

EINWOHNERGEMEINDE
INS

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "SONNHALDE" BREITEN

ÜBERBAUUNGSPLAN

MASSSTAB 1 : 500

ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHEND AUS :

ÜBERBAUUNGSPLAN
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANUNGSBÜRO WALTER REY Planer FSU BIEL

LEGENDE

●●●●	Wirkungsbereich Überbauungsordnung		
■	Bauzone	Art. 4 - 20	
■	Quartierstrasse	Detailschliessung	
■	Fussweg	Detailschliessung	
---	Baulinie	Strassen - Fusswegabstand	
---	Leitungen aussenhalb Strassenparzelle		
---	Mischwasserleitung	Bestehend	
---	Mischwasserleitung	Neu	
---	Elektrizität und GGA	Neu	
---	Swisscom	Neu	
---	Trink- und Löschwasser	Neu	
○	Hydrant	Neu	
○	Beleuchtung	Neu	
□	Vertikalkabine Elektro	Neu	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG	VOM	Keine
VORPRÜFUNG	VOM	15. Februar 2012
PUBLIKATION	IM AMTSBLATT	VOM 30.05.2012
	IM AMTSANZEIGER	VOM 01.06.2012

EINSPRACHEVERHANDLUNG	AM	-
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	0	
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	0	
RECHTSVERWAHRUNGEN	0	

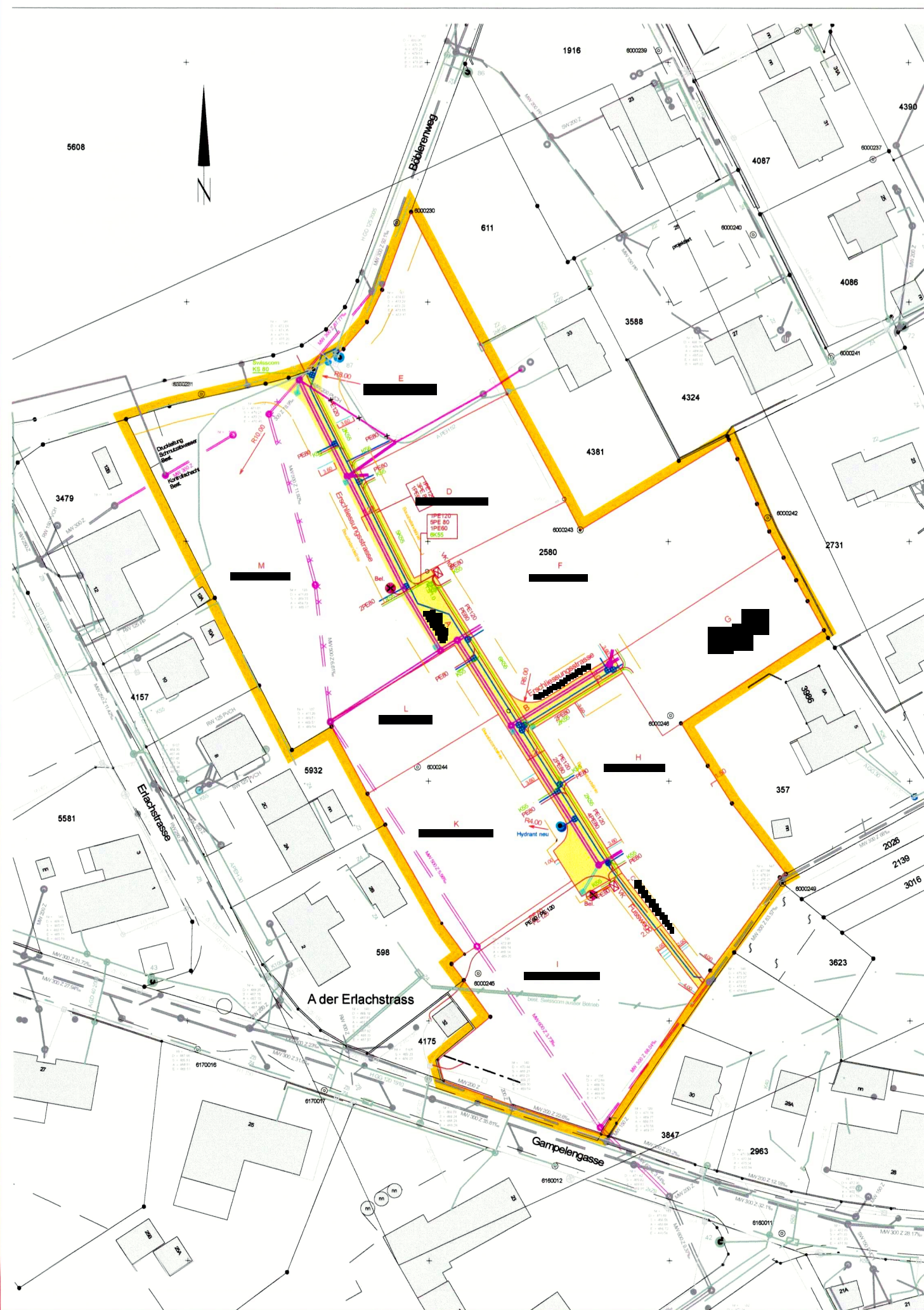
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 09.08.2012

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT *Hic* SEKRETÄR *M. Boss*
U. Hunziker

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT
EINWOHNERGEMEINDE INS
DER GEMEINDESCHREIBER
M. Boss *M. Boss*

GENEHMIGT DURCH
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR) - 3. Mai 2013
J. Wiedner

WERKLEITUNGEN HINWEIS



LEGENDE WERKLEITUNGEN HINWEIS

■	Perimeter Baulandumlegung
■	Erschliessungsstrasse
---	neue Parzellengrenze
---	Baubandslinie
---	alte Parzellengrenze wird aufgehoben
---	Mischabwasserleitung neu
---	bestehende Mischabwasserleitung
---	Aufhebung best. Mischabwasserleitung (kein Rückbau)
---	Elektrizität und GGA neu
---	Swisscom neu
---	Trink- und Löschwasserleitung neu
---	bestehende Werkleitungen
---	Mischabwasserleitung
---	Schmutzabwasserleitung
---	Regenabwasserleitung
---	Trink- und Löschwasserleitung
---	Fernmeldeanlagen (Swisscom)
---	Kabelfernsehen
---	Elektrizität



**EINWOHNERGEMEINDE
INS**

ÜBERBAUUNGSORDNUNG „SONNHALDE“ BREITEN ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHEND AUS

- ÜBERBAUUNGSPLAN**
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

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

ZONENVORSCHRIFTEN

- Art. 4 Nutzung
- Art. 5 Lärmschutz
- Art. 6 Bauweise
- Art. 7 Grenzabstand Hauptgebäude
 - a) grosser Grenzabstand
 - b) kleiner Grenzabstand
 - c) Mehrlängen- Mehrbreitenzuschläge
- 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 Bauabstände für An- und Nebenbauten
- Art. 16 Grenzabschlüsse
- Art. 17 Strassen- und Wegabstände
- Art. 18 Strassenerschliessung
- Art. 19 Architektonische Gestaltung
- Art. 20 Umgebungsgestaltung

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Art. 21 Erschliessung / Grundeigentümerbeiträge

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 22 Inkrafttreten

ALLGEMEINES**Wirkungsbereich****Art. 1**

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

**Stellung zur
Grundordnung****Art. 2**

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

**Inhalt des
Überbauungsplans****Art. 3**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Erschliessung
- Baulinien
- Ver- und Entsorgung auf den Parzellen

ZONENVORSCHRIFTEN

Nutzung	Art. 4 Das Gebiet dient dem Wohnen. Stilles Gewerbe (Art. 90 Abs. 1 BauV / Art. 36 Abs. 2 BR) ist zugelassen.
Lärmschutz	Art. 5 Das Gebiet ist gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 der Empfindlichkeitsstufe II (zwei) zugeordnet.
Bauweise	Art. 6 Es gilt die offene Bauweise.
Grenzabstand Hauptgebäude	Art. 7 a) <u>Grosser Grenzabstand</u> Gebäude haben auf einer Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Der grosse Grenzabstand beträgt 8.00 Meter. b) <u>Kleiner Grenzabstand</u> Gebäude haben auf zwei Schmalseiten und einer Längsseite den kleinen Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand beträgt 3.00 Meter. c) Mehrlängen und Mehrbreitenzuschläge werden keine berechnet.
Gebäudeabstand	Art. 8 Der Gebäudeabstand resultiert aus der Addition der jeweiligen Grenzabstände.
Gebäudelänge	Art. 9 Die maximale Gebäudelänge beträgt 25.00 Meter.
Geschosszahl	Art. 10 Die Geschosszahl beträgt 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss). a. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss wenn es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.00 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, sofern sie eine Breite von 5.00 m nicht überschreiten. b. Das Dach zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.
Gebäudehöhe / Firsthöhe	Art. 11 Die Gebäudehöhe beträgt 7.00 Meter Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 Meter gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Die Firsthöhe (OK fertig First) darf die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 5.00 Meter überragen.
Ausnützungsziffer	Art. 12 Die Ausnützungsziffer AZ wird nach Art. 93 BauV berechnet. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.5

Dachausbau Dachgestaltung

Art. 13

a) Steildächer

¹Der Einbau von 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 zweigeschossigen Bauten
- 1/2 der Fassadenlänge bei eingeschossigen Bauten ausmachen.

b) Flachdächer

Auf Flachdachbauten darf **kein** Attikageschoss erstellt werden.

Gedeckte Sitzplätze auf Flachdächern sind nicht erlaubt. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.

Die Flachdächer dürfen nicht begehbar ausgestaltet werden.

Autoabstellplätze

Art. 14

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 4.00 m und ihre Grundfläche 30 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m.

²Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihr mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche 40 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

Es gelten die Bestimmungen nach ZGB Art. 687 und 688, Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB Art. 79. (siehe Anhang Baureglement)

Strassen- und Fusswegabstände

Art. 17

¹Die Strassen- und Fusswegabstände sind mit Baulinien geregelt.

²Der grosse Grenzabstand geht den Baulinien Strassen- und Fusswegabstand vor.

³Bäume dürfen bis 1.00 m an die Strassengrenze und Fussweggrenze gepflanzt werden (Achse Stamm).

Strassenanschlüsse

Art. 18

Die Strassenerschliessung aller Parzellen hat ab der neuen Quartierstrasse zu erfolgen. Ausnahmen bilden die Parzellen E und D. Sie können ab der bestehenden privaten Erschliessung erschlossen werden.

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 ist anzustreben. Die Begrünung soll mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken erfolgen.

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

²Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1.20 Meter aufweisen. Eine Staffelung von Stützmauern ist möglich. Die Staffelung muss mindestens einen Winkel von 45° aufweisen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung /
Grundeigentümerbeiträge

Art. 21
Die Grundeigentümerbeiträge werden gemäss
Grundeigentümerbeitragsdekret GBD mit dem Beitragsplan
(Art. 27 GBD) festgelegt.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Art. 22
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch
das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR in Kraft
(Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM KEINE
VORPRUEFUNG VOM 15. FEBRUAR 2012

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 30.05.2012
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 01.06.2012

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM ---
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 0
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 0
RECHTSVERWAHRUNGEN : 0

BESCHLOSSEN DURCH
DEN GEMEINDERAT AM : 09.08.2012

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE :

Der Präsident
U. Hunziker

Der Sekretär
M. Boss

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Der Gemeindeschreiber
M. Boss

GENEHMIGT DURCH
AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

- 3. Mai 2013

J. Wiedner