

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Ins

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

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Zonenplanänderung
- Objektschutzgutachten

April 2014

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Nutzung	4
Gestaltung	6
Weitere Bestimmungen	7
Genehmigungsvermerke	9

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 / Überdachung
- Lage und Abmessung Baubereich oberirdische Hauptgebäude
- Lage und Abmessung Baubereich Sockelgeschoss
- Lage und Abmessung Baubereich Rampe Einstellhalle
- Erschliessungs- und Umgebungsbereich
- Aussenbereich begrünt
- Aussenverkaufsbereich gedeckt
- Trottoirverbreiterung
- Fussgängerbereich (ungefähre Lage)
- Bereich gedeckter Buswarteraum
- Bereich gedeckte Veloabstellplätze
- Anlieferung Coop
- Containerplatz
- Ein- und Ausfahrt
- Hauptfirstrichtung
- Baumbepflanzung in ungefähre Lage
- Mischwasser-Hauptkanal
- Leitungskorridor
- Regenwasserkorridor

Nutzung

Art. 5

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

Art. 6

- Mass der Nutzung
- ¹ Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den Baubereichen und Baulinien sowie den folgenden baupolizeilichen Massen:
- Hauptgebäude: oK Schnittlinie Fassade / Dachkonstruktion: 480.00 m ü. M. über dieser Kote ist der Dachausbau gestattet, wobei mit einem Neubau im Baubereich B2 die Dachkante vom Baubereich B1 zu übernehmen ist.
 - Sockelgeschoss: oK Dachkonstruktion: 473.50 m ü. M.; darüber sind Nebenanlagen gemäss Art. 9 gestattet.
- ³ Der Baubereich Sockelgeschoss definiert den umschlossenen Verkaufs-, Lager- und Warenumschlag unter dem Niveau der Gampelengasse respektive der Bahnhofstrasse (eine Geschossebene). Im darunter liegenden Bereich unterirdische Bauten sind nur Technik, Lager und Fahrzeugabstellplätze gestattet.
- ⁴ Über dem Niveau der Gampelengasse respektive der Bahnhofstrasse sind zwei Vollgeschosse gestattet. Im Übrigen ist die Geschosshöhe frei.
- ⁵ Nebenanlagen sind gemäss den Bestimmungen des Baureglements für An- und Kleinbauten gestattet.

Art. 7

- Baubereiche
Baulinien
- ¹ Die Baubereichsbegrenzung überragen dürfen Vordächer, Balkone etc. Die Baulinie Flachdach / Überdachung legt den äusseren Gebäudeumriss fest
- ² Soweit im Bereich für Hauptbauten über dem Niveau von 473.50 m ü. M. keine Bauten erstellt werden, gilt dieser als Erschliessungs- und Umgebungsbereich.

³ Die Rampe Einstellhalle darf bis auf die Kote 472.00 m ü. M. überdacht werden.

⁴ Die Baulinie für unterirdische Bauten darf nur mit untergeordneten Anbauten wie Lüftungs- und Lichtschächte auf eine Tiefe von 1 m überschritten werden.

Art. 8

Bereich gedeckte
Veloabstellplätze

¹ Im Bereich gedeckte Veloabstellplätze sind mit dem ersten Erweiterungsvorhaben mindestens 15 überdachte Veloabstellplätze einzurichten und dauernd sicherzustellen.

Bereich gedeckter
Buswarteraum

² Der Buswarteraum ist zusammen mit den Objektschutzmassnahmen mit dem ersten Erweiterungsvorhaben zu erstellen. Gleichzeitig ist die Trepfenverbindung zur Gampelengasse anzupassen.

Art. 9

Aussenbereich be-
grünt

¹ Der Aussenbereich begrünt dient der Gliederung des Aussenraums und als Aussenbereich (Gartensitzplatz) für die angrenzenden Wohnungen sowie für das Anlegen von Retentionsmulden.

² Er ist dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten einheimischen Hochstammlaubbäumen und Sträuchern zu versehen.

Art. 10

Erschliessungs- und
Umgebungsbereich

¹ Der Erschliessungs- und Umgebungsbereich dient der offenen Parkierung, dem Güterumschlag, der Entsorgung sowie als Aussenraum und für den Zugang zu den Gebäuden. Soweit die Nutzung keine befestigte Fläche erfordert, ist der Erschliessungs- und Umgebungsbereich zu begrünen. Die konkrete Nutzung und die Gestaltung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

² Der Fussgängerbereich dient der Trennung des motorisierten Kunden vom Langsamverkehr. Er ist als solcher farblich zu markieren.

³ Die Trottoirverbreiterung ist in Absprache mit dem Strasseninspektor und unter Berücksichtigung der Überflutungsgefahr auf eine Gesamtbreite von ca. 2.5 m mit der Einrichtung des gedeckten Buswarteraums gemäss Art. 8 Abs. 2 respektive der Verlegung des Fussgängerstreifens zu realisieren.

⁴ Der Containerplatz ist als öffentlicher Sammelplatz zur Verfügung zu stellen.

Art. 11

Aussenverkaufs-
bereich gedeckt

¹ Der Aussenverkaufsereich dient dem Einkaufen/Verkaufsgeschäft im Sockelgeschoss.

² Eine Überdachung in transparentem Material ist gestattet.

Gestaltung

Art. 12

Baugestaltung
allgemein

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

² Architektur, Material und Farben sind sorgfältig aufeinander abzustimmen.

³ An- und Kleinbauten haben als gut gestaltete Zweckbauten in Erscheinung zu treten.

Art. 13

Materialisierung

¹ Farbgebung und Materialwahl inkl. Bedachungsmaterial sind aufeinander abzustimmen.

² Dachaufbauten sind auf das Bedachungsmaterial des Hauptdachs abzustimmen.

Art. 14

Dachgestaltung /
Firstrichtung

¹ Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit Firstrichtung gemäss Überbauungsplan und einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge ausmachen.

³ Das Sockelgeschoss kann als Flachdach gestaltet werden (Plattform). Offene Aufbauten, Liftaufbauten, Erholungseinrichtungen und dgl. sind auf der Plattform zulässig.

Art. 15

Aussenraumgestaltung / Hauptbepflanzung

¹ 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.

² Die Hauptbepflanzung ist zu erhalten respektive bei Abgang in ungefährer Lage zu ersetzen.

³ Mit einem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen, der die Gestaltung des Aussenbereichs sowie die Nutzung und Gestaltung des Erschliessungs- und Umgebungsbereichs mit Hauptbepflanzung und Materialisierung zum Gegenstand hat.

Weitere Bestimmungen

Art. 16

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser (unverschmutztes Dachwasser) ist soweit als möglichst zu versickern. Bei einer Einleitung in die Regenwasserleitung ist mit Retentionsmassnahmen sicherzustellen, dass maximal 10 l/s ha eingeleitet werden.

² 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

³ Bei der Umgestaltung sind Vor- und Parkplätze mit einem sickerfähigen Belag (Verbundsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausführen.

Art. 17

Leitungs- und Regenwasserkorridor
Hauptkanal

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

² Der Leitungskorridor darf nicht überbaut werden und ist von stark durchwurzelnden Pflanzen frei zu halten. Hochstämmige Bäume haben einen Abstand von mindestens 3 m zum Leitungskorridor einzuhalten.

³ 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.

⁴ Der Regenwasserkorridor gilt bis zur Offenlegung des Dorfbachs als Gewässerraum. Nach der Öffnung gilt er – soweit nicht durch das verlegte Gewässer beansprucht – als Aussenraum begrünt. Die Bestimmungen von Abs. 2 gelten sinngemäss.

Art. 18

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

Art. 19

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

² Die Objektschutzmassnahmen sind mit dem ersten Erweiterungsvorhaben gestützt auf das Objektschutzgutachten Naturgefahren vom 30. März 2013 auszuweisen und vor Baubeginn zu realisieren.

Art. 20

Inkrafttreten ¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten wird die gleichnamige Überbauungsordnung vom 31. März 1992 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 5. Juli – 5. August 2013
Vorprüfung vom 26. März 2014

Publikation im Amtsblatt vom 9. April 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 4. April 2014
Öffentliche Auflage vom 4. April – 12. Mai 2014

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**