

26. FEB. 2007

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

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

² 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

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

² Die Detailerschliessung umfasst die Strassenquerschnitte

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

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

⁴ Die Fusswege entsprechen grundbuchlich eingetragenen privaten

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

⁵ 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

¹ Für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gilt Art. 49ff BauV. Der Bedarfsnachweis erfolgt im Bauseuchungsverfahren.

² 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

¹ 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.

² 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.

³ In die Fläche integrierte Fusswege und Hauszufahrten sind wasserdurchlässig und naturnah auszubilden (Rasengitter, Schotterrasen oder Ähnlich).

Art. 9

Heckenpflanzung

¹ 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.

² Die Gemeinde kann nach Bedarf eine Pflanz- und Pflegeberatung leisten, unter allfälligem Beizug ausgewiesener Fachleute.

³ 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 m² ist als ebener Rasenspielfeld auszubilden.

D. Baureglementarische BestimmungenArt. 11

Sektor A

¹ Im Sektor A gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2 gemäss GBR.

² Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt höchstens 1'875 m²

Art. 12

Sektoren B und C

¹ 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 m²
 B2: 600 m²
 B3: 730 m²
 B4: 1'119 m²
 C: 784 m²

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

³ 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

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

² 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. Belser

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

Der Präsident: J. Bawyer

Der Sekretär: H. Lang

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 23. JUNI 2006

Der Geschäftsleiter: M. Belser

Teilgenehmigung

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

26. FEB. 2007

Gemeinde Ipsach

Überbauungsordnung ZPP 4 "Räbli"

Planänderung gemäss Art. 122 BauV.

(Verschiebung Baufeld im Sektor C)

Gemäss anliegendem Planausschnitt wird der Baubereich auf Parzelle 1416 im Sektor C um 1.20m gegen Westen verschoben. Der Abstand zur Detailerschliessung wird von 4.80m auf 3.60m verkleinert, der Abstand zur ostseitigen Grünzone von 2.50m auf 3.70m vergrössert.

Genehmigungsvermerke:

Verfahrensentscheid des Gemeinderates vom 03. 05. 2010

Publikation im Nidauer Anzeiger vom 17. 06. 2010

Planaufgabe vom 17. 06. 2010 bis am 19. 07. 2010

Benachrichtigung der Grundeigentümer am 07. 06. 2010

Eingegangene Einsprachen: 1

Zurückgezogene Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Ipsach am 03. 05. 2010

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: *[Signature]*

Der Sekretär: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 01. 09. 10 Der Geschäftsleiter: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

gemäss Verfügung vom

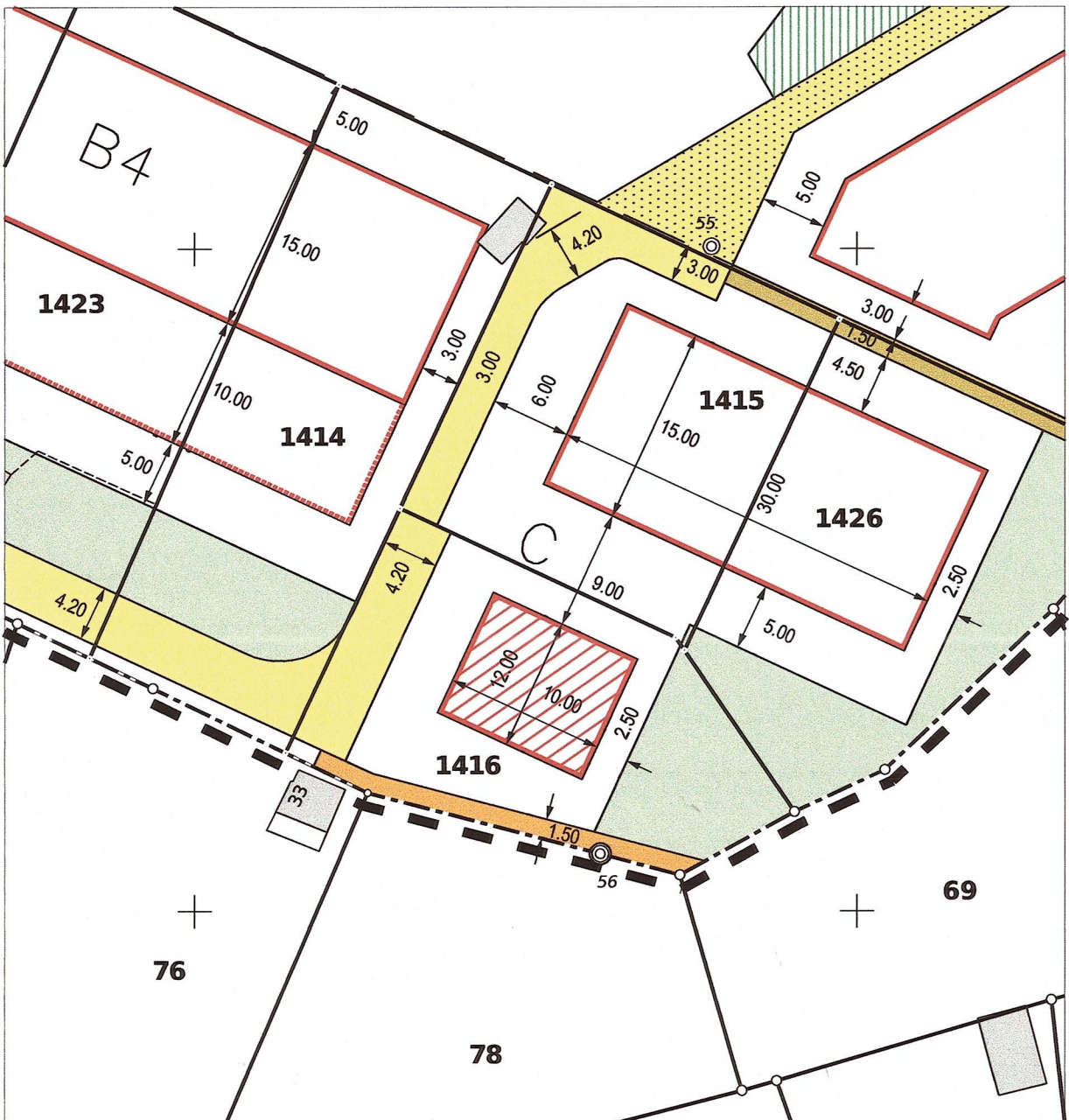
22. SEP. 2010

[Signature]

Heinz P. Pieri
Raumplaner FSU
Falkenstrasse 18 / 2502 Biel
Mobil: 079 / 587 66 04
h.p.pieri@bluewin.ch

GeoplanTeam Hutzli + Kluser
Vermessung | Geoinformatik | Umwelttechnik
Egliweg 6 / 2560 Nidau
Tel: 032 / 332 78 00
info@geoplanteam.ch

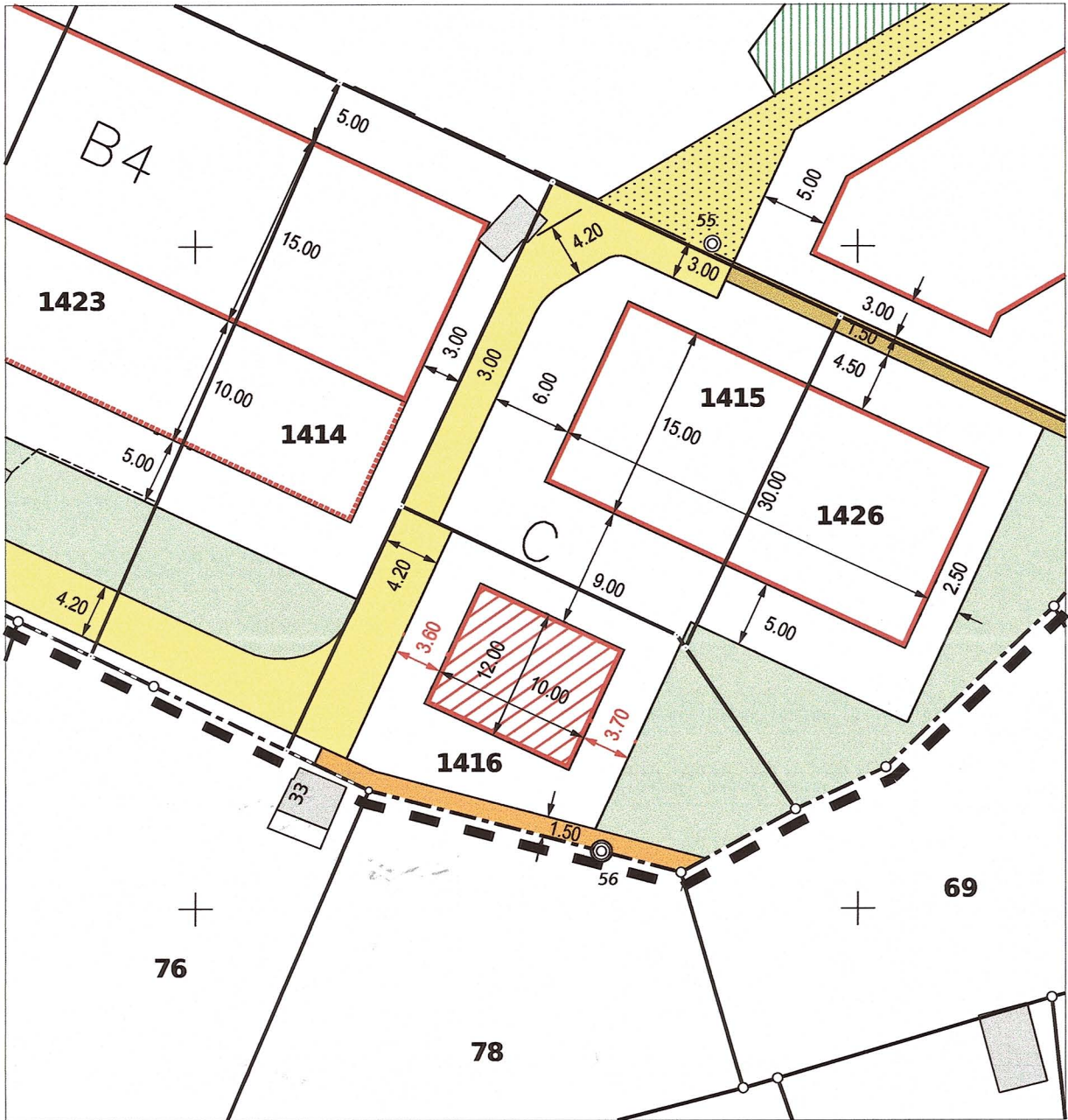
Planausschnitt 1:500
Genehmigter Überbauungsplan



LEGENDE

 Zu verschiebendes Baufeld

Planausschnitt 1:500
Planänderungen



LEGENDE

 Verschobenes Baufeld

 Neue Abstände
3.60

Gemeinde Ipsach

Überbauungsordnung ZPP 4 "Räbli"

Planänderung gemäss Art. 122 BauV.

(Betreffend Spielfläche/Grünfläche/Begegnungszone)

Gemäss anliegenden Festlegungen wird im Überbauungsplan die "Gemeinschaftliche Spielfläche" (gemäss Art. 10 der UeV) auf deren Nordseite um ca. 100 m2 verkleinert und der "Grünfläche" (gemäss Art 8 der UeV) zugeteilt. Im Weiteren wird die "Vorgesehene Begegnungszone" (gemäss Art 4 Abs 3 der UeV) auf dem entsprechenden Bereich der Detailerschliessung definitiv festgeschrieben.

Genehmigungsvermerke:

Verfahrensentscheid des Gemeinderates vom 22. 03. 2010

Publikation im Nidauer Anzeiger vom 17. 06. 2010

Planaufgabe vom 17. 06. 2010 bis am 19. 07. 2010

Benachrichtigung der Grundeigentümer am 07. 06. 2010

Eingegangene Einsprachen: 0

Rechtsverwarungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Ipsach am 22. 03. 2010

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Sekretär:

M. T. B. = L.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den

01.09.10

 Der Geschäftsleiter:

M. T. B. = L.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

gemäss Verfügung vom

22. SEP. 2010

J. Wiedner

Heinz P. Pieri

Raumplaner FSU

Falkenstrasse 18 / 2502 Biel

Mobil: 079 / 587 66 04

h.p.pieri@bluewin.ch

GeoplanTeam Hutzli + Kluser

Vermessung | Geoinformatik | Umwelttechnik

Egliweg 6 / 2560 Nidau

Tel: 032 / 332 78 00

info@geoplanteam.ch

Planausschnitt 1:500
Genehmigter Überbauungsplan

LEGENDE

- Perimeter der Planänderung
- Teilbereich Gemeinschaftliche Spielfläche; Art. 10 UeV.
- Vorgesehene Begegnungszone; Art. 4 Abs. 3 UeV

Planausschnitt 1:500
Planänderungen

LEGENDE

- Perimeter der Planänderung
- Grünfläche; Art. 8 UeV
- Begegnungszone; Art. 4 Abs. 3 UeV

Änderung der Überbauungsvorschriften
Kap. B) Erschliessung, Parkierung
Artikel 4 Zuordnung

bestehend Art. 4 Abs. 3

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

neu Art. 4 Abs. 3

³ 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 Spielfläche gestalterisch zu kombinieren.

Gemeinde Ipsach

Überbauungsordnung ZPP 4 "Räbli"

Planänderung gemäss Art. 122 Abs. 1-3 BauV

(Aufhebung Fussweg im Sektor C)

Gemäss anliegendem Planausschnitt wird der Fussweg im Sektor C ersatzlos aufgehoben.

Begründung:

Der nicht weiterführend geplante Weg war vorgesehen zur Sicherstellung des Zugangs zu den Parzellen 78 und 69 auf Gemeindegebiet Bellmund. Die fraglichen Parzellen werden als Pflanzgärten genutzt und sind von Seite Bellmund erreichbar. Die Festlegung ist obsolet geworden und behindert die Nutzung im Plangebiet Räbli.

Genehmigungsvermerke:

Die Eigentümer der Parzellen 78, und 69 haben der Aufhebung des Weges in der Überbauungsordnung schriftlich zugestimmt (siehe Beilage).

Beschlossen durch den Gemeinderat Ipsach am 25. 10. 2010

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den

Der Geschäftsleiter:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

gemäss Verfügung vom

30. NOV. 2010

B. Wiedner

Bearbeitung:

Heinz P. Pieri

Raumplaner FSU

Falkenstrasse 18 / 2502 Biel

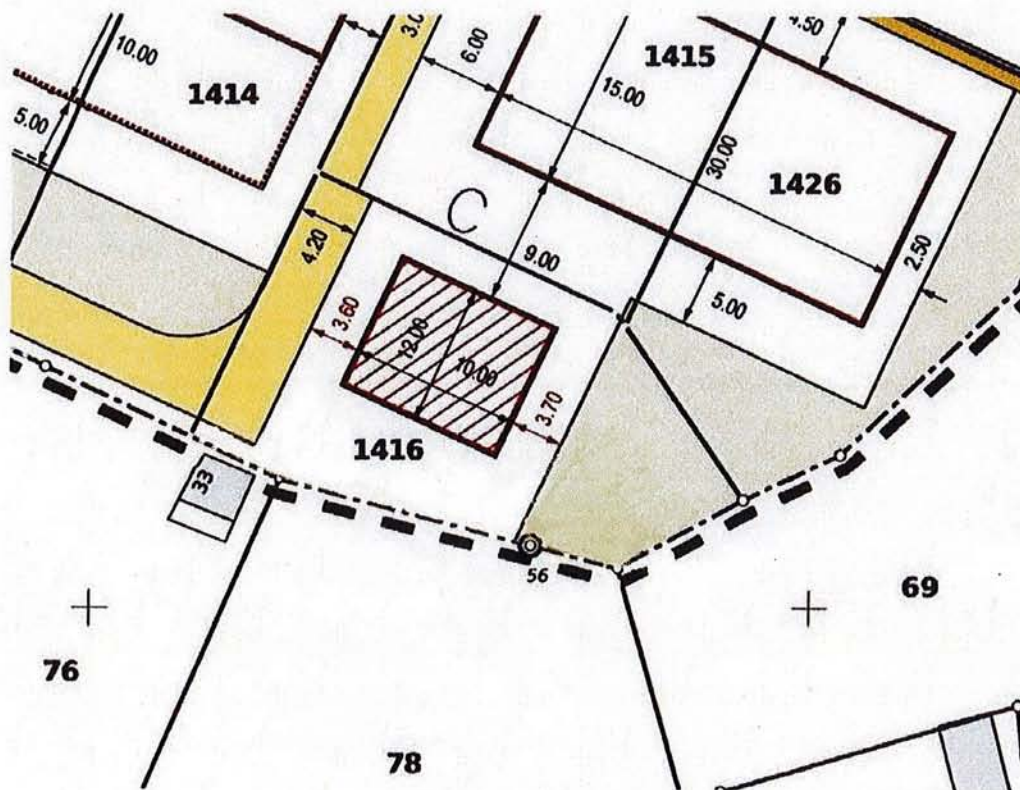
Mobil: 079 / 587 66 04

E-Mail: h.p.pieri@bluewin.ch

Planausschnitt Mst. 1 : 500 / Fussweg aufzuheben



Planausschnitt 1 : 500 / neuer Zustand



Überbauungsordnung ZPP Nr. 4 "Räbli"

**geringfügige Änderung Überbauungsplan gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV
(Erweiterung grössere Spielfläche)**

Massstab 1 : 500 / Plangrösse A3

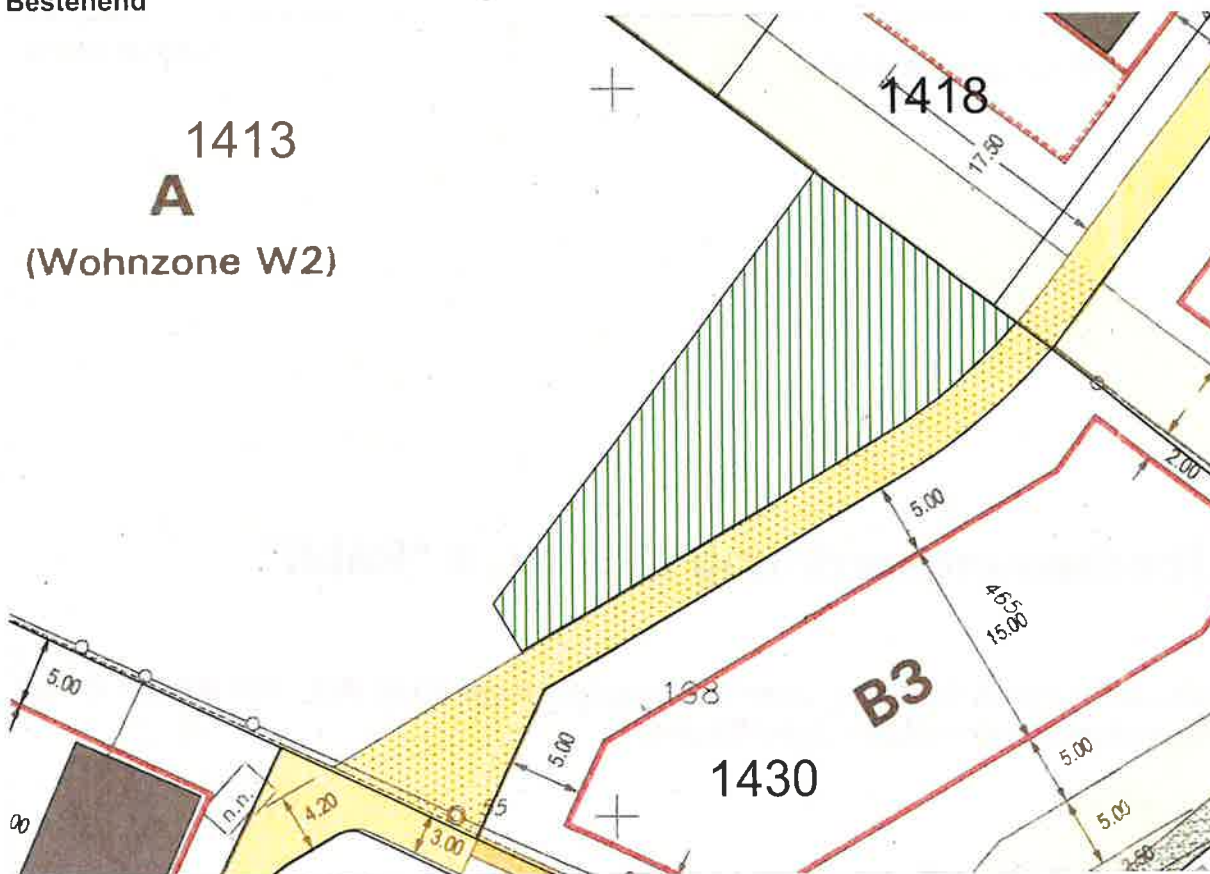
Datum:	7. August 2024
--------	----------------

Genehmigung

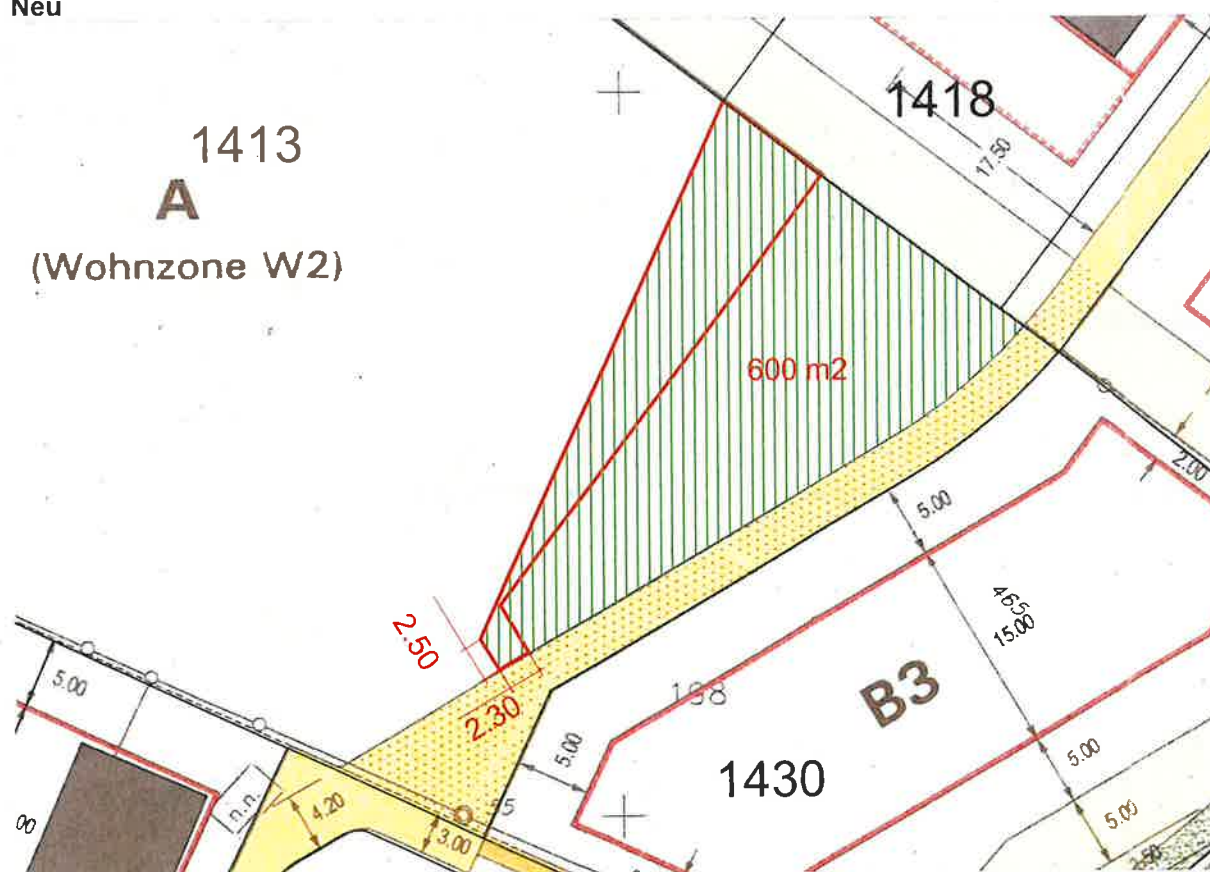
Verfasser:

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Bestehend

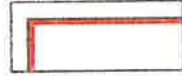
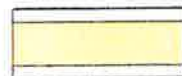
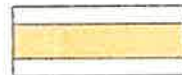


Neu



Legende:

-  Perimeter Erweiterung grössere Spielfläche
- rot markiert Ergänzung
-  Streichung

- A/B/C** Sektor A, B und C, Wohnen
-  Baulinie b1
-  Baulinie b2
-  Öffentliche Strasse, Detailerschliessung
-  Vorgesehene Begegnungszone, Detailerschliessung
-  Öffentlicher Fussweg
-  ~~Gemeinschaftliche~~ Grössere Spielfläche
-  Grünflächen
-  Heckenbepflanzung

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

2. März und 9. März 2023 (1. öffentliche Auflage)

4. April und 11. April 2024 (2. öffentliche Auflage)

Öffentliche Auflage vom

3. März bis 3. April 2023 (1. öffentliche Auflage)

5. April bis 6. Mai 2024 (2. öffentliche Auflage)

Einspracheverhandlungen am

-

Erledigte Einsprachen

-

Unerledigte Einsprachen

-

Rechtsverwahrungen

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Mai 2023 und 27. Mai 2024

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



Der Geschäftsführer:



Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 11. Mai 2023 und 6. Juni 2024

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den

12.8.24

Der Geschäftsführer:



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 20. Feb. 2025



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

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

Ergänzungen = **rot markiert**
Streichungen = ~~blau gestrichen~~

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

¹ Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nicht etwas Anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des ~~Gemeindebaureglements~~ **Baureglements** (GBR).

² 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

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

² Die Detailerschliessung umfasst die Strassenquerschnitte

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

³ 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.

⁴ Die Fusswege entsprechen grundbuchlich eingetragenen privaten

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

⁵ 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

¹ Für die Erstellung von Abstellplätzen Für Motorfahrzeuge und Fahrräder gilt Art. 49ff BauV. Der Bedarfsnachweis erfolgt im Baugesuchverfahren.

² 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

¹ 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.

² 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.

³ In die Fläche integrierte Fusswege und Hauszufahrten sind wasserdurchlässig und naturnah auszubilden (Rasengitter, Schotterrasen oder Ähnlich).

Heckenpflanzung

Art. 9

¹ 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.

² Die Gemeinde kann nach Bedarf eine Pflanz- und Pflegeberatung leisten, unter allfälligem Beizug ausgewiesener Fachleute.

³ Die Massnahme ist im Baubewilligungsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) festzuhalten.

Art. 10

Grössere Spielfläche

Die im Plan festgelegte ~~gemeinschaftliche~~ grössere Spielfläche ist umfanglich als Grünbereich zu gestalten. Eine zusammenhängende Fläche von min. 250 m² ist als ebener Rasenspielfeld auszubilden.

D. Baureglementarische BestimmungenArt. 11

Sektor A

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

~~² Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt höchstens 1'875 m²~~

Art. 12

Sektoren Bund C

¹ 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 Teilsektoren gelten folgende max. Bruttogeschossflächen:~~

B1	1'946 m ²
B2	600 m ²
B3	730 m ²
B4	1'119 m ²
C	784 m ²

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

³ Der seitliche Grenzabstand innerhalb des 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.

E. Schlussbestimmungen

Art. 15

Vereinbarungen

¹ Die Grundeigentümer haben mittels privatrechtlicher Vereinbarungen die Realisierung gemeinschaftlicher Anlagen sicherzustellen (Erstellung der Erschliessungsanlagen, Erstellung und Unterhalt der ~~gemeinschaftlichen~~ grösseren Spielfläche).

² 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

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

² 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 4. April und 11. April 2024	(1. Öffentliche Auflage) (2. Öffentliche Auflage)
Öffentliche Auflage vom	3. März bis 3. April 2023 5. April bis 6. Mail 2024	(1. Öffentliche Auflage) (2. Öffentliche Auflage)
Einspracheverhandlungen am	-	
Erledigte Einsprachen	-	
Unerledigte Einsprachen	-	
Rechtsverwahrungen	-	

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Mai 2023 und 27. Mai 2024

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

[Signature]

Der Geschäftsführer

M. T. B.

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 11. Mai 2023 und 6. Juni 2024

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: *12. August 2024*

Der Geschäftsführer

M. T. B.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 20. Feb. 2025

[Signature]

