Einwohnergemeinde



Ipsach

Einwohnergemeinde Ipsach

Überbauungsordnung ZPP 6 „Dorfkernzone Ost“

BE

Dezember 2023
Genehmigung GR

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Raumplanungsbericht
- Bericht Studienauftrag Dorfkern Ipsach Januar 2020

ARGE wahlruefli / rollimarchini

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich
Art. 2 Stellung zur Grundordnung
Art. 3 Zweckbestimmung und Inhalt
Art. 4 Qualitätssicherung / Richtprojekt

2. Baubereiche

Art. 5 Baubereich für Hochbauten: Nutzung
Art. 6 Baubereich für Hochbauten. Baupolizeiliche Masse, Dachform, Dachaufbauten und Lärmschutz

Art. 7 Baubereich für Balkonanbauten: Nutzung, Baupolizeiliche Masse

3. Umgebung

Art. 8 Zugangs- und Gemeinschaftsplätze
Art. 9 Umgebungsbereich für die grössere Spielfläche
Art. 10 Übriger Umgebungsbereich
Art. 11 Umgebungsgestaltung
Art.12 Schützenswerter Brunnen

4. Verkehrserschliessung und Autoabstellplätze

Art. 12 Abstellplätze / Parkierung
Art. 13 Zufahrt

5. Weitere Bestimmungen

Art. 14 Vereinbarungen
Art. 15 Inkrafttreten

6. Genehmigungsvermerke

Anhang

Richtprojekt

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter bezeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Ipsach.

Art. 3

Zweckbestimmung und Inhalt

1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher architektonischer Qualität die sich gut ins Orts- und Quartierbild eingefügt, den Strassenraum stärkt und eine hohe Wohnqualität mit privaten Aussenbereichen und solchen mit Bezug zum öffentlichen Raum aufweist.

2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Lage und die Abmessung der Baubereiche für Hochbauten.
- Die Lage und die Abmessung der Baubereiche für Balkonanbauten.
- Der Umgebungsbereich für die grössere Spielfläche.
- Die Zugangs- und Gemeinschaftsplätze, der Bereich Einstellhallenzufahrt und der übrige Umgebungsbereich.
- Die minimale Bepflanzung mit Hochstammbäumen.

Art. 4

Qualitätssicherung / Richtprojekt

1 Für die Nutzung und Gestaltung des Areals wurde als Grundlage ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Für die Gestaltung und die Materialisierung ist ein einheitliches Konzept zu wählen. Das von der Begleitgruppe anerkannte Richtprojekt (vgl. Anhang) bilden bezüglich der Verteilung der Baumasse, der Volumetrie, der Dachformen, der Architektursprache und der Umgebungsgestaltung die massgebende Grundlage zur Überbauung und Gestaltung des Areals.

2 Das Bauprojekt ist vor Erteilung der Baubewilligung einer Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

2. Baubereiche

Art. 5

Baubereiche für Hochbauten: Nutzung

Die Baubereiche für Hochbauten A, B und C dienen der gemischten Nutzung. Zugelassen sind Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar. Detailhandelsbetriebe sind nicht zugelassen. Empfindliche Einrichtungen gemäss Störfallverordnung sind untersagt.

Art. 6

Baubereiche für Hochbauten: Baupolizeiliche Masse, Dachform, Dachaufbauten und Lärmschutz

1 In den Baubereichen für Hochbauten A, B und C kann je ein Hauptgebäude erstellt werden. Die Fassaden dürfen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baubereich A:

- Minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo)	1'155 m²
- Maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo)	1'750 m²
Baubereich B:	
- Minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo)	980 m²
- Maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo)	1'440 m²
Baubereich C:	
- Minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo)	1'365m²
- Maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo)	2'010 m²

Die giebelseitigen Fassadenhöhen betragen maximal 13.00 m.
Die unteren Referenzpunkte sind im ÜO-Plan definiert.

Baubereich A	
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion Gebäudeteil 1	456.00 m.ü.M.
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion Gebäudeteil 2	456.80 m.ü.M.
Baubereich B	
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion Gebäudeteil 1	455.20 m.ü.M.
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion Gebäudeteil 2	456.00 m.ü.M.
Baubereich C	
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion Gebäudeteil 1	452.90 m.ü.M.
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion Gebäudeteil 2	453.70 m.ü.M.

2 Alle Bauteile sind mit Flachdächern zu versehen. Die Staffelung zwischen den beiden Gebäudeteilen (je 1 und 2) muss mindestens 80 cm betragen. Technisch bedingte Dachaufbauten auf der Dachfläche sind zulässig, müssen aber gestalterisch sehr sorgfältig in die Staffelung der Dächer integriert werden. Vom Dachrand ist ein Minimalabstand von 2.00 m einzuhalten. Die Höhe von 2.00 darf nicht überschritten werden.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

Art. 7

Baubereiche für Balkonanbauten: Nutzung

In den Baubereichen für Balkonanbauten ist Anordnung von abgestützten und/oder auskragenden Balkonen mit Trennelementen zulässig. Die Elemente dürfen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. Sie dürfen die Dachränder der Hochbauten nicht überragen. Auskragungen sind nicht zulässig.

3. Umgebung

Art. 8

Zugangs- und Gemeinschaftsplätze

1 Die Zugangs- und Gemeinschaftsplätze bilden die Übergänge der privaten Anlagen mit dem öffentlichen Raum. Sie sollen einerseits als klar ablesbare Hauszugänge ausgebildet werden und andererseits die öffentliche Trottoirlinie optisch erweitern.

2 Zulässig ist die Anordnung von Auto- und Veloabstellplätzen, Sammelcontainern sowie weiteren Anlagen, die geeignet sind, die Verbindungsfunktion zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum zu optimieren.

Art. 9

Umgebungsbereich für die grössere Spielfläche

1 Im Bereich für die grössere Spielfläche ist eine mindestens 400.00 m² grosse zusammenhängende Spielfläche (Art. 46 BauV) anzulegen. Wo die Fläche nicht für diesen Zweck verwendet werden muss, sind Anlagen gemäss Art. 10 dieser Überbauungsvorschriften zulässig. Entlang der südlichen Begrenzung ist die Anlage eines Verbindungsweges in jedem Fall zulässig.

Art. 10

Übriger Umgebungsbereich

Der übrige Umgebungsbereich dient der Anlage der privaten und gemeinsamen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Hauszugänge, gemeinsame Aufenthalts- und Kinderspielplätzen, Veloabstellplätze sowie private Gärten und Sitzplätze.

2 Kleinbauten im Sinn von Velounterständen und Pergolen zum Sonnenschutz uam. bis zu einer Gebäudefläche von 20.0 m² und einer Gesamthöhe von 3.0 m sind zulässig.

Siehe Genehmigung AGR

Art. 11

Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

1 Die Gestaltung der Umgebung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Massgebend für die Gesamtgestaltung ist das Richtprojekt im Anhang.
2 An den im Plan bezeichneten Stellen ist im Minimum je ein markanter, heimischer Baum zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Anzahl ist fix, der genaue Standort darf in einem Radius von 2.00 m angepasst werden.

3 Die Anlage ist für das Baugesuch in einem separaten Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.

Art. 12

Schützenswerter Brunnen

1 Der bestehende schützenswerte Brunnen wird in den im Plan bezeichneten Bereich umplatziert.

4 Verkehrserschliessung und Autoabstellplätze

Art. 12 ~~3~~

Abstellplätze / Parkierung

1 Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrzeuge sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzulegen.

2 Die Erstellung der Einstellhalle ist im gesamten Perimeter der Überbauungsordnung zulässig.

Art. 13 ~~4~~

Zufahrt

1 Die Erschliessung des Areals erfolgt ausschliesslich über die Quellenmattstrasse.

2 Die Einstellhalleneinfahrt ist im Bereich Einstellhallenzufahrt anzuordnen.

5. Weitere Bestimmungen

Siehe Genehmigung AGR

Art. 14 ~~5~~

Vereinbarungen

Die Eigentümer der im Perimeter der Überbauungsordnung liegenden Grundstücke sind verpflichtet, vor der Genehmigung der Überbauungsordnung durch Errichtung von Grunddienstbarkeiten die Erschliessung der Gebäude A, B und C und die weiteren in der Überbauungsordnung festgelegten Nutzungen auf Drittgrundstücken rechtlich zu sichern (Durchfahrtsrecht Einstellhalle, Fusswegverbindungen, Spielflächen, Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge, ober- und unterirdische Fahrradabstellplätze, Containerraum, Raum für Hauswart).

Art. 15 6

Inkrafttreten

1 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

---

6. Genehmigungsvermerke

Vorprüfung:	vom 11.09.2020
Publikation im Amtsanzeiger:	vom 02. und 09.03.23
Öffentliche Auflage:	vom 03.03. bis 03.04.23
Einspracheverhandlungen: -	am 19. und 29. Juni 2023
	erledigte Einsprachen 3 2
	unerledigte Einsprachen 1 2
	Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am : 04.12.2023

Namens der Einwohnergemeinde Ipsach
Der Präsident

Bernhard Bachmann

Der Geschäftsführer

Markus Becker

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 07.03.2024

Der Geschäftsführer

Markus Becker

Anhang

Richtprojekt: Pläne aus dem Wettbewerbsprojekt

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

19. Okt. 2026

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN