

**Änderung aufgrund Sistierung Genehmigung**

**Überbauungsordnung "Seezone" und Uferschutzplan gemäss SFG**

---

**ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

**A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Art. 1	Wirkungsbereich	2
Art. 2	Stellung zum Baureglement	2
Art. 4	Gestaltungsgrundsätze	2
Art. 5	Hecken	3
Art. 6	Erschliessung	3
Art. 6a	Hochwasserkote	4

**B. BEREICH SEEZONE**

Art. 7	Sektor WO	5
Art. 8	Sektor WG	5
Art. 9	Sektor S1	7
Art. 9a	Sektor S2	7
Art. 9b	Sektor S3	8
Art. 10	Zonen für öffentliche Nutzungen Sektoren FA, FC, FD, FE	9
Art. 11	Sektor G1	11
Art. 11a	Sektor B	11

**C. BEREICH UFERSCHUTZPLAN SFG**

Art. 12	Gestaltungsmassnahmen	13
Art. 13	Sektor U1	14
Art. 14	Sektor F1	14
Art. 15	Sektor F2	15
Art. 16	Sektor F3	15
Art. 17	Sektor F4	16
Art. 18	Sektor Ü1	16
Art. 18a	Sektor Ü2 (Grünzone)	18
Art. 19	Uferwege, Allgemeines	19
Art. 20	Uferwege, Abschnitte	19
Art. 21	Naturnahe Ufergestaltung	21

**D. FLÄCHEN NACH ÜBERGEORDNETEM RECHT**

Art. 22	Sektor W	22
Art. 23	Sektor SB1	22
Art. 23a	Sektor SB2	23

**E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 24	Inkrafttreten	24
<b>Genehmigungsvermerke</b>		<b>25</b>

## A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

#### Wirkungsbereich

<sup>1</sup> Die vorliegenden Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan mit einer entsprechenden Begrenzungslinie gekennzeichnete Gebiet.

<sup>2</sup> Das Plangebiet unterteilt sich in die Bereiche "Überbauungsordnung Seezone" und "Uferschutzplan gemäss SFG"; die Unterteilung ist im Plan durch eine Linie bezeichnet.

<sup>3</sup> Innerhalb des Planbereiches "Uferschutzplan SFG" sind die besonderen Voraussetzungen der kantonalen See- und Flussufergesetzgebung gültig.

### Art. 2

#### Stellung zum Baureglement

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gilt das Baureglement der Gemeinde Ipsach.

### Art. 3

#### Gestaltungsrichtplan

~~Der Gemeinderat erlässt für das Plangebiet einen Richtplan gemäss Art. 68 BauG, als wegleitende Grundlage für die generelle Landschafts- und Ufergestaltung.~~

### Art. 4

#### Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> Innerhalb des Planperimeters unterstehen alle Bauvorhaben einer besonders sorgfältigen Beurteilung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild. Bauten und Anlagen sollen sich schonend in die Uferzone einordnen.

<sup>2</sup> Für die Aussenräume und Umgebung gilt der Grundsatz einer möglichst naturnahen Gestaltung mit standortheimischer Bepflanzung. Befestigte Flächen sind - soweit dies die technischen Anforderungen zulassen - in wasserdurchlässiger Art zu erstellen (Kiesmergel, Schotterrasen und dergleichen).

<sup>3</sup> Die Gemeindebehörde behält sich vor, zur Beurteilung von Baugesuchen entsprechende Fachstellen beizuziehen.

## Art. 5

### Hecken

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Hecken bilden charakteristische und strukturierende Elemente des Landschaftsraumes und dienen als Lebensraum typischer Pflanzen- und Tiergesellschaften. Für die im Plan bezeichneten bestehende Hecken gilt die Erhaltungspflicht und für neue Hecken die Neupflanzungspflicht; diese ist im Zuge der gebietsspezifischen Nutzungsänderung zu erfüllen und im Baubewilligungsverfahren auszuweisen (Umgebungsgestaltungsplan).

<sup>2</sup> Die Heckenanlagen sind ausschliesslich mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; Eingriffe beschränken sich auf die Ergänzung und Erneuerung. Das Auslichten und abschnittsweise "auf den Stock schneiden" soll im Winterhalbjahr erfolgen.

<sup>3</sup> Es gelten keine Höhenbeschränkungen gemäss Zivilgesetzbuch.

<sup>4</sup> Für die Pflegemassnahmen sind die jeweiligen Grundeigentümer zuständig; die Gemeinde leistet nach Bedarf eine Pflanz- und Pflegeberatung.

<sup>5</sup> Für Anlagen wie Ballfänge und Kinderspielgeräte gilt ein Bauabstand von 6.0 m.

## Art. 6

### Erschliessung

<sup>1</sup> Die übergeordneten verkehrsplanerischen Festlegungen (Basisnetz, Verbindungen und Anschlüsse zum Dorf, etc.) sind Gegenstand des separaten Planwerkes "Überbauungsordnung Moosäcker-Erlenweg".

<sup>2</sup> Für die im Plan bezeichneten Wege der Detailerschliessung gilt Art. 106 Abs. 2b des kant. Baugesetzes.

<sup>3</sup> Die im Plan aufgeführten und allfälligen zusätzlichen Erschliessungsmassnahmen für private Nutzungsbedürfnisse gelten als Hauszufahrten gemäss Art. 106 Abs. 3 Baugesetz. Deren Erstellung und Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Hochwasserkote

Art. 6a

Fassadenöffnungen von Wohnräumen und anderen Einrichtungen, welche bei Hochwasser Schaden nehmen können, dürfen die gültige Hochwasserkote von 431.30 M.ü.M. nicht unterschreiten.

## B. BEREICH "ÜBERBAUUNGSORDNUNG SEEZONE"

### Art. 7

#### Sektor WO

<sup>1</sup> Sektor WO ist ausschliesslich für die Wohnnutzung **und stilles Gewerbe** bestimmt. Die Erstellung von Wohngebäuden beschränkt sich auf die durch Baulinien umschriebenen Baubereiche.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- ~~Geschosszahl~~ Anzahl Vollgeschosse: 2
- ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig: max. 7.50 m (~~oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement~~) (zusätzlich technisch bedingte Aufbauten mit einer Höhe von max. 1.50m)
- Die max. Gebäudelänge beschränkt sich in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** A auf 15.00 m, in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** B auf 25.00 m. Die ~~Gebäudetiefe~~ **Gebäudebreite** beträgt max. 15.00 m.
- Gebäudeabstand mind. 10.00 m. Dieser ist zwingend einzuhalten.

<sup>3</sup> ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~ Klein- und Anbauten können auf der ganzen Sektorfläche erstellt werden; ~~die Vorschriften richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Ipsach.~~ Für die An- und Kleinbauten gelten folgende baupolizeilichen Bestimmungen:

- Fassadenhöhe traufseitig: max. 4.00 m
- Anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup>
- Grenzabstand 2.00 m

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

### Art. 8

#### Sektor WG

<sup>1</sup> Sektor WG ist für das Wohnen und mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe bestimmt. Nicht zugelassen sind gewerbliche Einrichtungen der Motorfahrzeugbranche sowie publikumsintensive Nutzungen mit grösserem Verkehrsaufkommen.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- ~~Geschosszahl~~ Anzahl Vollgeschosse: max. 1 (plus Dachausbau oder Attika)

- ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhe traufseitig: max. 4.50 m; ~~der höchste Punkt der Dachfläche~~ die Fassadenhöhe giebelseitig darf max. 7.50 m betragen. ~~Für die Messweise gilt das Bau-  
reglement der Gemeinde.~~
- Gebäudelänge: max. 25.00 m.
- Überbauungsziffer: max. 25%. ~~Anrechenbar ist die entspre-  
chende Sektorenfläche WG; geschlossene unbewohnte An-  
und Nebenbauten werden angerechnet.~~

<sup>3</sup>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## Art. 9

### Sektor S1

<sup>1</sup> Sektor S1 gilt als Zone für Sport und Freizeitanlagen gemäss Art. 78 BauG. Es sind nur **Bauten-Gebäude** und Einrichtungen gestattet, welche eine Standortgebundenheit zum See aufweisen.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- ~~Geschosszahl~~ Anzahl Vollgeschosse: 2
- ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhe traufseitig: max. 7.50 m (~~oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement~~zusätzlich technisch bedingte Aufbauten mit einer Höhe von max. 1.50m).
- Die ~~überbaubare Fläche~~anrechenbare Gebäudefläche beträgt max. 2'250 m<sup>2</sup>. ~~Geschlossene An- und Nebenbauten sowie offene Gebäudeteile~~An- und Kleinbauten sowie ~~offene vorspringende Gebäudeteile~~, die mehr als 1.80 m auskragen, werden an die überbaute Fläche angerechnet.

<sup>3</sup> Die baulichen Einrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt zu planen und harmonisch in die Nachbarschaft und Ufersituation zu integrieren. Im Rahmen der reglementarischen Vorgaben und betrieblichen Nutzungsbedürfnisse ist eine aufgelockerte und leicht wirkende Bebauung anzustreben. Die Durchführung eines erweiterten Projektverfahrens (Architekturwettbewerb, Parallelprojektierung) wird unbedingt empfohlen.

<sup>4</sup> Die Anzahl der zulässigen Parkplätze beschränkt sich auf das für die Betriebsorganisation notwendige Minimum (Abwärts- und Kontrolldienst, ständige Betriebsleitung sowie Sammeltransporte). Für Besucher, Veranstaltungsteilnehmer, usw. sind keine PW-Parkplätze zugelassen. Es sind genügend öffentliche Abstellplätze für Velos vorzusehen. Anzahl und Situierung werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

<sup>5</sup>Die bestehende Birkenallee gilt als geschützt. Abgehende oder fehlende Bestände sind zu erneuern.

<sup>6</sup>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

### Art. 9a

#### Sektor S2

<sup>1</sup> Sektor S2 ist für offene, unüberdeckte Sport- und Freizeitanlagen und dazu erforderliche bauliche Einrichtungen (Clubraum, Garderoben, Geräte Räume und dergleichen) sowie für öffentliche WC-Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Es dürfen nur eingeschossige Gebäude erstellt werden mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.50 m und technisch bedingte Aufbauten mit einer Höhe von max. 1.50 m. Gegenüber der Sektorengrenze gilt ein min. Abstand von 1.00 m.

<sup>3</sup> Die Einrichtung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Die haushälterische Bodennutzung muss qualitativ sichergestellt werden. Gebäude und Anlage sind flächensparend und kompakt anzuordnen und auf das erforderliche Mass zu beschränken.

<sup>5</sup> Die Bauabstände gegenüber Hecken und Feldgehölz sind einzuhalten. Andernfalls sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ersatzmassnahmen notwendig.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

### Art. 9b

#### Sektor S3

<sup>1</sup> Sektor S3 dient der Erstellung von Sport- und Publikumseinrichtungen. Darin eingeschlossen sind:

- Baubereich D für Neubau BASPO;
- Baubereich C für Gebäude und Anlagen Restaurant "Le Cruchon" sowie öffentliche Toiletten, Umkleide- und Geräte Räume);
- Vordächer und Dachvorsprünge dürfen den Baubereich um höchstens 1,5 m überragen;
- Freihaltung eines durchgehend öffentlichen Seeuferanstosses.
- Trockenplätze für Boote

<sup>2</sup> Die Gemeinde und die Bauherren führen zur Qualitätssicherung bei den Neubauvorhaben Restaurant "Le Cruchon" und BASPO ein qualitätssicherndes Verfahren qualifizierte Planungsverfahren durch.

<sup>3</sup> Die Anlagen und die Ufergestaltung sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes festzulegen, wobei generell eine naturnahe Beschaffenheit verlangt wird. Bei der Beurteilung und Ausarbeitung der Projekte ist eine von der Gemeinde bezeichneter Fachperson (Landschaftsgestaltung/Ökologie) beizuziehen.

<sup>4</sup> Für Gebäude gilt eine max. Fassadenhöhe giebelseitig von max. 6.0 m (zusätzlich technisch bedingte Aufbauten ohne Aufbauten der Haustechnik mit einer Höhe von max. 1.50 m). Gegenüber der Zone WO gilt ein Grenzabstand von mind. 2.50 m.

<sup>6</sup> Die haushälterische Bodennutzung muss qualitativ sichergestellt werden. Es sind flächensparende Erschliessungen und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren.

<sup>5</sup> Die Einrichtung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist die Einrichtung von zwei, dem best. Restaurantbetrieb dienenden Autoabstellplätzen (Anlieferung und Personal).

<sup>6</sup> Veloabstellplätze sind zugelassen.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

#### Art. 10

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Die nachstehend aufgeführten Sektoren FA, FC, FD und -FE gelten als Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 77 Baugesetz.

10 a)  
Sektor FA (1 und 2)

<sup>1</sup> Es gilt für die Sektoren FA, FC, FD, FE die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>2+</sup> Sektor FA 1 ist für Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur und Erschliessung bestimmt (Wendeplatz, Parkplatz für PW und Zweiräder, Trafostation und dergleichen). ~~Darüber hinaus sind keine oberirdische Gebäude zugelassen.~~

<sup>32</sup> Im Sektor FA 2 sind Parkplätze für PW und Zweiräder zugelassen.

<sup>4</sup> Die Anlagen in den Sektoren FA 1 und 2 sind ~~ist~~ angemessen mit Hochstammbäumen und Heckenpflanzen einzugrünen.

<sup>53</sup> Innerhalb der beiden Sektoren FA 1 und FA 2 ~~und FD~~ dürfen gesamthaft max. 120 Autoabstellplätze eingerichtet werden. Pro Autoabstellplatz ist mindestens ein Zweirad-Abstellplatz zu erstellen. Darüber hinaus sind keine oberirdische Gebäude zugelassen.

~~10 b)~~  
Sektor FB

~~<sup>1</sup> Sektor FB ist für offene, unüberdeckte Sport- und Freizeitanlagen und dazu erforderlicher baulicher Einrichtungen bestimmt (Garderoben, Geräteräume und dergleichen).~~

~~<sup>2</sup> Es dürfen nur eingeschossige Bauten erstellt werden mit einer max. Gebäudehöhe von 4.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement). Gegenüber den angrenzenden Sektoren gilt ein min. Grenzabstand von 5.00 m.~~

~~<sup>3</sup> Die Einrichtung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen.~~

10 eb)  
Sektor FC

<sup>63</sup> Sektor FC ist für Bauten und Einrichtungen des Seewasserwerkes bestimmt. Die Erstellung von Neu- und Umbauten richtet sich nach den technischen Bedürfnissen; sofern diese keine zwingende Mehrhöhe erfordern, gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig Gebäudehöhe von 7.50 m (~~oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglementen~~ zusätzlich technisch bedingte Aufbauten ohne Aufbauten der Haustechnik mit einer Höhe von max. 1.50m).

<sup>74</sup> Die Anordnung von Parkplätzen und befestigten Zufahrten beschränkt sich auf die nachweislich betriebsgebundenen Bedürfnisse. Für die Einrichtungen von Veloabstellplätzen ist eine geeignete Fläche zur Verfügung zu stellen.

<sup>58</sup> Die Umgebung des Seewasserwerkes ist im Sinne einer naturnahen Gestaltung zu verbessern.

10 dc)  
Sektor FD

<sup>96</sup> Sektor FD ist für offene, unüberdeckte Sport- und Freizeitanlagen und dazu erforderlicher baulicher Einrichtungen bestimmt (Garderoben, Geräteräume und dergleichen).

<sup>107</sup> Es dürfen nur eingeschossige Gebäude erstellt werden mit einer max. ~~Fassadenhöhe traufseitig Gebäudehöhe~~ von 4.50 m (~~oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement~~ zusätzlich technisch bedingte Aufbauten ohne Aufbauten der Haustechnik mit einer Höhe von max. 1.50m).

<sup>8</sup> ~~Innerhalb der beiden Sektoren FA und FD dürfen gesamthaft max. 60 Autoabstellplätze eingerichtet werden. Pro Autoabstellplatz ist mindestens ein Zweirad-Abstellplatz zu erstellen.~~

<sup>9</sup> ~~Die Parkieranlagen sind angemessen mit Hochstamm-bäumen und Heckenpflanzen einzugrünen.~~

10 ed)  
Sektor FE

<sup>110</sup> Sektor FE ist für Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur, der Erschliessung und für Freizeitbedürfnisse bestimmt (Parkplatz, Trafo, Garderoben, etc.).

<sup>124</sup> Für Neu- und Umbauten gilt eine max. ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig~~ von 7.50 m (~~oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement~~ technisch bedingte Aufbauten ohne Aufbauten der Haustechnik mit einer Höhe von max. 1.50m). Gegenüber der Gemeindegrenze ist ein Gebäudeabstand entsprechend der ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig~~ einzuhalten.

#### Art. 11

Sektor G1

<sup>1</sup> Sektor G1 ist für die Gestaltung von Grünflächen und Hausgärten bestimmt.

<sup>2</sup> Es sind keine ober- oder unterirdischen ~~Bauten-Gebäude~~ zugelassen. Erlaubt sind nur kleine Nebenanlagen der Aussenraumgestaltung im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. b des kantonalen Bewilligungsdekretes.

#### Art. 11a

Sektor B

<sup>1</sup> In der Bestandeszone (Parzelle Nr. 72) ist nur stilles Gewerbe zugelassen.

<sup>2</sup> Innerhalb der Zone können bestehende Hauptgebäude, An- und Kleinbauten durch Ersatzbauten mit gleicher Nutzung und Gebäudefläche ersetzt werden.

<sup>3</sup> Ersatzneubauten haben sich an den Standort und das Volumen der des bestehenden Gebäudes zu halten.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## C. BEREICH "UFERSCHUTZPLAN SFG"

### C1 ALLGEMEINES

#### Art. 12

Gestaltungs-massnah-  
men

Im Bereich "Uferschutzplan SFG" gelten die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 4 in besonderem Masse. Für die Massnahmen der Landschafts- und Ufergestaltung sind der Gestaltungsrichtplan und das Realisierungsprogramm wegleitend.

### C2 UFERSCHUTZZONEN (gemäss Art. 3a SFG)

#### Art. 13

Sektor U1

~~<sup>1</sup>Sektor U1 gilt als Grünzone gemäss Art. 79 Baugesetz. Es dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.~~

### Art. 14 13

#### Sektor U2 1

<sup>1</sup> Sektor U12 gilt als Landwirtschaftszone gemäss Art. 80 BauG. Es dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> Die Erstellung von ~~Bauten-Gebäuden~~ und Einrichtungen, ~~auch solcher gemäss Art. 80 Abs 2, 3 und 4~~ ist ausgeschlossen. Dies bezieht sich auch auf zeitlich befristete Einrichtungen für die Intensivkultur (Plastiktunnel u.ä.).

<sup>3</sup> Zweckbestimmung ist die Erhaltung der signifikanten Kulturlandschaft am See und deren Elemente sowie der ökologischen und landschaftsästhetischen Qualitäten. Sie umfasst eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Graswirtschaft, Ackerbau) im traditionellen, bisherigen Rahmen.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen gestatten für Kleinbauten, welche der extensiven Bewirtschaftung dienen (Geräteschuppen, Bienenhäuser, Futterunterstände etc.).

~~<sup>5</sup> Der bestehende Waldstreifen und die bestehenden Hecken können unter Voraussetzung der Zustimmung des Kreisforstamtes im Sinne des Gestaltungsrichtplanes modifiziert werden.~~

### **C3 FREIFLÄCHEN FÜR ERHOLUNG UND SPORT (Art. 3c SFG)**

### Art. 15 14

#### Sektor F1

<sup>1</sup> Sektor F1 dient als allgemein öffentlich zugängliche Grünfläche für Aufenthalt, Spiel-, Freizeit- und Badebetrieb, Erweiterung Badewiese als Landschaftspark sowie Veloabstellplätze.

<sup>2</sup> Die Erstellung von ober- oder unterirdischen ~~Bauten-Gebäuden~~ ist mit Ausnahme des Bedarfs für die Kinderspielflächen und Ballfänge ausgeschlossen. Die Höhe der entsprechenden Geräte und Ballfänge beträgt max. 6-2 m.

<sup>3</sup> Die haushälterische Bodennutzung muss qualitativ sichergestellt werden. Gebäude und Anlage sind flächensparend und kompakt anzuordnen und auf das erforderliche Mass zu beschränken.

#### Art. 16 15

### Sektor F2

<sup>1</sup> Sektor F2 dient der Erstellung und Gestaltung eines öffentlichen Bereiches. Darin eingeschlossen sind:

- Anlagen für den Wassersport (Hafen, Wasserungsanlagen, Übungseinrichtungen);
- ~~— Bauten für allgemein öffentliche Bedürfnisse (Toiletten, Umkleide und Geräteraum)~~
- ~~— Erstellung einer Buvette mit Aussensitzplätzen. Die Grundfläche (Bruttogeschossfläche) ist auf max. 35 m<sup>2</sup> beschränkt. Feste Vordächer dürfen die zulässige Gebäudegrundfläche höchstens 1.5m überragen. Terrassen Buvette ist seeseitig der öffentlichen Toilettenanlage anzuordnen und mit dieser baulich zu kombinieren.~~
- Durchsetzung eines durchgehend öffentlichen Uferanstosses, beziehungsweise Realisierung eines Uferwegspfad.

<sup>2</sup> Die Anlagen und die Ufergestaltung sind im Rahmen eines Gesamtkonzepts festzulegen, wobei generell eine naturnahe Beschaffenheit verlangt wird. Bei der Beurteilung und Ausarbeitung der Projekte ist ein von der Gemeinde bezeichneter Fachspezialist (Landschaftsgestaltung/Ökologie) beizuziehen.

<sup>3</sup> Für ~~Hochbauten-Gebäude~~ gilt eine max. ~~Gebäudehöhe-Fasadenhöhe~~ traufseitig von 4.50 m (technisch bedingte Aufbauten ohne Aufbauten der Haustechnik mit einer Höhe von max. 1.50 m oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement). Gegenüber der Zone WO gilt ein Grenzabstand von mind. 2.50 m.

<sup>4</sup> Die Einrichtung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Veloabstellplätze sind zugelassen.

#### Art. 17 16

### Sektor F3

<sup>1</sup> Sektor F3 ist für die Realisierung eines öffentlichen Uferanstosses bestimmt. Zweckbestimmung ist die landschaftliche

Gestaltung des Umfeldes für den neu zu schaffenden öffentlichen Uferweg, insbesondere in folgender Hinsicht:

- Definitive Linienführung des Uferweges, unter Berücksichtigung zu erhaltender Bepflanzungen und Einrichtungen.
- Wegbegleitende Gestaltungs-, Bepflanzungs- und Abgrenzungsmassnahmen seeseits und gegen das rückwärtige Privateigentum. Die Grundeigentümer sind im diesbezüglichen Projektverfahren frühzeitig beizuziehen.
- Naturnahe Umgestaltung der Uferlinie, wo dies der Plan vorsieht; wegleitend ist das Realisierungsprogramm. Innerhalb des Sektors sind Ufergestaltungsmassnahmen auch ausserhalb der bestehenden Wasserlinie zulässig (Schütungen, Buhnen, Bestockungs-, Schilfschutzeinrichtungen und ähnliches).

<sup>2</sup> Es dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

(mit Beschluss der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 12. Juni 1996 aufgehoben.)

#### Art. 18 17

Sektor F4

Sektor F4 ist für folgende Massnahmen bestimmt:

- Erstellung von Gebäuden ~~baulicher Kleinanlagen~~, welche im Zusammenhang mit der öffentlichen Uferzone (F1) stehen, wie Toiletten, Duschen, Geräteräume und dergleichen mit einer Fassadenhöhe giebelseitig von 5 m und einer Gebäudelänge von max. 20.0 m.
- Erschliessung des Seewasserwerkes. Die dafür benötigten Flächen sind auf das Minimum zu beschränken.
- Landschaftsgestalterische Massnahmen, Einbindung in die Uferzone.

Die Organe des Energie Service Biel/ Bienne ESB werden bei allen Vorhaben zur Bearbeitung beigezogen.

#### **C3a Überbautes Gebiet innerhalb des SFG Perimeters**

#### Art. 18

Sektor Ü1

<sup>1</sup> Sektor Ü1 gilt als Ferienhauszone gemäss Art. 76 des kant. BauG.

<sup>2</sup> Sektor Ü1 ist ausschliesslich für die Nutzung als Zweitwohnsitz bestimmt. Dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Hauptgebäude sind ausschliesslich in den Baubereichen zulässig. Bei Neubauten muss der grösstmögliche Waldabstand eingehalten werden.

<sup>4</sup> Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Die Gebäudelänge innerhalb der bezeichneten Baubereiche B und E ist frei
- Die Gebäudelänge im Baubereich A beträgt max. 8.5 m
- Die Gebäudebreite im Baubereich A beträgt max. 6.0 m
- Die Fassadenhöhe traufseitig beträgt max. 4.10 m
- Die Fassadenhöhe giebelseitig beträgt max. 7.50 m
- An- und Kleinbauten dürfen zusammen pro Bauparzelle eine Gebäudefläche von total 40 m<sup>2</sup> aufweisen
- Der Grenzabstand für An- und Kleinbauten beträgt mind. 2.00 m

<sup>5</sup> Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit mind. 15° und max. 35° Neigung (a.T.) auszubilden. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind auf höchstens zwei Dachflächen eines Gebäudes zulässig. Sie dürfen max. die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen. An- und Kleinbauten können andere Dachformen aufweisen.

<sup>6</sup> Terrainveränderungen sind auf ein striktes Minimum zu beschränken. Aufschüttungen sind nur direkt angrenzend an Gebäude zulässig, dürfen das massgebende Terrain um höchstens 50 cm überragen und nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> beanspruchen.

<sup>7</sup> Zur Gewährung der freien Sicht vom Uferweg zum See dürfen Gartenhecken, Zäune udgl. eine max. Höhe von 1.20 m aufweisen. Zudem darf die Sicht nicht durch Bäume und Sträucher eingeschränkt werden.

Art. 18a

Sektor Ü2

<sup>1</sup> Die bestehende Gartengestaltung, wie Rasenflächen, Wege, Sitzplätze, Feuerstellen, Brunnen und Ähnliches, darf – ausserhalb des Gewässerraums - im bisherigen Rahmen genutzt, unterhalten und zeitgemäss erneuert, jedoch nicht umgebaut oder erweitert werden.

<sup>2</sup> Die Erstellung von zusätzlichen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten, Anlagen und Einrichtungen ist nicht gestattet.

<sup>3</sup> Im Übrigen gilt für bestehende Bauten und Anlagen die Besitzstandsgarantie gemäss Art. Art. 24c RPG resp. Art. 41c Abs. 2 GSchV.

<sup>4</sup> Im Uferabschnitt 46.1 dürfen zur Gewährung der freien Sicht vom Uferweg zum See Gartenhecken, Zäune udgl. eine max. Höhe von 1.20 m aufweisen. Zudem darf die Sicht nicht durch Bäume und Sträucher eingeschränkt werden.

## C4 UFERWEGE (Art. 3b SFG)

### Art. 19

#### Allgemeines

Auf den bestehenden Uferwegen und dem Strandweg ist jeglicher motorisierte Verkehr mit Ausnahme der Gemeindedienste und dazu speziell berechtigter Anstösser untersagt.

### Art. 20

#### Abschnitte

In den einzelnen Uferabschnitten wird der Uferweg wie folgt ausgebaut:

#### Abschnitt

46.1 / 46.2

~~— Erstellung eines neuen Weges mit minimalem Ausbaustandard (Uferpfad). Wegbreite 80 cm. Mergelbelag, Grasnarbe. Sicherstellung von Ausweichmöglichkeiten im Umfeld. Die detaillierte Linienführung wird im Realisierungsverfahren bestimmt.~~

~~Der Uferweg wird als reiner Fussweg konzipiert; mit geeigneten Mitteln (Signalisation, bauliche Barrieren) ist jeglicher Fahrverkehr zu unterbinden.~~

~~Voraussetzung für die Realisierung ist die gleichzeitige Weiterführung des Uferweges auf Gemeindegebiet Sutz-Lattrigen.~~

<sup>1</sup> Der Uferweg gemäss Überbauungsplan verläuft im Abschnitt 46.1 vollständig und im Abschnitt 46.2 teilweise rückwärtig über den bestehenden Strandweg (neu als Uferweg bezeichnet).

#### ~~Abschnitte~~

~~46.2 / 46.3 / 46.4~~

~~- Der unmittelbare Uferanstoss ist durchgehend öffentlich zugänglich zu halten. Nach Bedarf kann ein einfacher Uferpfad erstellt werden.~~

#### Abschnitte

46.4 / 46.5

<sup>2</sup> ~~Erstellung des öffentlichen Uferwegs gemäss Überbauungsplan eines neuen Uferweges mit minimalem Ausbaustandard; Wegbreite 80 cm 1.20 m; Mergelbelag, Randabschluss, Zaun und Grasnarbe. Sicherstellung von Ausweichmöglichkeiten im Umfeld. Die detaillierte Linienführung wird im Realisierungsverfahren bestimmt.~~

<sup>3</sup> ~~Der Uferweg wird~~Die Uferwege werden als reiner Fusswege konzipiert; mit geeigneten Mitteln (Signalisation, bauliche Barrieren) ist jeglicher Fahrverkehr zu unterbinden. Der Fahrverkehr erfolgt rückwärtig über den bestehenden Strandweg.

Abschnitt  
46.6 / 46.7 / 47

<sup>4</sup> Beibehaltung der bestehenden Linienführung und des bisherigen Ausbaugrades. Rückführung in einen naturnahen Zustand in den asphaltierten Bereichen.

**C5 NATURNAHE UFER (gemäss Art. 3d SFG und Art. 13 Abs. 2 SFV)**

Art. 21

Erhalt/ Wiederherstellung

<sup>1</sup> Das naturnahe Ufer ist als solches zu erhalten und gegebenenfalls wiederherzustellen. Zulässig sind nur eine naturnahe Pflege sowie Aufwertungsmassnahmen zugunsten der naturnahen Lebensräume. Auf Waldareal gelten die Bewirtschaftungsgrundsätze nach dem Bundesgesetz über den Wald.

<sup>2</sup> In den im Plan bezeichneten **naturnahen Ufern Abschnitten** werden Massnahmen getroffen für die Wiederherstellung eines naturnahen Uferzustandes und für die Erhaltung und Neuformierung des Schilfbestandes. Wegleitend ist ~~der Gestaltungsrichtplan "Seeufer" und~~ das Realisierungsprogramm gemäss SFG

## **D. FLÄCHEN NACH ÜBERGEORDNETEN RECHT**

### **D1 Wald (gemäss Art. kWaG)**

#### Art. 22

#### ~~Sektor W-Wald~~

<sup>1</sup> ~~Beim Sektor W handelt es sich um Wald im Sinne der Forstgesetzgebung. Es gilt die Forstgesetzgebung.~~

<sup>2</sup> Spezielle standortspezifische Anliegen für das Erlenwäldli sind im Rahmen der detaillierten Planung zu konkretisieren:

- standortgerechte Pflege im Sinne der Auenwald-Charakteristik;
- verkehrslenkende Massnahmen bezüglich der Parkierung im Waldrandbereich;
- Entfernung von baulichen Einrichtungen, bzw. die bereichsweise Wiederaufforstung;
- Renaturierung der befestigten Waldwege;
- Verbesserung der ökologischen Verzahnung See-Auenwald.

Wegleitend ~~ist sind der Gestaltungsrichtplan und~~ das Realisierungsprogramm.

<sup>3</sup> Für Bauten und Anlagen auf den Zonen für öffentliche Nutzungen ~~FB-FC, FD und FE~~ gilt ~~der kantonale Waldabstand nach Art. 25 KWaG ein minimaler Waldabstand von 7.50.~~ Für Gebäude und Einrichtungen in einem Abstand von weniger als 30.00 m (Bauten in Waldnähe), besteht im Schadenfall kein Haftanspruch gegen den Waldeigentümer.

### **D2 Sachplan Seeverkehr**

#### Art. 23

#### ~~Sektor SB1~~

<sup>1</sup> ~~Der Sektor SB1 ist für Hafenanlagen bestimmt.~~

<sup>2</sup> ~~Die Realisierung von Bootsanbindestellen ist innerhalb des Sektors SB1 zugelassen. Die maximale Anzahl von 46 Anbindestellen richtet sich nach dem Bestand.~~

Art 23a

Sektor SB2

<sup>1</sup> Der Sektor SB2 dient der Stationierung von zwei einem Badeflossen sowie von maximal fünf Absperrbojen zum Schutz der Badezone. Die maximale Flossfläche pro Floss beträgt 25 m<sup>2</sup>.

## **E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### Art. 23 24

#### Inkrafttreten

<sup>1</sup> ~~Die Ueberbauungsordnung "Seezone" und der "Uferschutzplan gemäss SFG" treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).~~  
Mit Inkrafttreten der Änderung der Überbauungsordnung wird der Gestaltungsrichtplan vom 08.12.1993 aufgehoben.

<sup>2</sup> Die Änderungen der Überbauungsordnung "Seezone" und des "Uferschutzplanes gemäss SFG" treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

---

Mitwirkung vom	15.02.2016 bis 21.05.2016
Vorprüfung vom	15.11.2018, 09.03.2021, 30.05.2023
Publikation im Amtsblatt vom	19.06.2024
Publikation im Nidauer Anzeiger vom	13.06.2024
Öffentliche Auflage vom	14.06.2024 bis 15.07.2024

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Urnenabstimmung am

Namens der Einwohnergemeinde Ipsach:

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Geschäftsleiter:

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:**