

Einwohnergemeinde



Ipsach

## Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV inkl. Erläuterungen

betreffend:

- Art. 6 Abs. 5 (Festlegung bei «Masse der Nutzung», «vorspringende offene Gebäudeteile»)
- Art. 12 (ZPP Nr. 5 «Schürlirain», Spalte Hinweise bei «Mass der Nutzung (Planungswert)» und Festlegung bei «Grundsätze»)

Die Änderungen sind **rot** markiert.

# Baureglement

Öffentliche Auflage

24. Januar 2025

Bearbeitung:  
**IC Infraconsult, Bern**

## Art. 6

### Masse der Nutzung <sup>1</sup> Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen

	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh tr	GL (m)	VG	
Wohnzone	<b>W2</b>	5.00	10.00	7.00*	25.00	2*	kA kleiner Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A142
	<b>W2a</b>	5.00	10.00	7.00	25.00	2	gA grosser Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A143
	<b>W3</b>	6.00	12.00	10.00*	40.00	3*	Fh tr traufseitige Fassaden- höhe vgl. Anhang 1 A132 / A134
Wohn- / Gewerbezone	<b>WG2</b>	5.00	10.00	7.00*	25.00	2*	GL Gebäudelänge, vgl. Anhang 1 A131
	<b>WG3</b>	6.00	12.00	10.00	40.00	3	VG Vollgeschoss, vgl. Anhang 1 A133
	<b>WG3a</b>	5.00	10.00	10.00	40.00	3	
Dorfkernzonen	<b>DKZ</b>	4.00	8.00	12.00			

\* Spez. Bestimmungen gemäss Abs. 4

<sup>2</sup> Die Gestaltungsfreiheit ist in den Bauzonen gewährleistet. Vgl. Art. 75 BauG.

<sup>3</sup> Das maximale Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit bezüglich der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) wie folgt bestimmt: Vgl. Art. 75 BauG.  
Vgl. Anhang 1 A151

- Wohnzone W2: GFZo 0.7
- Wohnzone W3: GFZo 0.85
- Wohn- / Gewerbezone WG2: GFZo 0.75
- Wohn- / Gewerbezone WG3 und WG3a: GFZo 0.95
- Kernzone DKZ: GFZo 1.0

<sup>4</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen mit speziellen Bestimmungen Dachgeschoss können die Dachgeschosse zusätzlich als Vollgeschosse mit Flachdach ohne Attikas realisiert werden. Die giebelseitige Fassadenhöhe und die Anzahl Vollgeschosse betragen dabei: Fh gi Fassadenhöhe  
giebelseitig

Zone	Fh gi	VG
W2 und WG2	10.50 m	3
W3	13.50 m	4

<sup>5</sup> Weiter gelten folgende Masse für:

		Mass (m/m <sup>2</sup> )	A (m)	Fh tr (m)	
Gebäudeabstand mit NÄherbaurecht	Für Klein- und Anbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, herabsetzen auf:	2.00			A h Grenzabstand Gesamthöhe G Gebäudeabstand Fh tr Fassadenhöhe traufseitig
An- und Kleinbauten	diverse Masse		2.00	4.00	Vgl. Anhang 1 A 121
	aGbFo max.	60 m <sup>2</sup>			

Gebäudehöhe - Hangzuschlag	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig ein Hangzuschlag gestattet: Hangneigung > 10% Hangneigung > 15%	1.00 1.50			
	Staffelung Vor- und Rücksprung Grundrisse mind.	2.00			
Unterniveaubauten	Durchschnittsmass über massgebendem Terrain	1.20	1.00		Vgl. Anhang 1 A122
Unterirdische Bauten	mind.: mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn:		1.00 -		Vgl. Anhang 1 A122
Vorspringende offene Gebäudeteile	- max. über die Fassadenflucht hinausragend - beim grossen Grenzabstand (gA): - beim kleinen Grenzabstand (kA): - max. Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts im gA <b>und</b> kA: - Dachvorsprünge über die Fassadenflucht hinausragend:	2.50 1.50 50 % 1.50			Vgl. Anhang 1 A 144 Vorbehalten bleibt Art. 79b EG ZGB
Rückspringende Gebäudeteile	- zulässige maximale Tiefe - zulässige maximale Breite	1.2 2.0			
Strassenabstände	- Kantonsstrasse	5.00			Vgl. Anhang 1 A148
	- übrige öffentliche Strassen	3.60			Vgl. Anhang 1 A148
	- Fuss- und Radwege	2.00			Vgl. Anhang 1 A149
Dachgeschosse	Kniestockhöhe	1.50			Vgl. Anhang 1 A134
Attikageschosse	- max. Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses	70%			
	- max. Dachvorsprung über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses	0.50			
	- Das Mass der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig bei den fassadenbündigen Seiten beträgt	Fh tr + 3.50			Vgl. Anhang 1 A135 Abs. 3
	- minimales Mass Zurückversetzung	2.50			
Untergeschosse	OK fertigen Bodens 1. VG, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel über die Fassadenlinie max.	1.20			Vgl. Anhang 1 A133
Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen-einfahren	Wenn die Abgrabungen das festgelegte Mass nicht überschreiten, werden sie bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt. Nicht anrechenbare Abgrabungen sind nur auf einer Fassadenseite zulässig.	5.00			Vgl. Anhang 1 A133
Technisch bedingte Aufbauten	Attika, Flachdächer max.:	1.50			Vgl. Anhang A135 Abs. 4
	Geneigte Dächer max.:	1.00			

**Art. 12**

**«Schürlirain»**

**ZPP Nr. 5**

**ES III**

Planungszweck

Planungszweck

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

Art der Nutzung

Art der Nutzung

- a) 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.
- b) Teilgebiete C1 und C2: Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung.

Mass der Nutzung  
(Planungswert)

Mass der Nutzung in Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> (Definition gemäss Anhang)

G<sub>Fo</sub> vgl. Anhang 1  
A15146.4

Teilgebiete	Minimale Nutzung (m <sup>2</sup> )	Maximale Nutzung ohne qualifiziertes Verfahren (m <sup>2</sup> )	Maximale Nutzung mit qualifiziertem Verfahren (m <sup>2</sup> ) <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

- 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

- Geschosshzahl Teilgebiete A und B: 3 plus Attika oder Dachausbau oder 4 Vollgeschosse ohne Attika bei gestaffelten Flachdachbauten.
- 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.
- Unterirdisch kann an die Sektorengrenze gebaut werden.
- Sofern eine privatrechtliche Einigung erzielt wird, kann auf die Sektorengrenze gebaut werden.
- Bei Neubauten sind Flachdächer zu realisieren.
- Das Attikageschoss **kann** 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Realisierung einer neuen öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindung Kirschbaumweg - Quellmattstrasse.

- Die Aussenräume der Wohnüberbauung haben eine intensive, vorwiegend naturnahe Durchgrünung mit Bäumen aufzuweisen.
- Die bestehende Baumgruppe im Teilgebiet C2 ist zu erhalten

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

- Teilgebiete A und B: ES III
- Teilgebiete C1 und C2: ES II

## **H      Genehmigungsvermerke**

Publikation im amtlichen Anzeiger am  
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am  
Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat      am

Namens der Einwohnergemeinde  
Gemeindepräsident                      Geschäftsführer

Bernhard Bachmann                      Markus Becker

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Geschäftsführer

Markus Becker

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am

## Erläuterungen zu den geringfügigen Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV

(Art. 6 Abs. 5 und Art. 12 GBR)

Die vorliegende geringfügige Änderung des Baureglements betrifft folgende Änderungen:

Baureglement bestehend	Baureglement neu	Erläuterungen
<p>Art. 6 Abs. 5, Abschnitt «Vorspringende offene Gebäudeteile»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts im gA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Max Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts im gA <b>und kA</b></li> </ul>	<p>Gemäss dem bestehenden Baureglement war lediglich die max. Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts im grossen Grenzabstand (gA) geregelt. Dies ist jedoch nicht mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) konform. Die Bestimmung muss auch auf den kleinen Grenzabstand (kA) ausgeweitet werden.</p>
<p>Art. 12, Abschnitt Mass der Nutzung (Planungswert) Spalte Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GFo vgl. Anhang 1 A16.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- GFo vgl. Anhang 1 A151</li> </ul>	<p>Der Hinweis auf den Anhang sollte auf die Bestimmung zur Geschossfläche oberirdisch (GFo) verweisen (A151). Mit der vorliegenden Änderung wird die Artikelbezeichnung korrigiert.</p>
<p>Art. 12, Abschnitt Grundsätze, 6. Lemma (Bestimmungen zum Attikageschoss)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Attikageschoss <b>kann</b> 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.</li> </ul>	<p>In der betroffenen Bestimmung wird das Verb «kann» ergänzt. Mit der Anpassung entspricht das geänderte Lemma der am 30. September 2019 genehmigten Änderung des Baureglements zur ZPP Nr. 5 „Schürlirain“ sinngemäss.</p>

Mit dem vorliegenden geringfügigen Verfahren werden formelle Unstimmigkeiten bereinigt, welche im Rahmen der Revision der Ortsplanung (genehmigt vom AGR am 16. Januar 2023) unbemerkt blieben.

Das gemischt-geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und Abs. 8 BauV beinhaltet folgende Schritte:

Öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Genehmigung AGR.