

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Ins

Überbauungsordnung Nr. 2 «Sägerei Kappeler»; Änderung 2014

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderungen sind durchgestrichen oder **rot** hervorgehoben

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2014

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Ins
Dorfplatz 2
3232 Ins

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL

Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit dem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften nicht anderes bestimmen gilt das Baureglement der Gemeinde Ins.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Sektoren
- b) die Baulinien für die Hauptgebäude
- c) die Firstrichtung der Hauptgebäude
- ~~d) die Detailerschliessung~~
- e d) die minimale Bepflanzung mit Hochstammbäumen

Art. 4

Sektor A ¹ Der Sektor A ist dem Wohnen, Büros ~~und~~ sowie Lager- und Einstellräumen vorbehalten, wo nichts anderes geregelt ist gelten die Vorschriften der Kernzone A.

² Im Sektor A gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Grenzabstand: gemäss Baulinien
Gebäudehöhe: **A1** Gebäudehöhe des bestehenden Bauernhauses
A2 7.5 m
Geschosszahl: 2
Gebäuelänge: gemäss Baulinien

Ausnützung **A1** Erdgeschoss
250 m² Bruttageschossfläche BGF für Wohnen und Büro

1. Stock
250 m² BGF für Wohnen und Büro

Dachgeschoss
100 m² BGF für Wohnen

Ausnützung A2 375 m² BGF für Wohnen und Büro

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten gilt ~~die Regelung Art. 13 des~~ **das** Baureglementes der Gemeinde.

⁴ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dach ist zulässig. Bestimmend bezüglich der Mindestanforderung ist Art. 62 ff der Bauverordnung. Die bestehende Dachform (Mansarddach) ist zu erhalten. Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 1/4 der Fassadenlänge ausmachen. Dacheinschnitte sind verboten.

⁵ Das Bauernhaus ist in seiner äusseren Erscheinungsform zu erhalten.

~~⁶ Der Sektor A ist gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.~~

Art. 5

Sektor B1 + B2

¹ ~~Der~~ **Die** Sektoren **B1 und B2** ~~ist sind~~ für einen Zimmereibetrieb ~~und der Sektor B2 für eine Holzsägerei~~ vorbehalten.

² Im Sektor B1 + B2 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Grenzabstände:	gemäss Baulinien
Gebäudehöhe:	4 m
Gebäuelänge:	gemäss Baulinien

³ Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu gestalten. Die maximale Neigung beträgt 15° (a.T.). Die Hauptdächer müssen symmetrisch geneigt sein. Die Eindeckung hat mit braunen Wellolatten zu erfolgen.

~~⁴ Immissionen~~

~~Für Immissionen gelten die Bestimmungen der Gewerbezone (Art. 31 BR Ins).
Der Sektor B1 + B2 ist gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.~~

⁵ ⁴ Gestaltung

Die Bauten der Sektoren B1 + B2 sind als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Art. 6

Sektor C

¹ Der Sektor C ist einem Freilager für Holz **mit gedeckten Lagergestellen sowie der Zufahrt und Parkierung zu den Sektoren A2 und B2** vorbehalten.

² Die Höhe des gelagerten Holzes inkl. allfällige Abdeckungen darf 5 m nicht übersteigen. Die Lagerung ist geordnet anzulegen.

Art. 7

Sektor D ¹ Der Sektor D ist ein Grünbereich. Es gilt ein absolutes Bauverbot. Bauten aller Art, Lager, Parkplätze usw. sind verboten. Der Sektor D ist als Wiesland mit Bäumen hofstattartig zu gestalten. Die im Überbauungsplan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind nach dem Bau im Sektor B2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 8

Erschliessung ¹ ~~Strassen~~
Die ~~Detailerschliessungsstrasse~~ ist im Überbauungsplan festgelegt. Die Zufahrt hat ~~über das Sagigässli (Parzelle 76) zu erfolgen.~~

~~Allfällig notwendige Anpassungsarbeiten zur Sicherung der Zu- und Wegfahrt (Einmündung in die Bielstrasse/Muüntschemiergasse), gehen voll zu Lasten des Grundeigentümers der Parzelle 5296.~~

² ~~Kanalisation~~
Die ~~Entwässerung~~ hat im Trennsystem zu erfolgen. Die ~~Erstellungskosten~~ gehen voll zu Lasten der Parzelle 5296.

³ ~~Wasser~~
Die ~~Detailerschliessung der Neuanlage~~ ist im Plan festgelegt.

~~Der Kostenteiler wird in einem Vertrag zwischen dem Grundeigentümer der Parzelle 5296 und der Einwohnergemeinde Ins festgelegt.~~

Art. 9

Inkrafttreten ¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).

² Die Änderung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Hinweise

BauG Baugesetz 9.6.1985

Bau V Bauverordnung 6.3.1985

BewD Dekret über das Baubewilligungsverfahren 11.9.1984

Genehmigungsvermerke

Genehmigt gemäss Beschluss vom 10. Oktober 1988.

Baudirektion des Kantons Bern

sig. Bonhard Müller, Regierungsrat

Genehmigungsvermerke Änderung 2014

Publikation im Amtsblatt vom	12. März 2014
Publikation im amtl. Anzeiger vom	14. März 2014
Öffentliche Auflage vom	14. März – 14. April 2014

Einspracheverhandlungen am	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Gemeinderat Ins	
Präsident	Sekretär

.....
Urs Hunziker	Martin Boss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ins,

Gemeindeschreiber

Martin Boss

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