

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ins

Überbauungsordnung zur «ZPP Landi Bahnhof»

mit Änderung Zonenplan, Baureglement und UeO Nr. 5 «Brüelzelgli» im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan «ZPP Landi Bahnhof»
- Überbauungsvorschriften «ZPP Landi Bahnhof»
- Ausnahmegesuch nach Art. 18 Abs. 1ter NHG

Weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung
- Änderung UeO Nr. 5 «Brüelzelgli»
- Erläuterungsbericht

August 2022

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «ZPP Landi Bahnhof» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des landwirtschaftlich-gewerblich genutzten Areals mit Produktions-, Lager- und Umschlagsanlagen, einer rationellen Erschliessung und Anbindung an die Lagerhausstrasse im Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Landi Bahnhof».
---------------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglements (GBR) der Einwohnergemeinde Ins, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP B «Landi Bahnhof».
---------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich: – den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – den Baubereich Silos mit Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) – den Baubereich Nordost mit Fh tr – den Baubereich Peripherie mit Fh tr – den Bereich für Gleisanlagen – die Grenze der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III / IV – den belasteten Standort (Tankstelle) – den Freihaltebereich für die öffentliche Erschliessung – die Bereiche für Arealzufahrten – die Grünflächen und Grünflächen (nicht unterbaut) – den Aussenraum und Aussenraum (überdacht) – das zu entfernende Feldgehölz – den Wirkungsbereich der Pflegeplanung ² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt: – den Sektor A und B der ZPP – die projektierte Strasse – die Gefahrengebiete mittlerer und geringer Gefährdung – die bestehenden Bauten und Anlagen
-----------------------------	--

2. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone. ² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bzw. ES IV nach Art. 43 LSV gemäss der Grenzlinie im Überbauungsplan.
Mass der Nutzung	³ Die Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) beträgt im Baubereich Silos maximal 23 m, im Baubereich Nordost maximal 15 m und im Baubereich Peripherie maximal 12 m. ⁴ Technikaufbauten ragen maximal 5 m über die Oberkante (OK) des Flachdachs und haben einen Abstand von der Fassade entsprechend der Aufbauhöhe einzuhalten, ausgenommen im Baubereich Silos. Vorbehalten bleiben technisch bedingte höhere Anlagen wie Kamine und Antennen. Ausserhalb vom Baubereich Silos sind keine Mobilfunkantennen zulässig.

Art. 6

Aussenräume	¹ Die Aussenräume dienen dem internen Verkehr und für Aussenlager. ² Die Baubereiche dürfen auch im Sinne der Aussenräume gemäss Art. 6 Abs. 1 genutzt werden, solange sie nicht für Hochbauten genutzt werden. ³ Der Bereich Aussenraum (überdacht) dient der internen Erschliessung. Die Überdachung ist soweit möglich im Sinne einer extensiven Wiese mit min. 30 cm Bodenmaterial zu begrünen. ⁴ Die Aussenräume zur Lagerhausstrasse sind von Bauten und Anlagen, welche nicht einem verkehrstechnischen Zweck oder der Gestaltung der Lagerhausstrasse dienen, freizuhalten. Dies gilt nicht für die Aussenräume entlang dem Freihaltebereich öffentliche Erschliessung.
Freihaltebereich öffentliche Erschliessung	⁵ Der Freihaltebereich öffentliche Erschliessung ist zu Gunsten eines Ausbaus der Lagerhausstrasse und der Quartierstrasse freizuhalten.

3. Gestaltung

Art. 7

Bauweise- und
gestaltung

¹ Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche gestattet. Für Bauten und Anlagen im Bereich «Zu entfernendes Feldgehölz» ist die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) im Baubewilligungsverfahren zu begrüssen.

² Die Gebäudelängen und -breiten innerhalb der Baubereiche sind frei.

³ Gegenüber der Lagerhausstrasse sind über die Baubereichsbegrenzung hinaus keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig. Vordächer und dergleichen haben eine lichte Durchfahrtshöhe von min. 4.5 m einzuhalten.

⁴ Es sind nur Flachdächer oder leicht geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 12° zulässig. Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten.

⁵ Die Bauten sowie deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sie zusammen eine Einheit bilden.

Art. 8

Grünflächen

¹ Die Grünflächen und die Grünflächen (nicht unterbaut) richten sich nach den Bestimmungen für Grünzonen gemäss Art. 79 BauG. Sie sind standortangepasst zu begrünen, so dass die vorhandenen Naturwerte berücksichtigt und eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Umgebung erreicht wird. Sie können für Gefahrenschutzmassnahmen genutzt werden, sofern bauliche Massnahmen nicht der Grünzone nach Art. 79 BauG widersprechen.

² Oberirdische Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Im Bereich Grünflächen (nicht unterbaut) sind auch unterirdische Bauten und Anlagen nicht zulässig, wobei Bestand, Unterhalt, Erneuerung und Ersatz der bestehenden, über den Parzellen Nrn. 5816, 148, 4018 verlaufenden Hauptversorgungswasserleitung und Kabelschutzrohr zulässig sind. Auf den übrigen Grünflächen sind unterirdische Bauten, und Anlagen sowie Terrainveränderungen zulässig, sofern eine dauerhafte Begrünung sichergestellt werden kann. Für unterirdische Bauten und Anlagen ist die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) im Baubewilligungsverfahren zu begrüssen.

Art. 9

Pflegemassnahmen	¹ Spätestens innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Überbauungsordnung sind die Pflegemassnahmen der Pflegeplanung vom 22. Juni 2021 zu starten und dauerhaft auszuführen.
Gestaltung und Pflege gedeckte Umfahrung	² Spätestens innerhalb eines Jahres ab der Abnahme der neuen LKW-Durchfahrt im Aussenraum (überdacht) durch die Baubewilligungsbehörden ist die gedeckte Umfahrung gemäss der Pflegeplanung vom 22. Juni 2021 zu realisieren. Die Gestaltungsmassnahmen sind einmalig. Die Pflegemassnahmen sind dauerhaft auszuführen (gemäss der Pflegeplanung vom 22. Juni 2021).
Umsetzung	³ Die Pflegemassnahmen gemäss Art. 9 Abs. 1 und 2 sind dauerhaft, für die nächsten 10 Jahre, umzusetzen. Verantwortlich für die fachlich korrekte Ausführung ist die Grundeigentümerschaft der vom Wirkungsbereich der Pflegeplanung betroffenen Parzellen. Sie überträgt die Arbeiten einer fachkundigen Gartenbaufirma.
Controlling	⁴ Die Umsetzung der Massnahmen wird im Fünfjahresrhythmus durch die Einwohnergemeinde Ins überprüft. Diese überträgt das Controlling einer fachkundigen Unternehmung. Das Controlling beinhaltet zum einen Kontrollen vor Ort, die jeweils in den Monaten Mai und Juli stattzufinden haben. In einem Bericht wird anschliessend der festgestellte Zustand der gepflegten Fläche qualitativ beurteilt und es werden allfällige Verbesserungsmassnahmen definiert. Der Bericht wird der Einwohnergemeinde Ins zugestellt, welche jeweils eine Kopie an die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) sendet. Kontrollen vor Ort durch die Einwohnergemeinde Ins und / oder das LANAT bleiben vorbehalten und sind jederzeit möglich.
Kostentragung	⁵ Die Grundeigentümerschaft der vom Wirkungsbereich der Pflegeplanung betroffenen Parzellen verpflichtet sich, die Kosten der Pflegemassnahmen und des Controllings nach Abs. 1 bis 4 hiavor während 10 Jahren zu übernehmen. Anschliessend beschliessen die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen und in Absprache mit der ANF über das weitere Vorgehen.
Ersatzvornahme	⁶ Werden die Ersatzmassnahmen nach Abs. 1 bis 3 wider Erwarten nicht innert Frist vorgenommen, hat die Einwohnergemeinde Ins das Recht, die Ersatzmassnahmen auf Kosten der Grundeigentümerschaft der vom Wirkungsbereich der Pflegeplanung betroffenen Parzellen durch Dritte vornehmen zu lassen.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 10

Erschliessung

¹ Die Strassenanschlüsse sind bei den Bereichen für Arealzufahrten sicherzustellen, wobei die Breite je max. 13.5 m betragen darf.

² Im Bereich für Gleisanlagen ist die bestehende Gleisanbindung zu erhalten. Neubauten in diesem Bereich sind zulässig, vorausgesetzt die Gleisanbindung wird nicht gestört.

Art. 11

Parkierung

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 12

Naturgefahren

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) hat der Bauherr gemäss Art. 6 Abs. 2 BauG nachzuweisen, dass mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Der Bauherr hat gemäss Art. 6 Abs. 5 BauG nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden.

² Die zu treffenden Schutzmassnahmen haben sich nach dem Fachgutachten vom 13. April 2021 zu richten. Schutzmassnahmen am potenziellen Ausbruchgebiet müssen mit der Pflegeplanung vom 22. Juni 2021 abgestimmt werden. Sie sind nur zulässig, wenn die ökologische Qualität im Wirkungsbereich der Pflegeplanung nicht gemindert wird. Die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) ist im Baubewilligungsverfahren zu begrüssen.

Art. 13

Altlasten

Im belasteten Standort (Tankstelle) sind das Vorgehen und die baulichen Massnahmen mit der zuständigen kantonalen Stelle (AWA) frühzeitig abzusprechen. Pfahlfundationen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Art. 14

Energie

Sofern die Voraussetzungen gegeben sind, gilt für Neubauten und bei Ersatz der Wärmezentrale eine Anschlusspflicht an die Fernwärmeversorgung.

Art. 15

Entwässerung

¹ Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde.

Versickerung

² Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist zu versickern.

Art. 16

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt ein Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

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 Gemeindegemeinderat



Martin Boss

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

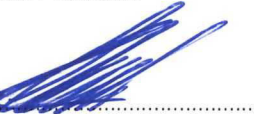
08. März 2023



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

Überbauungsordnung zur «ZPP Landi Bahnhof»

mit Änderung Zonenplan, Baureglement und UeO Nr. 5 Brüelzelgli im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsplan
«ZPP Landi Bahnhof»1:1000

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
«ZPP Landi Bahnhof»
- Überbauungsvorschriften
«ZPP Landi Bahnhof»
- Ausnahmegesuch nach Art. 18
Abs. 1ter NHG

Weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung
- Änderung UeO Nr. 5 «Brüelzelgli»
- Erläuterungsbericht

August 2022

ins/ueo zu zpp landi bahnhof 06132/4_resultate/02_ueo
/01_uep/06132_ueo_220805_ge/lm/dr/ph/jm

