

Gemeinde Ipsach

## **Überbauungsordnung „Bahnweg West“**

(Ablösung der am 21. 03. 2005 erlassenen Planungszone)

---

### **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	<u>Artikel</u>	<u>Seite</u>
A. Allgemeines	1-3	2
B. Baubereiche	4-10	2-3
C. Aussenraum	11-14	3-4
D. Erschliessung, Parkierung	15-18	4
E. Schlussbestimmungen	19-20	4

---

**Bearbeitung:**

**H. P. Pieri / R. Hähle**

Raumplaner FSU

Gurzelenstrasse 3 / 2502 Biel-Bienne

Tel: 032 / 341'33'16 / Fax: 341'78'51

Email: [h.p.pieri@bluewin.ch](mailto:h.p.pieri@bluewin.ch)

## A. Allgemeines

### Art. 1

*Wirkungsbereich* Die Überbauungsordnung Bahnweg gilt für den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich.

### Art. 2

*Übergeordnete Vorschriften* Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes.

### Art. 3

*Lärmschutz* Im Plangebiet gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV):

- Baubereiche A: ES II
- Sektor B und Baubereiche C D E: ES III

## B. Bebauung

### Art. 4

Die Bebauung ist mit den Planfestlegungen der Baubereiche A/B/C/D und dem Sektor B differenziert und im Folgenden geregelt.

### Art. 5

*Art der Nutzung* <sup>1</sup> Die Baubereiche A sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten. Andere Nutzungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

<sup>2</sup> Sektor B und die Baubereiche C/D/E sind der Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben und Einrichtungen vorbehalten. Im Erdgeschoss des Baubereichs C sind keine Wohnnutzungen zugelassen.

*Mass der Nutzung* <sup>3</sup> Das Nutzungsmass bemisst sich:

- Für die Baubereiche A mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von insgesamt 4'746 m<sup>2</sup>.
- Für Sektor B entsprechend einer Ausnützungsziffer von 0.9
- Für Baubereich C mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 240 m<sup>2</sup>.
- Für die Baubereiche D und E entsprechend dem historischen Bestand.

*Baufeld D* <sup>4</sup> Das Gebäude im Baubereich D gilt als erhaltenswertes Baudenkmal gemäss Bauinventar der kantonalen Fachstelle.

*Baufeld E* <sup>5</sup> Für das Gebäude im Baubereich E gilt ein kommunales Erhaltungsziel. Eine Ersatzbaute ist aufgrund negativer Zustands- und Aufwandsanalyse am gleichen Standort und in vergleichbarem Umfang gestattet.

### Art. 6

*Baupolizeiliche Bestimmungen* <sup>1</sup> In den einzelnen Bereichen gelten folgende Bestimmungen:

<i>Baubereich</i>	<i>Geschosszahl</i>	<i>Dachausbau</i>	<i>Gebäudehöhe</i>
A1	4	nicht erlaubt	11.60 m
A2	3	nicht erlaubt	9.60 m
A3	2	nicht erlaubt	5.90 m
Sektor B	4	erlaubt	11.00 m
C	2	nicht erlaubt	8.00 m
D und E	2	gemäss Bestand	

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhen im Baubereich A werden ab oberkant rohe Decke über Kellergeschoss bis Oberkant Dachrand oder Brüstung gemessen. Das Kellergeschoss darf dabei die Kote 439.00 M.ü.M nicht überragen.

<sup>3</sup> Gegen den nordseitigen Bahnweg kann das Kellergeschoss den gewachsenen Boden vollständig überragen.

<sup>4</sup> Die Gebäudehöhen der Baubereiche B und C werden nach Gemeindebaureglement gemessen. Bei unterschiedlichen Niveaus ist der höher gelegene Boden massgebend. Wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt und übersteigt die Raumhöhe 3 m, erhöht sich die Gebäudehöhe entsprechend der Mehrhöhe, höchstens jedoch um 1.50 m.

#### Art. 7

*Baulinien* <sup>1</sup> Die Baulinien bezeichnen die maximale Ausdehnung von Gebäuden und Gebäudeteilen in den Baubereichen A und C.

<sup>2</sup> Die Baulinien dürfen ausser den nachgenannten Fällen nicht überschritten werden.

Gestattet sind bei A und C:

– Vordächer bis 1.20m

Gestattet sind bei A:

– Durchgehend offene konstruktive Elemente bis 0.50m

– Offene Balkone bis 2.00 m auf max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite.

– Geschosshohe Trennwände in der erdgeschossigen Vorzone.

#### Art. 8

*Baulinien für unterirdische Bauten* <sup>1</sup> Die Baulinien für unterirdische Bauten bezeichnen die maximale Ausdehnung von unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen, welche den gewachsenen Boden gemäss Art. 5 Abs. 2 überragen.

<sup>2</sup> Auf der Baubegrenzung können Brüstungen gemäss geltenden Sicherheitsvorschriften erstellt werden.

#### Art. 9

*Nebenbauten Umgebungsfläche A* Nebenbauten gemäss Gemeindebaureglement sind in der Umgebungsfläche A nicht zugelassen. Erlaubt sind gemeinschaftliche Einrichtungen für den Aussenaufenthalt, sowie für Velounterstände und Kehrriechtsammelplätze.

#### Art. 10

*Baugestaltung* <sup>1</sup> Im Baubereich A sind die Gebäude mit Flachdach auszubilden.

<sup>2</sup> Die architektonische Gestaltung in den Baubereichen A / C ist auf eine gute Gesamtwirkung auszurichten.

### C. Aussenraum

---

#### Art. 11

*Spiel- und Aufenthaltsflächen* Die Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen gestützt auf Art. 15 Abs. 2 BauG der gemeinschaftlichen Benutzung für die gesamte Überbauung.

#### Art. 12

*Sektor H* Sektor H dient der Ausgestaltung eines öffentlich begehbaren Platzes bei der BTI-Haltestelle, im Sinne einer Mischverkehrsfläche.

### Art. 13

*Aussengestaltung* <sup>1</sup> Die Bau- und Gestaltungselemente der Umgebung sind in einheitlicher Weise auszuführen und im Baugesuch mittels Umgebungsgestaltungsplan festzuhalten.

<sup>2</sup> Der Abgrenzung gegenüber dem östlichen Bahnweg ist erhöhte gestalterische Beachtung zu schenken. In Verbindung mit dem Gebäude E ist ein architektonisch geprägter Abschluss zu realisieren.

### Art. 14

*Hochstammbäume* Wo im Plan bezeichnet, sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

## D. Erschliessung, Parkierung

---

### Art. 15

*Anschluss* Der Verkehrsanschluss für die gesetzlich erforderlichen Parkplätze erfolgt:

- Für den Sektor B und die Baubereiche A, D und E über den im Plan angegebenen gemeinsamen Anschluss von der Hauptstrasse.
- Für das Baufeld C über den Bahnweg.
- Die Parkplätze im Sektor P gemäss behördlich festzulegendem Verkehrskonzept.

### Art. 16

*Anordnung Parkplätze* <sup>1</sup> Der Parkplatzbedarf für die Baubereiche A / E ist unterirdisch anzuordnen. In der Umgebungsfläche A sind keine oberirdischen Parkplätze zugelassen.

<sup>2</sup> Im Sektor P können max. 8 private oberirdische Parkplätze erstellt werden.

### Art. 17

*Anschluss Bahnweg* Die Einmündung des Bahnweges auf die Hauptstrasse ist gemäss Bezeichnung im Plan als Trottoirüberfahrt auszubilden.

### Art. 18

*Kehrichtabfuhr* Im Zuge von Neubauten ist die Kehrichtabfuhr mittels Containerstandplätzen entlang Bahnweg und Hauptstrasse zu regeln. Die örtlichen Festlegungen erfolgen im Baugesuchsverfahren. Die Standorte an der Hauptstrasse sind vom kantonalen Tiefbauamt zu genehmigen.

## **E. Schlussbestimmungen**

### Art. 19

*Vereinbarung* Für die Massnahmen der Verkehrsgestaltung gemäss Art. 12 (Platz) und Art. 17 (Trottoirüberfahrt), sind Ausführung und Kostenteilung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern des Sektors A vor Plangenehmigung vertraglich zu vereinbaren.

### Art. 20

*Inkrafttreten* Die Überbauungsordnung "Bahnweg" tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

## Genehmigungsvermerke

---

Öffentliche Mitwirkung vom 22. 11. bis 19. 12. 2006  
Vorprüfung vom 13. 04. 2007  
Publikation im Nidauer Anzeiger vom 03.05. 2007

Öffentliche Auflage vom 04. 05. bis 04. 06. 2007

Eingegangene Einsprachen: 6  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. 04. 2007

**Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 26. 08. 2007**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: *iv. Müller*

Der Sekretär: *M. Beller*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den *03.10.2007*

Der Geschäftsführer: *M. Beller*

---

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
gemäss Verfügung vom**

**10. APR. 2008**

*A. Bil.*