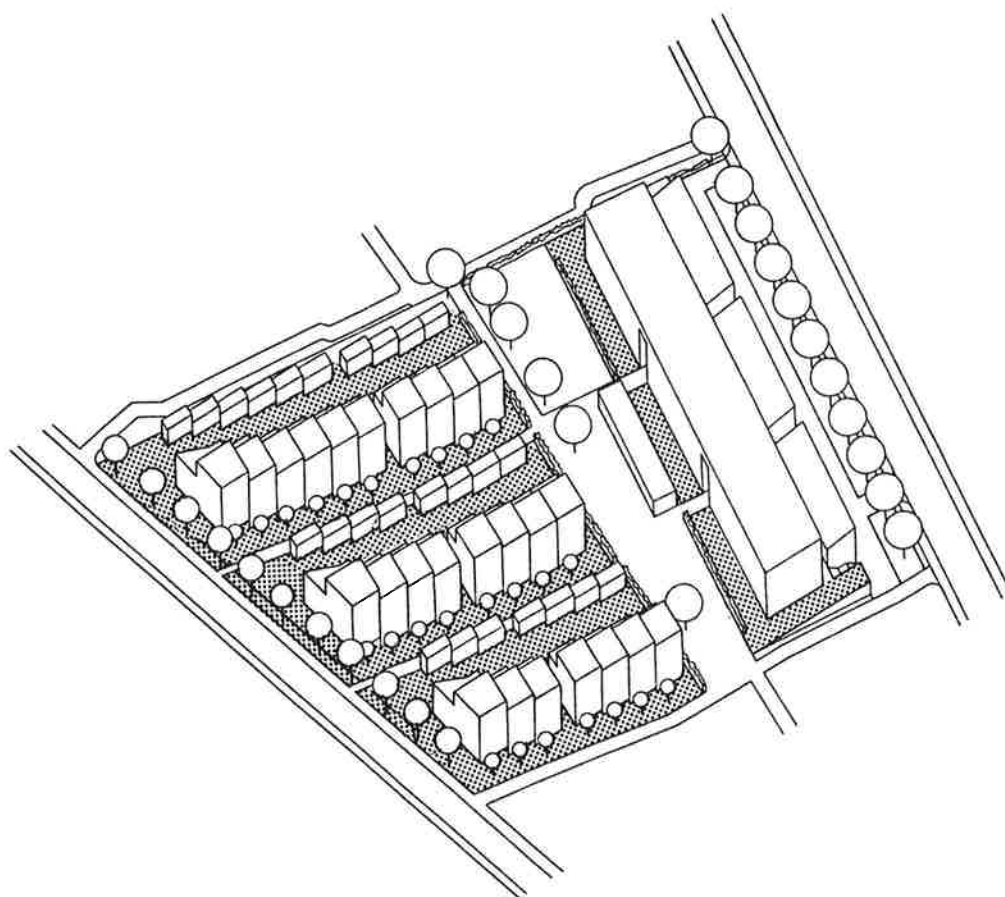


Gliederung der Aussenräume

Durch die Stellung der Bauten entstehen klar definierte Aussenräume. Diese sind gemäss ihrer Bedeutung und Aufgabe zu gestalten.

- Private Gartenbereiche

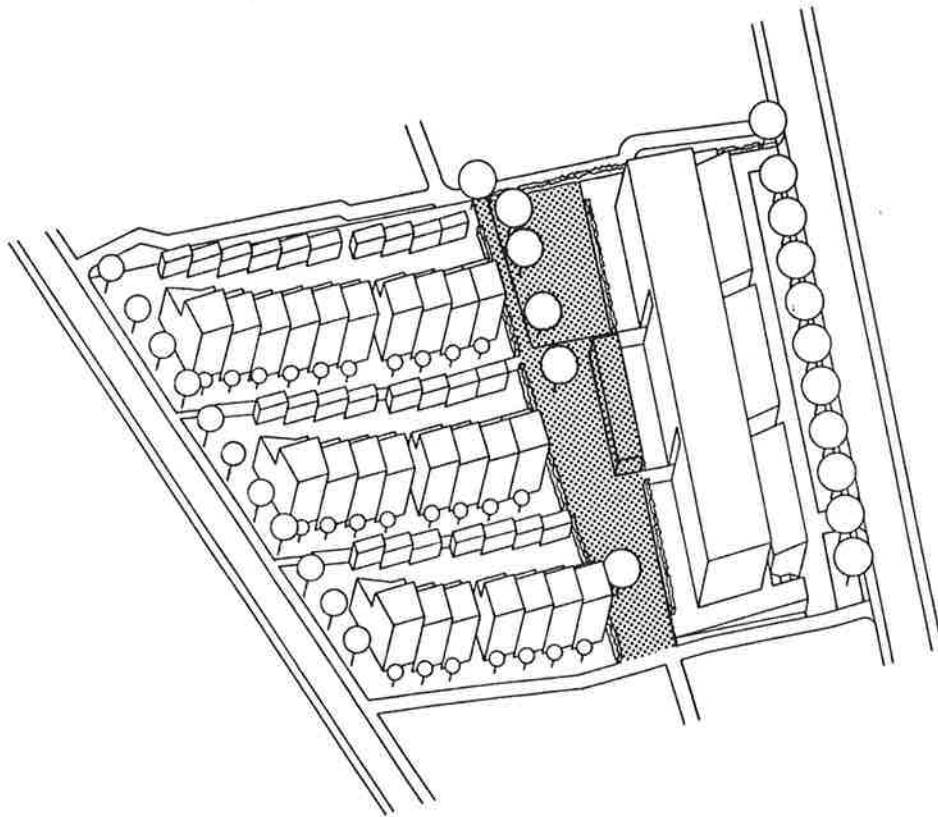
Ob Erdgeschosswohnungen oder Reiheneinfamilienhäuser:
Zu jeder Wohneinheit soll im Erdgeschoss ein privater Gartenraum ausgeschieden werden. Durch geschickte Ausnutzung der Hangneigung kann dieser private Bereich gegenüber dem tieferliegenden mittels Gartenmauern abgegrenzt werden.



- Bereich gemeinschaftlicher Nutzung

Entlang der Fusswegverbindung Kleinfeldstrasse - Dorfzentrum ist der Bereich für gemeinsame Nutzung vorgesehen. Dieser soll allen Bewohnern zur Benützung offen stehen.

Er gliedert sich den unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechend in eine Spielwiese und in einen Hartplatz. Als Bindeglied steht der Bereich für eingeschossige Nebengebäude gemeinschaftlicher Nutzung. Hier können gedeckte Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.



Bepflanzungen

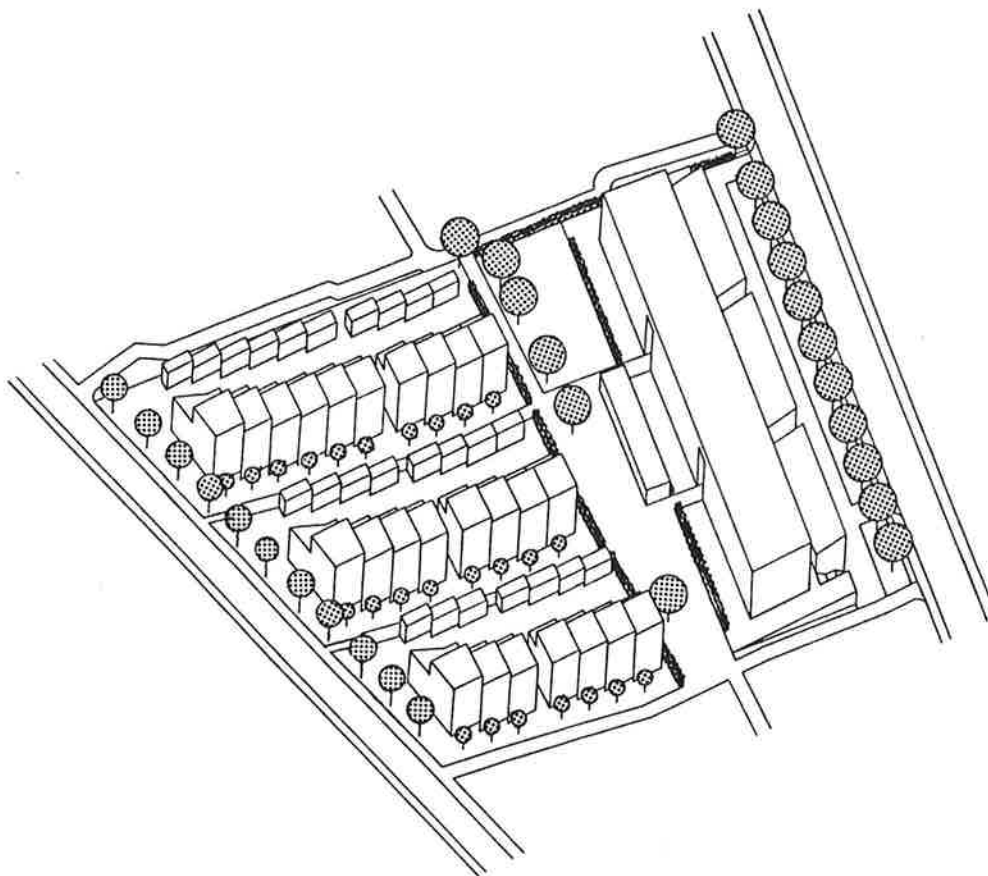
An der Dorfstrasse steht heute bereits als Abschluss zum Strassenraum eine Reihe einstämmiger Alleebäume. Diese bleiben erhalten.

Als Pendant dazu wird das selbe Gestaltungsprinzip entlang der Hauptstrasse gewählt.

Ein wichtiges Gestaltungselement sind die kleinkronigen Hochstämme in den Vorgärten der Reihenhäuser quer zum Hang.

Die restlichen privaten Gartenbereiche sollen individuell bepflanzt werden. Es sind standortheimische Pflanzen zu wählen.

Der Bereich gemeinschaftlicher Nutzung trennt sich optisch vom Bereich privater Nutzung mittels Schnitthecken. Durch einzelne mehrstämmige Einzelbäume werden Akzente in der Vertikalen gesetzt.



Etappierung

Die Überbauung ist in maximal 5 Hauptbauetappen (A, B, C, D, E) zu realisieren, wobei diese auch unteretappiert werden können. Die in der Etappenbeschreibung und im Etappenplan dargestellten Randbedingungen einer jeden Hauptetappe müssen erfüllt sein, bevor mit einer neuen Hauptetappe begonnen werden kann. Damit die Bauarbeiten einer neuen Etappe, die bereits erstellten Häuser sowenig wie möglich beeinträchtigen, sollte mit Baufeld C, von unten nach oben, dann mit Baufeld B, von unten nach oben, begonnen werden. Grundsätzlich kann jedoch die Reihenfolge der Etappen beliebig sein, wenn obige Voraussetzungen erfüllt werden.

- Bauetappe 1

Sie umfasst das Baufeld C, dessen östlichen Erschliessungsweg, mit der Anbindung an das Trottoir der Hauptstrasse und der Dorfstrasse und dem provisorischen, offenen Parkplatz in vorschriftgemässer Grösse.

- Bauetappe 2

Sie umfasst das Baufeld B, dessen östlichen Erschliessungsweg, mit der Anbindung an das Trottoir der Hauptstrasse und der Dorfstrasse und dem provisorischen, offenen Parkplatz in vorschriftgemässer Grösse.

- Bauetappe 3

Sie umfasst das Baufeld A. Wenn nicht bereits Teile oder die ganze Einstellhalle gebaut wurden, wird der provisorische Parkplatz mit vorschriftgemässer Anzahl Abstellplätzen weitergeführt. Spätestens mit dieser Bauetappe wird der Weg zum Dorfplatz eingebunden.

- Bauetappe 4

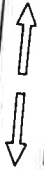
Sie umfasst den nordwestlichen Teil der Baufelder D und E. Da diese Etappe im Bereich des provisorischen Parkplatzes liegt, muss die ganze Einstellhalle vorher fertig gebaut werden. Mit der Einstellhalle ist ebenfalls die Korrektur an der Hauptstrasse auszuführen. Auch die Plätze und Grünanlagen sind zu erstellen.

- Bauetappe 5

Die letztmögliche Etappe für die Realisierung des Überbauungsplanes umfasst den nordöstlichen Teil der Baufelder D und E.



Hauptstrasse



prov. offener Parkplatz



zum Dorfplatz →

C

Erschliessungsweg

B

Erschliessungsweg

A

Dorfstrasse

Wannematte Bauetappierung 1-3



Bauetappe 1

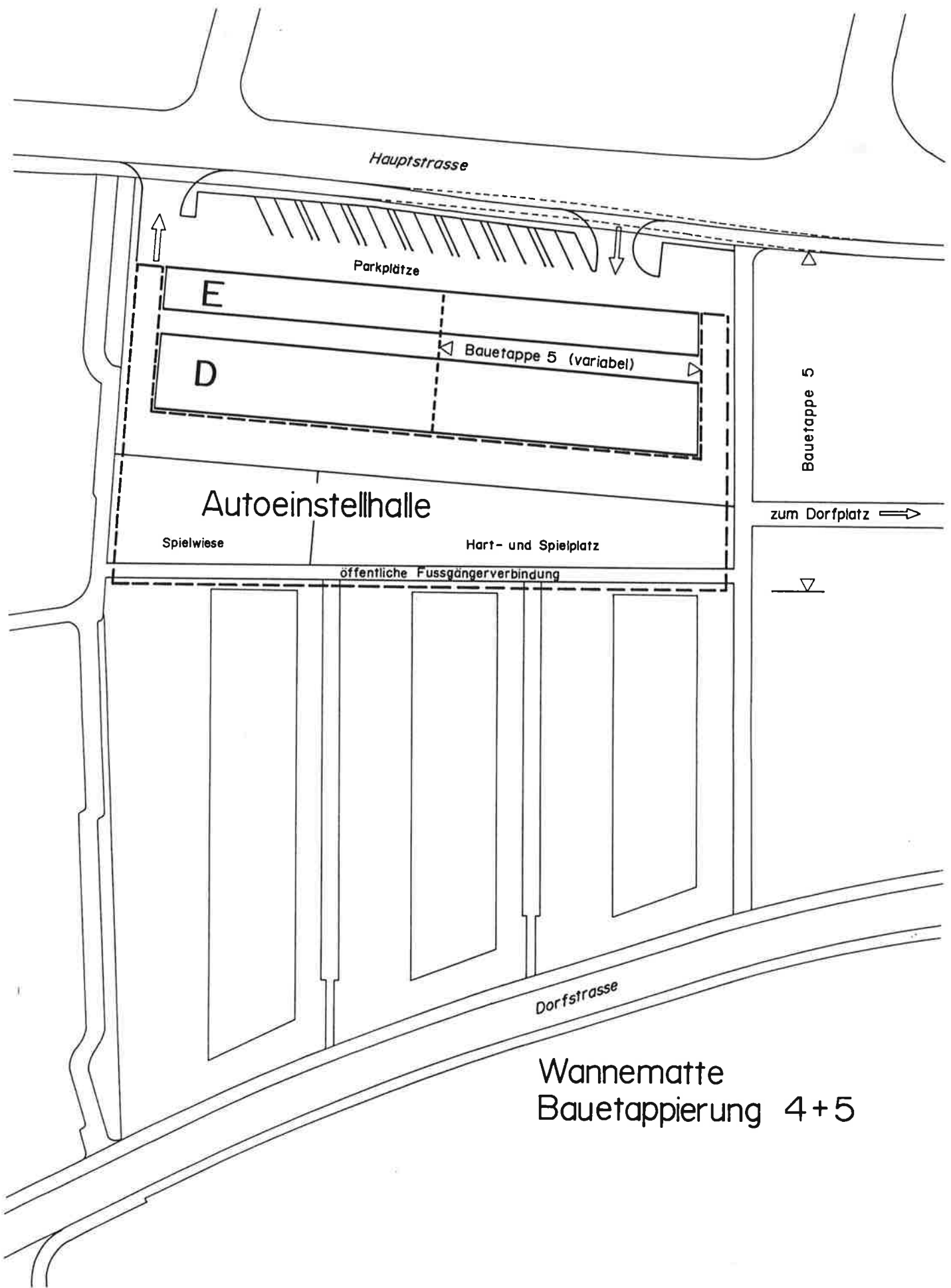


Bauetappe 2



Bauetappe 3





Wannematte
Bauetappierung 4+5

Technische Infrastruktur

Die bestehenden Anlagen der Ver- und Entsorgung (Druckwasser, Elektrizität, Telefon, Fernsehen, Kanalisation) verlaufen am Rand der Parzelle und sind in ihren Dimensionen ausreichend.

Ein besonderer Plan zeigt schematisch die Leitungsführung für die Ver- und Entsorgung der künftigen Bauten.

Er ist das Resultat von Absprachen mit den zuständigen Stellen.



C4 Öffentlichkeitsarbeit Weiteres Vorgehen

Öffentlichkeitsarbeit

Die vorliegende Überbauungsordnung wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und der Gemeinde erstellt. Der Überbauungsplan richtet sich nach den in der Grundordnung zur ZPP3 enthaltenen Zielen und Grundsätzen.

Im Rahmen einer öffentlichen Orientierung mit Planaufgabe wurde die neue Grundordnung der Gemeinde inkl. ZPP3 den interessierten Gemeindebürgern vorgestellt. (Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 58 BauG). Das Ergebnis ist in einem Protokoll festgehalten. Die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erfolgte am 22. September 1994.

Nach der Verabschiedung des Vorprüfungsexemplares der Überbauungsordnung Wanne-
matte durch die Planungskommission und den Gemeinderat von Ipsach und dem
erfolgten, öffentlichen Mitwirkungsverfahren, wurde das Dossier dem Amt für Gemeinden
und Raumordnung zur Zweckmässigkeitsprüfung eingereicht.

Nach dem erfolgten Vorprüfungsverfahren wurde die Überbauungsordnung in Zusammen-
arbeit mit der Planungskommission bereinigt.

Weiteres Vorgehen

Nach der Verabschiedung der überarbeiteten Fassung durch die Planungskommission
beschliesst der Gemeinderat über die Überbauungsordnung. Danach erfolgen das
öffentliche Auflage- und evtl. Einspracheverfahren mit den Einigungsverhandlungen und
anschliessend das Genehmigungsverfahren durch die Gemeindeversammlung. Ab-
schliessend gehen die Akten zur Genehmigung an das Amt für Gemeinden und
Raumordnung.

Schnitt Planungsparzelle

Mst. 1: 500

7.Juli 1997

Schnitt Planungsparzelle
Mst. 1: 500
7.Juli 1997

