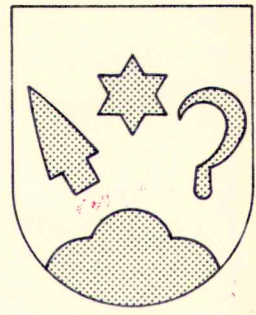


GEMEINDE INS



ÜBERBAUUNGSORDNUNG und ZONENPLANÄNDERUNG Nr. 2 SÄGEREI KAPPELER ÜBERBAUUNGSPLAN Nr. 2A M. 1:1000

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 2
 beinhaltet
 . ÜBERBAUUNGSPLAN Nr. 2A
 . ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 2B

PLANUNGSBURO WALTER REY PLANER BSP

BIEL

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 14. DEZEMBER 1987
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 14. NOVEMBER 1987
 IM AMTSANZEIGER VOM 12. NOVEMBER 1987 / 6. JANUAR 1988
 ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
 VOM 12.11.1987 BIS 14.12.1987
 6.1.1988 5.2.1988
 EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14. DEZEMBER 1987
 ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1
 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : -
 RECHTSVERWAHRUNGEN : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN
 GEMEINDERAT AM 17. JUNI 1987

BESCHLOSSEN DURCH DIE
 EINWOHNERGEMEINDE INS AM 18. DEZEMBER 1987

MIT 398 JA
 0 NEIN

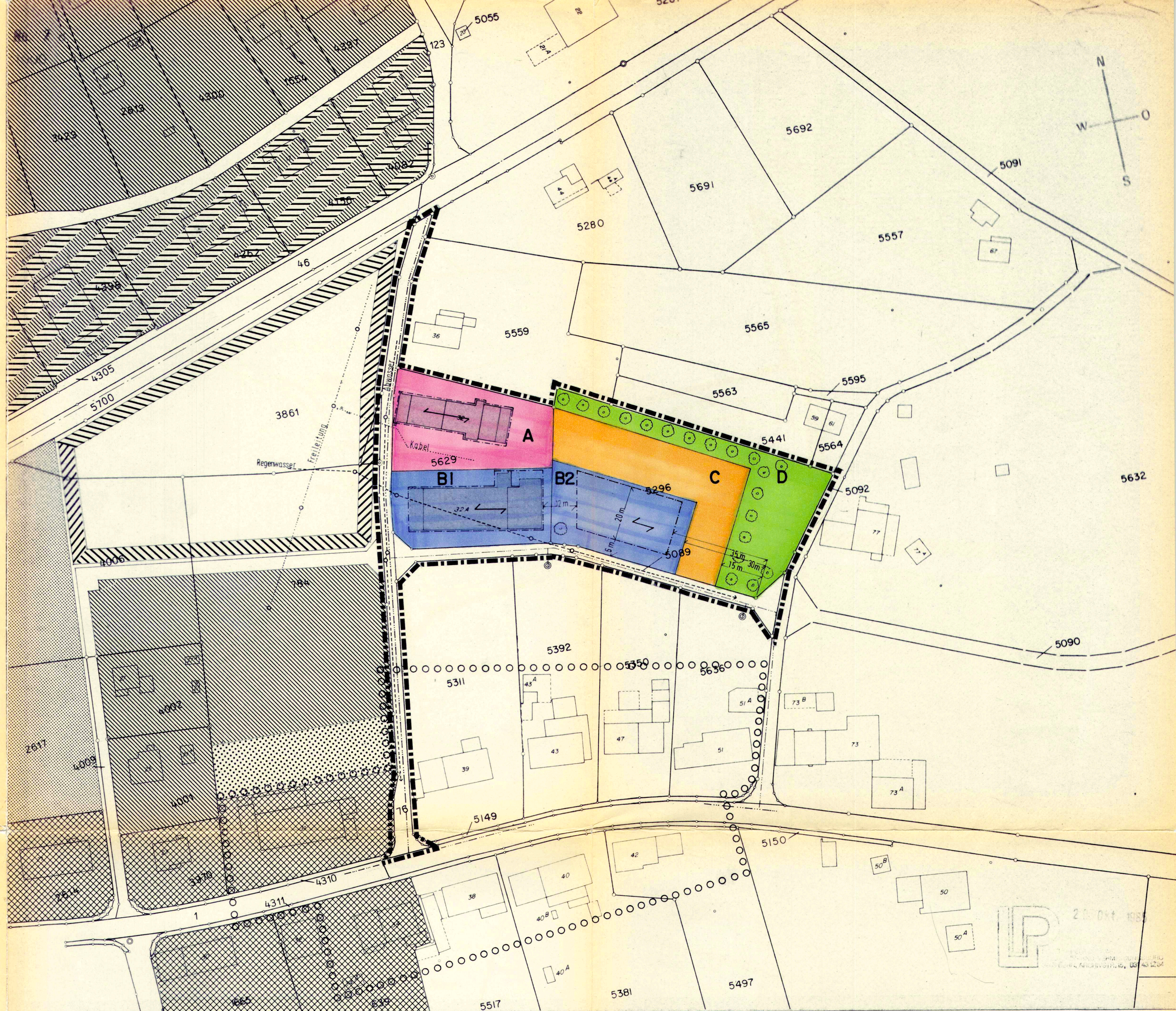
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
 PRÄSIDENT SEKRETÄR
 Walter Küffer Willy Etter

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
 INS, DEN 14. April 1988

DER GEMEINDESCHEIBEER GENEHMIGT gemäss
 Beschluss vom 10. OKT. 1988
 BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
 Der Direktor: *[Signature]*

GENEHMIGT DURCH DIE
 KANTONALE BAUDIREKTION

Regierungsrat



LEGENDE

- PERIMETER WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUTEN/NUTZUNG**
- SEKTOR A
- SEKTOR B1+B2
- SEKTOR C
- SEKTOR D
- BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE
- FIRSTRICHTUNG HAUPTGEBÄUDE
- BESTEHENDE BAUTEN
- MINIMALE BEPFLANZUNG MIT HOCHSTAMMBAUMEN
- ERSCHLIESSUNG**
- STRASSE
- KANALISATION (Trennsystem)
- WASSER
- ELEKTRIZITÄT

HINWEISE
 ZONENPLAN genehmigt 22.8.1985
 SIEDLUNGSRICHTPLAN bereinigt 22.8.1985

- Wohnzone W2
- Wohngewerbezone WG2
- Kernzone A
- Freifläche
- Grünfläche
- übriges Gemeindegebiet
- Perimeter Ortsbildschutz
- Gewerbezone Z2

Für die Richtigkeit der
 Grundbuchplankopie

Der Grundbuchgeometer:

[Signature]
 14. März 1988
 LUDER + FERROCHON
 INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBURO
 3005 BERN, ARCHIVSTR. 15, 031 43 12 84

G E M E I N D E I N S

Ueberbauungsordnung Nr. 2

S ä g e r e i " K a p p e l e r "

Ueberbauungsvorschriften Nr. 2 B

Planungsbüro Walter Rey Planer BSP Biel

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit dem Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nicht anderes bestimmen gilt das Baureglement der Gemeinde Ins.

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Art. 3

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

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

Sektor A

Art. 4

¹Der Sektor A ist dem Wohnen, Büros und Lagerräumen vorbehalten, wo nichts anderes geregelt ist gelten die Vorschriften der Kernzone A.

²Im Sektor A gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Grenzabstand:	gemäss Baulinien
Gebäudehöhe:	Gebäudehöhe des bestehenden Bauernhauses
Geschosszahl:	2
Gebäudelänge:	gemäss Baulinien
Ausnützung:	Erdgeschoss 250 m2 Bruttogeschossfläche BGF für Wohnen und Büro 1. Stock 250 m2 BGF für Wohnen und Büro Dachgeschoss 100 m2 BGF für Wohnen

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

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

⁵Das Bauernhaus ist in seiner äusseren Erscheinungsform zu erhalten.

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

Art. 5

Sektor B1 + B2

¹Der Sektor B1 ist für einen Zimmereibetrieb und der Sektor B2 für eine Holzsägerei vorbehalten.

²Im Sektor B1 + B2 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Grenzabstände: gemäss Baulinien

Gebäudehöhe: 4 m

Gebäudelänge: gemäss Baulinien

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

⁴ Immissionen

Für Immissionen gelten die Bestimmungen der Gewerbezone (Art. 31 BR Ins)

Der Sektor B1 + B2 ist gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

⁵Gestaltung

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

Sektor C

Art. 6

¹Der Sektor C ist einem Freilager für Holz vorbehalten.

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

Sektor D

Art. 7

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

Erschliessung

Art. 8

¹Strassen

Die Detailerschliessungsstrasse ist im Ueberbauungsplan festgelegt. Die Zufahrt hat über das Sagigässli (Parzelle 76) zu erfolgen.

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

²Kanalisation

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

³Wasser

Die Detailerschliessung der Neuanlage ist im Plan festgelegt.

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

Art.9

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Bau-
direktion in Kraft (Art. 61 BauG,
Art. 17 Gemeindeverordnung).

Hinweise

BauG	Baugesetz	9.6.1985
BauV	Bauverordnung	6.3.1985
BewD.	Dekret über das Baubewilligungsverfahren	11.9.1984

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 14. Dezember 1987
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 14. November 1987
IM AMTSANZEIGER VOM 12. November 1987
6. Januar 1988
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
VOM 12. November 1987 BIS 14. Dezember 1987
6. Januar 1988 5. Februar 1988
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14. Dezember 1987
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : -
RECHTSVERWAHRUNGEN : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT AM 17. Juni 1987

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE INS AM 18. Dezember 1987

MIT 398 JA
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT

Walter Küffer



SEKRETÄR

Willy Etter



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :

INS, DEN 8. Februar 1988

DER GEMEINDESCHREIBER

Willy Etter



GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 10. OKT. 1988

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: 

Regierungsrat

GENEHMIGT
KANTONALE

DURCH DIE
BAUDIREKTION

Genehmigungsvermerke

Genehmigt gemäss Beschluss vom 10. Oktober 1988.

Baudirektion des Kantons Bern

sig. Bernhadr Müller, Regierungsrat

Genehmigungsvermerke Änderung 2014

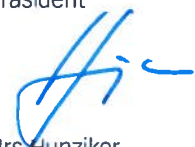
Publikation im Amtsblatt	12. März 2014
Publikation im amtl. Anzeiger	14. März 2014
Öffentliche Auflage vom	14. März bis 14. April 2014

Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. Juni 2014

Gemeinderat Ins

Präsident



Urs Hunziker

Sekretär



Martin Boss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ins, 16. JUNI 2014

Gemeindeschreiber



Martin Boss

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

23. Juni 2014



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ins

Überbauungsordnung Nr. 2 «Sägerei Kappeler»; Änderung 2014

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsplan 1:1000

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2014

ins/ueo nr. 2 kappeler/4/überbauungsplan/5098_uep_140612_g/ph

Das Diagramm zeigt die Wirkungsbereiche der UeO-Änderung und der Überbauungsordnung. Es besteht aus einer Reihe von farbigen Balken, die die verschiedenen Sektoren darstellen:

- Sektor A2:** Ein orangefarbener Balken am unteren Rand.
- Sektor B2:** Ein hellblauer Balken am oberen Rand.
- Sektor C:** Ein hellgelber Balken in der Mitte.
- Sektor D:** Ein hellbrauner Balken unter Sektor C.

Die Wirkungsbereiche sind wie folgt definiert:

- Wirkungsbereich der UeO-Änderung:** Ein roter gestrichelter Balken am oberen Rand.
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung:** Ein schwarzer gestrichelter Balken am unteren Rand.

Die Baulinie Hauptgebäude ist durch eine gestrichelte Linie am unteren Rand markiert. Die Firstrichtung Hauptgebäude ist durch einen Pfeil am oberen Rand markiert. Die minimale Bepflanzung mit Hochstammbäumen ist durch drei grüne Kreise am unteren Rand markiert.

The site plan illustrates a residential development with the following features:

- Building Footprints:**
 - A1:** Blue footprint, top left, with a width dimension of 32.
 - B1:** Light blue footprint, bottom left, with a width dimension of 32a and a length dimension of 5629.
 - B2:** Light blue footprint, bottom center, with a width dimension of 32b and a length dimension of 5722.
 - A2:** Orange footprint, top right, with a width dimension of 12.00 and a length dimension of 11.41.
- Courtyard and Open Spaces:**
 - C:** Yellow area representing the central courtyard, with a width dimension of 12.00.
 - D:** Yellow area representing a parking or open space, with a width dimension of 17.00 and a length dimension of 30.50.
- Setbacks and Dimensions:**
 - Setback from Sagigassli: 28.18 (top left) and 7.6 (bottom left).
 - Setback from Müntschemiergasse: 6.00 (bottom center).
 - Internal dimensions: 10.66, 12.00, 21.50, 17.00, 12.00, 11.41, 11.41, 12.00, 17.00, 30.50, 6.00.
- Surrounding Context:**
 - Streets:** Müntschemiergasse (bottom), Sagigassli (left).
 - Adjacent Properties:** Various numbered lots are shown, including 4156, 3861, 4006, 6161, 6152, 784, 5311, 5392, 5350, 5636, 5388, 73b, 73, 5024, 5632, 5564, 5441, 5565, 5557, 5280, 5559, 5880, 40, 44, 44a, 36, 36a, 32c, 32a, 32b, 5629, 5721, 5722, 5256, 5092, 5089, 51a, 51, 47, 47a, 47b, 43, 43a, 39, 15, 1, 59, 67, 77.
- Orientation:** A north arrow is located in the top right corner.

A1	Sektor A1
B1	Sektor B1
	erhaltenswertes Gebäude

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ins

Überbauungsordnung Nr. 2 «Sägerei Kappeler»; Änderung 2014 im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderungen sind durchgestrichen oder rot hervorgehoben

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2014

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Ins
Dorfplatz 2
3232 Ins

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL

Art. 1

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

Art. 2

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

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

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

Art. 4

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

² Im Sektor A gelten folgende baupolizeilichen Masse:

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

Ausnützung A1 Erdgeschoss
250 m² Bruttageschossfläche BGF für Wohnen und Büro

1. Stock
250 m² BGF für Wohnen und Büro

Dachgeschoss
100 m² BGF für Wohnen

Ausnützung A2 375 m² BGF für Wohnen und Büro

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

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

⁵ Das Bauernhaus ist in seiner äusseren Erscheinungsform zu erhalten.

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

Art. 5

Sektor B1 + B2

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

² Im Sektor B1 + B2 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Grenzabstände:	gemäss Baulinien
Gebäudehöhe:	4 m
Gebäudelänge:	gemäss Baulinien

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

⁴ ~~Immissionen~~

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

⁵ ⁴ Gestaltung

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

Art. 6

Sektor C

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

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

Art. 7

Sektor D

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

Art. 8

Erschliessung

~~¹ Strassen~~

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

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

~~² Kanalisation~~

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

~~³ Wasser~~

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

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

Art. 9

Inkrafttreten

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

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

Hinweise

BauG Baugesetz 9.6.1985

Bau V Bauverordnung 6.3.1985

BewD Dekret über das Baubewilligungsverfahren 11.9.1984

Genehmigungsvermerke

Genehmigt gemäss Beschluss vom 10. Oktober 1988.

Baudirektion des Kantons Bern

sig. Bernhard Müller, Regierungsrat

Genehmigungsvermerke Änderung 2014

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

Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. Juni 2014

Gemeinderat Ins
Präsident

Sekretär



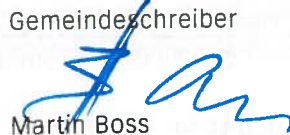
Urs Hunziker

Martin Boss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ins, 16. JUNI 2014

Gemeindeschreiber



Martin Boss

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

23. Juni 2014

