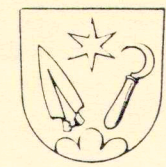


GEMEINDE

EINWOHNERGEMEINDE

INS



ZONENPLANÄNDERUNG

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 6

Überbauungsplan Nr. 6a.

M. 1:500

Die ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 6 beinhaltet:

— Überbauungsplan Nr. 6a
— Überbauungsvorschriften Nr. 6b

PLANUNGSBÜRO WALTER REY PLANER BSP

BIEL

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 15. APRIL - 11. MAI 1991
VORPRÜFUNG VOM 20. JANUAR 1992
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11. APRIL 1992
IM AMTSANZEIGER VOM 10. APRIL 1992
ÖFFENTLICHE AUFLAGE
VOM 13. APRIL 1992 BIS 12. MAI 1992
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 20. MAI 1992
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -
RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 4. JUNI 1992

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE INS
AM 5. JUNI 1992
MIT 106 JA
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
Präsident Charles Stucki
Sekretär Martin Boss

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
INS, 9. JULI 1992
Der Gemeindegemeinschreiber
Martin Boss

GENEHMIGT DURCH DIE
KANTONALE BAUDIREKTION

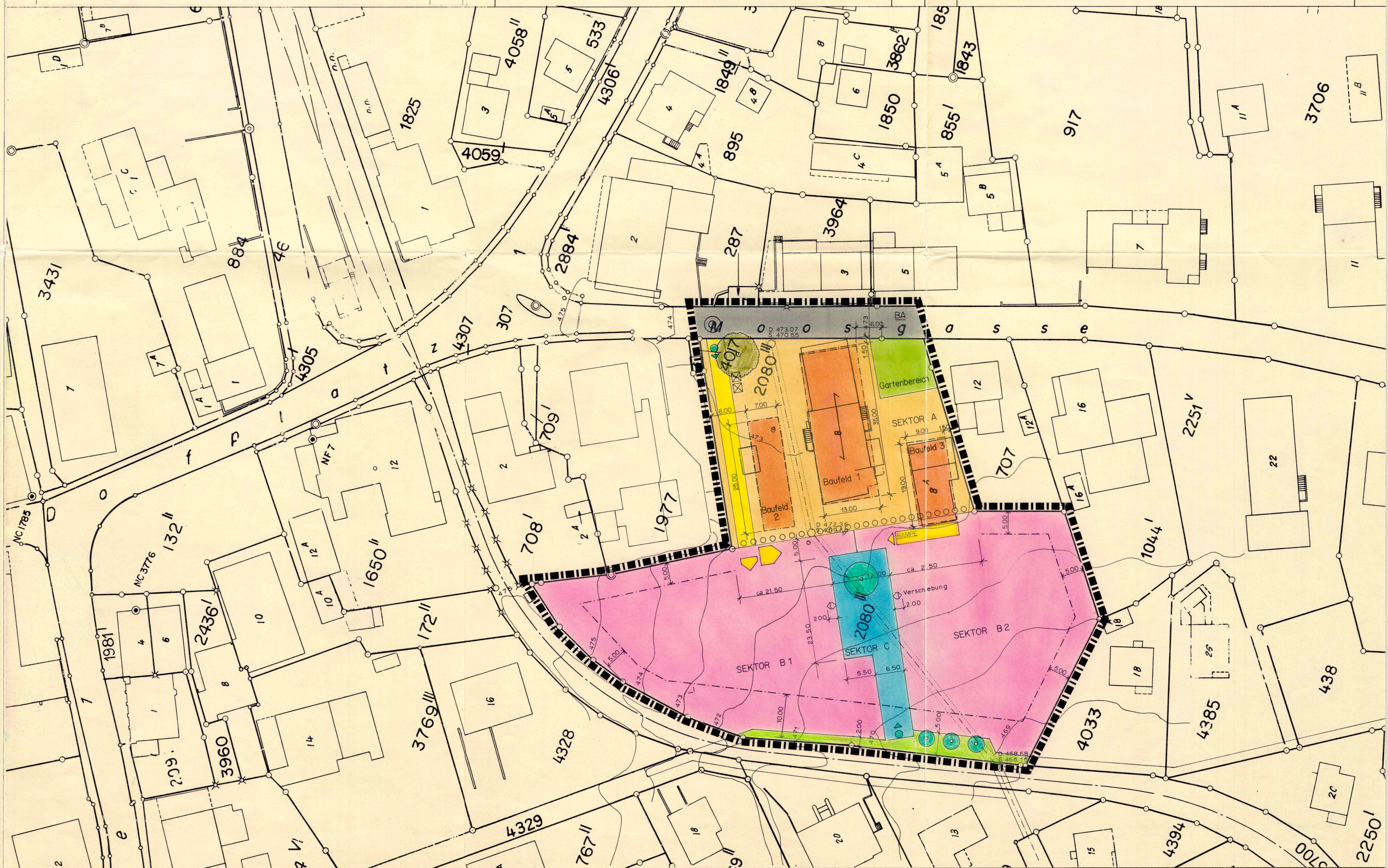
GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 2. OKT. 1992
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin: D. Schaefer

LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- SEKTOR A
- SEKTOR B
- SEKTOR C "PLATZ"
- BAULINIE HAUPTGEBÄUDE MIT ANBAUPFLICHT
- BAULINIE HAUPTGEBÄUDE OHNE ANBAUPFLICHT
- BAULINIE NEBENGEBÄUDE
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- ORTSBILDSCHUTZPERIMETER Art. 36 BR
- GESCHÜTZTER BAUM
- BAUMPFLANZUNG SCHEMATISCH
- BAUVERBOTSBEREICH HAUPTKANALISATION

- HAUPTVERKEHRSSTRASSE HVS TROTTOIR
- HAUSZUFAHRT HF
- STRASSENANSCHLUSS HVS-HF
- RAMPE
- BASISERSCHLIESSUNG
- FUSSWEG ÖFFENTLICH
- FUSSWEG ÖFFENTLICH, VERBINDUNG SICHERSTELLEN BREITE 2.00 m

- VER- UND ENTSORGUNG
- KANALISATION
- WASSER
- ELEKTRO
- TELEPHON
- TV
- GAS
- CONTAINERPLATZ



EINWOHNERGEMEINDE

INS



ZONENPLANAENDERUNG und

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 6

"Moosgasse"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

NR. 6b

Die ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 6 beinhaltet :

- | | |
|---------------------------|--------|
| — Überbauungsplan | Nr. 6a |
| — Überbauungsvorschriften | Nr. 6b |

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINES

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

ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 4 Sektor A

- Art. 4.1 Bestehendes Gebäude
- Art. 4.2 Ortsbildschutz
- Art. 4.3 Nutzung
- Art. 4.4 Lärmschutz
- Art. 4.5 Baufelder
- Art. 4.6 Baupolizeiliche Masse
- Art. 4.7 Dachausbau / Dachgestaltung
- Art. 4.8 Autoabstellplätze
- Art. 4.9 An- und Nebenbauten
- Art. 4.10 Baulinien mit Anbaupflicht
- Art. 4.11 Gartenbereich
- Art. 4.12 Architektonische Gestaltung
- Art. 4.13 Umgebungsgestaltung
- Art. 4.14 Fachinstanz
- Art. 4.15 Voranfragen

Art. 5 Sektor B

- Art. 5.1 Nutzung
- Art. 5.2 Lärmschutz
- Art. 5.3 Grenzabstände
- Art. 5.4 Abstand zu BTI
- Art. 5.5 Gebäudeabstände / Gebäudelänge
- Art. 5.6 Geschosszahl
- Art. 5.7 Gebäudehöhe / Firsthöhe
- Art. 5.8 Ausnützungsziffer
- Art. 5.9 Dachgestaltung / Dachausbau
- Art. 5.10 Autoabstellplätze
- Art. 5.11 Architektonische Gestaltung
- Art. 5.12 Umgebungsgestaltung
- Art. 5.13 Fachinstanz
- Art. 5.14 Voranfragen

Art. 6 Sektor C

SCHUTZGEBIETE

- Art. 7 Baumschutz

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Art. 8 Erschliessung Strasse
- Art. 9 Oeffentliche Fusswege
- Art. 9.1 längs BTI
- Art. 9.2 BTI - Moosgasse
- Art. 10 Bauverbotsbereich Kanalisationsleitung

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 11 Inkrafttreten
- Art. 12 Revision der Ueberbauungsordnung

- Genehmigungsvermerke
- Anhang

ALLGEMEINES

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 6 a mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

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

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Art. 3

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

1. Erschliessungen
2. Sektoren
3. Baulinien
4. Hauptfirstrichtung
5. Geschützte Bäume
6. Schema Neupflanzung

ZONENVORSCHRIFTEN

Sektor A

Art. 4

Bestehendes Gebäude

Art. 4.1

Das bestehende Gebäude Nr.8,kann erhalten werden,oder aufgrund des baulich sehr schlechten Zustandes, durch einen Neubau ersetzt werden.

Ortsbildschutz

Art. 4.2

Der Sektor A liegt im Ortsbildschutzperimeter "Moosgasse". Die Vorschriften Art. 36 BR sind sinngemäss anzuwenden.

Nutzung

Art. 4.3

Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Kernzone A (Art. 32 Abs. 1 BR).

Lärmschutz

Art. 4.4

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

Baufelder

Art. 4.5

Im Sektor A sind mit Baulinien Baufelder festgelegt. Ausserhalb der Baufelder sind nur An- und Nebengebäude gemäss Art. 4.9 gestattet.

Baupolizeiliche Masse

Art. 4.6

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baufeld 1	Min.	Max.
Geschosszahl	2	2
Gebäudehöhe	7.00 m	8.00 m
Firsthöhe	11.00 m	13.00 m
Gebäudelänge	30.00 m	Baulinie
Gebäudebreite	10.00 m	Baulinie
BGF Grundfläche	1000 m ²	1300 m ²

Baufeld 2 + 3

Geschoss	-
Gebäudehöhe	3.00 m
Gebäudelänge	gemäss Baulinien
Gebäudebreite	gemäss Baulinien
Grenzabstand	gemäss Baulinien
Nutzung	unbewohnte An- und Nebengebäude

Dachausbau /
Dachgestaltung

Art. 4.7

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

²Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als 1/4 der Fassadenlänge des 1ten Dachgeschosses und 1/8 im 2ten Dachgeschoss ausmachen.

³Dacheinschnitte sind verboten.

⁴Einzelne Dachflächenfenster sind bis max. 0.5 m² Fläche gestattet.

Im Gesamten sind pro 5 Meter Fassadenlänge max. 1 Dachflächenfenster gestattet.

⁵Die Dachaufbauten/Quergiebel etc. sind gestalterisch und materialmässig ins Dach einzupassen. Platzierung, Grösse, Anzahl, Art der Aufbauten hat in Zusammenarbeit mit der Fachinstanz*) (Art. 4 Abs. 14) zu erfolgen.

⁶Die Dachgestaltung hat in Anlehnung, respektive Interpretierung an die traditionelle Dachgestaltung zu erfolgen (Neigung, Vorsprünge etc.).

⁷Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen.

Autoabstellplätze

Art. 4.8

¹Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen Art. 49 f Bauverordnung.

²Gedeckte oberirdische Autoabstellplätze sind im Baufeld 1 oder 2 anzuordnen.

³Bei der Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle ist die im Plan (Sektor B) bezeichnete Rampe zu beachten.

An- und Nebenbauten

Art. 4.9

An- und Nebenbauten (neben den Baufeldern) sind nur für Schöpfe, Pergolen und dgl. gestattet. Die Grundfläche darf 20 m², die Gebäudehöhe 3.00 m nicht übersteigen.

Baulinien
mit Anbaupflicht

Art. 4.10

An Baulinien mit Anbaupflicht darf mit dem Bau höchstens 1.00 Meter abgerückt werden.

Gartenbereich

Art. 4.11

Im Feld "Gartenbereich" ist ein Nutz- oder Ziergarten zu gestalten. Die heutige Terrainhöhe darf nicht erhöht oder abgesenkt werden. Unterirdische Bauten sind untersagt.

Architektonische Gestaltung

Art. 4.12

Die Bauten sind als Einheit in die traditionelle Baustruktur der Moosgasse einzugliedern. Sie sind in Bezug auf Gliederung, Architektur, Detailgestaltung, Materialwahl, Farbgebung sorgfältig zu gestalten.

Zur Findung einer optimalen Baugestaltung wird die Ausschreibung eines "Wettbewerbes" empfohlen. Die Fachinstanz*)(Art. 4 Abs. 14) steht der Bauherrschaft für die diesbezügliche Beratung zur Verfügung.

Im Baubewilligungsverfahren wird einer störenden Baugestaltung die Baubewilligung versagt (Art. 12 BauV).

Umgebungsgestaltung

Art. 4.13

Die traditionelle Umgebungsgestaltung

- Hofplatz, Garten -

ist zu übernehmen, respektive neu zu interpretieren.

Auffüllungen sind untersagt.

Spielplätze nach Art. 15 BauG und Art. 42 f BauV sind zur Hauptsache im Sektor C anzuordnen.

Es ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 BewD) auszuarbeiten.

Im weiteren gilt Art. 24 BR.

Fachinstanz

Art. 4.14

Die Fachinstanz*) muss für die ästhetische Beurteilung der Voranfragen und Baugesuche vom Gemeinderat beigezogen werden.

Voranfragen

Art. 4.15

Dem Gesuchsteller wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der zuständigen Behörde eingereicht werden und die Art des Gebäudes (Nutzung, Gestaltung) umschreiben.

*) - Kant. Denkmalpflege
- Stelle für Bauern- u. Dorfkultur
- Berner Heimatschutz
- Ortsplanung

Siehe auch Art. 32 Abs. 4 BR.

Sektor B	Art. 5
Nutzung	Art. 5.1 Der Sektor B dient dem Wohnen. Gewerbe/Dienstleistungsbetriebe/Büros etc., die das Wohnen nicht beeinträchtigen, sind zugelassen.
Lärmschutz	Art. 5.2 Der Sektor B ist gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Längs dem BTI-Trassee gilt auf einer Tiefe von 20 m (Geleise Achse) die Empfindlichkeitsstufe III.
Grenzabstände	Art. 5.3 Die Grenzabstände für Hauptgebäude sind mit Bau- linien geregelt.
Abstand zu Bahn BTI	Art. 5.4 Der Abstand für Hauptgebäude ist mit einer Bau- linie festgelegt. Im weiteren ist die Verordnung des Eidg. Stark- strominspektorates, Art. 110 Ziffer 1 zu beachten. "Zwischen Hochspannungsleitungen und benachbarten Gebäuden ist in der Regel ein waagrecht gemesse- ner seitlicher Abstand von wenigstens 5.00 m ein- zuhalten. Bei Häusern, welche die Leitungen über- ragen, ist dieser Abstand um das Mass der Ueber- ragung zu vergrössern." Siehe Anhang.
Gebäudeabstände / Gebäudelänge	Art. 5.5 Die Gebäudeabstände und Gebäudelängen sind sektorintern frei bestimmbar.
Geschosszahl	Art. 5.6 ¹ Die Geschosszahl beträgt 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss). ² Das Dach zählt als Geschoss, wenn die Kniewand- höhe in der Fassadenflucht, von Oberkant Dachge- schossboden bis Oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.
Gebäudehöhe / Firsthöhe	Art. 5.7 Die Gebäudehöhe beträgt max. 7.00 Meter max. 8.00 Meter, talseitig Die Firsthöhe (OK Sparren) darf die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 5.00 Meter über- ragen. (Siehe Schema im Anhang).

Ausnutzungsziffer

Art. 5.8

Die Ausnutzungsziffer wird nach Art. 93 BauV berechnet.

Die minimale und maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt:

Sektor B 1	min.	1'000 m ²	BGF
	max.	1'800 m ²	BGF
Sektor B 2	min.	1'000 m ²	BGF
	max.	1'800 m ²	BGF

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

Dachgestaltung / Dachausbau

Art. 5.9

¹ Es sind nur Steildächer gestattet.

² Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

³ Dachaufbauten, Dachflächenfenster und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen.

⁴ Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen.

Autoabstellplätze

Art. 5.10

¹ Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 49 f BauV.

² Liegt die Bruttogeschossfläche im

Sektor B 1 über 1'300 m² BGF

Sektor B 2 über 1'300 m² BGF

müssen die notwendigen Autoabstellplätze zu mindestens 50% unterirdisch angeordnet werden.

³ Bei der Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle ist die im Plan bezeichnete Rampe zu beachten.

Architektonische Gestaltung

Art. 5.11

Die Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Architektur, Material und Farbe sind sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Im Baubewilligungsverfahren wird einer störenden Baugestaltung die Baubewilligung versagt (Art. 12 BauV).

Umgebungsgestaltung

Art. 5.12

Der Grün-Freiraum ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und das Ortsbild ergibt.

Eine intensive Begrünung mit standortgerechten Bäumen und Pflanzen ist anzustreben.

Spielplätze nach Art. 15 BauG und Art. 42 f BauV sind zur Hauptsache im Sektor C anzuordnen.

Es ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 BewD) auszuarbeiten.

Im weiteren gilt Art. 24 BR.

Fachinstanz

Art. 5.13

Die Fachinstanz*) kann für die ästhetische Beurteilung der Voranfragen und Baugesuche vom Gemeinderat beigezogen werden.

Voranfragen

Art. 5.14

Dem Gesuchsteller wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der zuständigen Behörde eingereicht werden und die Art des Gebäudes (Nutzung, Gestaltung) umschreiben.

*) - Berner Heimatschutz
- Ortsplanung

Sektor C

Art. 6

Der Sektor C ist der gemeinsame Platz (Spiel, Verweilen etc.) der Ueberbauung.

Die Fläche zählt zur notwendigen Spielfläche nach Art. 45 f BauV.

Die Gestaltung hat einfach und zweckmässig zu erfolgen (Baum, Bänke, Brunnen).

Die definitive Gestaltung des Sektors C hat nach der Realisierung von 2'500 m² BGF (total zulässig 4'900 m² BGF) zu erfolgen. Eine geringfügige seitliche Verschiebung ist um 2.00 Meter möglich (siehe Plan).

SCHUTZOBJEKT

Baumschutz

Art. 7

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.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung
Strasse

Art. 8

Die Erschliessungsstrasse ist eine Hauszufahrt im Sinne von

Art. 106 BauG.

Art. 6 BauV.

Art. 71 SBG.

Oeffentliche
Fusswege

Art. 9

längs BTI

Art. 9.1

Die Erstellung geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Es ist eine einfache, zweckmässige Gestaltung (Zementformsteine etc.), in Absprache mit der Gemeinde, vorzusehen.

Der Unterhalt wird von der Gemeinde ausgeführt.

BTI - Moosgasse

Art. 9.2

Die Erstellung geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Der Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Bauverbotsbereich
Kanalisationsleitung

Art. 10

Im Leitungsbereich der Kanalisationsleitung gilt ein allgemeines Bauverbot.

Hoch- und Tiefbauten können nur als Ausnahme und mit Auflagen (Vertrag) bewilligt werden.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Art. 11

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

Revision der Ueberbauungsordnung

Art. 12

Für die geringfügige Aenderung der Ueberbauungsordnung kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 59 BauG bleibt vorbehalten.

Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 BauG anwendbar.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 15. APRIL - 11. MAI 1991

VORPRÜFUNG VOM 20. JANUAR 1992

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11. APRIL 1992

IM AMTSANZEIGER VOM 10. APRIL 1992

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

VOM 13. APRIL 1992 BIS 12. MAI 1992

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 20. MAI 1992

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 4. JUNI 1992

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE INS

AM 5. JUNI 1992

MIT 106 JA

0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident

Charles Stucki

Sekretär

Martin Boss *[Signature]*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

INS, 9. JULI 1992

Der Gemeindeschreiber

Martin Boss *[Signature]*

GENEHMIGT DURCH DIE
KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 1. OKT. 1992

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

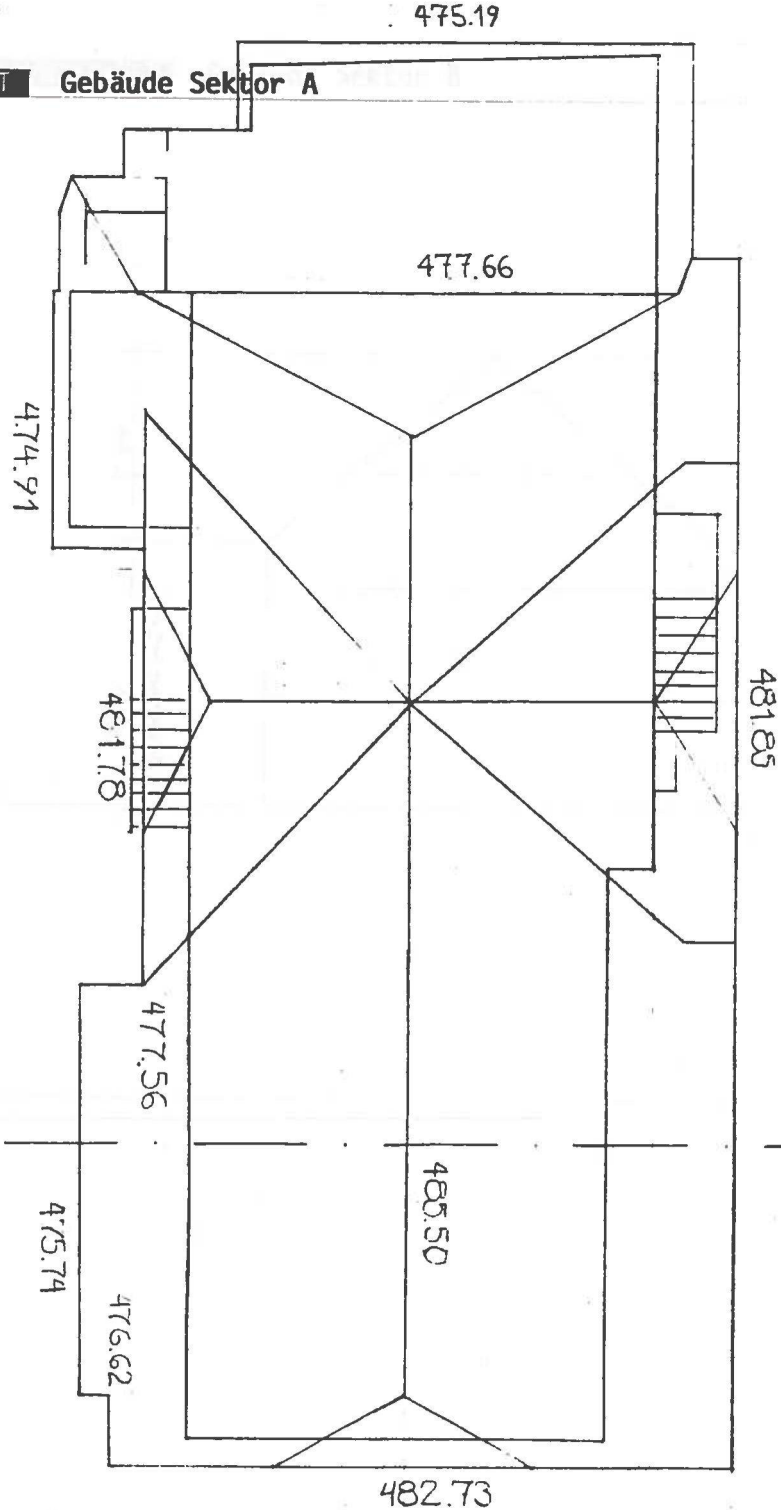
[Signature: D. Schaefer]

Anhang

- Schemaschnitt Gebäude Sektor A
- Schemaschnitt Gebäude Sektor B
- Sicherheitsabstände zwischen Gebäude und Hochspannungsfreileitungen nach Art. 110 St.V.

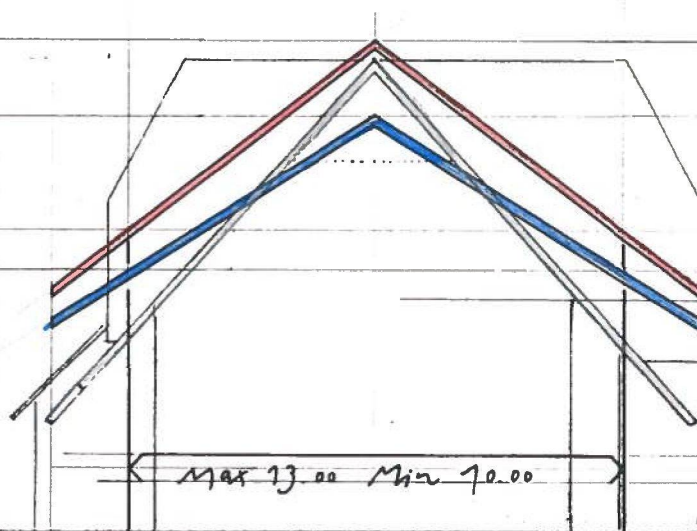
SCHEMASCH/ITT

Gebäude Sektor A

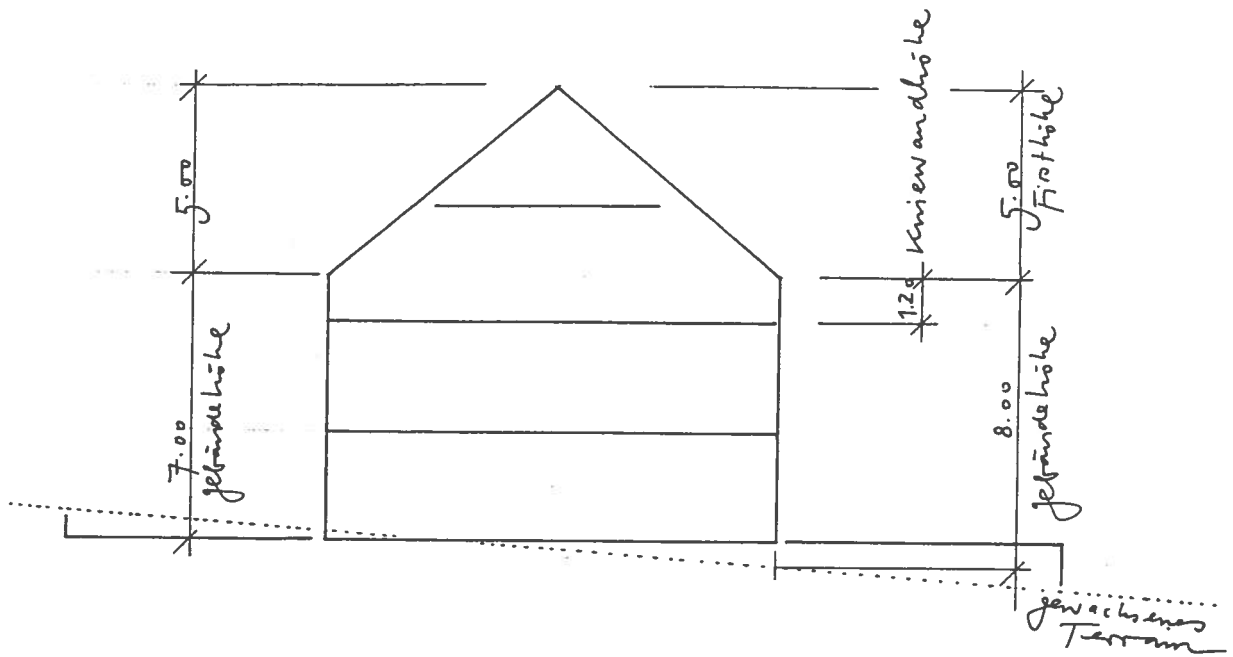


GRUNDRISS

486.00
485.00
484.00
483.00
482.00
481.00
480.00
479.00
478.00
477.00
476.00
475.00
474.00
473.00

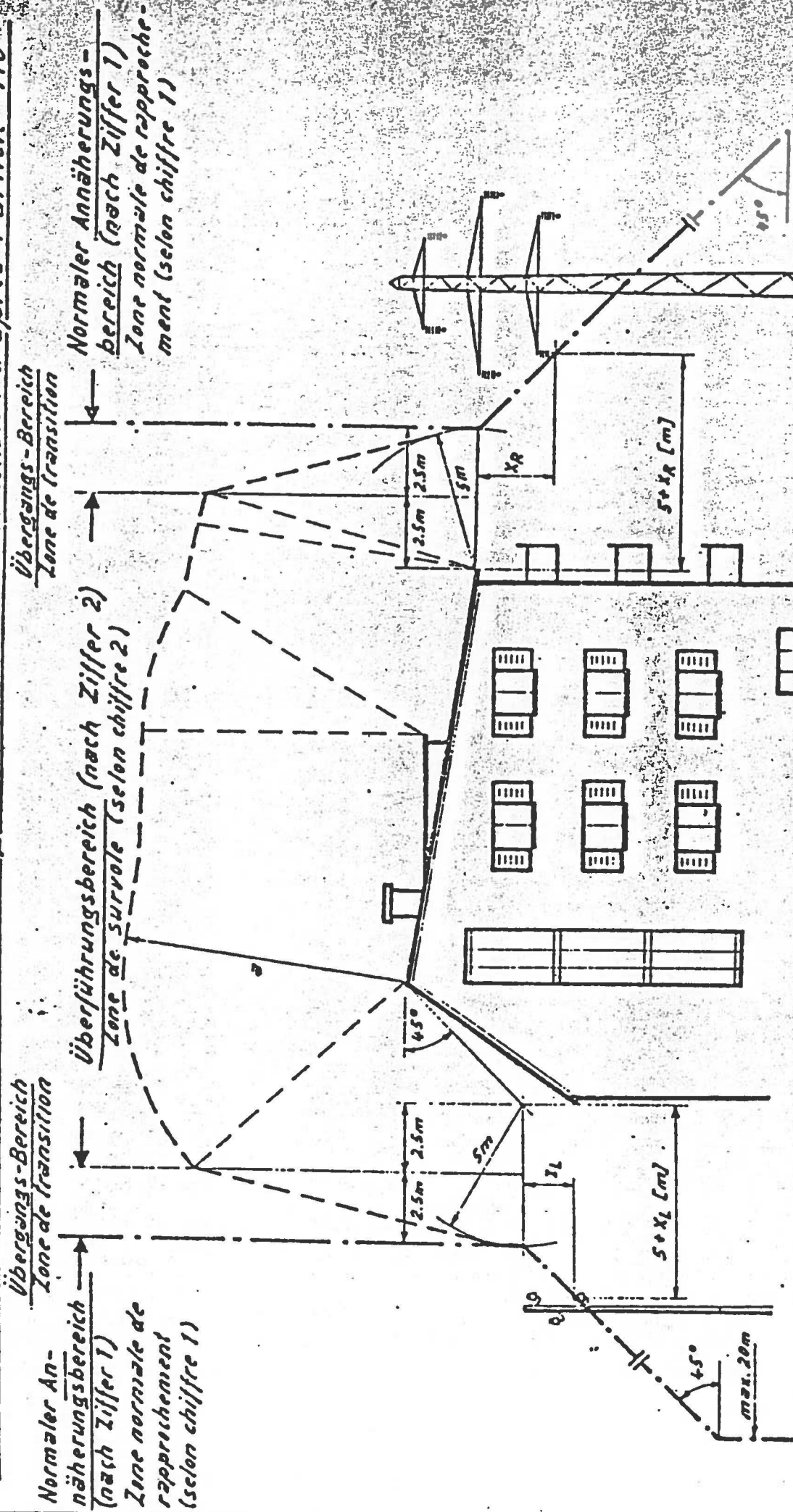


Min 7.00
Max 8.00
Gebäudehöhe
Min 17.00
Max 13.00
Finthöhe



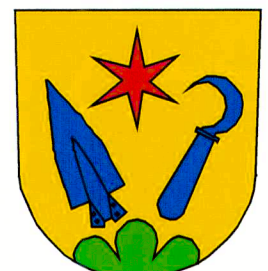
Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Hochspannungs – Freileitungen nach Art. 110 St. V

Distances de sécurité entre bâtiments et lignes aériennes à haute tension d'après l'article 110



Legende:

a = Mindestabstand zwischen Dach und Leiter
 x_L, x_R = Mass der Überragung
 a = Distance minimale entre le toit et les conducteurs
 x_L, x_R = Valeur égale à la différence des hauteurs



EINWOHNERGEMEINDE
INS

ÄNDERUNG

Überbauungsordnung Nr. 6

' Moosgasse '

ÜBERBAUUNGSPLAN

MASSSTAB 1 : 500

PLANUNGSBÜRO

WALTER REY Planer FSU BIEL

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 15. APRIL - 11. MAI 1991
VORPRÜFUNG VOM 20. JANUAR 1992
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11. APRIL 1992
IM AMTSANZEIGER VOM 10. APRIL 1992
OFFENTLICHE AUFLAGE
VOM 13. APRIL 1992 BIS 12. MAI 1992
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 20. MAI 1992
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -
RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 4. JUNI 1992

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE INS
AM 5. JUNI 1992
MIT 106 JA
O NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
Präsident Charles Studer
Sekretär Martin Boss

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
INS, 9. JULI 1992
Der Gemeindevorstand
Martin Boss

GENEHMIGT DURCH DIE
KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 1. Okt. 1992
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin: D. Schaefer

LEGENDE

HAUPTVERKEHRSTRASSE HVS	TROTTOIR
HAUSZUFABRT HF	
STRASSENANSCHLUSS HVS HF	
RAMPE	HINWEIS
BASSERSCHLIESSUNG	
FUSSWEG ÖFFENTLICH	
FUSSWEG ÖFFENTLICH, VERBUNDUNG SICHERSTELLEN BREITE 2.00 m	
VER- UND ENTWASSERUNG	
KANALISATION	
WASSER	
ELEKTRO	
TELEFON	
GAS	
CONTAINERPLATZ	

BAULINIE HAUPTBAUDE MIT ANBAUPFLICHT
BAULINIE HAUPTBAUDE OHNE ANBAUPFLICHT
BAULINIE NEBENBAUDE
HAUPTFRÜSTRICHTUNG
ORTSBILDSCHUTZPERIMETER Art 36 BR
GESCHÜTZTER BAUM
BAUMPFLANZUNG SCHEMATISCH
BAUVERBOTSBEREICH HAUPTKANALISATION



GENEHMIGUNGSVERMERKE ÄNDERUNG

MITWIRKUNG VOM : 10. Oktober bis 10. November 2008

VORPRÜFUNG VOM : 18. November 2008

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM : 8. Oktober 2008
IM AMTSANZEIGER VOM : 10. Oktober 2008

OFFENTLICHE AUFLAGE VOM 10. Oktober 2008 BIS 10. November 2008

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM : 19. November 2008
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 3
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN /
RECHTSVERWAHRUNGEN /

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 20. November 2008

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE
AM 05. Dezember 2008
MIT JA 100
NEIN 0

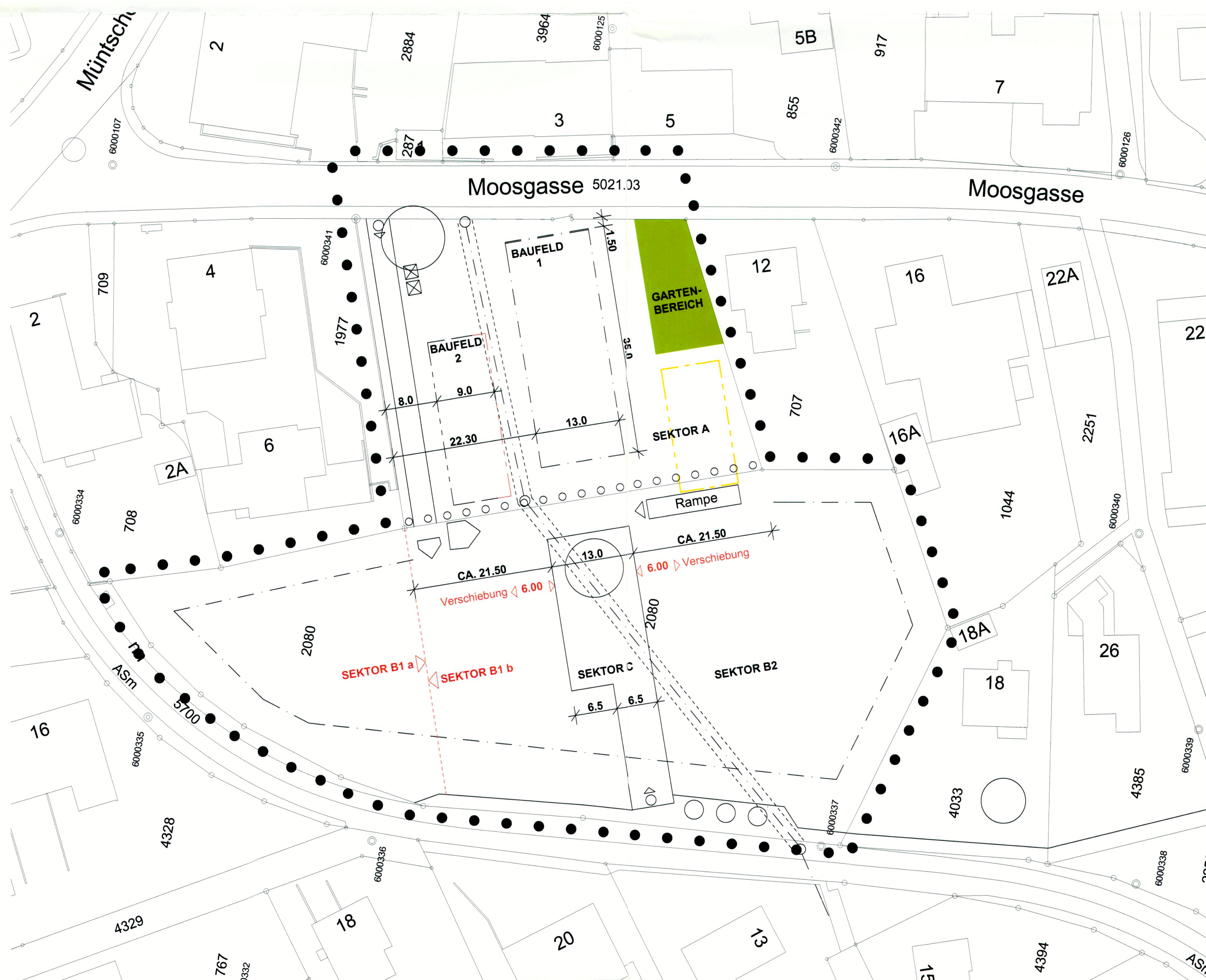
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
Präsident
Sekretär

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
Der Gemeindevorstand

GENEHMIGT DURCH
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
-7. APR. 2009

LEGENDE ÄNDERUNGEN

Sektor B1 a / B1 b neu
Baulinie Baufeld 3 aufgehoben
Baulinie Nebengebäude neu
Gartenbereich neu



EINWOHNERGEMEINDE

INS



ÄNDERUNG

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.6

"Moosgasse"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 6 B

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR 6 BEINHALTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 6 A
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 6 B

PLANUNGSBÜRO – WALTER REY – PLANER FSU – BIEL

ALLGEMEINES

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

ZONENVORSCHRIFTEN

- Art. 4 Sektor A**
Art. 4.1 Ortsbildschutz
Art. 4.2 Nutzung
Art. 4.3 Lärmschutz
Art. 4.4 Baufelder
Art. 4.5 Baupolizeiliche Masse
Art. 4.6 Dachausbau / Dachgestaltung
Art. 4.7 Autoabstellplätze
Art. 4.8 An- und Nebenbauten
Art. 4.9 Baulinien mit Anbaupflicht
Art. 4.10 Gartenbereich
Art. 4.11 Architektonische Gestaltung
Art. 4.12 Umgebungsgestaltung
Art. 4.13 Fachinstanz
Art. 4.14 Voranfragen
- Art. 5 Sektor B**
Art. 5.1 Nutzung
Art. 5.2 Lärmschutz
Art. 5.3 Grenzabstände
Art. 5.4 Abstand zu BTI
Art. 5.5 Gebäudeabstände / Gebäudelänge
Art. 5.6 Geschosszahl
Art. 5.7 Gebäudehöhe / Firsthöhe
Art. 5.8 Ausnützungsziffer
Art. 5.9 Dachgestaltung / Dachausbau
Art. 5.10 Autoabstellplätze
Art. 5.11 Architektonische Gestaltung
Art. 5.12 Umgebungsgestaltung
Art. 5.13 Fachinstanz
Art. 5.14 Voranfragen

- Art. 6 Sektor C**

SCHUTZGEBIETE

- Art. 7 Baumschutz

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Art. 8 Erschliessung Strasse
Art. 9 Öffentliche Fusswege
Art. 9.1 längs BTI
Art. 9.2 BTI - Moosgasse
Art. 10 Bauverbotsbereich Kanalisationsleitung

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 11 Inkrafttreten

- Genehmigungsvermerke **Änderung**

Beilage
Überbauungsvorschriften genehmigt 01.10.1992

ALLGEMEIN

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 6 a mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Ins.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 3

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

1. Erschliessungen
2. Sektoren
3. Baulinien
4. Hauptfirstrichtung
5. Geschützte Bäume
6. Schema Neupflanzung

ZONENVORSCHRIFTEN

Sektor A

Art. 4

Bestehendes Gebäude

Art. 4.1

~~Das bestehende Gebäude Nr. 8 kann erhalten werden, oder aufgrund des baulich sehr schlechten Zustandes, durch einen Neubau ersetzt werden.~~

Ortsbildschutz

Art. 4.1

Der Sektor A liegt im Ortsbildschutzperimeter "Moosgasse".
Die Vorschriften Art. 49 BR sind sinngemäss anzuwenden.

Nutzung

Art. 4.2

Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Kernzone A
(Art. 39 Abs. 1 BR).

Lärmschutz

Art. 4.3

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

Baufelder

Art. 4.4

Im Sektor A sind mit Baulinien Baufelder festgelegt. Ausserhalb der
Baufelder sind nur An- und Nebengebäude gemäss Art. 4.8 gestattet.

Baupolizeiliche Masse

Art. 4.5

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baufeld 1	NEU	
	Min.	Max.
Geschosszahl	2	3
Gebäudehöhe	7.00 m	9.50 m
Firsthöhe	11.00 m	13.00 m
Gebäuelänge	30.00 m	Baulinie
Gebäudebreite	10.00 m	Baulinie
BFG (Bruttogeschoßfläche)	1000 m ²	gesamt für Sektor A+ B 4'900 m ²

Baufeld 2 +3	
Geschoss	---
Gebäudehöhe	3.00 m
Gebäuelänge	gemäss Baulinien
Gebäudebreite	gemäss Baulinien
Grenzabstand	gemäss Baulinien
Nutzung	unbewohnte An- und Nebengebäude

Dachausbau / Dachgestaltung

Art. 4.6

¹Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist nur soweit erlaubt, soweit eine Belichtung ohne Dachaufbauten, Verglasungen, Dachflächenfenster etc. möglich ist.

²Dachaufbauten sind nicht gestattet.

³Dacheinschnitte sind verboten.

⁴Dachflächenfenster sind nur für die minimale Belichtung von Estrichen gestattet. Die Grösse von 55/80 cm darf nicht überschritten werden.

⁵Technisch notwendige Einbauten wie RWA (Rauch – und Wärmeabzug) etc. sind gestattet, aber auf ein Minimum zu beschränken.

⁶Die Dachgestaltung hat in Anlehnung, respektive Interpretation an die traditionelle Dachgestaltung zu erfolgen (Neigung, Vorsprünge etc.). Die minimale Dachneigung beträgt 27°

⁷Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen.

Autoabstellplätze

Art. 4.7

¹Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen Art. 49 f Bauverordnung.

²Gedekte oberirdische Autoabstellplätze sind im Baufeld 1 anzuordnen.

³Bei der Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle ist die im Plan (Sektor B) schematisch gezeichnete Rampe zu beachten.

An- und Nebenbauten

Art. 4.8

An- und Nebenbauten (neben den Baufeldern) sind nur für Schöpfe, Pergolen und dgl. gestattet.
Die Grundfläche darf 20 m², die Gebäudehöhe 3.00 m nicht übersteigen.

Baulinien mit Anbaupflicht

Art. 4.9

An Baulinien mit Anbaupflicht darf mit dem Bau höchstens 1.00 Meter abgerückt werden.

Gartenbereich

Art. 4.10

Im Feld "Gartenbereich" ist ein Nutz- oder Ziergarten zu gestalten. Die heutige Terrainhöhe darf nicht erhöht oder abgesenkt werden. Unterirdische Bauten sind untersagt.

Architektonische Gestaltung

Art. 4.11

Die Bauten sind als Einheit in die traditionelle Baustruktur der Moosgasse einzugliedern.

Sie sind in Bezug auf Gliederung, Architektur, Detailgestaltung, Materialwahl, Farbgebung sorgfältig zu gestalten.

Zur Findung einer optimalen Baugestaltung wird die Ausschreibung eines "Wettbewerbes" empfohlen. Die Fachinstanz*)(Art. 4 Abs. 13) steht der Bauherrschaft für die diesbezügliche Beratung zur Verfügung.

Im Baubewilligungsverfahren wird einer störenden Baugestaltung die Baubewilligung versagt (Art. 12 BauV).

Umgebungsgestaltung

Art. 4.12

Die traditionelle Umgebungsgestaltung

- Hofplatz, Garten -

ist zu übernehmen, respektive neu zu interpretieren.

Auffüllungen sind untersagt.

Spielplätze nach Art. 15 BauG und Art. 42 f BauV sind zur Hauptsache im Sektor C anzuordnen.

Es ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 BewD) auszuarbeiten.

Im weiteren gilt Art. 11 BR.

Fachinstanz

Art. 4.13

Die Fachinstanz*) muss für die ästhetische Beurteilung der Voranfragen und Baugesuche vom Gemeinderat beigezogen werden.

Voranfragen

Art. 4.14

Dem Gesuchsteller wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der zuständigen Behörde eingereicht werden und die Art des Gebäudes (Nutzung, Gestaltung) umschreiben.

*) - Kant. Denkmalpflege
- Berner Heimatschutz
- Ortsplanung

Sektor B

Art. 5

Nutzung

Art. 5.1

Der Sektor B dient dem Wohnen. Gewerbe/Dienstleistungsbetriebe/Büros etc., die das Wohnen nicht beeinträchtigen, sind zugelassen.

Lärmschutz

Art. 5.2

Der Sektor B ist gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Längs dem BTI-Trasse gilt auf einer Tiefe von 20 m (Geleise Achse) die Empfindlichkeitsstufe III.

Grenzabstände

Art. 5.3

Die Grenzabstände für Hauptgebäude sind mit Baulinien geregelt.

Abstand zu Bahn BTI

Art. 5.4

Der Abstand für Hauptgebäude ist mit einer Baulinie festgelegt.

Im weiteren ist die Verordnung des Eidg. Starkstrominspektorates, Art. 110 Ziffer 1 zu beachten.

"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.

Gebäudeabstände / Gebäudelänge

Art. 5.5

Die Gebäudeabstände und Gebäudelängen sind sektorintern frei bestimmbar.

Geschosszahl

Art. 5.6

Die Geschosszahl beträgt:

Sektor B1 a	2 zwei
Sektor B1 b	3 drei
Sektor B2	3 drei

Gebäudehöhe / Firsthöhe

Art. 5.7

■ Die Gebäudehöhe beträgt:

Sektor B1 a	6.50 m
Sektor B1 b	9.50 m
Sektor B2	9.70 *m

*Plus Hangzuschlag 1.00 m gemäss Art. 28. Abs. 2 BR

■ Die Firsthöhe (OK Sparren) beträgt:

Sektor B1 a	10.50 m
Sektor B1 b	13.00 m
Sektor B2	13.00 *m

*Plus Hangzuschlag 1.00 m gemäss Art. 28. Abs. 2 BR

Messweise: Die Firsthöhe wird ab Gebäudehöhe gemessen.

z.B. 6.50 + 4.00	= 10.50 m (B1a)
z.B. 9.50 + 3.50	= 13.00 m (B1b)
z.B. 9.70 + 1.00* + 3.30	= 14.00 m (B2)

Ausnützungsziffer

Art. 5.8

Die Ausnützungsziffer wird nach Art. 93 f BauV berechnet.
Die gesamte Bruttogeschossfläche (für Sektor A+B) beträgt 4'900 m²
(Parzelle 2080: 7'435 m²).

Dachgestaltung / Dachausbau

Art. 5.9

¹Es sind nur Satteldächer gestattet.

²Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist nur soweit gestattet, soweit eine Belichtung ohne Dachaufbauten, Verglasungen, Dachflächenfenster etc. möglich ist.

³Dachaufbauten sind nicht gestattet.

⁴Dacheinschnitte sind verboten.

⁵Dachflächenfenster sind nur für die minimale Belichtung von Estrichen gestattet. Die Grösse von 55/80 cm darf nicht überschritten werden.

⁶Technisch notwendige Einbauten wie RWA (Rauch – und Wärmeabzug) etc. sind gestattet, aber auf ein Minimum zu beschränken.

⁷Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen.

Autoabstellplätze

Art. 5.10

¹Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 49 f BauV.

²Die notwendigen Autoabstellplätze müssen zu mindestens 90 % unterirdisch angeordnet werden.

³Bei der Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle ist die im Plan schematisch bezeichnete Rampe zu beachten.

Architektonische Gestaltung

Art. 5.11

Die Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Architektur, Material und Farbe sind sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Im Baubewilligungsverfahren wird einer störenden Baugestaltung die Baubewilligung versagt (Art. 12 BauV).

Umgebungsgestaltung

Art. 5.12

Der Grün-Freiraum ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und das Ortsbild ergibt.

Eine intensive Begrünung mit standortgerechten Bäumen und Pflanzen ist anzustreben.

Spielplätze nach Art. 15 BauG und Art. 42 f BauV sind zur Hauptsache im Sektor C anzuordnen.

Es ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 BewD) auszuarbeiten.

Im weiteren gilt Art. 11 BR.

Fachinstanz

Art. 5.13

Die Fachinstanz*) kann für die ästhetische Beurteilung der Voranfragen und Baugesuche vom Gemeinderat beigezogen werden.

Voranfragen

Art. 5.14

Dem Gesuchsteller wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der zuständigen Behörde eingereicht werden und die Art des Gebäudes (Nutzung, Gestaltung) umschreiben.

*) - Denkmalpflege
- Berner Heimatschutz
- Ortsplanung

Sektor C

Art. 6

Der Sektor C ist der gemeinsame Platz (Spiel, Verweilen etc.) der Überbauung.

Die Fläche zählt zur notwendigen Spielfläche nach Art. 45 f BauV.

Die Gestaltung hat einfach und zweckmässig zu erfolgen (Baum, Bänke, Brunnen).

Die definitive Gestaltung des Sektors C hat nach der Realisierung von 2'500 m² BGF (total zulässig 4'900 m² BGF) zu erfolgen. Eine geringfügige seitliche Verschiebung ist um 6.00 Meter möglich (siehe Plan).

SCHUTZOBJEKT

Baumschutz

Art. 7

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.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung / Strasse

Art. 8

Die Erschliessungsstrasse ist eine Hauszufahrt im Sinne von

Art. 106 BauG.

Art. 6 BauV.

Art. 71 SBG.

Öffentliche Fusswege

Art. 9

längs BTI

Art. 9.1

Die Erstellung geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Es ist eine einfache, zweckmässige Gestaltung (Zementformsteine etc.), in Absprache mit der Gemeinde, vorzusehen.

Der Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Ein Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ist abzuschließen und mit der Genehmigung einzureichen.

BTI - Moosgasse

Art. 9.2

Die Erstellung geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Der Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Ein Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ist abzuschließen und mit der Genehmigung einzureichen.

Bauverbotsbereich / Kanalisationsleitung

Art. 10

Im Leitungsbereich der Kanalisationsleitung gilt ein allgemeines Bauverbot.

Hoch- und Tiefbauten können nur als Ausnahme und mit Auflagen (Vertrag) bewilligt werden.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Art. 11

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch **das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.**
(Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE **ÄNDERUNG**

MITWIRKUNG VOM 10. Oktober bis 10. November 2008

VORPRÜFUNG VOM 18. November 2008

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 08. Oktober 2008

IM AMTSANZEIGER VOM 10. Oktober 2008

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 10. Oktober 2008 BIS 10. November 2008

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 19. November 2008

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 3

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : ---

RECHTSVERWAHRUNGEN : ---

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 20. November 2008

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE

AM 05. Dezember 2008

MIT JA 100

NEIN 0

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident

Sekretär

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Der Gemeindeschreiber

GENEHMIGT DURCH

AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

-7. APR. 2009

B. Wiedner

■

Beilage

Überbauungsvorschriften genehmigt 01.10.1992