

Ausschnitt Zonenplan - ZPP 6 "Kernzone Ost" und ZPP 7 "Dorfplatz"

Masstab 1 : 2'500

29.01.2020 / Bönzli, Kilchhofer & Partner



Art. 16

«Dorfkernzone Ost»	ZPP Nr. 6	ES III
Planungszweck	<ul style="list-style-type: none">- Realisierung einer verdichteten Neuüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild.- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.	
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none">- Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen soweit sie mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar sind. Detailhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.	
Mass der Nutzung (Planungswerte)	<ul style="list-style-type: none">- GFo maximal: 5'200 m²- GFo minimal: 3'500 m²	
Grundsätze	<ul style="list-style-type: none">- Das Siegerprojekt des Studienauftrage «Dorfkern Ipsach» (ARGE wahliruefli / rollimarchini, Biel, Dez. 2019) ist wegleitend für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, die architektonische Qualität und die Aussenraumgestaltung.- Giebelseitige Fassadenhöhe Fh gi maximal 13.00 m- Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat ab der Quellmattstrasse zu erfolgen.- Eine CO₂-neutrale Energieversorgung ist anzustreben.	

Art. 17

«Dorfplatz»

ZPP Nr. 7

ES III

Planungszweck

- Weiterbau, Aufwertung und Stärkung des Dorfkentrums von Ipsach
- Realisierung eines prägenden Neubaus als Ersatz des bestehenden Baus Parz. Nr. 336
- Realisierung eines Dorfplatzes und eines Kinderspielplatzes als attraktive Begegnungsorte
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neu- und Ergänzungsbauten ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Realisierung von attraktiven Wegbeziehungen für den Langsamverkehr

Art der Nutzung

- Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Detailhandelseinrichtungen und öffentliche Nutzungen zugelassen.

Mass der Nutzung (Planungswerte)

- Für die einzelnen Sektoren gelten folgende Masse der Nutzung:

Sektor I	- G _{Fo} maximal 1'700 m ² - G _h max. 19 m
Sektor II	- G _h max. 16 - Grenzabstand min. 5.0 m
Sektor III	- G _{Fo} maximal 3'400 m ² - G _h max. 14 m
Sektor IV	- G _{Fo} maximal 3'200 m ² - G _h max. 16 m

- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Dorfplatz, Aussenräume und Erschliessung) sicherzustellen.
- Die Überbauung innerhalb des Perimeters ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren.
- Mit der Aussengestaltung ist eine naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten.
- Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat mehrheitlich ab der Kantonsstrasse zu erfolgen.
- Für den Langsamverkehr sind attraktive Wegbeziehungen durch die Überbauung von der Dorfstrasse zur Kantonsstrasse und vom best. Fussweg Dorfstrasse zum Gemeindezentrum zu realisieren.