

MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

## **Einwohnergemeinde Ins**

# **Überbauungsordnung Nr. 7 «Coop»; Änderung 2013 mit Zonenplanänderung**

---

---

### Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Objektschutzgutachten

Juli 2013

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>Gestaltung</b>	<b>5</b>
<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>6</b>
<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>8</b>

## Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Coop» bezweckt die Erweiterung des Einkaufszentrums Coop.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen gilt das Baureglement.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich
- Sektorgrenze A / B
- Baulinie unterirdische Bauten
- Baulinie Flachdach eingeschossig
- Lage und Abmessung Baufelder oberirdische Hauptgebäude
- Lage und Abmessung Baufeld Rampe Einstellhalle
- Erschliessungsbereich
- Aussenbereich begrünt
- Aussenverkaufsbereich gedeckt
- Bereich gedeckter Buswarteraum
- Anlieferung Coop
- Containerplatz
- Ein- und Ausfahrt
- Hauptfirstrichtung
- Baumbepflanzung in ungefährer Lage
- Mischwasser-Hauptkanal
- Leitungskorridor
- Regenwasserkorridor

## Nutzung

### Art. 5

- Art der Nutzung
- <sup>1</sup> Der Sektor A ist dem Einkaufen/Verkaufsgeschäft, Büros und Wohnungen vorbehalten.
- <sup>2</sup> Der Sektor B ist für Nutzungen gemäss den Vorschriften der Kernzone A bestimmt.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

### Art. 6

- Mass der Nutzung
- <sup>1</sup> Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den Baufeldern und Baulinien sowie den folgenden baupolizeilichen Massen:  
Hauptgebäude: oK Schnittlinie Fassade / Dachkonstruktion: 480.00 m ü. M. über dieser Kote ist der Dachausbau gestattet.
- Sockelgeschoss: oK Dachkonstruktion: 473.50 m ü. M.; darüber sind Nebenanlagen gemäss Art. 9 gestattet.
- <sup>2</sup> Die Geschosszahl ist frei.

### Art. 7

- Baufelder  
Baulinien
- <sup>1</sup> Die Baufeldbegrenzung überragen dürfen Vordächer, Balkone etc.
- <sup>2</sup> Soweit im Bereich der Baufelder Hauptbauten über dem Niveau von 473.50 m ü. M. keine Bauten erstellt werden, gilt dieser als Erschliessungsbereich.
- <sup>3</sup> Die Rampe Einstellhalle darf bis auf die Kote 472.00 m ü. M. überdacht werden.
- <sup>4</sup> Die Baulinie für unterirdische Bauten darf nur mit untergeordneten Anbauten wie Lüftungs- und Lichtschächte auf eine Tiefe von 1 m überschritten werden.

### Art. 8

- Aussenbereich begrünt
- <sup>1</sup> Der Aussenbereich begrünt dient der Gliederung des Aussenraums und für das Anlegen von Retentionsmulden.

<sup>2</sup> Er ist dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten einheimischen Hochstammlaubbäumen und Sträuchern zu versehen.

### **Art. 9**

Erschliessungsbe-  
reich

<sup>1</sup> Der Erschliessungsbereich dient der offenen Parkierung, dem Güterumschlag, der Entsorgung und als Zugang.

<sup>2</sup> Die Überdachung von Zweiradabstellplätzen und anderen Nebenanlagen ist gemäss den Bestimmungen des Baureglements für An- und Kleinbauten gestattet.

Buswarteraum

<sup>3</sup> Der Buswarteraum ist zusammen mit den Objektschutzmassnahmen mit dem ersten Erweiterungsvorhaben zu erstellen. Gleichzeitig ist die Trepfenverbindung zur Gampelengasse anzupassen.

<sup>4</sup> Der Containerplatz ist als öffentlicher Sammelplatz zur Verfügung zu stellen.

### **Art. 10**

Aussenverkaufsbe-  
reich gedeckt

<sup>1</sup> Der Aussenverkaufsbereich dient dem Einkaufen/Verkaufsgeschäft im Sockelgeschoss.

<sup>2</sup> Eine Überdachung in transparentem Material ist gestattet.

## **Gestaltung**

### **Art. 11**

Baugestaltung  
allgemein

<sup>1</sup> Die Haupt-, An- und Kleinbauten sind in die umgebende Bebauungsstruktur einzupassen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Architektur, Material und Farben sind sorgfältig aufeinander abzustimmen.

<sup>3</sup> An- und Kleinbauten haben als gut gestaltete Zweckbauten in Erscheinung zu treten.

## Art. 12

- Materialisierung
- <sup>1</sup> Farbgebung und Materialwahl inkl. Bedachungsmaterial sind aufeinander abzustimmen.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten sind auf das Bedachungsmaterial des Hauptdachs abzustimmen.

## Art. 13

- Dachgestaltung / Firstrichtung
- <sup>1</sup> Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit Firstrichtung gemäss Überbauungsplan und einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dachflächenfenster und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen.
- <sup>3</sup> Das Sockelgeschoss kann als Flachdach gestaltet werden (Plattform). Offene Aufbauten, Liftaufbauten, Erholungseinrichtungen und dgl. sind auf der Plattform zulässig.

## Art. 14

- Aussenraumgestaltung / Hauptbepflanzung
- <sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- <sup>2</sup> Die Hauptbepflanzung ist zu erhalten respektive bei Abgang in ungefährer Lage zu ersetzen.

## Weitere Bestimmungen

### Art. 15

- Entwässerung
- <sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist in die Regenwasserleitung zu leiten.
- <sup>2</sup> Die Entwässerung hat sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:
- Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002
  - Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen
- <sup>3</sup> Bei der Umgestaltung sind Vor- und Parkplätze mit einem sickerfähigen Belag (Verbundsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausführen.

### **Art. 16**

Leitungs- und Regenwasserkorridor  
Hauptkanal

<sup>1</sup> Der Leitungskorridor dient der Verlegung und der dauernden Sicherstellung von Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung.

<sup>2</sup> Der Leitungskorridor darf nicht überbaut werden und ist von stark durchwurzelnden Pflanzen frei zu halten. Hochstämmige Bäume haben einen Abstand von mindestens 3 m zu äusseren Rand des Trassees einzuhalten.

<sup>3</sup> Der Mischwasser-Hauptkanal ist in seinem Bestand geschützt. Das Überbauen mit im Baugrund verankerten Bauteilen darf nur mittels Rohrbrücke oder gleichwertiger Konstruktion zum Schutz der Leitung erfolgen und erfordert die Zustimmung der Gemeinde.

### **Art. 17**

Energie

Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie benutzt und unterhalten werden können.

### **Art. 18**

Naturgefahren

<sup>1</sup> Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass die rote Überflutungsgefahr mit konstruktiven baulichen Massnahmen behoben werden kann.

<sup>2</sup> Die Objektschutzmassnahmen sind mit dem ersten Erweiterungsvorhaben gestützt auf das Objektschutzgutachten Naturgefahren vom ... April 2013 auszuweisen und zu realisieren.

### **Art. 19**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten wird die gleichnamige Überbauungsordnung vom 31. März 1992 aufgehoben.

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 5. Juli – 5. August 2013  
Vorprüfung vom ...

Publikation im amtlichen Anzeiger vom  
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am  
Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am  
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Präsident Sekretär

Urs Hunziker Martin Boss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Ins, Gemeindeschreiber

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