

Gemeinde Ipsach  
**Überbauungsordnung ZPP 4 "Räbli"**

---

**Überbauungsvorschriften**

**Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV**

---

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 <b>Grössere</b> Spielfläche	4
D. <u>Baureglementarische Bestimmungen</u>	
Art. 11 Sektor A	4
Art. 12 Sektor B und C	4
E. <u>Etap pierung</u>	
Art. 13 Erschliessung	5
Art. 14 <del>Spielplatz</del> <b>grössere Spielfläche</b>	5
F. <u>Schlussbestimmungen</u>	
Art. 15 Vereinbarungen	5
Art. 16 Genehmigung	5
<u>Genehmigungsvermerke</u>	<u>6</u>

Legende geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV:

Ergänzungen = rot markiert

Streichungen = blau gestrichen

**Änderungen** = Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage aufgrund des Genehmigungsverfahrens

## 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 ~~Gemeindebaureglements~~-Baureglements (GBR).

<sup>2</sup> Das Baugebiet gilt als Wohnzone gemäss Art. 3 ~~4.3~~ des GBR. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (Art.43 LSV)

Inhalt der Überbauungsordnung

### Art. 3

In der Überbauungsordnung werden verbindlich geregelt:

- Die Anlagen der Detailerschliessung
- Die baulichen Nutzflächen
- Bereichsweise Festlegung von ~~Baufeldern~~-Baubereichen mittels Baulinien
- ~~Bereichsweise Festlegung der maximalen Bruttogeschossflächen~~
- Die gemäss GBR ~~4.6 Abs. 5~~Art. 11 auszuscheidenden Grünflächen.
- Die Heckenpflanzungen am Siedlungsrand.
- Die erforderliche ~~grössere~~ 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 entsprechend bezeichnete Strassenbereich ist gemäss Art. 10 BauV als Begegnungszone auszubilden. Er ist demgemäss zu signalisieren und auf eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h zu beschränken. Für die 3.00 m breite Strasse ist ein Einbahnverkehr vorzusehen. Die Begegnungszone ist mit der anliegenden ~~gemeinschaftlichen~~-grösseren Spielfläche gestalterisch zu kombinieren.

<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 3 ~~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 Meteorwasserversickerung, 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 wasserdurchlässig und naturnah auszubilden (Rasengitter, Schotterrasen oder Ähnlich).

Heckenpflanzung

Art. 9

<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

Grössere Spielfläche

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

**D. Baureglementarische Bestimmungen**

Art. 11

Sektor A

<sup>1</sup> Im Sektor A gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2 gemäss Art. 6 und der ZPP Nr. 4 «Räbli» gemäss Art. 11 GBR.

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

Art. 12

Sektoren Bund C

<sup>1</sup> In den Sektoren B und C gelten die baureglementarischen Bestimmungen der Zone W2 gemäss Art. 6 GBR und der ZPP Nr. 4 «Räbli» gemäss Art. 11 GBR. mit folgenden Differenzierungen:

~~In den Teilspektoren 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, vorbehaltlich 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~~ Fassadenhöhe traufseitig 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**

~~Spielplatzgrössere Spielfläche~~

~~Der Die gemeinschaftliche Spielplatzgrössere Spielfläche~~ 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~~ ~~grösseren~~ 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

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung "Räbli" tritt mit der Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

<sup>2</sup> Die Änderungen der Überbauungsordnung "Räbli" treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

## Genehmigungsvermerke

---

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	2. März und 9. März 2023 .....	(1. Öffentliche Auflage) (2. Öffentliche Auflage)
Öffentliche Auflage vom	3. März bis 3. April 2023 .....	(1. Öffentliche Auflage) (2. Öffentliche Auflage)
Einspracheverhandlungen am	-	
Erledigte Einsprachen	-	
Unerledigte Einsprachen	-	
Rechtsverwahrungen	-	

### Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Mai 2023

Namens der Einwohnergemeinde  
Der Präsident

Der Geschäftsführer

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 11. Mai 2023

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Der Geschäftsführer

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**