

## **Änderung Baureglement**

**ZPP Nr. 5 "Schürlirain"**

**Genehmigung**

3. Juni 2019

---

## Artikel 4.6

Zone mit Planungspflicht

Abs. 1 (Allgemeines) unverändert

Abs. 2 (ZPP 1) unverändert

Abs. 3 (ZPP 2) unverändert

Abs. 4 (ZPP 3) unverändert

Abs. 5 (ZPP 4) unverändert

ZPP 5 "Schürlirain"

<sup>6</sup> Planungszweck

- a) Förderung einer verdichteten Neuüberbauung mit hohem Siedlungswert und hoher Wohnanlagequalität, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- b) Schaffung eines ortsbaulichen Akzents im Bereich Quellmattstrasse / Ipsachstrasse.
- c) Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- d) Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.
- e) Sicherstellung attraktiver und sicherer Fuss- und Radwege zum Zentrum und zu den angrenzenden Quartieren.
- f) Förderung einer umweltfreundlichen Energieversorgung.

Art der Nutzung

- g) Teilgebiete A und B: Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Einkaufszentren im Sinne von Art. 19 Abs. 2 BauG. Für die Anlage ist das Fahrten-Kontingent auf weniger als 2000 Fahrten DTV begrenzt.
- h) Teilgebiete C1 und C2: Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung.

Mass der Nutzung in Geschossfläche oberirdisch GFo (Definition gemäss Anhang)

Teilgebiete	Minimale Nutzung (m2)	Nutzung ohne qualifiziertes Verfahren (m2)	Maximale Nutzung mit qualifiziertem Verfahren (m2) <sup>1)</sup>
Teilgebiet A	6'350	7'500	8'250
Teilgebiet B	6'130	8'500	9'350
Teilgebiet C1	17'500	18'000	19'360
Teilgebiet C2	3'100	3'600	3'960

<sup>1)</sup> Mit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) und der damit ausgewiesenen hohen Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung, Ökologie), gelten die maximalen Nutzungsmasse pro Teilgebiet.

Ein flächengleicher Nutzungstransfer unter den Sektoren im Umfang von maximal 10% der jeweiligen Sektorenfläche und/oder eine flächengleiche Zuordnung der Parzelle 1089 von Teilgebiet C1 zu Teilgebiet A sind zugelassen.

Die Nutzungsmasse können um 5% erhöht werden, sofern der Grenzwert des gewichteten Energiebedarfs gemäss Anhang 7 KEnV um 25 % unterschritten wird oder der Gebäudeenergiestandard GEAK A/A realisiert wird.

#### Grundsätze

- i) Geschosshzahl Teilgebiete A und B: 3 plus Attika oder Dachausbau oder 4 Vollgeschosse ohne Attika bei gestaffelten Flachdachbauten.
- j) Geschosshzahl Teilgebiete C1 und C2: 3 plus Attika oder Dachausbau oder 4 Vollgeschosse ohne Attika bei gestaffelten Flachdachbauten. Im nördlichen steileren Hangbereich C1 max. 6 ohne Attika für Punktbauten.
- k) Unterirdisch kann an die Sektorengrenze gebaut werden.
- l) sofern eine privatrechtliche Einigung erzielt wird, kann auf die Sektorengrenze gebaut werden.
- m) Bei Neubauten sind Flachdächer zu realisieren.
- n) In Abweichung zu Art. 3.16 Abs. 2 des Baureglements kann das Attikageschoss auf jeweils einer Längsseite und einer Schmalseite auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses gestellt werden. Die Attikagrundfläche darf dadurch nicht erhöht werden und die übrigen Teile sind um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen. Dies gilt auch für Vordächer und dergleichen. Die Fassadenhöhe ab fertigem Boden des obersten Geschosses beträgt max. 3.50 m.
- o) Es wird festgestellt, dass die erhaltenswerten Gebäude und die schützenswerte Mauer im Bauinventar enthalten sind. Aus Sicht der Gemeinde Ipsach ist der Ersatz der erhaltenswerten Gebäude möglich. Die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes Art. 10 a und 10b sind zu berücksichtigen.
- p) In den Teilgebieten C1 und C2 sind die Neubauten so anzuordnen, dass der exponierte Hang mit dem bestehenden Terrainverlauf abschnittsweise erhalten und als solcher erkennbar bleibt.
- q) Die Erschliessungen für die einzelnen Teilgebiete sind wie folgt zugelassen:
  - Teilgebiet A über die Kantonsstrasse und Quellmattstrasse
  - Teilgebiet B über die Kantonsstrasse
  - Teilgebiete C1 über den Kirschbaumweg und über unterirdische Erschliessung über Teilgebiet A
  - Teilgebiet C2 über den Kirschbaumweg
- r) Ohne Bewilligung des Tiefbauamts des Kantons Bern, Abteilung Nationalstrassenbau und des Bundesamts für Strassen dürfen auf den Parzellen GB Ipsach Nr. 60, 146, 302, 901, 902, 903, 1083, 1084, 1087, 1088, 1279 keine baulichen Massnahmen getroffen und keine Geländeänderungen vorgenommen werden.
- s) Realisierung einer neuen öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindung Kirschbaumweg - Quellmattstrasse.
- t) Die Aussenräume der Wohnüberbauung haben eine intensive, vorwiegend naturnahe Durchgrünung mit Bäumen aufzuweisen.
- u) Es sind eine umweltschonende, möglichst CO2-neutrale Energieversorgung und anerkannte Qualitätsstandards wie Minergie anzustreben.
- v) Die bestehende Baumgruppe im Teilgebiet C2 ist zu erhalten

#### Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

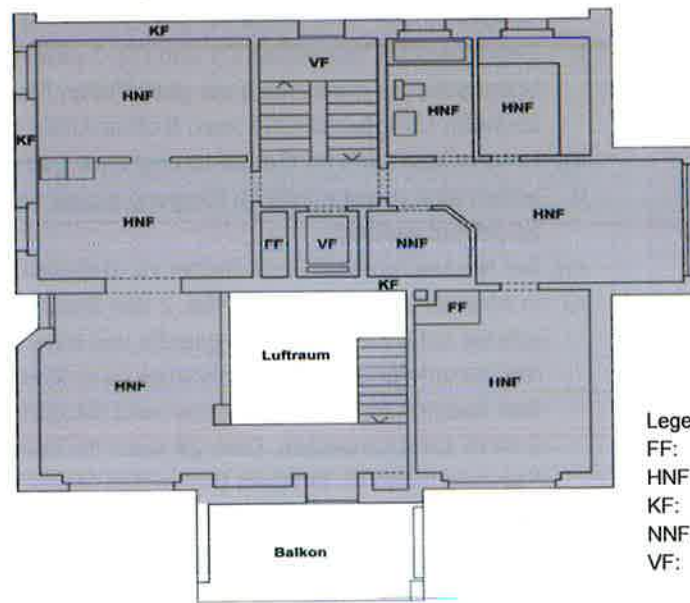
- a) Teilgebiete A und B: ES III
- b) Teilgebiete C1 und C2: ES II

Geschossfläche oberirdisch (GFo)

Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen.

Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) umfasst die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.

Grundriss 1. Obergeschoss:



- Legende:  
 FF: Funktionsfläche  
 HNF: Hauptnutzfläche  
 KF: Konstruktionsfläche  
 NNF: Nebennutzfläche  
 VF: Verkehrsfläche

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom 15. April 2015 – 15. Mai 2015
Vorprüfung	vom 11. Februar 2016 + 23. Januar 2018
Publikation im Amtsanzeiger	vom 22. November 2018
Öffentliche Auflage	vom 23. November 2018 – 24. Dezember 2018
Einspracheverhandlungen	am 29. Januar 2019
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am	25. März 2019
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am	19. Mai 2019

siehe Genehmigung AGR

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

*[Handwritten signature]*

Der Geschäftsleiter Gemeinde

*[Handwritten signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den... 11.09.2019

Der Geschäftsleiter Gemeinde

*[Handwritten signature]*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 30. Sep. 2019

*[Handwritten signature]*

