

*Teil der Überbauungsordnung*

## Überbauungsvorschriften

---

Inhaltsverzeichnis:	Seite
A. <u>Allgemeine Bestimmungen</u>	
Art. 1 Wirkungsbereich	2
Art. 2 Übergeordnete Vorschriften	2
Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung	2
B. <u>Erschliessung, Parkierung</u>	
Art. 4 Zuordnung	2
Art. 5 Bankette	3
Art. 6 Parkierung	3
C. <u>Nutzungsbestimmungen</u>	
Art. 7 Sektoren A/B/C	3
Art. 8 Grünflächen	3
Art. 9 Heckenpflanzung	4
Art. 10 Spielfläche	4
D. <u>Baureglementarische Bestimmungen</u>	
Art. 11 Sektor A	
Art. 12 Sektor B und C	4
E. <u>Etappierung</u>	
Art. 13 Erschliessung	5
Art. 14 Spielplatz	5
F. <u>Schlussbestimmungen</u>	
Art. 15 Vereinbarungen	5
Art. 16 Genehmigung	5
<u>Genehmigungsvermerke</u>	6

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung "Räbli" gilt für die im Überbauungsplan mit entsprechenden Begrenzungslinien bezeichneten Perimeter "ZPP" und "Detailerschliessung". Letzterer umfasst gestützt auf Art. 66 Abs. 3 BauG den planlichen und sachlichen Einbezug der zwei Strassenanschlüsse an den Rebenrain.

### Art. 2

Übergeordnete  
Vorschriften

<sup>1</sup> Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nicht etwas Anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes (GBR).

<sup>2</sup> Das Baugebiet gilt als Wohnzone gemäss Art. 4.3 des GBR. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (Art.43 LSV)

### Art. 3

Inhalt der  
Überbauungsordnung

In der Überbauungsordnung werden verbindlich geregelt:

- Die Anlagen der Detailerschliessung
- Die baulichen Nutzflächen
- Bereichsweise Festlegung von Baufeldern mittels Baulinien
- Bereichsweise Festlegung der maximalen Bruttogeschossflächen.
- Die gemäss GBR 4.6 Abs. 5 auszuscheidenden Grünflächen.
- Die Heckenpflanzungen am Siedlungsrand.
- Die erforderliche Spielfläche nach Art. 15 Abs. 2 BauG.

## B. Erschliessung, Parkierung

### Art. 4

Zuordnung

<sup>1</sup> Die im Plan festgelegten Strassen - einschliesslich Platzausweitung-, gelten als Detailerschliessungen gemäss Art. 106 Abs. 2b BauG.

<sup>2</sup> Die Detailerschliessung umfasst die Strassenquerschnitte

- ohne Bankette im Innern des Plangebietes,
- einschliesslich 50 cm Bankett an den Randbereichen Nord und Süd.

<sup>3</sup> Der im Plan bezeichnete Bereich "Vorgesehene Begegnungszone" ist entsprechend zu signalisieren, baulich zu markieren, sowie auf Einbahnverkehr zu beschränken.

<sup>4</sup> Die Fusswege entsprechen grundbuchlich eingetragenen privaten

Wegrechten; der öffentliche Fussweg gilt als Option bei dessen Weiterführung auf Gemeindegebiet Bellmund.

<sup>5</sup> Die Werkleitungen der Detailerschliessung (Wasser- und Energieversorgung, Telefon, Kabelfernsehen) sind soweit möglich in die Detailerschliessungsstrasse zu legen. Das Ausführungsprojekt legt die Linienführung im Detail fest.

#### Art. 5

Bankette  
Entlang der Detailerschliessung sind beidseits 50 cm Bankettbereich zu koffern und im Lichtraumprofil freizuhalten. Der Unterhalt des Banketts obliegt den Grundeigentümern. Die detaillierten Festlegungen erfolgen im Rahmen des Strassenprojektes.

#### Art. 6

Parkierung  
<sup>1</sup> Für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gilt Art. 49ff BauV. Der Bedarfsnachweis erfolgt im Baugesuchsverfahren.

<sup>2</sup> Parkplätze für Besucher sind ausschliesslich innerhalb der Sektoren A, B und C zu erstellen.

### C. Nutzungsbestimmungen

#### Art. 7

Sektoren A/B/C  
Die Sektoren A, B und C gelten als Wohnzone gemäss Art 4.3 des GBR.

#### Art. 8

Grünflächen  
<sup>1</sup> In den Grünflächen dürfen mit Ausnahme des Leitungsbaus keine ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen oder Autoabstellplätze erstellt werden. Zulässig sind Massnahmen der Meteorwasser- versickerung, bzw. Retention.

<sup>2</sup> Die Flächen sind unter Beachtung von Art. 4.3 Abs. 3 mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Im Sinne der örtlichen Charakteristik werden Kirsch- und andere Obstbäume empfohlen.

<sup>3</sup> In die Fläche integrierte Fusswege und Hauszufahrten sind wasser- durchlässig und naturnah auszubilden (Rasengitter, Schotterrasen oder Ähnlich).

Art. 9

Heckenpflanzung

<sup>1</sup> Die Heckenanlage ist 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>2</sup> Die Gemeinde kann nach Bedarf eine Pflanz- und Pflegeberatung leisten, unter allfälligem Beizug ausgewiesener Fachleute.

<sup>3</sup> Die Massnahme ist im Baubewilligungsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) festzuhalten.

Art. 10

Spielfläche

Die im Plan festgelegte gemeinschaftliche Spielfläche ist umfänglich als Grünbereich zu gestalten. Eine zusammenhängende Fläche von min. 250 m<sup>2</sup> ist als ebener Rasenspielfeld auszubilden.

D. Baureglementarische BestimmungenArt. 11

Sektor A

<sup>1</sup> Im Sektor A gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2 gemäss GBR.

<sup>2</sup> Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt höchstens 1'875 m<sup>2</sup>

Art. 12

Sektoren B und C

<sup>1</sup> In den Sektoren B und C gelten die baureglementarischen Bestimmungen der Zone W2 mit folgenden Differenzierungen:

- In den Teilsektoren gelten folgende max. Bruttogeschossflächen:

B1: 1'946 m<sup>2</sup>

B2: 600 m<sup>2</sup>

B3: 730 m<sup>2</sup>

B4: 1'119 m<sup>2</sup>

C: 784 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Die Begrenzung der Hauptgebäude ist, vorbehältlich der max. zulässigen Gebäudelänge von 25.00 m, durch die Baulinien b1 / b2 bestimmt.

<sup>3</sup> Der seitliche Grenzabstand innerhalb der Baulinie b1 beträgt min. 3.00 m, der Gebäudeabstand min. 6.00 m, innerhalb der Baulinien b2 min. 5.00 resp. 10.00 m.

- Die Gebäudehöhe innerhalb der Baulinien b1 und b2 ist gesondert zu messen.
- Innerhalb der Baulinien b2 gilt die Flachdachpflicht ohne zusätzliche Attika oder offene Überdeckungen.

### E. Etappierung

#### Art. 13

Erschliessung

Im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungen bestimmt die Baupolizeibehörde, welche Erschliessungsanlagen in welcher Form (z. B. bezüglich Deckbelag) zu erstellen sind.

#### Art. 14

Spielplatz

Der gemeinschaftliche Spielplatz ist gleichzeitig mit der Fertigstellung der angrenzenden Detailerschliessung zu gestalten und zur Verfügung zu stellen.

### F. Schlussbestimmungen

#### Art. 15

Vereinbarungen

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer haben mittels privatrechtlicher Vereinbarungen die Realisierung gemeinschaftlicher Anlagen sicherzustellen (Erstellung der Erschliessungsanlagen, Erstellung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Spielfläche).

<sup>2</sup> Voraussetzung zur Plangenehmigung des Teilbereichs Sektoren A, B3, B4 und C ist die Vorlage einer genehmigungsbereiten Baulandumlegung (Art. 11 Abs. 3 BuD).

#### Art. 16

Genehmigung

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

### Genehmigungsvermerke

---

Kantonale Vorprüfung vom 13. 11. 2003

**1. Öffentliche Auflage:**

Publikation im Nidauer Anzeiger: 16. 04. 2004 je durch Ipsach und Bellmund  
Auflage vom 19. 04. bis 18. 05. 2004

Einsprachen:	In Ipsach: 6	In Bellmund: 0
Erledigt:	In Ipsach: 1	In Bellmund: 0
Unerledigt:	In Ipsach: 5	In Bellmund: 0
Rechtsverwahrungen:	In Ipsach: 1	In Bellmund: 0

**2. Öffentliche Auflage / Änderungen:**

Publikation im Nidauer Anzeiger vom 13. 10 2005  
Auflage vom 14. 10. bis 14. 11. 2005

Einsprachen:	In Ipsach: 2	In Bellmund: 0
Erledigt:	In Ipsach: 0	In Bellmund: 0
Unerledigt:	In Ipsach: 2	In Bellmund: 0
Rechtsverwahrungen:	In Ipsach: 0	In Bellmund: 0

siehe Genehmigung  
26. FEB. 2007

Beschlossen durch den Gemeinderat Ipsach am 18. 10. 2004 und am 12. 06. 2006 und  
Namens der Einwohnergemeinde Ipsach: 27. 01. 2007

Der Präsident: ..... *P. Zaugg* .....

Geschäftsleiter: ..... *M. Teller* .....

Beschlossen durch den Gemeinderat Bellmund am 12. 05. 2004  
Namens der Einwohnergemeinde Bellmund:

Der Präsident: ..... *J. Pawyler* .....

Der Sekretär: ..... *H. Lamm* .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den ..... *23. JULI 2006* .....

Der Geschäftsleiter: ..... *M. Teller* .....

**Teilgenehmigung**

~~Genehmigt~~ durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

26. FEB. 2007

