

Gemeinde Ins

Überbauungsordnung Nr. 5 „Brühlzelgli“

Überbauungsordnung Nr. 5 „Brühlzelgli“

14.12.1993

Revisionen/Änderungen

12.04.2002

Teil-Änderung

31.05.2004

Änderung UeV UeP: Ergänzung Art. 30 und
neuer Anhang u. Verschiebung Fussweges

08.02.2005

Änderung UeV Art. 30

06.08.2008

Änderung UeO Parz. Nr. 5755

22.06.2009

Änderung UeO

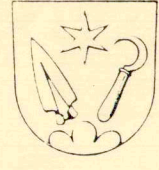
22.08.2016

Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP
Landi Bahnhof

08.03.2023

Änderung UeP

EINWOHNERGEMEINDE
INS



UBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5

Mit Teiländerung ZONENPLAN und BAUREGLEMENT

Überbauungsplan Nr. 5a.

M. 1:1'000

Die UBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 beinhaltet :

Überbauungsplan Nr. 5a

Überbauungsvorschriften Nr. 5b

Plan Ver und Entsorgungsanlagen Nr. 5c

PLANUNGSBÜRO WALTER REY

INGENIEURBÜRO LÜSCHER & AESCHLIMANN AG

BIEL
INS

LEGENDE

WIRKUNGSBEREICH DER UBERBAUUNGSORDNUNG

SEKTOR BAUZONE ART. 4-22

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN ART. 23

Kindergarten

Quartierplatz

Grünraum

GRÜNZONE ART. 24

SEKTOR LANDWIRTSCHAFTSZONE ART. 25

BAHNAREAL ART. 26

HAUPTVERKEHRSSTRASSE HVS

QUARTIERSTRASSE "Wohnstrasse"

HAUSZUFAHRT

FUSSWEG

TROTTOIR

ANSCHLUSS an HVS (Haupt-/Neben-)

BASIS-DETAILERSCHLIESSUNG

BAULINIE HAUPTGEBÄUDE

HAUPTFIRSTRICHTUNG

GESCHÜTZTER BAUM

STRASSENBAULINIE MOOSGASSE

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 13.11.1989 8.12.1989

VORPRÜFUNG VOM 24.5.1991

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11.4.92

IM AMTSANZEIGER VOM 10.4.92

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 13.4.92 BIS 12.5.92

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 25.6.92/8.7.92/10.8.92

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 9

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 10

RECHTSVERWAHRUNGEN 1

2. Auflage

3.10.92

2.10.92

5.10.-4.11.92

20.11.92

-

-

-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23.7.92

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE INS AM 11.9.92

MIT 113 JA

2 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident Ch. Stucki

Sekretär M. Boss

Die RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

INS

Der Gemeindefeschreiber M. Boss

GENEHMIGT mit Änderungen gemäss Beschluss vom 14. DEZ. 1993

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktion: Jhaas

HINWEISE

STRASSENRAUMGESTALTUNG - schematisch - linear

siehe Bericht

RAUM-PLATZGESTALTUNG - schematisch - punktuell

siehe Bericht

WICHTIGE ABSCHLÜSSE - schematisch

siehe Bericht

PARZELLEN MIT PFLICHT GESAMTPLANUNG ART. 21

ERSCHLIESSUNGSETAPPEN 1-2-3

1:1000

Für die Richtigkeit der Grundbuchplankopie ins den 8. Feb. 1993 Der Nachführungsgeometer: ALBERT LÜSCHER

Gemeinde Ins



Ueberbauungsordnung Nr. 5

Brühlzelgli

"Brühlzelgli"

Mit Teiländerung Zonenplan und Baureglement

Ueberbauungsvorschriften Nr. 5 b

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINES

- Art. 1 Wirkungsbereich
Art. 2 Stellung zur Grundordnung
Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes

ZONENVORSCHRIFTEN

1 Sektor Bauzone

- Art. 4 Nutzung
Art. 5 Lärmschutz
Art. 6 Bauweise
Art. 7 Grenzabstände
a) grosser Grenzabstand
b) kleiner Grenzabstand 1
c) kleiner Grenzabstand 2
d) Mehrlängen- Mehrbreitenzuschläge
e) Messweise
f) Grenzanbau / Brandmauern
Art. 8 Gebäudeabstand
Art. 9 Gebäudelänge
Art. 10 Geschosszahl
Art. 11 Gebäudehöhe/Firsthöhe
Art. 12 Ausnützungsziffer
Art. 13 Dachausbau / Dachgestaltung
a) Steildächer
b) Flachdächer
Art. 14 Autoabstellplätze
Art. 15 Nebenbauten
Art. 16 Grenzabstände
Art. 17 Strassen- und Wegabstände
Art. 18 Grenzabstand gegenüber der Bahn BTI
Art. 19 Architektonische Gestaltung
Art. 20 Umgebungsgestaltung
Art. 21 Auflage Gesamtplanung
Art. 22 Parzellierungen

2 Zone für öffentliche Nutzungen

Art. 23

3 Grünzone

Art. 24

4 Sektor Landwirtschaftszone

Art. 25

5 Bahnareal

Art. 26

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- Art. 27 Baubewilligungsverfahren

SCHUTZGEBIETE

- Art. 28 Baumschutz
Art. 29 Archäologisches Gebiet

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Art. 30 Erschliessung / öffentliche Quartieranlagen
Art. 31 Antennen

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 32 Inkrafttreten

ANHANG

- Unterlagen zu Art. 30
 - . Erschliessung Brühlzelgli
 - 1te Etappe Kostenzusammenstellung
 - . Grundlagen Kostenverteiler
 - . Zonenzuteilung I/II/III/IV/V
- PLAN Etappierung / Beitragsperimeter
- Schema Gebäudehöhe Sektor Bauzone
- Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Hochspannungsfreileitungen nach Art. 110 St.V.

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 5a mit einem Perimeter gekennzeichnet

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Ins.

Art. 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- 1 Erschliessung
- 2 Zoneneinteilungen
- 3 Baulinien
- 4 Geschützte Bäume
- 5 Schema Gestaltungsmassnahmen
- 6 Ver- und Entsorgung Plan 5c
- 7 Pflicht Gesamtplanung

ZONENVORSCHRIFTEN

1 Sektor Bauzone

Nutzung

Art. 4

Das Gebiet dient dem Wohnen. Gewerbe/Dienstleistungsbetriebe/Büros etc., die das Wohnen nicht beeinträchtigen, sind zugelassen.

Lärmschutz

Art. 5

Die Bauzone ist gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Längs der Moosgasse gilt auf die Tiefe von 20 m die Empfindlichkeitsstufe III.

Längs dem BTI-Trasse gilt auf einer Tiefe von 20 m (Geleise Achse) die Empfindlichkeitsstufe III.

Bauweise

Art. 6

Es gilt die offene, respektive annähernd geschlossene Bauweise.

Grenzabstand
Hauptgebäude

Art. 7

a) Grosser Grenzabstand

Gebäude haben auf einer Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten.

Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch den Bauherrn selbst festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche aufweist.

Der grosse Grenzabstand beträgt 8.00 Meter.

b) Kleiner Grenzabstand 1

Gebäude haben auf einer Längsseite einen kleinen Grenzabstand 1 einzuhalten.

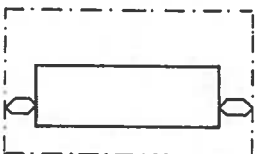
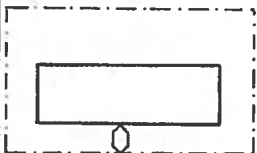
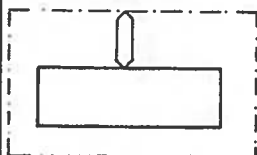
Der kleine Grenzabstand 1 beträgt 4.00 Meter.

c) Kleiner Grenzabstand 2

Gebäude haben auf den Schmalseiten den kleinen Grenzabstand 2 einzuhalten. Vorbehalten bleibt der Grenzsanbau bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung.

Der kleine Grenzabstand 2 beträgt:

1. 2.50 Meter,
wenn die grenzseitige Fassade Fenster, Balkone und andere Öffnungen aufweist.
2. 1.50 Meter,
wenn die grenzseitige Fassade Fenster aufweist, die nicht zur Belichtung gezählt werden (Art. 64 BauV).
3. 1.00 Meter,
wenn die Fassade keine Öffnungen aufweist.



Grenzabstand
Hauptgebäude

- d) Mehrlängen und Mehrbreitenzuschläge werden keine berechnet.
- e) Messweise
Der Grenzabstand wird von der rohen Mauer, bei Balkonen von der vorderen Brüstung aus, gemessen.
- f) Grenzanbau
Bei Grenzanbau sind die Brandmauern nach Vorschriften der Gebäudeversicherung auszuführen.

Art. 8

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand resultiert aus der Addition der jeweiligen Grenzabstände.

Art. 9

Gebäudelänge

Es ist keine maximale Gebäudelänge festgelegt.

Art. 10

Geschosszahl

Die Geschosszahl beträgt 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss).

- 1. Bei Bauten am Hang (min. 10% Gefälle) ist talseitig ein Kellergeschoss möglich.
- 2. Das Dach zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von Oberkant Dachgeschossfussboden bis Oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.

Art. 11

Gebäudehöhe/Firsthöhe

Die Gebäudehöhe beträgt

- 1. 7.00 Meter
- 2. 10.00 Meter talseitig bei Bauten am Hang (min. 10% Gefälle)

Die Firsthöhe (OK Sparren) darf die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 5.00 Meter überragen.

(Siehe Schema im Anhang)

Art. 12

Ausnutzungsziffer

¹ Die Ausnutzungsziffer wird nach Art. 93 BauV berechnet.

Die Ausnutzungsziffer beträgt

Mindestens 0.4
Höchstens 0.6

² Bei der Etappierung von Bauvorhaben ist im Baubewilligungsverfahren die Erreichung der minimalen Ausnutzungsziffer auszuweisen.

Dachausbau
Dachgestaltung

Art. 13

a) Steildächer

¹Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

²Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als

- 1/3 der Fassadenlänge
bei 2geschossigen Bauten
- 1/2 der Fassadenlänge
bei 1geschossigen Bauten des obersten Geschosses ausmachen.

b) Flachdächer

¹Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

²Das Attikageschoss ist - das Treppenhaus ausgenommen - allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen.

³Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein.
Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.

Art. 14

Autoabstellplätze

Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 49 ff BauV.

Bauabstände für
An- und Nebenbauten

Art. 15

¹Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche 30 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 1.50 m. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen Art. 7 c.

²Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 1.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche 30 m² nicht übersteigt.

³An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Grenzabschlüsse

Art. 16

Grenzabschlüsse (tote Einfriedungen, Grünhecken etc) dürfen bis zu einer Höhe von 1.40 m an die Grenze gestellt werden.

Bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung können die Abschlüsse höher gestellt werden. Im weiteren gelten die Bestimmungen nach ZGB Art. 687 und 688. Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB Art. 79.

Strassen- und Wegabstände

Art. 17

¹Von Strassen der Basis- und Detailerschliessung ist ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten. Längs der Moosgasse wird der Abstand mit einer Baulinie geregelt.

²Von Fusswegen ist ein Bauabstand von 2.00 m einzuhalten.

³Der grosse Grenzabstand geht dem Strassen- und Bahnabstand vor.

⁴Bäume dürfen bis 1.00 Meter an die Strassengrenze gepflanzt werden (Achse Stamm).

Grenzabstand gegenüber
der Bahn BTI

Art. 18

Für den Grenzabstand gegenüber den Bahn gilt die Verordnung des Eidg. Starkstrominspektorates Art. 110 Ziffer 1 lautet dabei wie folgt:

"Zwischen Hochspannungsleitungen und benachbarten Gebäuden ist in der Regel ein waagrecht gemessener seitlicher Abstand von wenigstens 5.00 m einzuhalten. Bei Häusern, welche die Leitungen überragen, ist dieser Abstand um das Mass der Ueberragung zu vergrössern." (Siehe Anhang).

Architektonische
Gestaltung

Art. 19

Die Bauwerke sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen. Es ist eine gute einheitliche Gesamtwirkung anzustreben. Der Architekt/Bauherr muss seine Verantwortung für eine optimale architektonische Gestaltung wahrnehmen.

Umgebungsgestaltung

Art. 20

¹Die Umgebung der Bauten ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Die Grünräume sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Eine intensive Begrünung der Parzelle mit standortgerechten Bäumen und Pflanzen ist anzustreben.

Auf Verlangen der Baupolizeibehörde ist ein Umgebungsgestaltungsplan auszuarbeiten (Art. 14 BewD).

²Im weiteren gilt Art. 24 Baureglement.

Pflicht
Gesamtplanung

Art. 21

Bei den im Ueberbauungsplan mit einem Dreieck bezeichneten Parzellen ist für die Ueberbauung ein Gesamtkonzept (Richtprojekt) vorzulegen.

Das Gesamtkonzept soll vorzugsweise Reihenbauweise mit gemeinsamen Flächen und gemeinsamer Parkierung umfassen. Eine Ausnützungsziffer von 0.6 ist anzustreben.

Abparzellierung

Art. 22

Abparzellierungen sind nur aufgrund eines bewilligten Bauprojektes auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes möglich.

2 Zone für öffentliche Nutzungen

Art. 23

¹Die Zone für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

²In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen

A Kindergarten

Gemäss baupolizeilichen Massen des Sektors Bauzone.

B Quartierplatz

Gestaltung nach Richtprojekt.

C Grünraum

Oeffentliche Wiese.
Hochbauten sind nicht erlaubt.

3 Grünzone

Art. 24

In den Grünzonen dürfen nur die vom Baugesetz Art. 79 zugelassenen Bauten erstellt werden.

4 Sektor Landwirtschaftszone

Art. 25

Im Sektor Landwirtschaftszone dürfen keine Bauten erstellt werden, die eine spätere Ueberbauung (Bauerwartungsland) beeinträchtigen.

Im weiteren gelten Art. 35 Baureglement.

5 Bahnareal

Art. 26

Das Bahnareal BTI ist reserviert für Geleiseanlagen.

Terrainveränderungen, bedingt durch die Geleiseverschiebung, sind in der Regel mit gestaffelten senkrechten Stützmauern oder Lebendverbauungen auszuführen.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 27

Baubewilligungsverfahren

¹Die Ueberbauung der mit der Bezeichnung "Gesamtkonzept" belegten Parzellen, muss als einheitliches Projekt eingereicht werden. Das Projekt muss die Gesamtanlage umfassen, wobei das Vorhaben etappenweise realisiert werden kann.

²Zur Prüfung der Richtprojekte, Gestaltungsfragen etc. kann die Gemeinde (Baupolizeibehörde) eine neutrale Fachinstanz (Baufachleute, Ortsplaner etc.) beiziehen.

³Dem Gesuchsteller wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der Baupolizeibehörde eingereicht werden und die Art, die Nutzung und die Gestaltungsidee umfassen.

SCHUTZGEBIETE

Art. 28

Baumschutz

Die im Plan als geschützt bezeichneten Bäume stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Sie dürfen nur mit Bewilligung der Baupolizeibehörde gefällt werden. Diese ordnet auch die zu treffenden Massnahmen zum Ersatz an.

Art. 29

Archäologisches Gebiet

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen. Die Gemeinde Ins verpflichtet sich im Baugesuchungsverfahren dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern eine Kopie des Baugesuches (Formular und Situationsplan) zuzustellen.

Erschliessung / öffentliche
Quartieranlagen

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 30

¹Basis- und Detailerschliessung sind im Ueberbauungsplan festgelegt.

²Strassen

Die Strassen sind als ruhige Quartierstrassen (Wohnstrassen) zu gestalten. Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

³Fusswege

Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

⁴Kanalisation/Wasser/Elektro/Telephon/TV/Gas
Dimensionierung und Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen werden im besonderen Plan Nr. 5 c geregelt.

Neubauten sind, wenn möglich, ohne Drainagesystem auszuführen und das Dachwasser ist breitflächig (diffus) nicht über Sickerschächte versickern zu lassen. Parkplätze und Zufahrten sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen.

⁵Plätze/Grünanlagen (öffentl. Quartieranlagen)
Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

⁶Finanzierung

Die Erschliessungskosten sind zu 100% von den Grundeigentümern zu tragen.

Mit dem Beschluss über die Ueberbauungsordnung werden die Ausgaben der Detailerschliessung (Strassen, Fusswege, Ver- und Entsorgung) sowie der öffentlichen Quartieranlagen für die 1te Etappe bewilligt.

Die entsprechenden Bruttokosten betragen

Fr. 1'200'000.--

(Vergleiche Kostenzusammenstellung im Anhang).

Die Grundeigentümerbeiträge werden nach dem Pauschalierungsprinzip festgelegt. Die Pauschalbeiträge werden indexiert. (Preisbasis 1991, Berner Baukostenindex April 87/100, Oktober 91/118,8).

Bei einer erheblichen Kostenüberschreitung (2% oder mehr) findet ein verhältnismässiger Nachbezug statt. Ueberschüsse werden anteilmässig zurückerstattet (Art. 24 Abs. 4 Grundeigentümerbeitragsdekret).

Die Pauschalbeiträge sind bei Baubeginn der Erschliessungsanlage fällig. (Beitragsverfügung Art. 29 Dekret).

ZONE ■ ■	I	II	III	IV	V
	Fr./m2	Fr./m2	Fr./m2	Fr./m2	Fr./m2
- Strassen/Fusswege	64.50	19.50	6.50	3.50	--
- Oeffentl. Anlagen					
- Kanalisation *					
- Wasser **					
- Elektro ***					
- Telephon	/	/	/	/	/
- TV	/	/	/	/	/
- Gas	/	/	/	/	/

Zone I unüberbaut
 Zone II teilweise überbaut
 Zone III überbaut
 Zone IV spezial unüberbaut und überbaut
 Zone V ausser Perimeter Baulandumlegung

■ ■ Die Zonenzuteilung (Anhang) bildet einen integrierenden Bestandteil der UeV.

* plus Gebühren nach Art. 51 + 52 Abwasserreglement
 ** plus Gebühren nach Art. 51 + 52 Wasserreglement
 *** plus Basisbeitrag Art. 6.5 Reglement
 / Gebühren

7 Etappierung

Die Erschliessungsetappen sind im Plan "Etappierung" im Anhang festgelegt (Art. 108 BauG).

- Die 2te Etappe wird frühestens nach 5 Jahren nach der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion zugelassen. Als zusätzliche Bedingung gilt, dass in der 1ten Etappe 75% der minimalen Ausnützungsziffer von 0.4 realisiert sind.
- Die 3te Etappe wird frühestens nach 10 Jahren nach der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion zugelassen. Als zusätzliche Bedingung gilt, dass in der 1ten und 2ten Etappe zusammen 75 % der minimalen Ausnützungsziffer von 0.4 realisiert sind.

Art. 31

Bewilligungspflichtige Aussenantennen sind untersagt. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Antennen

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 32

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 13. 11. 1989 . 8. 12. 1989

VORPRÜFUNG VOM 24. 5. 1991

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11. 4. 92

IM AMTSANZEIGER VOM 10. 4. 92

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

VOM 13. 4. 92

BIS 12. 5. 92

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 25. 6. 92 / 8. 7. 92 / 10. 8. 92

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 9

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 10

RECHTSVERWAHRUNGEN : —

2. Auflage

3. 10. 92

2. 10. 92

5. 10. - 4. 11. 92

20. 11. 92

-

1

-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 23. 7. 92

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE INS

AM 11. 9. 92

MIT 113 JA

2 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident

Ch. Stucki

Sekretär

M. Boss

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

INS

Der Gemeindegemeinschafter

M. Boss

GENEHMIGT DURCH DIE
KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 14. DEZ. 1993

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

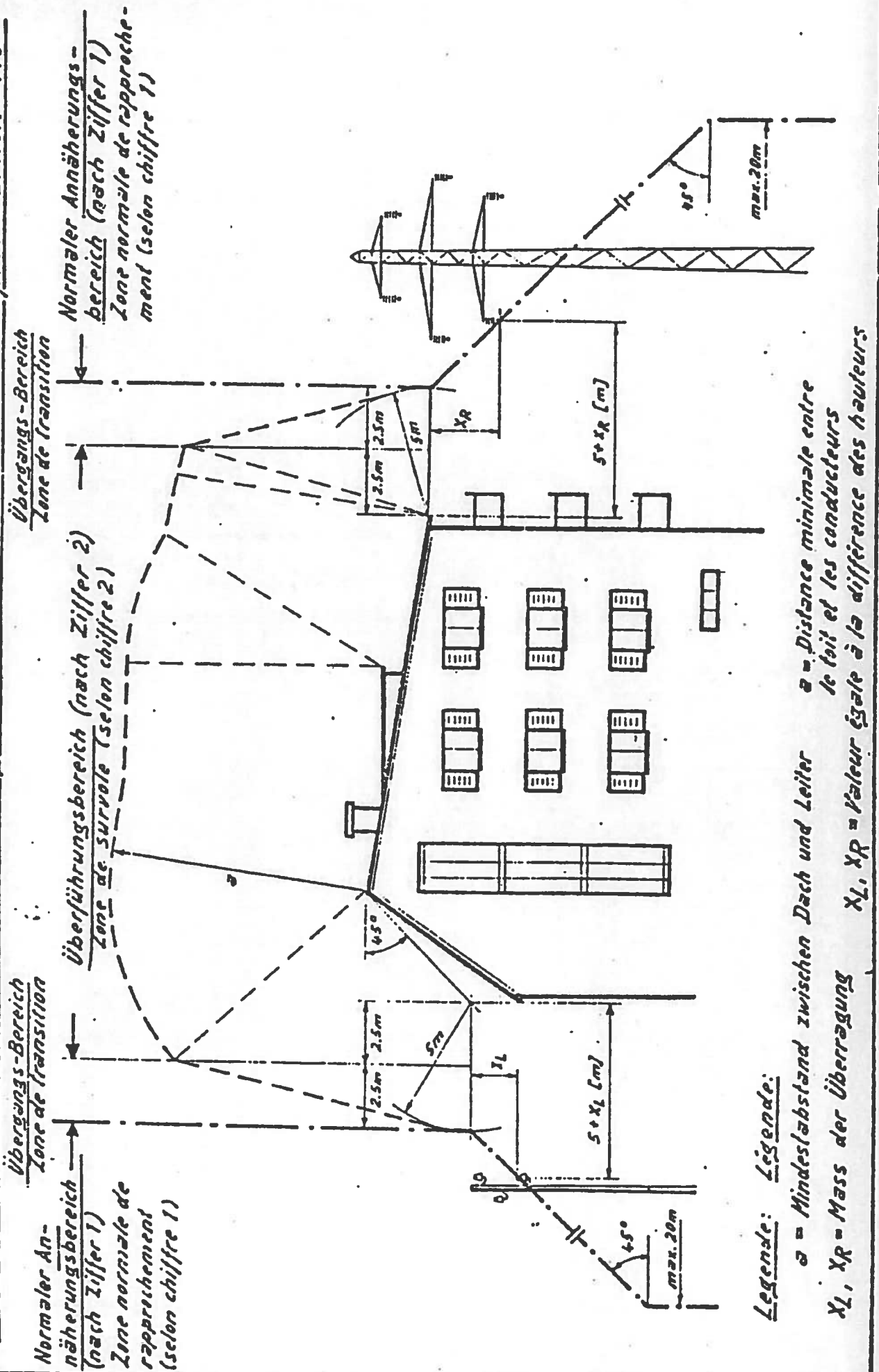
ANHANG

- Unterlagen zu Art. 30
 - . Erschliessung Brühlzelgli
 - 1te Etappe Kostenzusammenstellung
 - . Grundlagen Kostenverteiler
 - . Zonenzuteilung I/II/III/IV/V
- PLAN Etappierung / Beitragsperimeter
- Schema Gebäudehöhe Sektor Bauzone
- Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Hochspannungsfreileitungen nach Art. 110 St.V.

UNTERLAGEN zu ART. 30

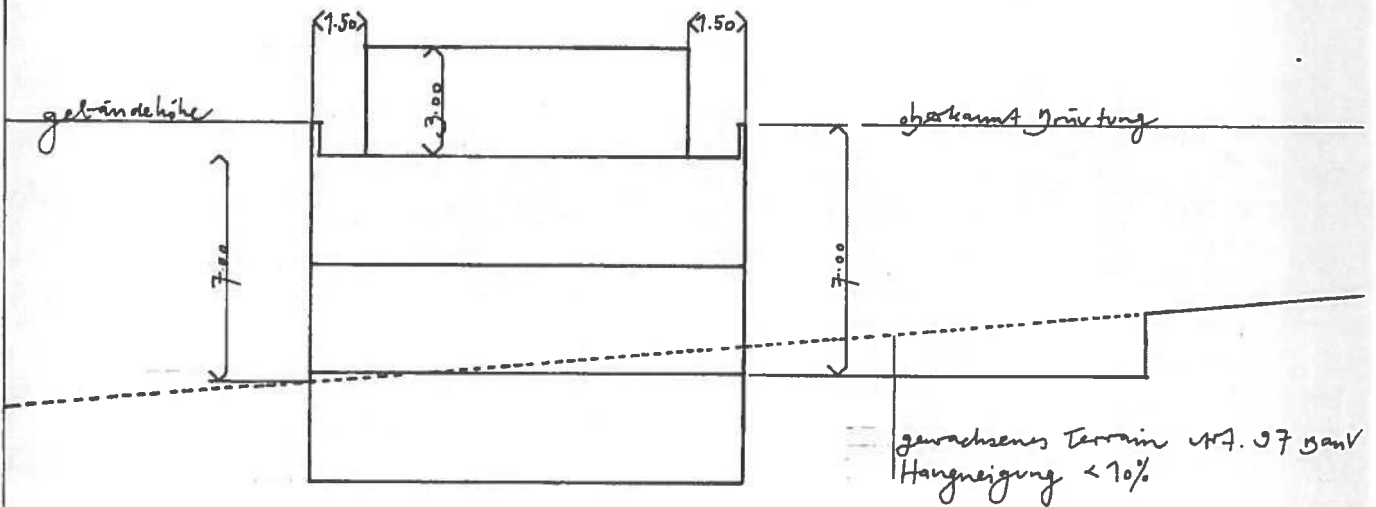
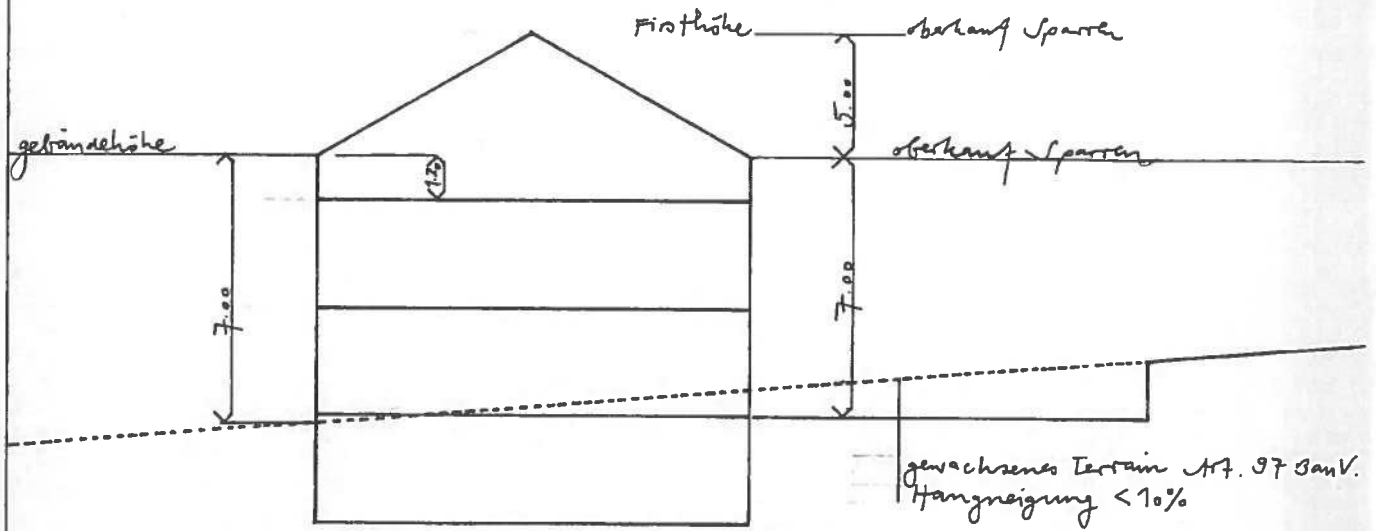
- . Erschliessung Brühlzelgli lte Etappe Kostenzusammenstellung
- . Grundlagen Kostenverteiler
- . Zonenzuteilung I/II/III/IV/V

Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Hochspannungen – Freileitungen nach Art. 110 St.V Distances de sécurité entre bâtiments et lignes aériennes à haute tension d'après l'article 110

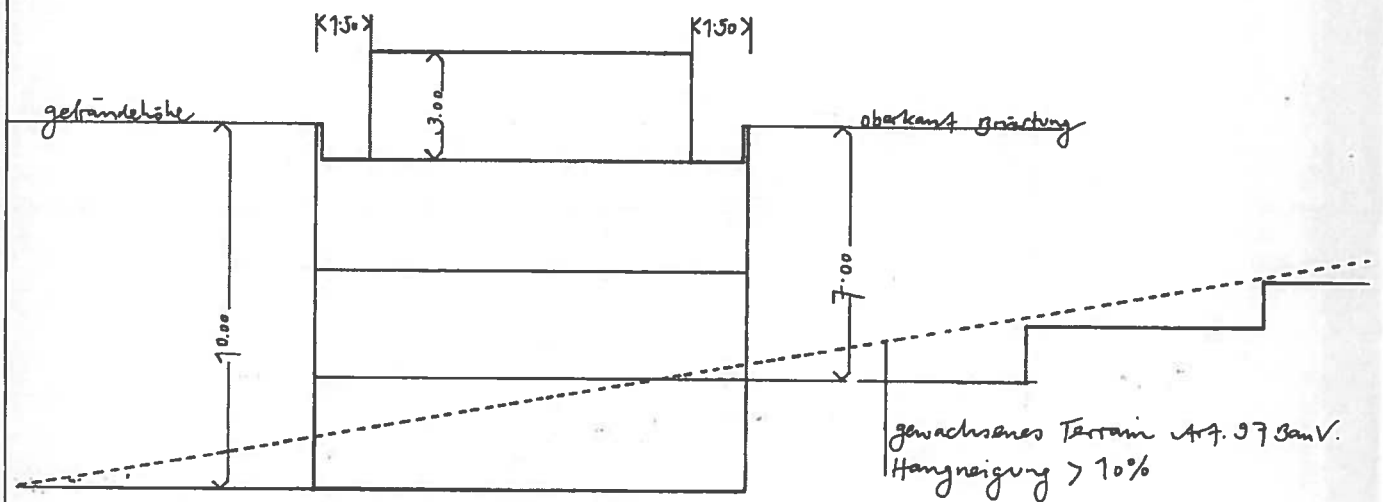
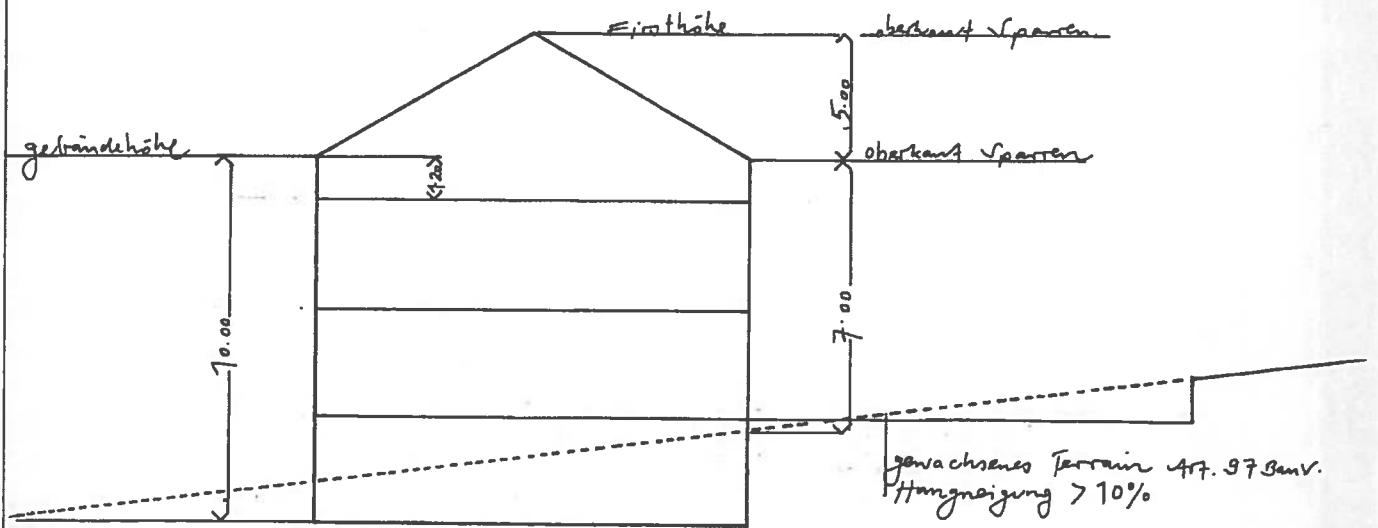


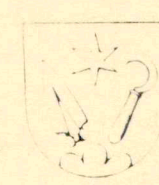
Schema Gebäudehöhe Sektor Bauzone

Hang < 10%



Schema. Gebäudehöhe Sektor Bauzone
 Hang > 10%





ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5

Mit Teiländerung ZONENPLAN und BAUREGLEMENT

Plan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5c

M. 1:1'000

Die ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 5a
- Überbauungsvorschriften Nr. 5b
- Plan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5c

PLANUNGSBÜRO WALTER REY
INGENIEURBÜRO LÜSCHER & AESCHLIMANN AG

BIEL
INS

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 13.11.1989 - 8.12.1989

VORPRÜFUNG VOM 24.5.1991

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11.4.92
IM AMTSANZEIGER VOM 10.4.92

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

VOM 13.4.92 BIS 12.5.92

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 25.6.92/8.7.92/10.8.92

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 9

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 10

RECHTSVERWAHRUNGEN -

2. Auflage

3.10.92

2.10.92

5.10.-4.11.92

20.11.92

-

-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 23.7.92

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE INS
AM 11.9.92

MIT 113 JA

2 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident

Ch. Stucki

Sekretär

M. Boss

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

INS

Der Gemeindegemeinder

M. Boss

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 14. DEZ. 1993

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin: Schaefer

GENEHMIGT DURCH DIE
KANTONALE BAUDIREKTION

Legende

	bestehend	neu
Wasser	—	—
Kanalisation	—	—
Elektrizität	—	—
Gas	—	—
Telefon	—	—
Perimeter	—	—

Planungsbüro Walter Rey

Planer BSP

Biel

MASSSTAB

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ART. 122 ABS. 5 BAUV

Ueberbauungsvorschriften Nr. 5 b

Mit Teiländerung Zonenplan und Baureglement

Ueberbauungsordnung Nr. 5 Brühlzelgli

Gemeinde Ins



Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINES	
Art. 1 Wirkungsbereich	
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	
Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes	
ZONENVORSCHRIFTEN	
1 Sektor Bauzone	
Art. 4 Nutzung	
Art. 5 Lärmschutz	
Art. 6 Bauweise	
Art. 7 Grenzabstände	
a) grosser Grenzabstand 1	
b) kleiner Grenzabstand 2	
c) Kleiner Grenzabstand 2	
d) Höhen- / Höhenunterschied	
e) Höhen- / Höhenunterschied	
f) Höhen- / Höhenunterschied	
Art. 8 Gebäudeabstand	
Art. 9 Geschosszahl	
Art. 10 Gebäudehöhe/Firsthöhe	
Art. 11 Ausnützungsziffer	
Art. 12 Dachausbau / Dachgestaltung	
Art. 13 a) Steildächer	
b) Flachdächer	
Art. 14 Autoabstellplätze	
Art. 15 Nebenbauten	
Art. 16 Grenzabstände	
Art. 17 Strassen- und Wegabstände	
Art. 18 Grenzabstand gegenüber der Bahn BTI	
Art. 19 Architektonische Gestaltung	
Art. 20 Umgebungsgestaltung	
Art. 21 Auftragsplanung	
Art. 22 Parzellierungen	
2 Zone für öffentliche Nutzungen	
Art. 23	
3 Grünzone	
Art. 24	
4 Sektor Landwirtschaftszone	
Art. 25	
5 Bahnareal	
Art. 26	
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	
Art. 27 Baubewilligungsverfahren	
SCHUTZGEBIETE	
Art. 28 Baumschutz	
Art. 29 Archäologisches Gebiet	
WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 30 Erschliessung / Öffentliche Quartieranlagen	
Art. 31 Antennen	
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 32 Inkrafttreten	
ANHANG	
- Unterlagen zu Art. 30	
- Erschliessung Brühlzelgli	
- 1te Etappe Kostenzusammenstellung	
- Grundlagen Kostenverteiler	
- Zonenzuteilung I/II/III/IV/V	
- PLAT: Ectapierung / Beitragsperimeter	
- Schema Gebäudehöhe Sektor Bauzone	
- Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Hochspannungsfreileitungen nach Art. 110 St.V.	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 13.11.1989 - 8.12.1989	2. Auflage
VORPRÜFUNG VOM 24.5.1991	3.10.92
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11.4.92	2.10.92
IM AMTSANZEIGER VOM 10.4.92	5.10.-4.11.92
ÖFFENTLICHE AUFLAGE	20.11.92
VOM 13.4.92	-
BIS 12.5.92	-
EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 25.6.92/8.7.92/10.8.92	-
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 9	-
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 10	-
RECHTSVERWAHRUNGEN : -	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 23.7.92

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE INS

AM 11.9.92
MIT 113 JA
2 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
Präsident Ch. Stucki
Sekretär M. Boss

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
INS
Der Gemeindeschreiber M. Boss

GENEHMIGT DURCH DIE
KANTONALE BAUDIREKTION 14.12.93

EINWOHNERGEMEINDE

INS



ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5

Gründerplan

PLAN

Etappierung

Beitragsperimeter

Die ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 beinhaltet:

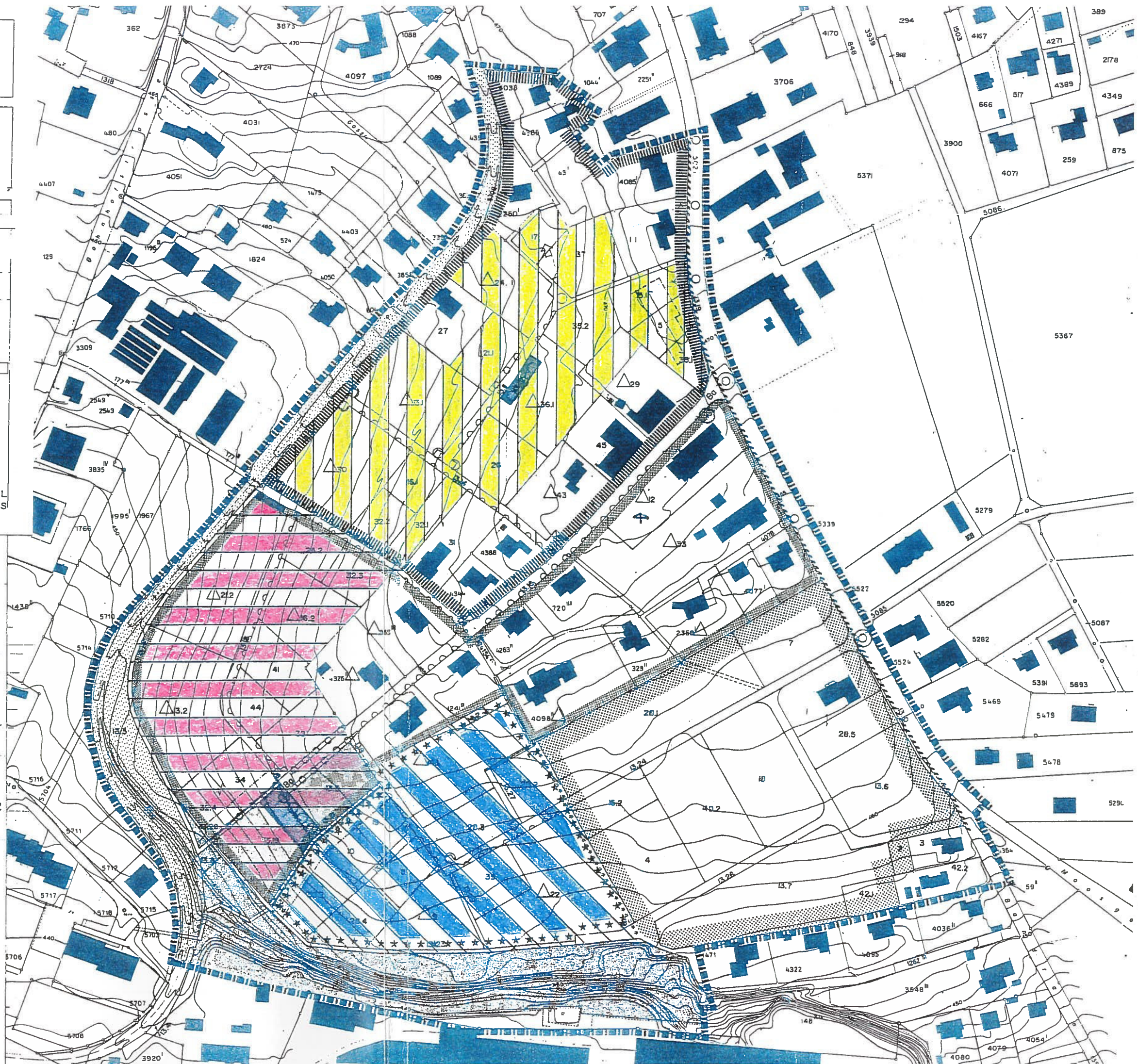
- Oberbauungsplan Nr. 5a
- Überbauungsvorschriften Nr. 5b
- Plan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5c

PLANUNGSBÜRO WALTER REY
INGENIEURBÜRO ALBERT LÖSCHER

BIEL
INS

Legende:

- 1^{te} Etappe Neulanderschliessung
- 1^{te} Etappe Beitragsperimeter
- 2^{te} Etappe Neulanderschliessung
- 2^{te} Etappe Beitragsperimeter
- 3^{te} Etappe Neulanderschliessung
- 3^{te} Etappe Beitragsperimeter

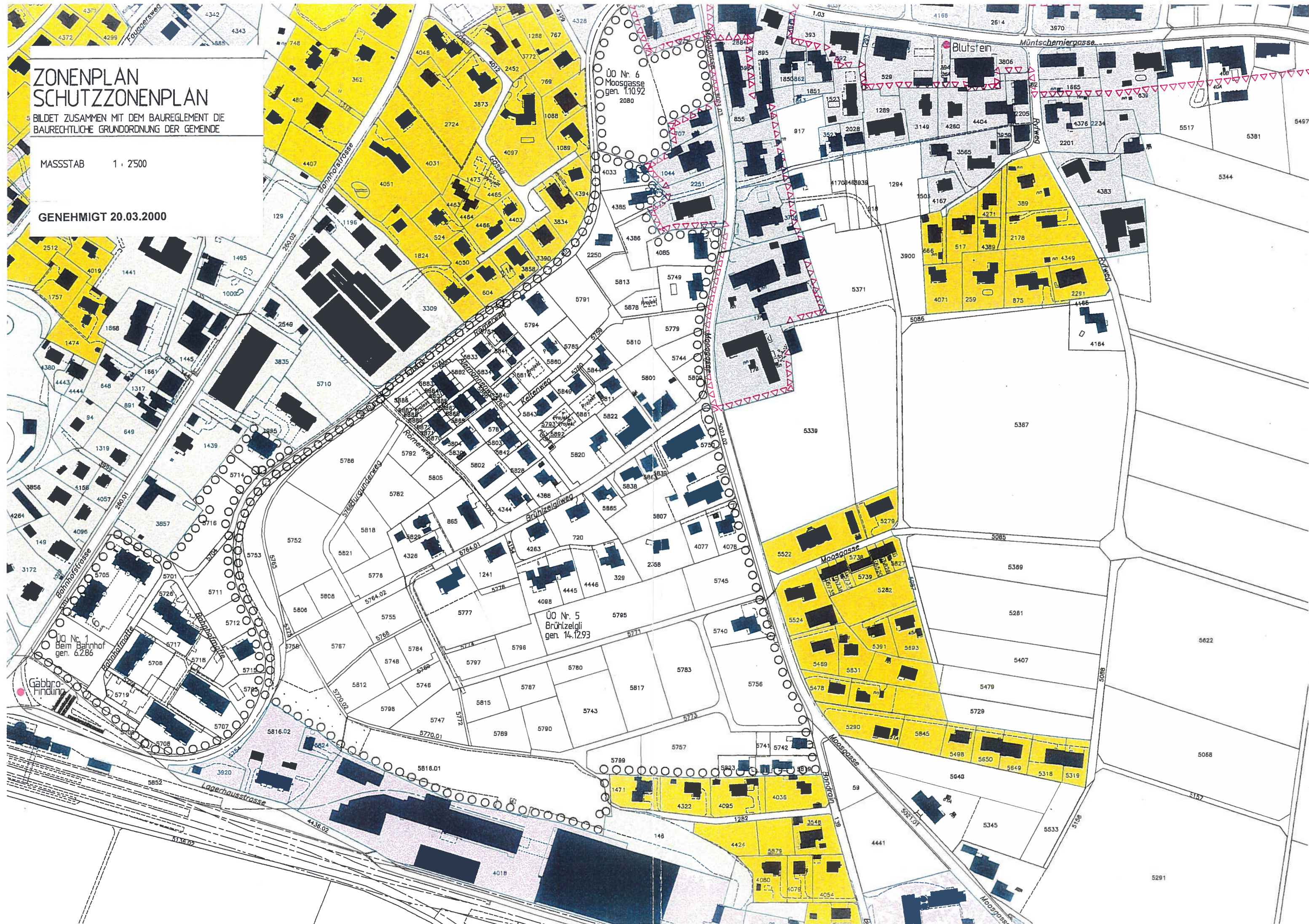


ZONENPLAN SCHUTZZONENPLAN

BILDET ZUSAMMEN MIT DEM BAUREGLEMENT DIE
BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG DER GEMEINDE

MASSSTAB 1 : 2'500

GENEHMIGT 20.03.2000



LEGENDE



2^{te} Etappe Beitragsperimeter NEU



3^{te} Etappe Beitragsperimeter NEU

GENEHMIGUNGSVERMERKE Geringfügige Änderung

VORPRÜFUNG VOM : _____

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM : 20. UND 27. 01. 01

IM AMTSANZEIGER VOM : 19. UND 26. 01. 01

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 22. 01. BIS 20. 02. 01

EINSPRACHEVERHANDLUNG _____

ERLEDIGTE EINSPRACHEN _____

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN _____

RECHTSVERWAHRUNGEN _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 14. 12. 01

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident
Hans Urech

Sekretär
Martin Boss

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Ins den 28. Jan. 2002

Der Gemeindeschreiber
Martin Boss

GENEHMIGT DURCH
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 12. APR. 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Frühling

PLAT

Etappierung
Beitragsperimeter

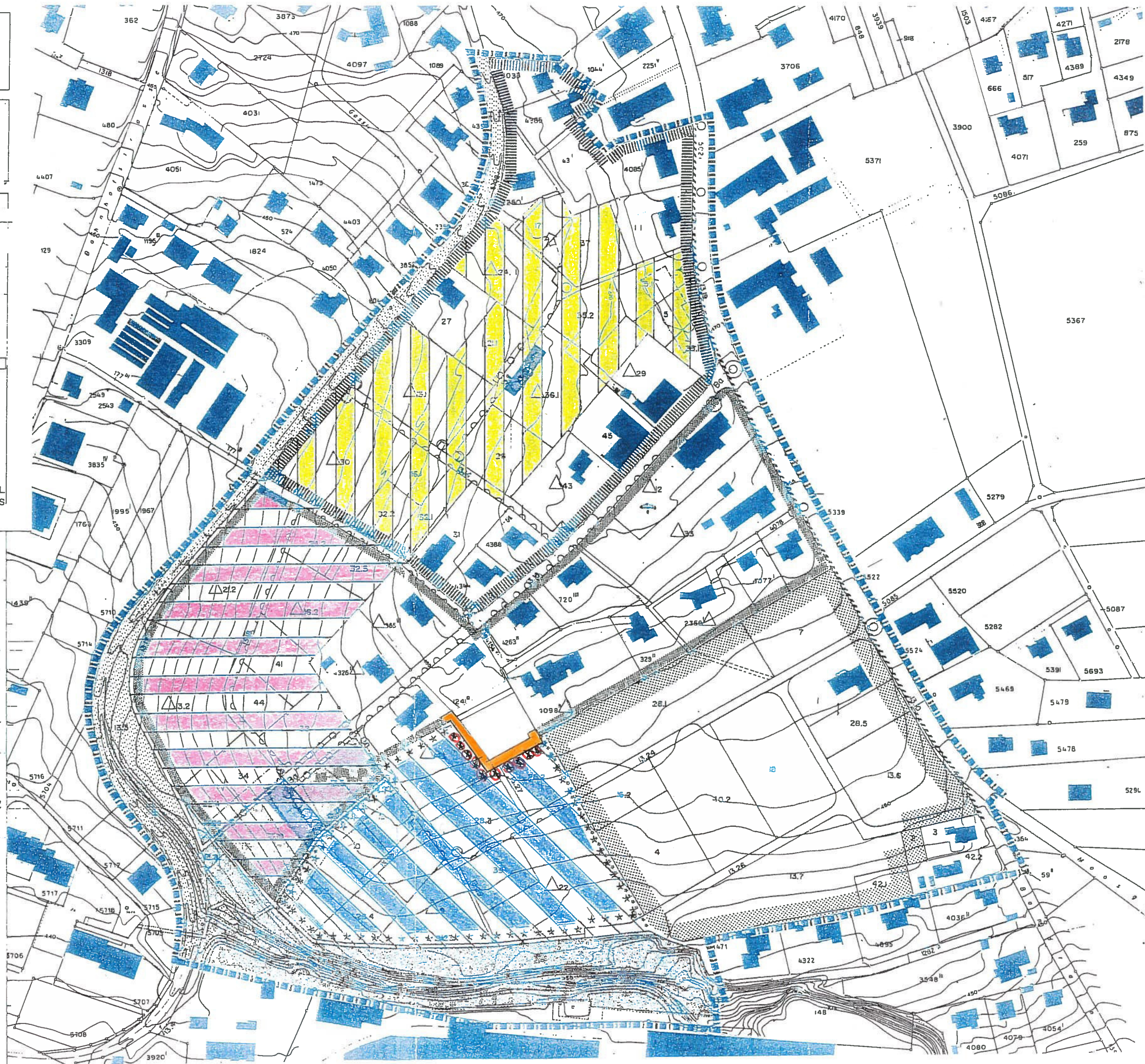
- Oberbauplan Nr. 5a
- Überbauungsvorschriften Nr. 5b
- Plan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5c

PLANUNGSBORD	WALTER REY
INGENIEURBORD	ALBERT LOSCHER

BIEL
INS

Legende :

	1 ^{te} Etappe	Neulandererschliessung
	1 ^{te} Etappe	Zeitragsperimeter
	2 ^{te} Etappe	Neulandererschliessung
	2 ^{te} Etappe	Zeitragsperimeter
	3 ^{te} Etappe	Neulandererschliessung
	3 ^{te} Etappe	Zeitragsperimeter





EINWOHNERGEMEINDE
I N S

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5

BRÜHLZELGLI

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 5A

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ART. 122 ABS. 5 BAUVERORDNUNG

MSTB

1 : 1000

PLANUNGSBUERO

WALTER REY Planer BSP BIEL

EINWOHNERGEMEINDE
INS



ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5

Mit Teiländerung ZONENPLAN und BAUREGLEMENT

Überbauungsplan Nr. 5a

Die ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 beinhaltet:

Überbauungsplan Nr. 5a

Überbauungsvorschriften Nr. 5b

Plan Ver und Entsorgungsanlagen Nr. 5c

PLANUNGSBÜRO WALTER REY

INGENIEURBÜRO LÜSCHER & AESCHLINMANN AG

BIEL
INS

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 13.11.1989 8.12.1989

VORPRÜFUNG VOM 24.5.1991

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11.4.92

IM AMTSANZEIGER VOM 10.4.92

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 13.4.92 815 12.5.92

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 25.6.92/8.7.92/10.8.92

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 9

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 10

RECHTSVERWAHRUNGEN -

2. Auflage

3.10.92

2.10.92

6.10.-4.11.92

20.11.92

-

1

-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 23.7.92

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE INS

AM 11.9.92

MIT 113 JA

2 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident

Ch. Steck

Sekretär

M. Bess

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHIEINT

INS

Der Gemeindeführer

M. Bess

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

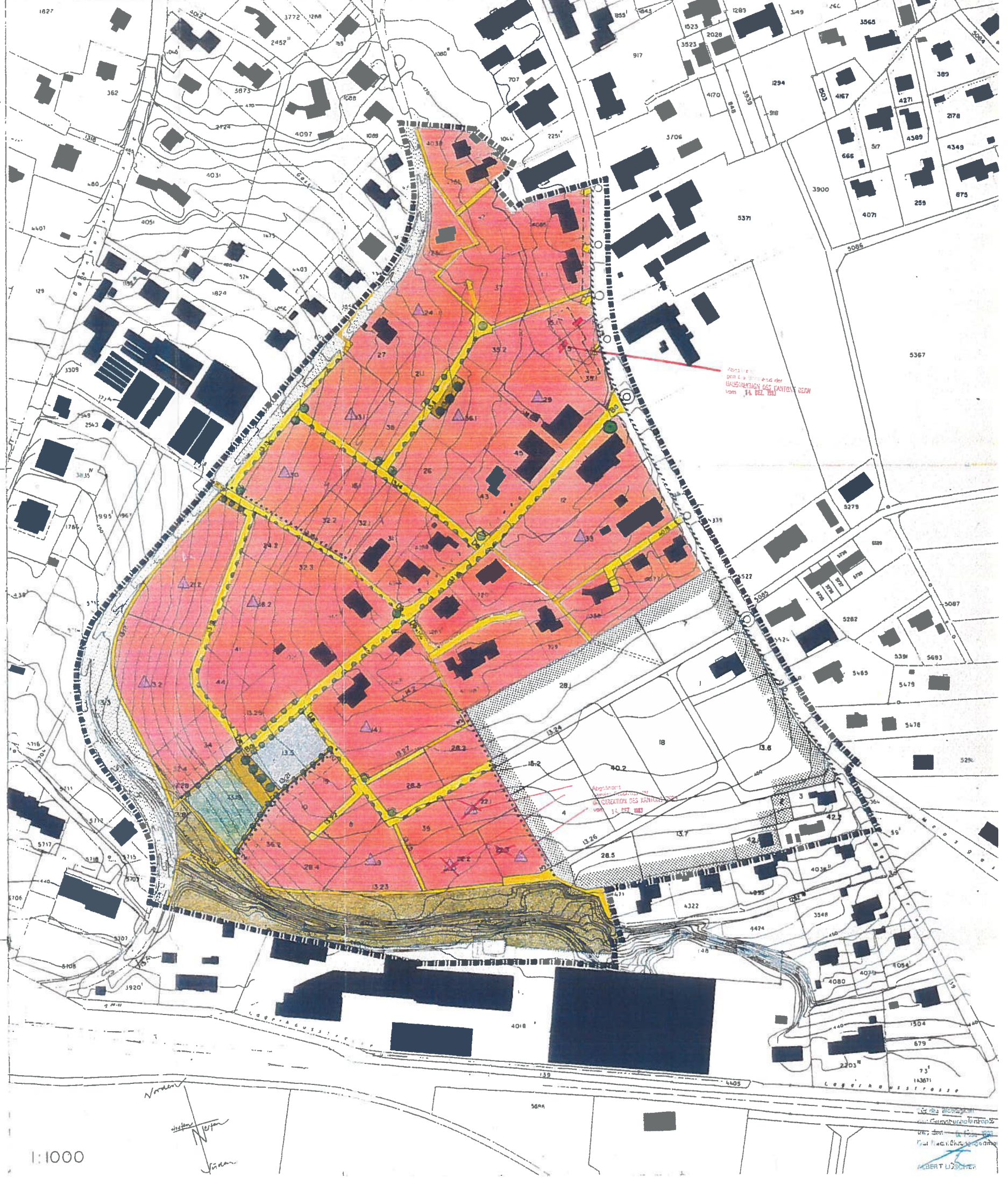
gemäß Verfügung vom 14. DEZ. 1993

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktion

LEGENDE		
SYMBOLE	WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG	
	SEKTOR BAUZONE	ART. 4-22
	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN	ART. 23
	Kindergarten	
	Quartierplatz	
	Grünraum	
	GRÜNZONE	ART. 24
	SEKTOR LANDWIRTSCHAFTSZONE	ART. 25
	BAHNAREAL	ART. 26
	HAUPTVERKEHRSSTRASSE HVS	
	QUARTIERSTRASSE "Wohnstrasse"	
	HAUSZUFUHR	
	FUSSWEG	
	TROTTOIR	
	ANSCHLUSS an HVS (Haupt-/Neben-)	
	BASIS-DETAILERSCHLIESSUNG	
	BAULINIE HAUPTGEBAUDE	
	HAUPTFRISTRICHTUNG	
	GESCHÜTZTER BAUM	
	STRASSENBAULINIE MOOSGASSE	

HINWEISE		
	STRASSENRAUMGESTALTUNG - schematisch - linear	siehe Bericht
	RAUM-PLATZGESTALTUNG - schematisch - punktuell	siehe Bericht
	WICHTIGE ABSCHLOSSE	- schematisch - siehe Bericht
	PARZELLEN MIT PFLICHT GESAMTPLANUNG	ART. 2
	ERSCHLIESSUNGSETAPPEN 1-2-3	



LEGENDE Geringfügige Änderung

	SEKTOR BAUZONE	ART. 4 -22
	FUSSWEG NEU	
	FUSSWEG AUFGEHOBEN	
	GRÜNZONE	ART. 24

GENEHMIGUNGSVERMERKE Geringfügige Änderung

VORPRÜFUNG VOM : 28.02.2002
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM : 27.04.2002
IM AMTSANZEIGER VOM : 26.04. UND 03.05.2002
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 26.04 BIS 27.05.2002

EINSPRACHEVERHANDLUNG 17. / 18. / 20. / 25.06. UND 01.07.2002
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 13
RECHTSVERWAHRUNGEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 12.12.2002

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
Präsident
Hans Urech

Sekretär
Martin Boss

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
Ins den - 6. Mai 2003

Der Gemeindegemeinderat
Martin Boss

GENEHMIGT DURCH
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

31. MAI 2004

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Albert Lüscher



EINWOHNERGEMEINDE
I N S

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5

BRÜHLZELGLI

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5B

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ART. 122 ABS. 5 BAUVERORDNUNG

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 30 Erschliessung / öffentliche Quartieranlagen (mit Ergänzungen)

ANHANG

- Zonenzuteilung I/II/III/IV/V Etappe 2 + 3
- Kostenvoranschlag 2^{te} Etappe
- Kostenverteiler 2^{te} Etappe

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung/ öffentliche
Quartieranlagen

Art. 30

¹Basis- und Detailerschliessung sind im Überbauungsplan festgelegt.

²Strassen

Die Strassen sind als ruhige Quartierstrassen (Wohnstrassen) zu gestalten. Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

³Fusswege

Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

⁴Kanalisation/Wasser/Elektro/Telephon/TV/Gas

Dimensionierung und Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen werden im besonderen Plan Nr. 5 c geregelt.

Neubauten sind, wenn möglich, ohne Drainagesystem auszuführen und das Dachwasser ist breitflächig (diffus) nicht über Sickerschächte versickern zu lassen. Parkplätze und Zufahrten sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen.

⁵Plätze/Grünanlagen (öffentl. Quartieranlagen)

Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

⁶Finanzierung

Die Erschliessungskosten sind zu 100 % von den Grundeigentümer zu tragen.

Mit dem Beschluss über die Überbauungsordnung werden die Ausgaben der Detailerschliessung (Strassen, Fusswege, Ver- und Entsorgung) sowie der öffentlichen Quartieranlagen für die 1te Etappe bewilligt.

Die entsprechenden Bruttokosten betragen

Fr. 1'200'000.--

(Vergleiche Kostenzusammenstellung im Anhang).

Die Ausgaben der Detailerschliessung (Strassen, Fusswege, Ver- und Entsorgung) sowie der öffentlichen Quartieranlagen für die weiteren Etappen müssen von der Gemeindeversammlung beschlossen werden

Die Grundeigentümerbeiträge werden nach dem Pauschalierungsprinzip festgelegt. Die Pauschalbeiträge werden indexiert (Preisbasis 1991, Berner Baukostenindex April 87/100, Oktober 91/118.8, April 01/125.7).

Bei einer erheblichen Kostenüberschreitung (2 % oder mehr) findet ein verhältnismässiger Nachbezug statt. Überschüsse werden anteilmässig zurückerstattet (Art. 24 Abs. 4 Grundeigentümerbeitragsdekret).

Die Pauschalbeiträge sind bei Baubeginn der Erschliessungsanlage fällig (Beitragsverfügung Art. 29 Dekret).

ZONE	I	II	III	IV	V
	Fr./m2	Fr./m2	Fr./m2	Fr./m2	Fr./m2
Strassen/Fusswege					
Öfftl. Anlagen					
Kanalisation*	64.50 ^x	19.50 ^x	6.50 ^x	3.50 ^x	--- --
Wasser**	68.40 ^o	20.70 ^o	6.90 ^o	3.70 ^o	
Elektro***					
Telephon	/	/	/	/	/
TV	/	/	/	/	/
Gas	/	/	/	/	/

^x Index April 1992 118.8 100 %

^o Index April 2001 125.7 106 % + 6 %

Zone I unüberbaut
 Zone II teilweise überbaut
 Zone III überbaut
 Zone IV spezial unüberbaut und überbaut
 Zone V ausser Perimeter Baulandumlegung

Die Zonenzuteilung (Anhang) bildet einen integrierenden Bestandteil der ÜV (*Ergänzung Etappe 2 + 3*).

* plus Gebühren nach Art. 51 Abwasserreglement

** plus Gebühren nach Art. 51 + 52 Wasserversorgungsreglement

*** plus Basisbeitrag Art. 6.5 Reglement / Gebühren

⁷Etappierung

Die Erschliessungsetappen sind im Plan "Etappierung" im Anhang festgelegt (Art. 108 BauG).

- Die 2te Etappe wird frühestens nach 5 Jahren nach der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion zugelassen. Als zusätzliche Bedingung gilt, dass in der 1ten Etappe 75 % der minimalen Ausnützungsziffer von 0.4 realisiert sind.
- Die 3te Etappe wird frühestens nach 10 Jahren nach der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion zugelassen. Als zusätzliche Bedingung gilt, dass in den 1ten und 2ten Etappe zusammen 75 % der minimalen Ausnützungsziffer von 0.4 realisiert sind.

Ergänzungen: Fett und kursiv geschrieben

GENEHMIGUNGSVERMERKE Geringfügige Änderung

VORPRÜFUNG VOM : 28.02.2002

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM : 27.04.2002

IM AMTSANZEIGER VOM : 26.04. UND 03.05.2002

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 26.04 BIS 27.05.2002

EINSPRACHEVERHANDLUNG 17. / 18. / 20. / 25.06. UND 01.07.2002

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 13

RECHTSVERWAHRUNGEN 1

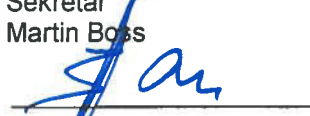
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 12.12.2002

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident
Hans Wrech

Sekretär
Martin Boss



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Ins den 6. Mai 2003

Der Gemeindegemeinschreiber
Martin Boss



~~GENEHMIGT DURCH~~
~~AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG~~

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

31. MAI 2004

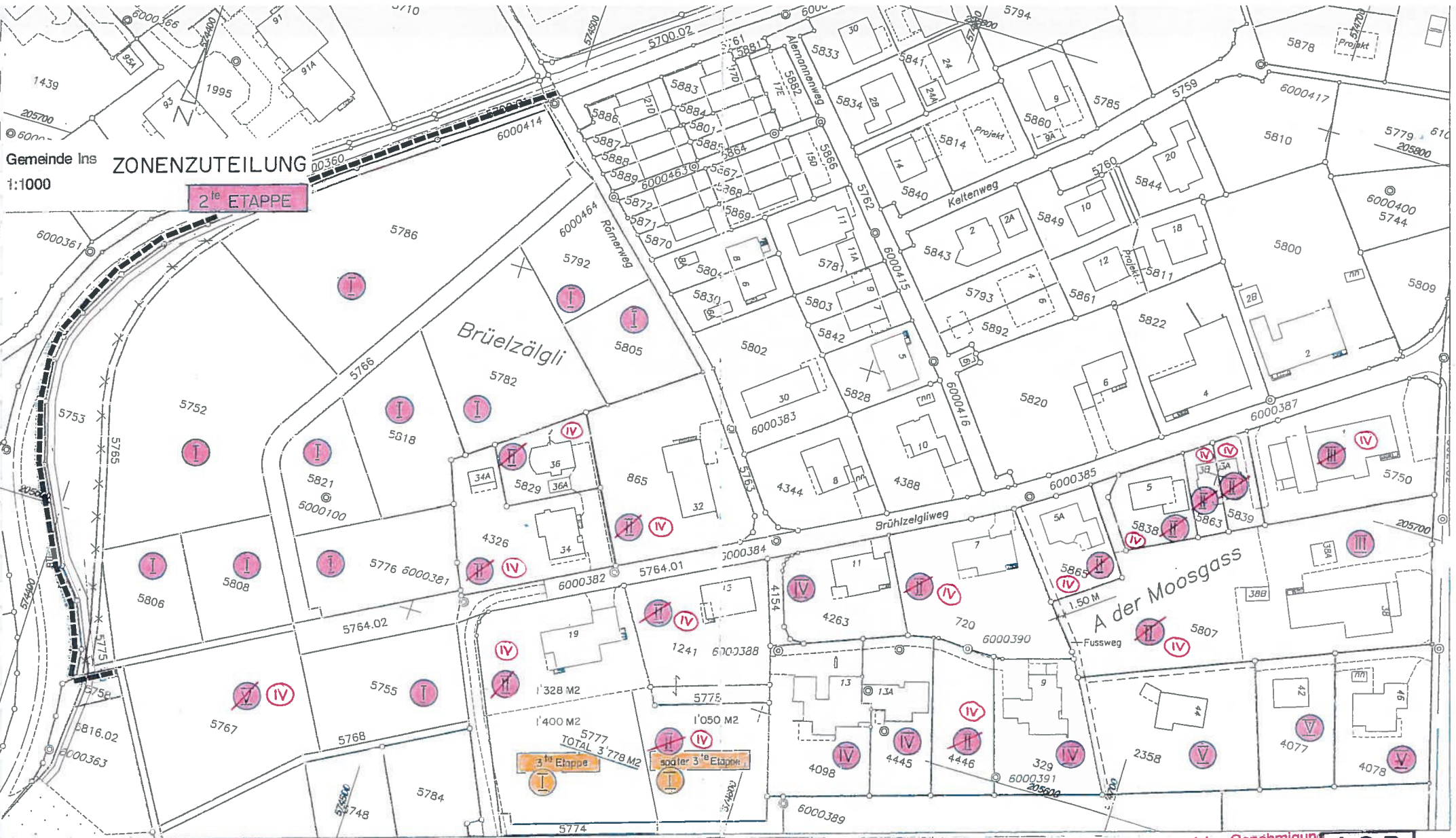
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



- Plan mit Zonenzuteilung I/II/III/IV/V Etappe 2 + 3
- Kostenvoranschlag 2^{te} Etappe
- Kostenverteiler 2^{te} Etappe

Gemeinde Ins
1:1000

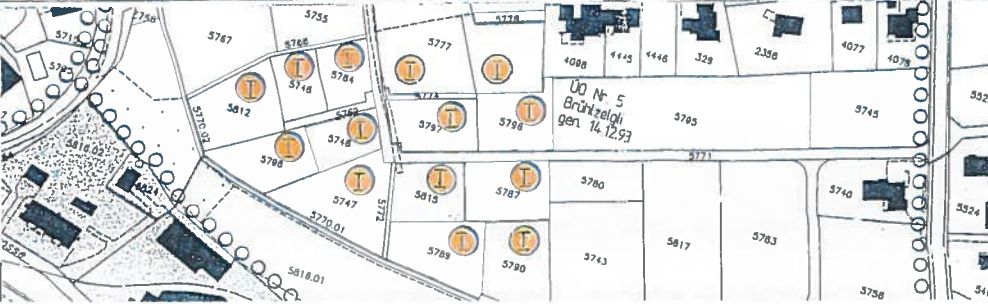
2^{te} ETAPPE



Ins, den 21. August 2001

3^{te} ETAPPE

Lüscher & Aeschlimann AG
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Moosgasse 31 3232 Ins



Beitragszonen ZONENZUTEILUNG **AGR**

- I unüberbaut 100 %
 - II teilweise überbaut 30 %
 - III überbaut 10 %
 - IV Spezialfall überbaut und unüberbaut 5%
 - V Ausserhalb Perimeter Baulandumlegung 0%
- 2te ETAPPE BEITRAGSPERIMETER ANGEPAßT

31. Mai 2004



EINWOHNERGEMEINDE
I N S

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5

BRÜHLZELGLI

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5B

_ GENEHMIGT 14. DEZEMBER 1993
_ GENEHMIGT 31. MAI 2004 GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ART. 122 ABS. 5 BAUV

■ GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ART. 122 ABS. 2 BAUV (OHNE PUBLIKATION)

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 30 Erschliessung / öffentliche Quartieranlagen
 Anpassung Pauschalbeiträge

ANHANG

- Zonenzuteilung I/II/III/IV/V Etappe 2 + 3 genehmigt 31. Mai 2004
- Kostenvoranschlag 2^{te} Etappe
- Kostenverteiler 2^{te} Etappe

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung/ öffentliche
Quartieranlagen

Art. 30

¹Basis- und Detailerschliessung sind im Überbauungsplan festgelegt.

²Strassen

Die Strassen sind als ruhige Quartierstrassen (Wohnstrassen) zu gestalten. Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

³Fusswege

Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

⁴Kanalisation/Wasser/Elektro/Telephon/TV/Gas

Dimensionierung und Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen werden im besonderen Plan Nr. 5 c geregelt.

Neubauten sind, wenn möglich, ohne Drainagesystem auszuführen und das Dachwasser ist breitflächig (diffus) nicht über Sickerschächte versickern zu lassen. Parkplätze und Zufahrten sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen.

⁵Plätze/Grünanlagen (öffentl. Quartieranlagen)

Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

⁶Finanzierung

Die Erschliessungskosten sind zu 100 % von den Grundeigentümer zu tragen.

Mit dem Beschluss über die Überbauungsordnung werden die Ausgaben der Detailerschliessung (Strassen, Fusswege, Ver- und Entsorgung) sowie der öffentlichen Quartieranlagen für die 1te Etappe bewilligt.

Die entsprechenden Bruttokosten betragen

Fr. 1'200'000.--

(Vergleiche Kostenzusammenstellung im Anhang).

Die Ausgaben der Detailerschliessung (Strassen, Fusswege, Ver- und Entsorgung) sowie der öffentlichen Quartieranlagen für die weiteren Etappen müssen von der Gemeindeversammlung beschlossen werden

Die Grundeigentümerbeiträge werden nach dem Pauschalierungsprinzip festgelegt. Die Pauschalbeiträge werden indexiert (Preisbasis 1991, Berner Baukostenindex April 87/100, Oktober 91/118.8, April 01/125.7).

Bei einer erheblichen Kostenüberschreitung (2 % oder mehr) findet ein verhältnismässiger Nachbezug statt.

Überschüsse werden anteilmässig zurückerstattet (Art. 24 Abs. 4 Grundeigentümerbeitragsdekret).

Die Pauschalbeiträge sind bei Baubeginn der Erschliessungsanlage fällig (Beitragsverfügung Art. 29 Dekret).

ZONE	I	II	III	IV	V
	Fr./m2	Fr./m2	Fr./m2	Fr./m2	Fr./m2
Strassen/Fusswege Öfftl. Anlagen Kanalisation*	64.50 ^x	19.50 ^x	6.50 ^x	3.50 ^x	--- --
Wasser** Elektro***	77.80°	23.40°		3.90°	
Telephon	/	/	/	/	/
TV	/	/	/	/	/
Gas	/	/	/	/	/

^x Index April 1992 118.8 100 %

[°] Index April 2001 125.7

Zone I unüberbaut
 Zone II teilweise überbaut
 Zone III überbaut
 Zone IV spezial unüberbaut und überbaut
 Zone V ausser Perimeter Baulandumlegung

Die Zonenzuteilung (Anhang) bildet einen integrierenden Bestandteil der ÜV (Ergänzung Etappe 2 + 3).

* plus Gebühren nach Art. 51 Abwasserreglement

** plus Gebühren nach Art. 51 + 52 Wasserversorgungsreglement

*** plus Basisbeitrag Art. 6.5 Reglement / Gebühren

⁷Etappiierung

Die Erschliessungsetappen sind im Plan "Etappiierung" im Anhang festgelegt (Art. 108 BauG).

- Die 2te Etappe wird frühestens nach 5 Jahren nach der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion zugelassen. Als zusätzliche Bedingung gilt, dass in der 1ten Etappe 75 % der minimalen Ausnützungsziffer von 0.4 realisiert sind.
- Die 3te Etappe wird frühestens nach 10 Jahren nach der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion zugelassen. Als zusätzliche Bedingung gilt, dass in den 1ten und 2ten Etappe zusammen 75 % der minimalen Ausnützungsziffer von 0.4 realisiert sind.

Neu

GENEHMIGUNGSVERMERKE Geringfügige Änderung

ORIENTIERUNG GRUNDEIGENTÜMER : 05.01.2005 (schriftlich)

EINSPRACHEVERHANDLUNG :	<u>0</u>
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	<u>0</u>
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	<u>0</u>
RECHTSVERWAHRUNGEN	<u>0</u>

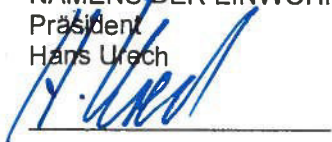
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM : 27.01.2005

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident
Hans Urech

Sekretär
Martin Boss



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
Ins den 04.02.2005

Der Gemeindeschreiber
Martin Boss



GENEHMIGT DURCH
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 08. Feb. 2005



- Plan mit Zonenzuteilung I/II/III/IV/V Etappe 2 + 3 genehmigt 31.Mai 2004
- Kostenvoranschlag 2^{te} Etappe
- Kostenverteiler 2^{te} Etappe



EINWOHNERGEMEINDE
I N S

Überbauungsordnung Nr. 5

' Brüelzägli '

ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSPLAN PARZELLE 5755

MASSSTAB 1 : 2'500 / 1 : 1'000

PLANUNGSBUERO

WALTER REY Planer FSU BIEL

EINWOHNERGEMEINDE

INS



ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.5 "Brüelzälgli"

Mit Teiländerung ZONENPLAN und BAUREGLEMENT

Überbauungsplan Nr. 5a

M. 1:2500

Für die Richtigkeit
der Grundbuchdaten
Ins, 2. August 2005
Der Nachführungsgeometer:

Charles-Henri Aeschlimann
Charles-Henri Aeschlimann

Die ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.5 beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 5a
- Überbauungsvorschriften Nr. 5b
- Plan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5c

PLANUNGSBÜRO
INGENIEURBÜRO

WALTER REY
LUSCHER & AESCHLIMANN AG

BIEL
INS

LEGENDE



WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG



SEKTOR BAUZONE

ART 4-22



ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNG

ART 23



Kindergarten



Quartierplatz



Grünraum



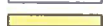
GRÜNZONE

ART 24



SEKTOR LANDWIRTSCHAFTSZONE

ART 25



BAHNAREAL

ART 26



HAUPTVERKEHRSSTRASSE HVS



QUARTIERSTRASSE "Wohnstrasse"



HAUSZUFABRT



FUSSWEG



TROTTOIR



ANSCHLUSS an HVS (Haupt-/Neben-)



BASIS - DETAILERSCHLISSUNG



BAULINIE HAUPTGEBÄUDE



GESCHÜTZTER BAUM



STRASSENBAULINIE MOOSGASSE



STRASSENRAUMGESTALTUNG

-schematisch - linear

siehe Bericht



RAUM- PLATZGESTALTUNG

-schematisch - punktuell

siehe Bericht



WICHTIGE ABSCHLÜSSE

-schematisch

siehe Bericht



PARZELLEN MIT PFLICHT GESAMTPLANUNG

ART 21

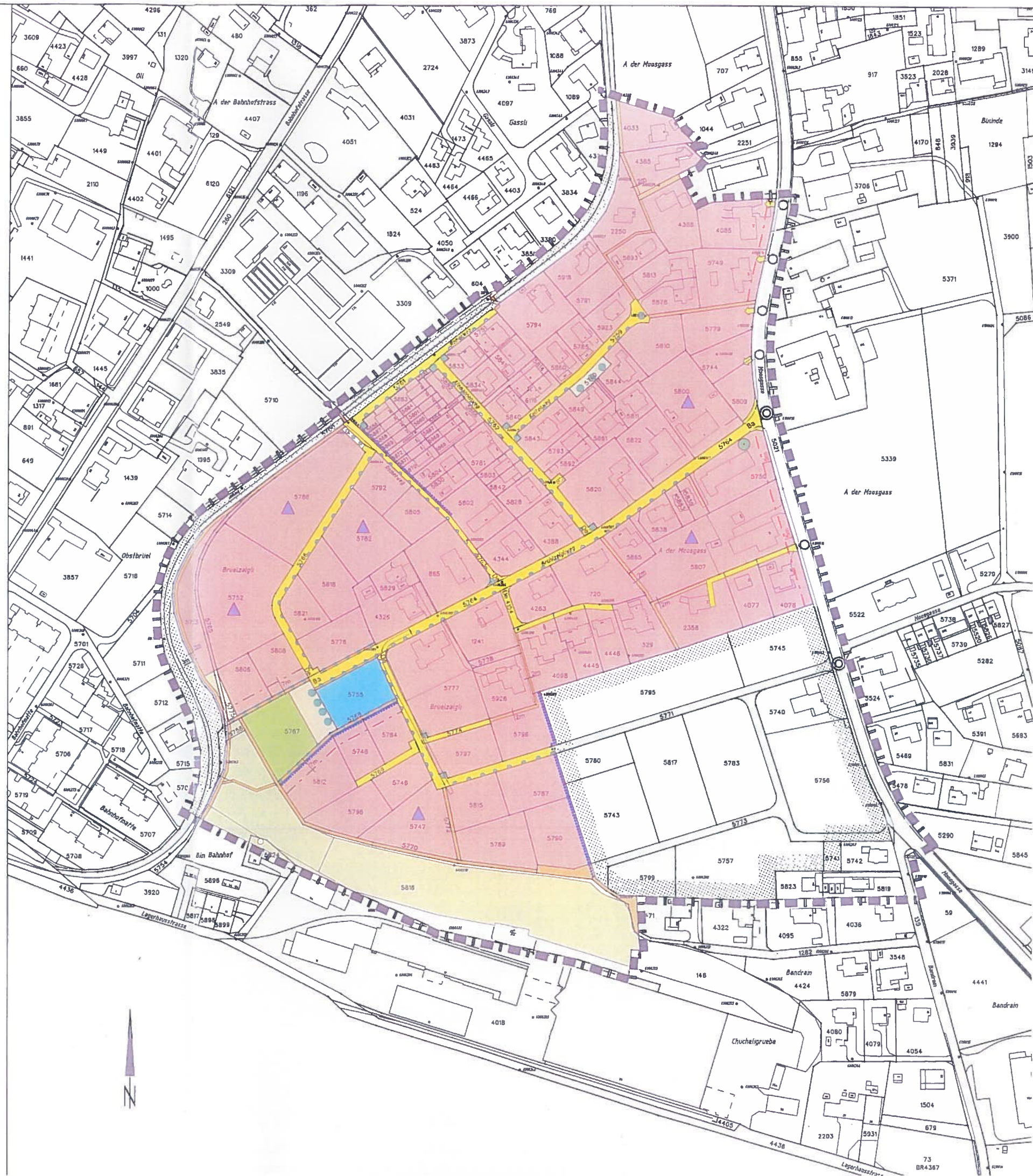


ERSCHLISSUNGSETAPPEN 1 - 2 - 3

Überbauungsplan

Genehmigt 14.12.1993

Genehmigt mit geringfügiger Änderung: 31.05.2004



GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 5. Oktober, 2007
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 7.November.2007
IM AMTSANZEIGER VOM 2.November.2007
OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 2.November.2007 BIS 3.Dezember.2007

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 26. Februar.2008
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 0
RECHTSVERWAHR UNGEN 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 31. Januar.2008

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE

AM 6. Juni.2008
MIT JA 65
NEIN 31

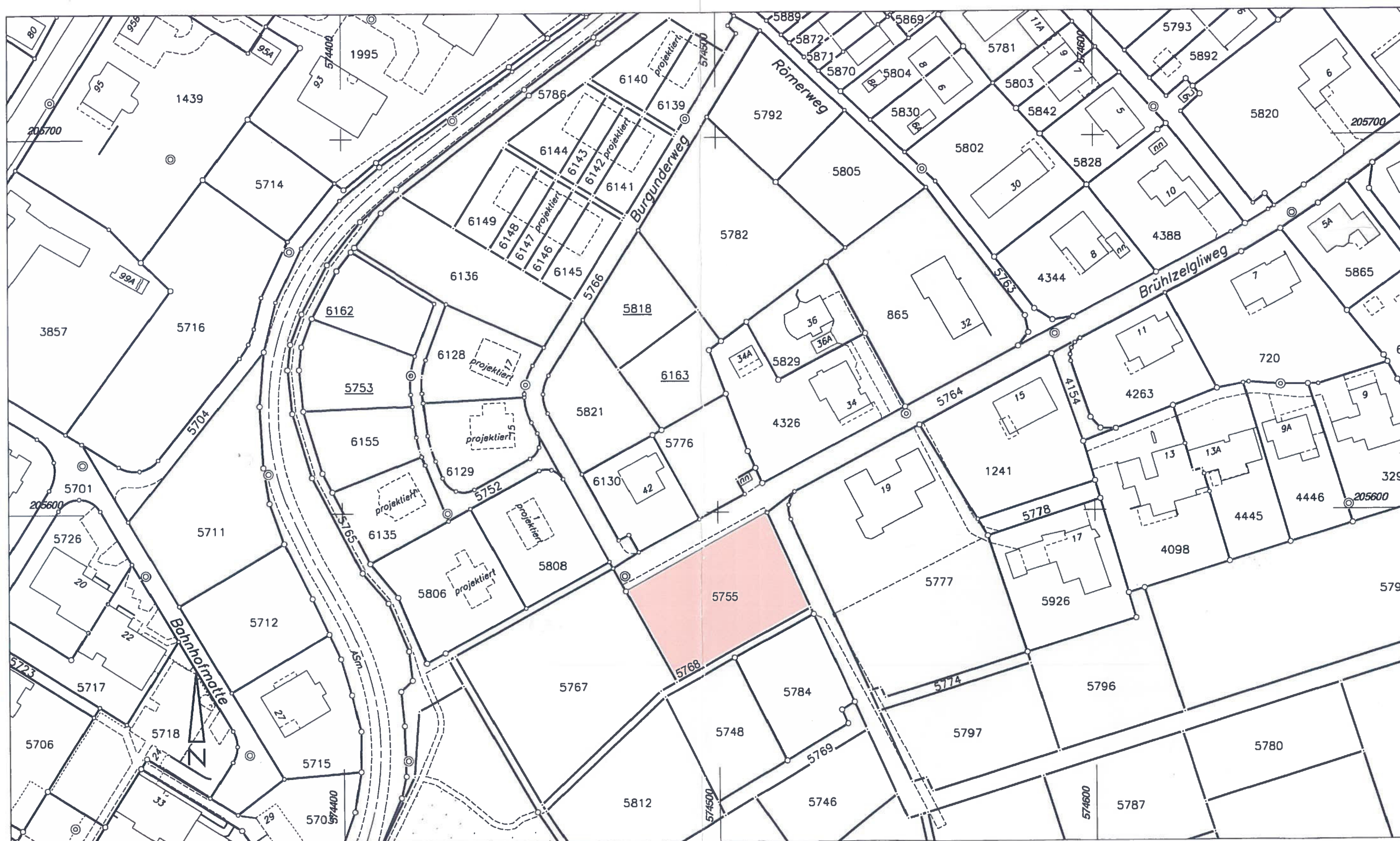
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
Präsident Sekretär

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
Der Gemeindegeschreiber

GENEHMIGT DURCH
AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)
- 6. AUG. 2008 J. Wiedner

LEGENDE

SEKTOR BAUZONE ART. 4 - 22 NEU



Ins, 04. September 2007



EINWOHNERGEMEINDE

I N S

ÄNDERUNG

Überbauungsordnung Nr. 5

' Brüelzälgli '

ÜBERBAUUNGSPLAN

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 Bauverordnung

MASSSTAB

1 : 2' 500

PLANUNGSBÜRO

WALTER REY Planer FSU BIEL

EINWOHNERGEMEINDE

INS



ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.5 "Brüelzälgli"

Mit Teiländerung ZONENPLAN und BAUREGLEMENT

Überbauungsplan Nr. 5a

M. 1:2500

Für die Richtigkeit
der Grundbuchdaten
Ins, 15. September 2008
Der Nachführungsgeometer:

Charles-Henri Aeschlimann

Die ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.5 beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 5a
- Überbauungsvorschriften Nr. 5b
- Plan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5c

PLANUNGSBÜRO
INGENIEURBÜRO

WALTER REY
LÜSCHER & AESCHLIMANN AG

BIEL
INS

LEGENDE



WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG



SEKTOR BAUZONE

ART. 4-22

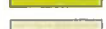


ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNG

ART. 23



Quartierplatz



Grünraum



GRÜNZONE

ART. 24



SEKTOR LANDWIRTSCHAFTSZONE

ART. 25



BAHNAREAL

ART. 26



HAUPTVERKEHRSSTRASSE HVS



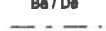
QUARTIERSTRASSE "Wohnstrasse"



HAUSZUFABRT



FUSSWEG



TROTTOIR



ANSCHLUSS an HVS (Haupt-/Neben-)



BASIS - DETAILERSCHLISSUNG



BAULINIE HAUPTGEBÄUDE



GESCHÜTZTER BAUM



STRASSENBAULINIE MOOSGASSE



STRASSENRAUMGESTALTUNG

-schematisch - linear



RAUM- PLATZGESTALTUNG

-schematisch - punktuell



WICHTIGE ABSCHLÜSSE

-schematisch



PARZELLEN MIT PFLICHT GESAMTPLANUNG

ART. 21



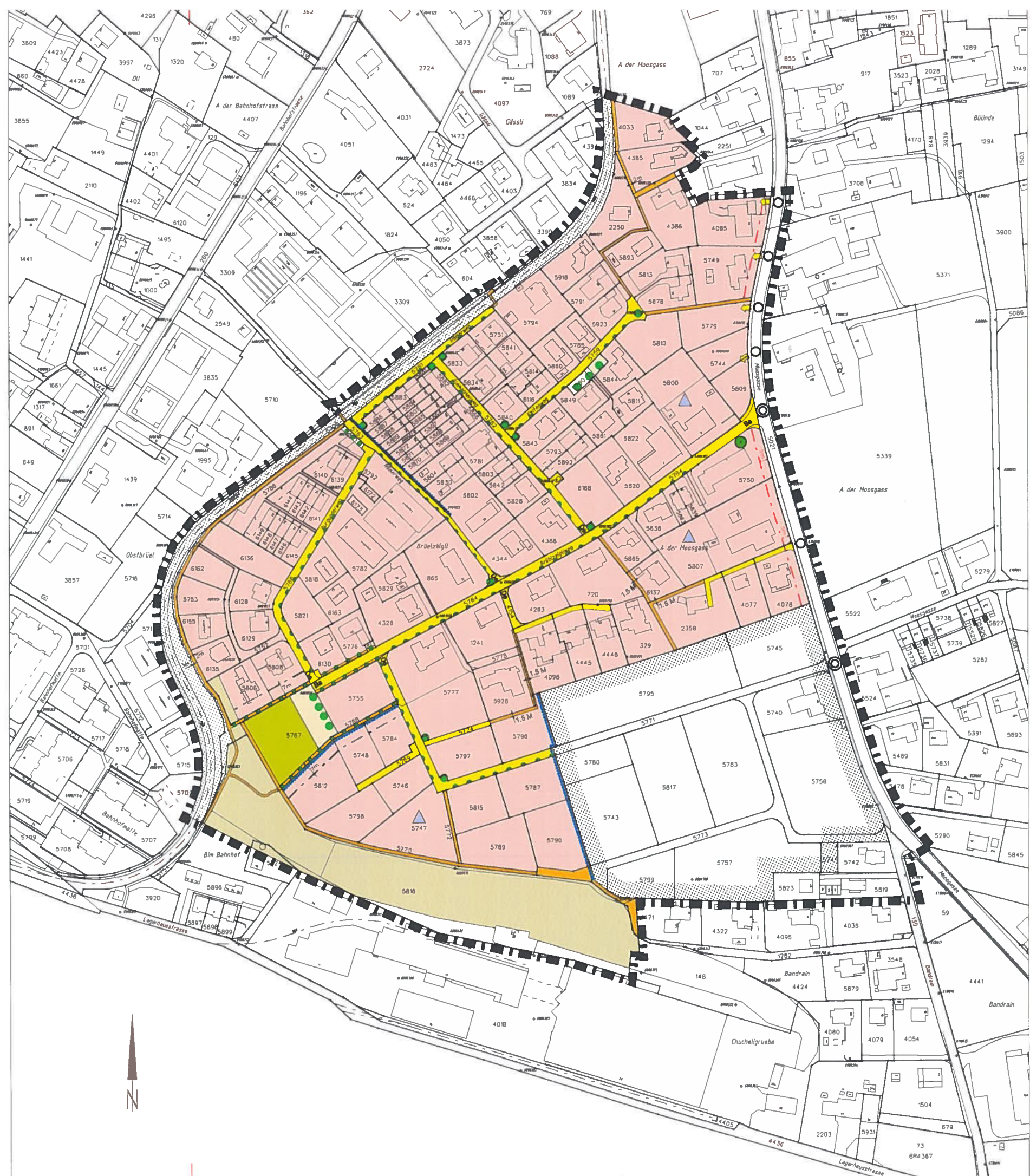
ERSCHLIESSUNGSETAPPEN 1 - 2 - 3

Überbauungsplan

Genehmigt: 14.12.1993

Genehmigt mit geringfügiger Änderung: 31.05.2004

Genehmigt: 06.08.2008



GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM : mündlich 9.10.2008

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM : 5. November 2008

IM AMTSANZEIGER VOM : 31. Oktober 2008

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM : 31.10.2008 - 01.12.2008

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN : 12. März 2009

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 2

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1

RECHTSVERWAHRUNGEN : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT:

AM 19. März 2009

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident Urs Hunziker Sekretär Martin Boss

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Ins, den 30. März 2009

Der Gemeindeschreiber Martin Boss

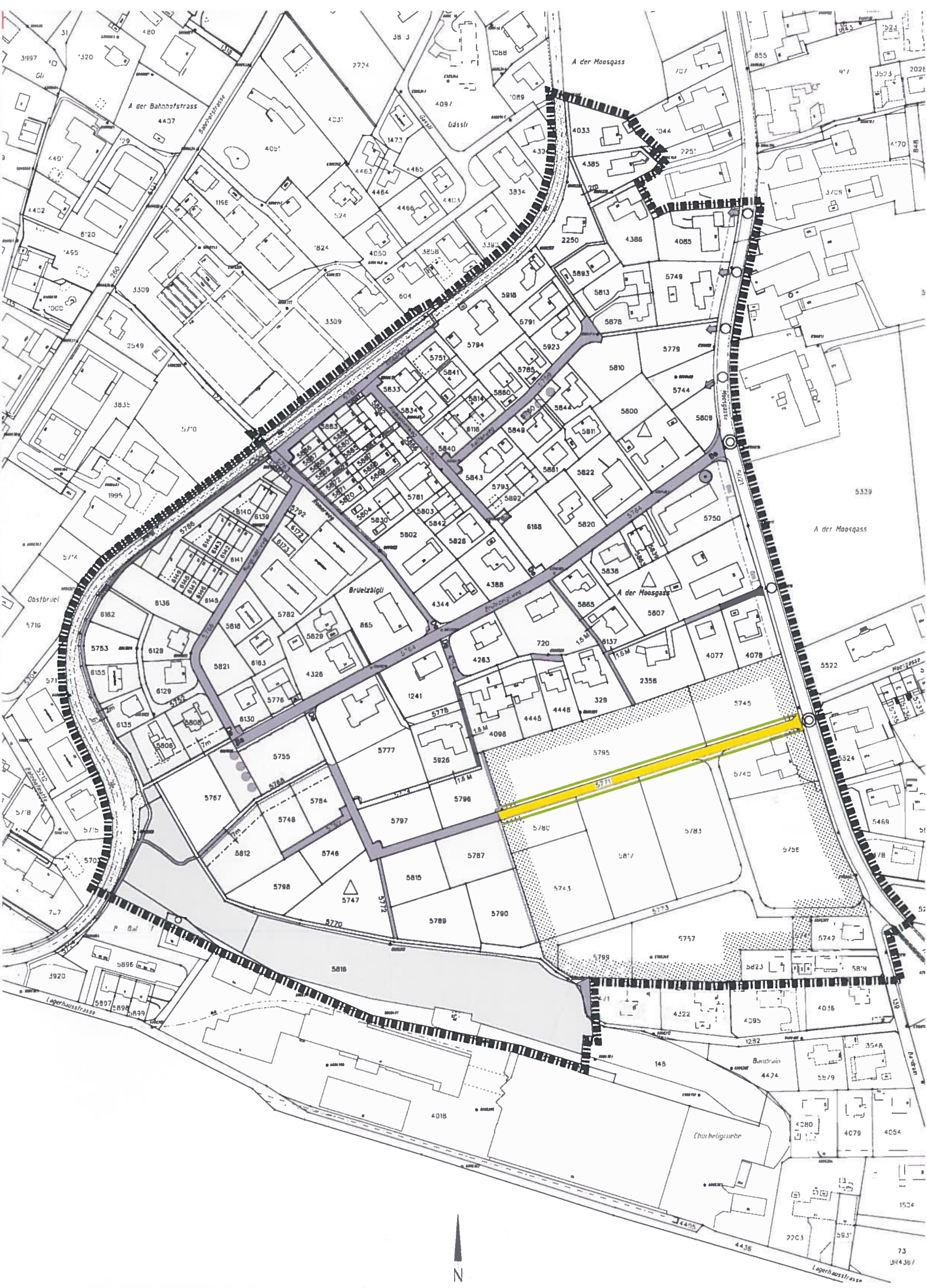
GENEHMIGT DURCH
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AGR

22. Juni 2009 A. Pil.

Legende Änderung

Quartierstrasse

Sektor Landwirtschaftszone Art. 25 ÜV



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 2. April – 4. Mai 2015
Vorprüfung vom 23. Juli / 15. Dezember 2015

Publikation im Amtsblatt vom 20. Januar 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 22. Januar 2016
Öffentliche Auflage vom 22. Januar – 22. Februar 2016

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31. März 2016
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 10. Juni 2016

Präsident



Kurt Stucki

Sekretär

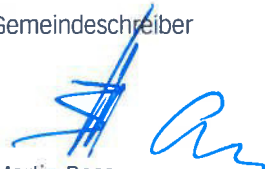


Martin Boss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

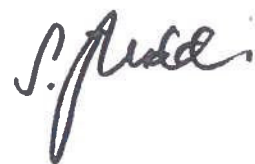
Ins, **29. JUNI 2016**

Gemeindeschreiber



Martin Boss

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



22. Aug. 2016



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ins

Änderung Überbauungsordnung Nr. 5 «Brüelzelgli»

Änderung UeP 1:1000

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Änderung UeP

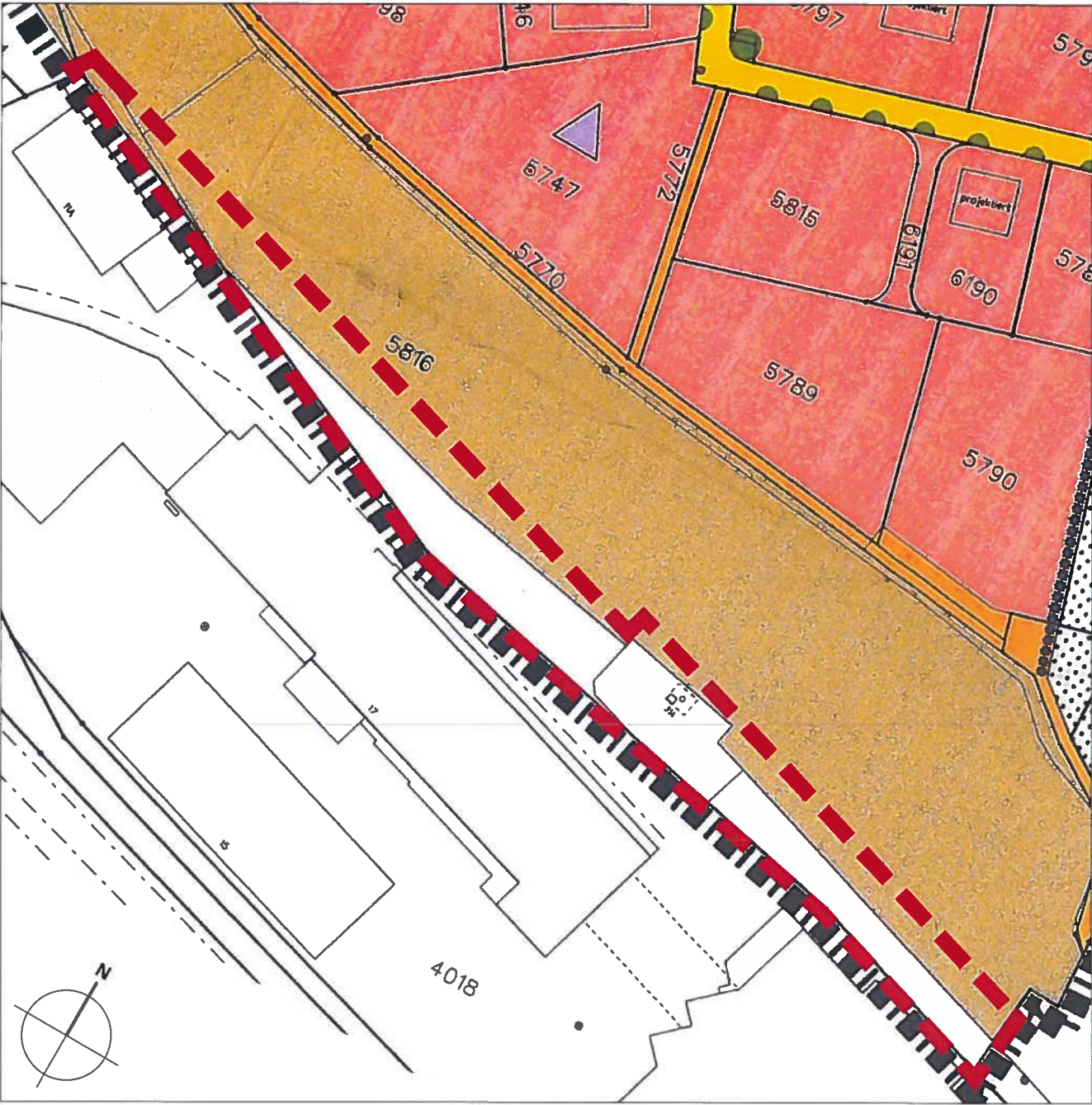
Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2016

Ins/UeO Landl Bahnhof/5261_ZPA_160614_GE/dm/dr

Alter Zustand



Legende

Perimeter der UeO-Änderung

Inhalte:

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Zone für öffentliche Nutzung Art. 23

Grünzone Art. 24

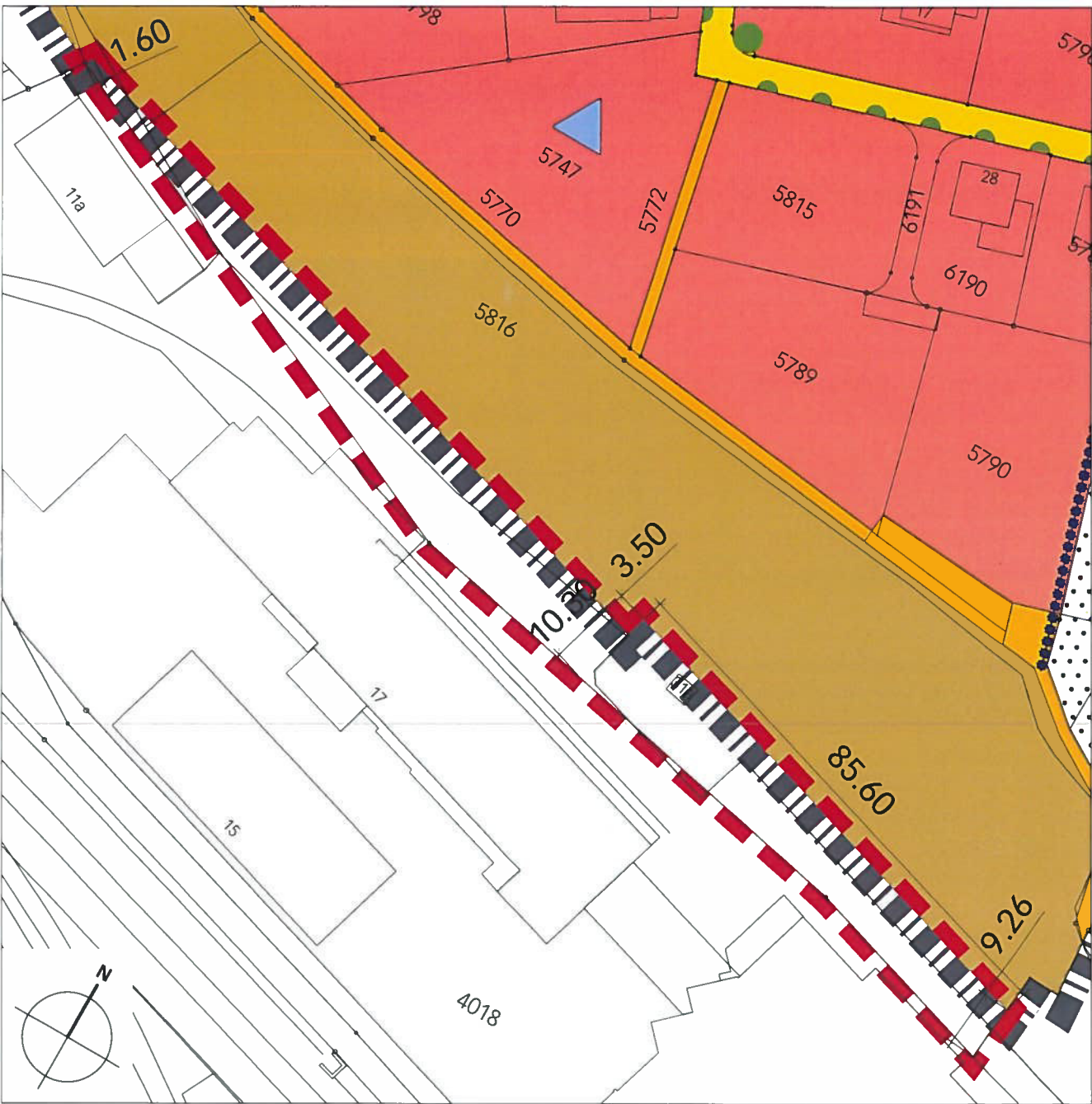
Hinweise:

Sektor Bauzone Art. 4-22

Sektor Landwirtschaftzone Art. 25

Quartierstrasse " Wohnstrasse

Neuer Zustand



Fussweg

Strassenraumgestaltung -schematisch - linear
siehe Bericht

Parzelle mit Pflicht Gesamtplanung Art. 21

Erschliessungsetappen 1 - 2 - 3

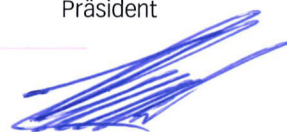
Genehmigungsvermerke

Publikation im amtl. Anzeiger vom 22. Dezember 2017
Öffentliche Auflage vom 22. Dezember - 22. Januar 2018

Einspracheverhandlungen am -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Dezember 2017 / 25. Januar 2018
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8
BauV im amtl. Anzeiger vom 02. Februar 2018

Präsident



Kurt Stucki

Sekretär



Martin Boss

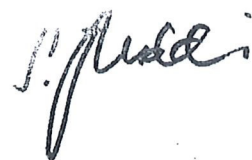
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ins, 26. MRZ. 2018

Gemeindeschreiber



Martin Boss

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



30. Mai 2018

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ins

Änderung Überbauungsplan ÜO Nr. 5 «Brühlzelgli»

Bereinigung ÖREB-Kataster im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Ausschnitt Überbauungsplan Nr. 5 «Brühlzelgli» Änderung 2c 1:1000

Die Bereinigung des ÖREB-Katasters
besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungsplan ÜO Nr. 1
«Beim Bahnhof» Änderung 1a
- Ausschnitt Zonenplan
Änderung 1b und 1c
- Ausschnitt Zonenplan
Änderung 2a und 2b
- Ausschnitt Überbauungsplan ÜO Nr. 5
«Brühlzelgli» Änderung 2c
- Ausschnitt Zonenplan
Änderung 3
- Ausschnitt Zonenplan
Änderung 5a und 5b

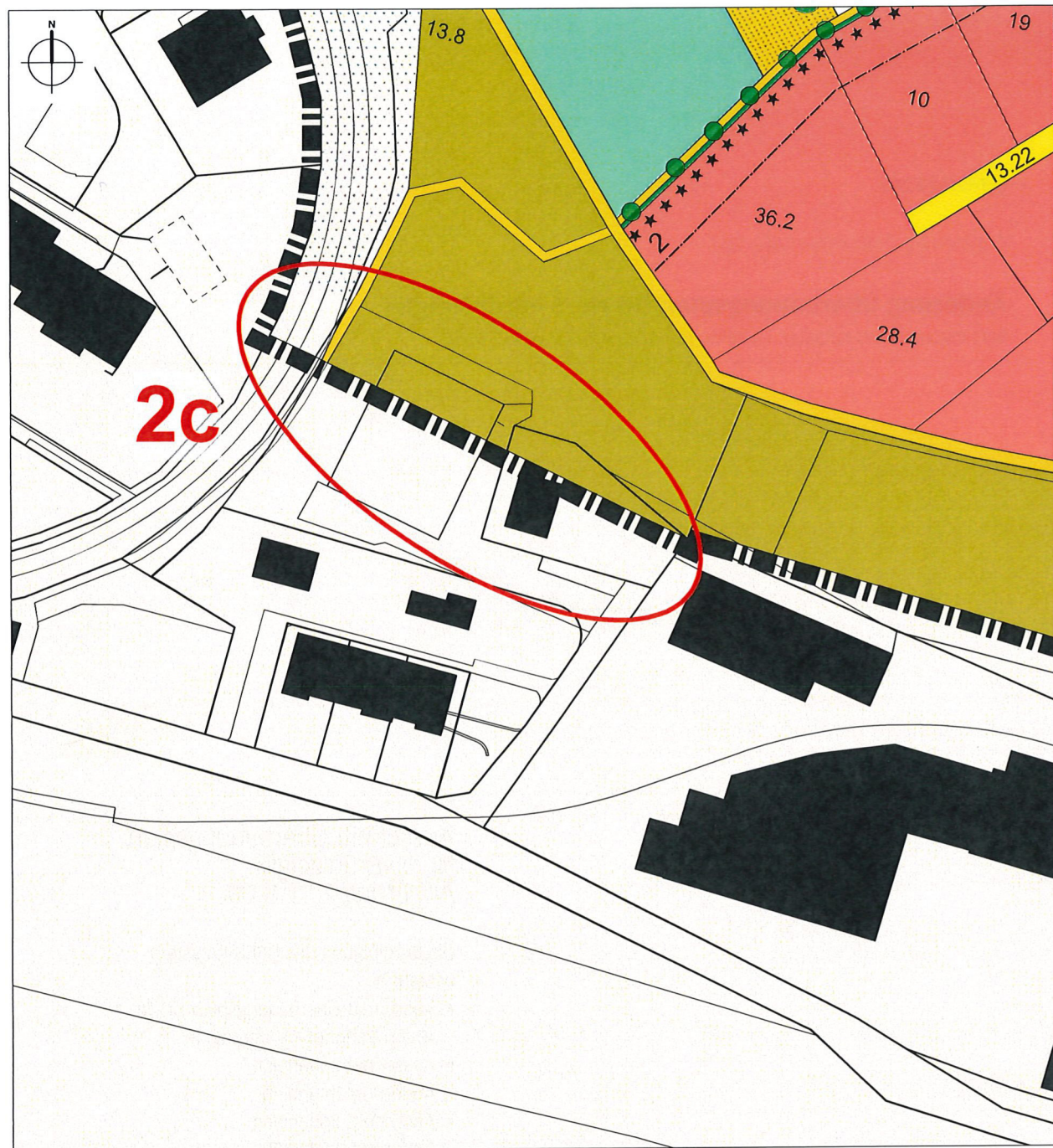
Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

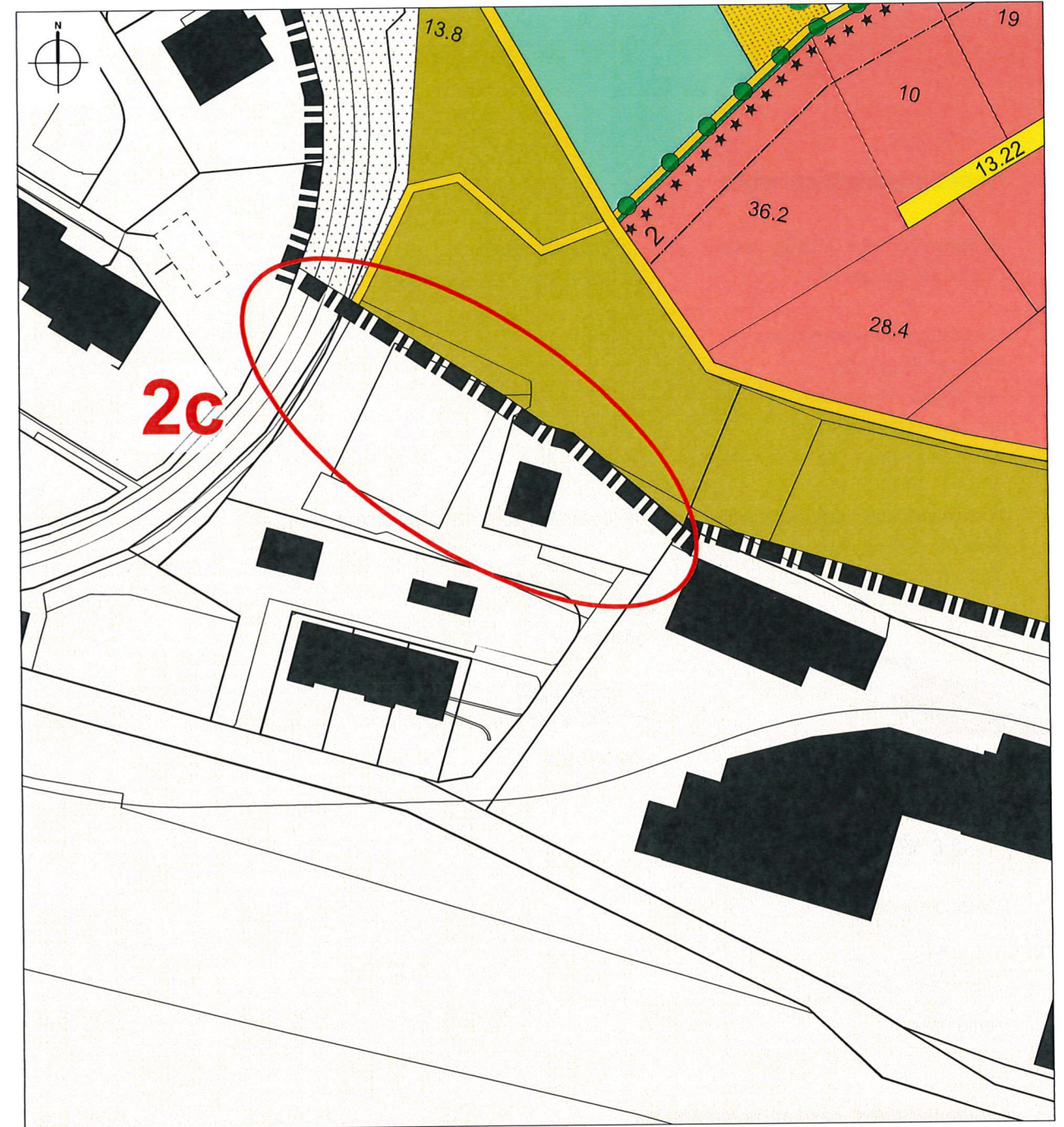
März 2018

Ins/op-revision/4_Resultate/Bereinigung ÖREB_Pläne/4596_
Bereinigung ÖREB_180322/kw

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

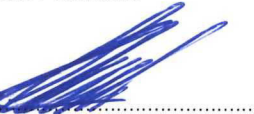
	Bereich der Überbauungsplanänderung		Bahnareal
Inhalte:			Quartierstrasse "Wohnstrasse"
	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung		Fussweg
	Grünzone		Baulinie
Hinweise:			Raum, Platzgestaltung
	Sektor Bauzone		Wichtige Abschlüsse
	Quartierplatz		Erschliessungsetappen 1, 2, 3
	Grünraum		

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	22. November 2021
Publikation im Amtsblatt vom	13. April 2022
Publikation im amtl. Anzeiger vom	14. April 2022
Öffentliche Auflage vom	14. April bis 16. Mai 2022
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. Juli 2022

Der Präsident



Kurt Stucki

Der Sekretär



Martin Boss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ins, ... 15. AUG. 2022

Der Gemeindeschreiber



Martin Boss

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

08. März 2023



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ins

Änderung UeO Nr. 5 «Brüelzelgli»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Ausschnitt Überbauungsplan
1:1000

Die Änderung besteht aus:
• Ausschnitt Überbauungsplan

Weitere Unterlagen:
• Zonenplanänderung
• Baureglementsänderung
• Erläuterungsbericht

August 2022

ins/ueo zu zpp landi bahnhof 06132/4_resultate/03/
06132_ueoä_220805_ge/dr/lm/jm

Alter Zustand



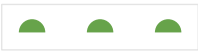
Neuer Zustand



Legende

-  Perimeter der UeO-Änderung
- Inhalte:**
-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

- Hinweise:**
-  Grünzone Art. 24
-  Sektor Bauzone Art. 4-22
-  Sektor Landwirtschaftzone Art. 25
-  Quartierstrasse / Wohnstrasse

-  Fussweg
-  Strassenraumgestaltung -schematisch - linear siehe Bericht
-  Parzelle mit Pflicht Gesamtplanung Art. 21
-  Erschliessungsetappen 1 - 2 - 3