

Original : Genehmigung
2. September 1998

Gemeinde Ipsach
Ueberbauungsordnung ZPP1 "Quellmatt" /
mit Ausbau Schulstrasse

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

25. April 1996

Inhaltverzeichnis:

	Seite
Art. 1 Wirkungsbereich	1
Art. 2 Uebergeordnete Vorschriften	1
Art. 3 Inhalt der Ueberbauungsordnung	1
Art. 4 Gestaltungsgrundsätze	1
Art. 5 Basiserschliessung	2
Art. 6 Hauszufahrten	2
Art. 7 Parkierung	2
Art. 8 Sektor A	3
Art. 9 Sektor B	3
Art. 10 Sektor C	3
Art. 11 Gemeinschaftsflächen	3
Art. 12 Sektor L	3
Art. 13 Baufelder	4
Art. 14 Geschosshöhen	4
Art. 15 Gebäudehöhen	5
Art. 16 Dachausbau/Dachgestaltung	5
Art. 17 Zeitpunkt der Ausführung	6
Art. 18 Baumpflanzungen	6
Art. 19 Umgebung Bereich Ost	7
Art. 20 Kehrrihtabfuhr	7
Art. 21 Vereinbarungen	7
Art. 22 Inkrafttreten	7

Genehmigungsvermerke

Anhang 1 Wegleitung für Hevckengestaltung

Anhang 2 Höhenkurvenplan

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung "Quellmatt" mit Ausbau Schulstrasse 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.

²Das Plangebiet gilt als Wohnzone gemäss Art. 4.3 des Baureglementes der Gemeinde Ipsach.

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

Art. 3

Inhalt der Ueberbauungsordnung

In der Ueberbauungsordnung werden verbindlich geregelt:

- Die Basiserschliessung Schulstrasse;
- Die Flächen und Anschlüsse für die Parkierung und Hauszufahrten;
- Die Lage der Baufelder und die zulässigen Gebäudeabmessungen;
- Die Nutzungsbestimmungen für die verschiedenen Umgebungszonen;
- Die Lage und Abmessung der gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche;
- Die Landschaftsgestaltung der südlichen Siedlungsbegrenzung.

Art. 4

Gestaltungsgrundsätze

¹Bauten, Anlagen und Aussenräume unterstehen dem Ziel einer guten Gesamtwirkung. Artikel 3.1 des Gemeindebaureglementes gilt sinngemäss.

²Innerhalb der Baufelder 3 und 4 ist bezüglich des architektonischen Ausdruckes, der Dachform, der Materialwahl und der Farbgebung eine abgestimmte Charakteristik zu gewährleisten. Bei etappenweiser Realisierung haben sich spätere Vorhaben harmonisch an das Bestehende anzupassen.

³Die Gebäudegestaltung im Baufeld 3.2 ist auf Seite Schulstrasse angemessen aufzugliedern.

B. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

Art. 5

Basiserschliessung

Die für die Basiserschliessung ausgeschiedenen Flächen dienen für folgende Massnahmen:

- Schulstrasse: Ausbau des Fahrbereiches auf 4.50 m. Erstellung eines Gehbereiches von 3.00 m Breite auf der Südseite mit Baumpflanzungen .
- Erstellung einer Trafostation am bezeichneten Standort.

Art. 6

Hauszufahrten

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

²Erstellung, Unterhalt sowie Schneeräumung erfolgt durch die Grundeigentümer.

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

⁴Die im Plan angegebenen Breitenmasse gelten als Richtwert.

Art. 7

Parkierung

¹Für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gilt Art. 50ff der kant. BauV.

²Für die Baufelder 1 und 2 kann die Parkierung individuell ab Schulstrasse, beziehungsweise über die Hauszufahrten erfolgen.

³Für die Baufelder 3, 4 und 5 hat die Parkierung in gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen zu erfolgen. Die im Plan bezeichneten Flächen (Parkierung/Anschlusszonen) dienen der oberirdischen Parkierung (Besucherplätze) und bei den zwei bezeichneten Stellen für die Zufahrt zu unterirdischen Einstellgaragen.

C. NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Umgebungszonen

Art. 8

Sektor A

Die Umgebungszone Sektor A ist für die private Nutzung verfügbar. Die Erstellung von unbewohnten An- und Nebenbauten ist gestattet; es gilt Artikel 3.7 des Gemeindebaureglementes.

Art. 9

Sektor B

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

²Die Anordnung von oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ist ausgeschlossen.

Art. 10

Sektor C

¹Die Umgebungszone Sektor C dient für die Erstellung von Hauszugängen, Vorplätzen und Aehnlichem. Es können 1-geschossige An- und Nebenbauten für gemeinschaftliche Bedürfnisse 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 Anordnung oberirdischer Autoparkplätze ist ausgeschlossen.

Art. 11

Gemeinschaftsflächen

¹Die Gemeinschaftsfläche a dient der Gestaltung eines Spielplatzes und Grünbereiches im Sinne von Art. 46 der kant. BauV. Der Zweckbestimmung dienende bauliche Einrichtungen wie Gartenlaube, Pergola, etc. sind zulässig.

²Die Gemeinschaftsfläche b ist für die Erstellung eines Hartplatzes zum Spielen bestimmt. Das Befahren mit Motorfahrzeugen ist nur in Ausnahmefällen zugelassen (gemäss Art. 6.3).

Art. 12

Sektor L

¹Sektor L dient der Gestaltung eines landschaftlich gestalteten Siedlungsabschlusses und Puffers gegen das Landwirtschaftsgebiet.

²Es gilt folgender Gestaltungsgrundsatz: Pflanzung einer locker ausgebildeten Strauchhecke mit standortgerechten Wildgehölzen (Liguster, Holunder, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, etc.). Bezüglich der Pflege gelten die Wegleitungen des Landschaftsrichtplanes (s. Anhang I).

³Die Fläche ist von den angrenzenden Grundeigentümern in gesamtheitlichem Sinne auf Basis einer entsprechenden Vereinbarung (Art. 21) zu unterhalten.

⁴Die Breite des Landschaftsstreifens bemisst sich ab Bau-
 gebietsgrenze aufgrund der flächenneutralen Grenzbegradi-
 gung mit der Parzelle Gbbl. Nr. 35.

D. BEBAUUNG

Art. 13

Baufelder

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

²Für die Baufelder 3, 4 und 5 ist eine minimale Ausnützung einzuhalten und im Baugesuch als Bruttogeschossfläche (Art. 93 der kant. BauV) nachzuweisen. Sie beträgt für die Baufelder

- 3.1 und 3.3	:	je	790 m ² BGF
- 3.2	:		1'050 m ² BGF
- 4.1, 4.2 und 4.3	:	je	590 m ² BGF
- 5	:		550 m ² BGF

³Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen auf den Längsseiten der Gebäude maximal 1.50 m über die Baulinien hinausragen. Auf der besonnten Längsseite dürfen Balkone bis 2.50 m hinausragen, sofern ihre Fläche diejenige eines durchgehenden Balkons von 1.50 m Tiefe nicht übersteigt.

Art. 14

Geschosszahlen

¹Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse nach Art. 3.13 Gemeindebaureglement. Für die einzelnen Baufelder gelten folgende max. Geschosszahlen:

- Baufelder 1 und 2 : max. 2 Geschosse
- Baufelder 3, 4 und 5 : max. 3 Geschosse

²Das Kellergeschoss zählt in allen Baufeldern als Geschoss, wenn

- die Bruttogeschossfläche der hier untergebrachten Wohnräume mehr als 30% ausmacht,
- das fertige Terrain im Mittel mehr als 1.20 m überragt wird.

Gebäudehöhen

Art. 15

¹Die Gebäudehöhe wird (gemäss Art. 3.12 des Gemeindebau-reglementes) in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis oberkant rohe Decke über dem obersten Vollgeschoss. Der gewachsene Boden ist im Anhang II als Hinweisinventar festgehalten.

²Auf der Talseite der Baufelder ist eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

³Die Gebäudehöhen betragen maximal

- 7.00 m in den Baufeldern 1 und 2
- 9.00 m in den Baufeldern 3, 4 und 5.

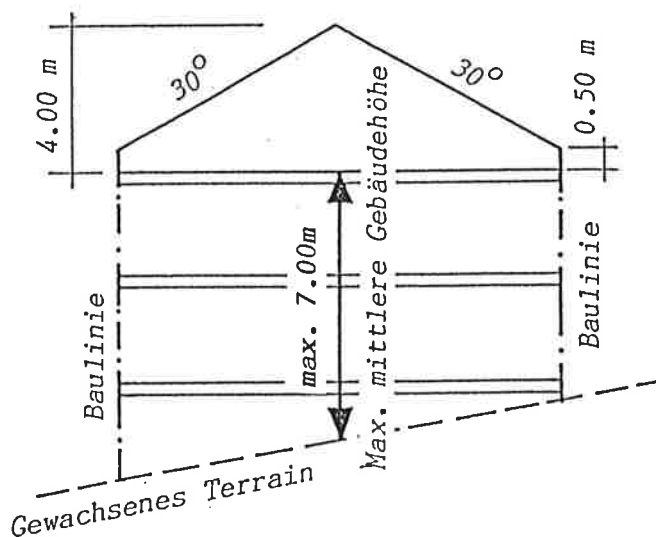
Dachausbau /
DachgestaltungArt. 16

Baufelder 1 und 2 :

¹In den Baufeldern 1 und 2 sind Schräg- oder Flachdächer zugelassen. Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist in Verbindung mit dem obersten Wohngeschoss gestattet.

²Es gilt das nachfolgend beschriebene Maximal-Gabarit:

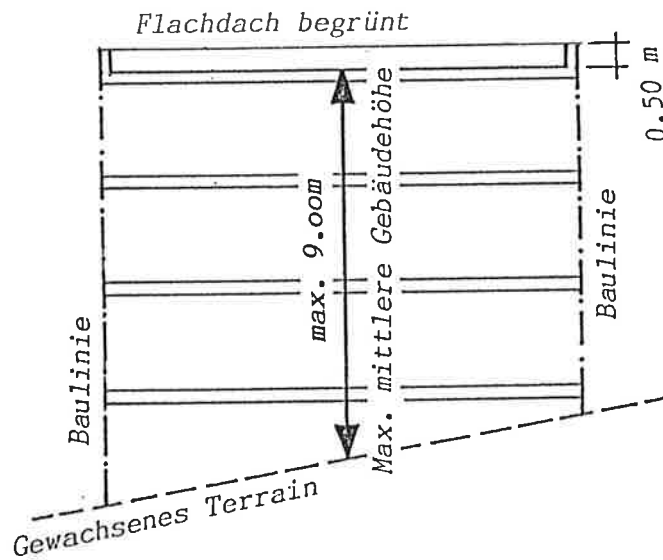
- Kniestock-, beziehungsweise Brüstungshöhe max. 0.50 m;
- Neigungswinkel ab Kniestock, beziehungsweise Brüstung, max. 30° a.T.;
- Höchster Punkt der Dachfläche max. 4.00 m über der zulässigen Gebäudehöhe (OK rohe Decke über dem obersten Geschoss).
- Ueber das maximale Gabarit dürfen keine Dachaufbauten (Lukarnen, Aufgänge, etc.) hinausragen. Erlaubt sind ausschliesslich liegende Dachfenster sowie technische Einrichtungen (Kamine, Lüftungsrohre, u.ä.).



Baufelder 3,4 und 5 :

³In den Baufeldern 3,4 und 5 sind die Bauten mit Flachdach auszubilden. Die Flachdächer sind zu begrünen.

⁴Es gilt das nachfolgend beschriebene Maximalgabarit:
 - Brüstungshöhe maximal 0.50 m;
 - Ueber das maximale Gabarit dürfen keine zusätzlichen Aufbauten hinausragen. Erlaubt sind ausschliesslich technische Einrichtungen (Kamine, Lüftungsrohre, etc.).



E. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 17

Zeitpunkt der Ausführung

Die Gemeindebehörde bestimmt, welche Aussenanlagen und Gestaltungsmassnahmen im Rahmen jeweiliger Bauetappen zu realisieren sind (Wege, Plätze, Grünbereiche). Diese sind Bestandteil des Umgebungsgestaltungsplanes im Baugesuchverfahren.

Art. 18

Baumpflanzungen

¹Die im Plan bezeichneten Alleebäume an der Schulstrasse gehören zur Basiserschliessung. Die angegebene Positionierung gilt begleitend.

²Die beiden Baumgruppen auf der Ostseite (Begleitung der Quellmattstrasse, bzw. Siedlungsabschluss gegen die Hueb) gelten als zwingender Bestandteil der Ueberbauungsordnung. Die zu pflanzenden Baumarten werden von der Gemeinde bestimmt. Sie haben bei Pflanzung eine Mindesthöhe von 3.00 m aufzuweisen.

³Auf dem privaten Grund ist darauf zu achten, dass standortheimische Bäume gepflanzt werden. Es gilt ein Richtwert von 1 Hochstammbaum pro 400 m² Bruttogeschossfläche.

Art. 19

Umgebung Bereich Ost

¹Ueber der Tiefgarage im Bereich der Gemeinschaftsfläche a ist eine Vegetationsdecke von mindestens 80 cm vorzusehen, damit auch Hochstammbäume gepflanzt werden können.

²Die Aussenräume sind als einheitlich wirkende, durchfliessende "Parklandschaft" zu gestalten.

³Auf den Flächen für Parkierung ist die Erstellung von leicht wirkenden Ueberdeckungen zugelassen. Allfällige seitliche Abschlüsse sind mit den Mitteln der Gartengestaltung zu realisieren (Hecken, Palisaden, etc.).

Art. 20

Kehrichtabfuhr

Kehrichtdepots beziehungsweise Containerstandplätze sind an der Basiserschliessung (Schulstrasse, Quellmattstrasse) anzuordnen. Die definitiven Festlegungen erfolgen im Bau-gesuchsverfahren.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21

Vereinbarungen

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

Art. 22

Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 7. April und 31. August 1995

Publikation im Amtsblatt vom 23. und 27 September 1995
im Nidauer Anzeiger vom 22. und 29. September 1995

Öffentliche Auflage vom 25. September bis 24. Oktober 1995

Eingegangene Einsprachen: 48

Erledigte Einsprachen: 42

Unerledigte Einsprachen: 6 (betreffend Schulstrasse)

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25. April 1996

Namens der Einwohnergemeinde Ipsach:

Der Präsident: _____

Die Sekretärin: _____

Publikation für materielle Änderungen:

im Amtsblatt vom 5. Juni 1996

im Nidauer Anzeiger vom 31. Mai 1996

Öffentliche Auflage vom 3. Juni bis 3. Juli 1996

Eingegangene Einsprachen: keine

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 4. Juni 1997

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 02. SEP. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Ch. C.

ANHANG I

Bedeutung, Anforderung und Pflegeanleitung für die Schaffung einer Hecke im Sektor L gemäss Art. 12. Auszug aus dem technischen Bericht zum Richtplan Landschaft.

Eine gut gestufte und artenreiche Hecke erhält man am besten durch regelmässige Pflege. Dabei ist es besser, eher schwach, dafür aber häufig einzugreifen. Der Schnitt muss den verschiedenen Arten angepasst sein: Ein Teil der Bäume, auch die durchwachsenden Jungbäume, müssen entfernt werden (durchforsten). Einzelne, gut gewachsene Bäume, v.a. Eichen, Kirsch-, Nuss- und Birnbäume sowie Kopfweiden sollen möglichst alt werden können.

Schnell wachsende Baum- und Straucharten werden auf den Stock gesetzt (Hasel, Weisse, Erle, Esche).

Langsam wachsende Arten sind weniger konkurrenzkräftig, sie werden nur seitlich und höhenmässig auf ca. 1,5 m zurückgeschnitten und nur bei starker Hekkenüberalterung (20 und mehr Jahre) auf den Stock gesetzt (Weiss- und Schwarzdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball, Holunder etc.). Das Schnittgut sollte entfernt oder zum Vermodern an Haufen zusammengetragen werden.

Straucharten: Liguster, Weissdorn, Schwarzdorn, Hagebutte, Hartriegel, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, wolliger Schneeball, Hasel, schwarzer Holunder, Geissblatt, Sanddorn, Kreuzdorn, Buchs, Faulbaum, Brombeere, Himbeere, Strauchweiden, Lianen (Efeu, Niele, Hopfen, Geissblatt). Die jeweilige Artenzusammensetzung hängt stark von der Bodenfeuchtigkeit und der Sonnenexposition ab.

Halbbaumarten: Aspe, Feldahorn, Hagebuche, Mehrbeere, Grau- und Schwarzerle, Traubenkirsche, Elsbeere, Tierlibaum, Wildapfel, Weiden.

Fehler, die zu vermeiden sind:

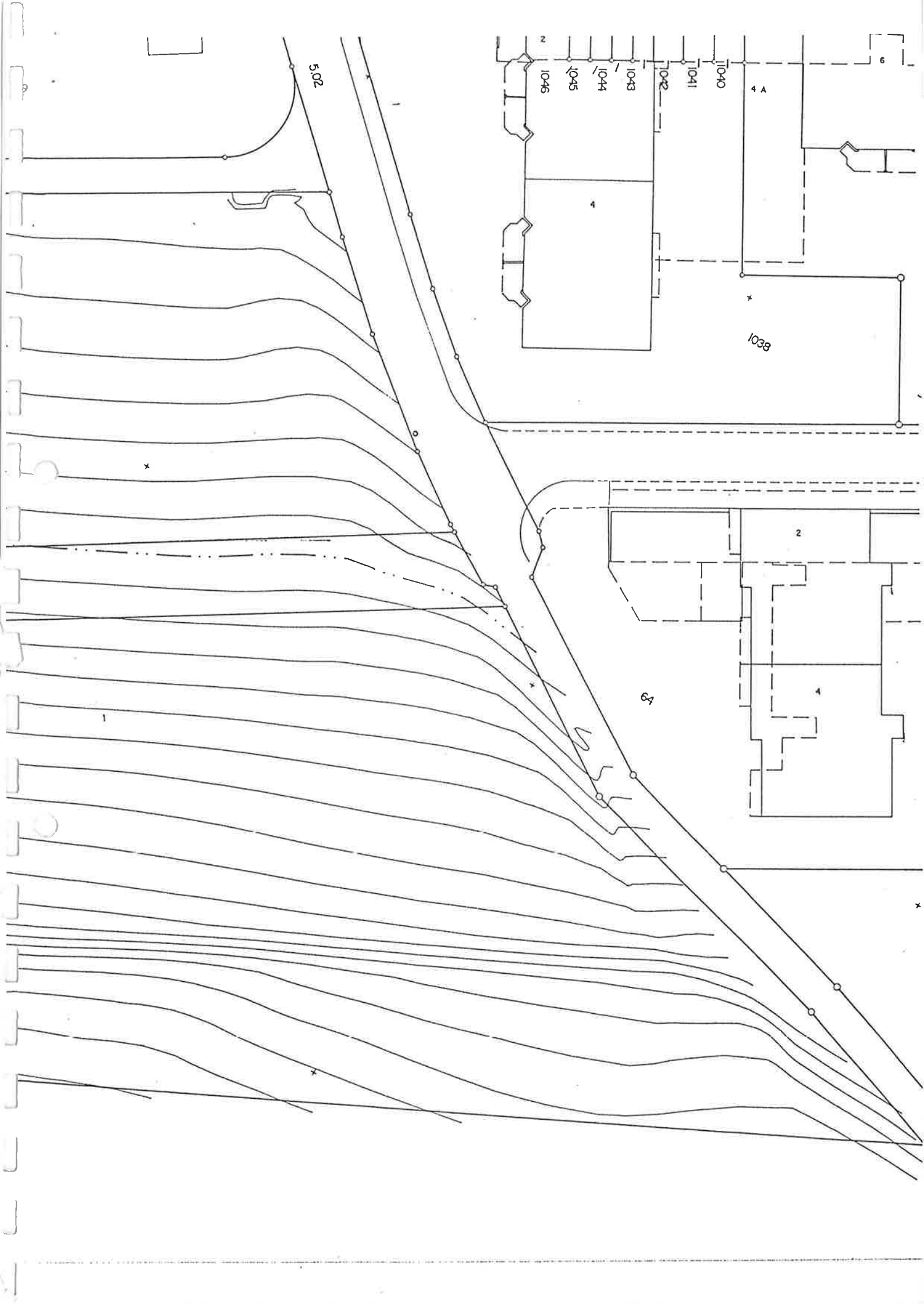
Häufig wird mit der Pflege zulange zugewartet. Es hilft dann nur ein radikales Auf-den-Stock-Setzen. Damit werden jedoch schnellwachsende Arten gefördert und die zukünftigen Pflegeaufwendungen erhöht.

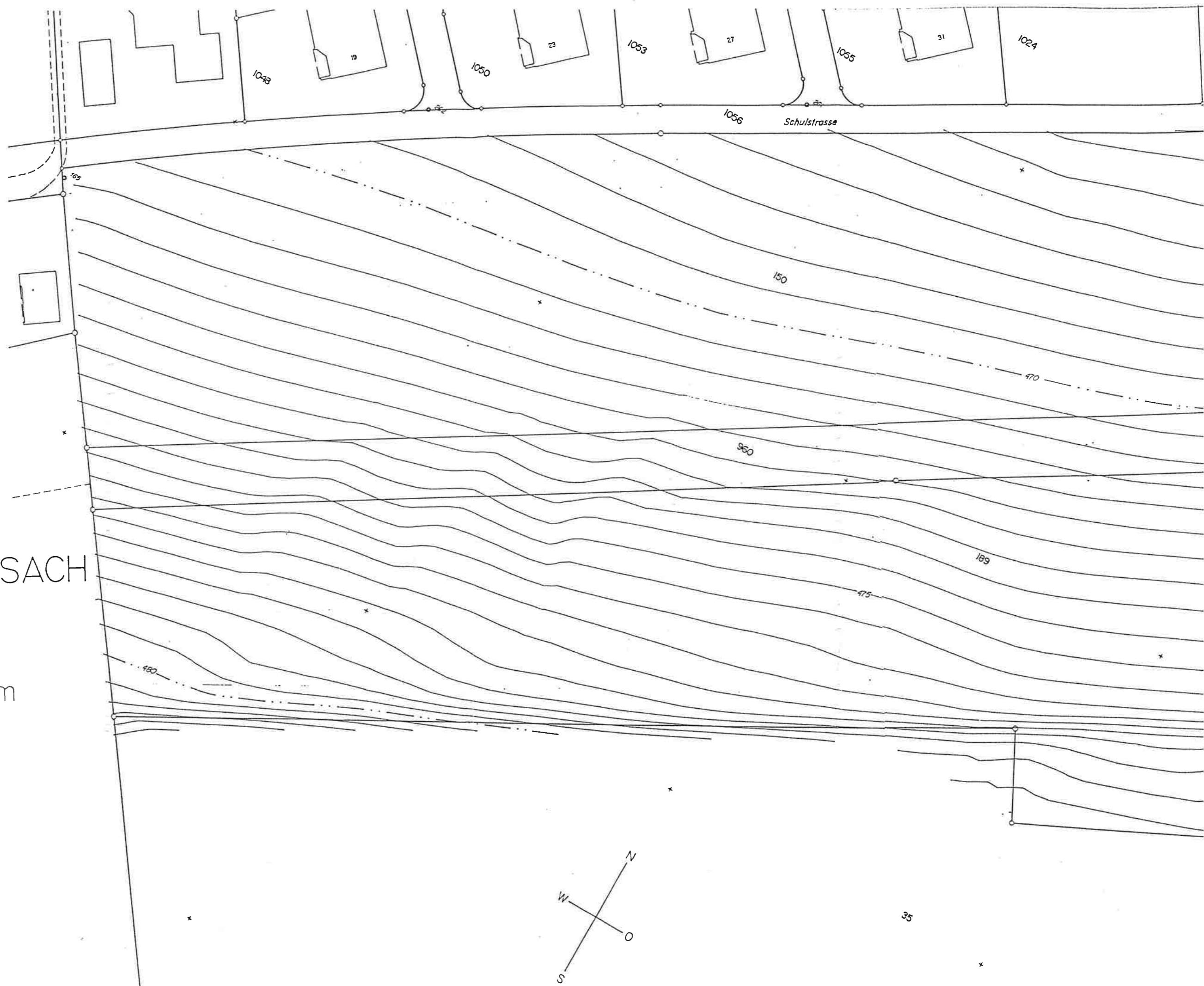
Oft wird stark in den Strauchmantel eingegriffen und zu viele Bäume stehengelassen. Es sollte aber umgekehrt sein, den ein dichter Strauchmantel bremst das Aufwachsen von Bäumen und spart zukünftige Pflegeaufwendungen.

Hecken sollten seitlich nicht mit Schlegelgeräten "rasiert" werden (Absinken der ökologischen Qualität).

ANHANG II

Terrainaufnahme Höhenkurvenplan vom 19.10.1993.
Vermessungs- und Ingenieurbüro Kauter + Hutzli / 2560 Nidau.





GEMEINDE IPSACH

Höhenkurvenplan
Aequidistanz 0.5m

1:500

Nidau den 19. Oktober 1993

Vermessungs- und Ing.büro
Kauter + Hutzli
2560 Nidau Eglweg 6/8
Telefon 032 331 88 46
Telefax 032 331 08 40

