



EINWOHNERGEMEINDE  
I N S

---

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5

*"Brüelzägli"*

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5B

Stand Juli 2005

## **ALLGEMEINES**

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

## **ZONENVORSCHRIFTEN**

### **1 Sektor Bauzone**

- Art. 4 Nutzung
- Art. 5 Lärmschutz
- Art. 6 Bauweise
- Art. 7 Grenzabstand Hauptgebäude
  - 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 Bauabstände für An- und Nebenbauten
- Art. 16 Grenzabschlüsse
- Art. 17 Strassen- und Wegabstände
- Art.18Grenzabstand gegenüber der Bahn BTI
- Art.19Architektonische Gestaltung
- Art.20 Umgebungsgestaltung
- Art.21 Pflicht Gesamtplanung
- Art.22 Abparzellierung

### **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

## **GENEHMIGUNGEN**

## **TEILANHANG**

**ALLGEMEINES**

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 5a 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 Überbauungsplans

Art. 3

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- 1 Erschliessung
- 2 Zoneneinteilungen
- 3 Baulinien
- 4 Geschützte Bäume
- 5 Schema Gestaltungsmaßnahmen
- 6 Ver- und Entsorgung Plan c
- 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

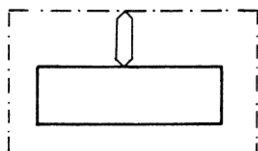
Art. 5  
Die Bauzone ist gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.  
Längs der Moosgasse gilt auf die Tiefe von 20 m die Empfindlichkeitsstufe III.  
Längs dem BTI-Trassee gilt auf einer Tiefe von 20 m (Geleise, Achse) die Empfindlichkeitsstufe III.

Bauweise

Art. 6  
Es gilt die offene, respektive die annähernd geschlossene Bauweise.

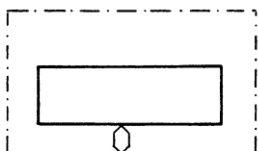
Grenzabstand  
Hauptgebäude

Art. 7



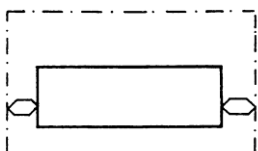
a) Grosser Grenzabstand

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 Grenzanbau bei gegenseitiger privat-rechtlicher 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.

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.

Gebäudeabstand

Art. 8  
Der Gebäudeabstand resultiert aus der Addition der jeweiligen Grenzabstände.

Gebäuelänge	<p>Art. 9 Es ist keine maximale Gebäuelänge festgelegt.</p>
Geschosszahl	<p>Art. 10 Die Geschosszahl beträgt 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei Bauten am Hang (min. 10 % Gefälle) ist talseitig ein Kellergeschoss möglich.</li> <li>2. Das Dach zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.</li> </ol>
Gebäudehöhe / Firsthöhe	<p>Art. 11 Die Gebäudehöhe beträgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 7.00 Meter</li> <li>2. 10.00 Meter talseitig bei Bauten am Hang (min. 10 % Gefälle)</li> </ol> <p>Die Firsthöhe (OK Sparren) darf die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 5.00 Meter überragen. (Siehe Schema im Anhang).</p>
Ausnützungsziffer	<p>Art. 12 <sup>1</sup>Die Ausnützungsziffer wird nach Art. 93 BauV berechnet. Die Ausnützungsziffer beträgt</p> <p>Mindestens 0.4 Höchstens 0.6</p> <p><sup>2</sup>Bei der Etappierung von Bauvorhaben ist im Baubewilligungsverfahren die Erreichung der minimalen Ausnützungsziffer auszuweisen.</p>
Dachausbau Dachgestaltung	<p>Art. 13</p> <p>a) <u>Steildächer</u></p> <p><sup>1</sup>Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.</p> <p><sup>2</sup>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1/3 der Fassadenlänge bei zweigeschossigen Bauten</li> <li>- 1/2 der Fassadenlänge bei eingeschossigen Bauten des obersten Geschosses ausmachen.</li> </ul> <p>b) <u>Flachdächer</u></p> <p><sup>1</sup>Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup>Das Attikageschoss ist - das Treppenhaus ausgenommen - allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesem Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen.</p> <p><sup>3</sup>Die 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.</p>

Autoabstellplätze	<p>Art. 14 Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 49 ff BauV.</p>
Bauabstände für An- und Nebenbauten	<p>Art. 15 <sup>1</sup>Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche 30 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 1.50 m. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen Art. 7 c.</p> <p><sup>2</sup>Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 1.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihr mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche 30 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.</p> <p><sup>3</sup>An- 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.</p>
Grenzabschlüsse	<p>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 erstellt werden. Im weiteren gelten die Bestimmungen nach ZGB Art. 687 und 688, Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB Art. 79.</p>
Strassen- und Wegabstände	<p>Art. 17 <sup>1</sup>Von Strassen der Basis- und Detailerschliessung ist ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten. Längs der Moosgasse wird der Abstand mit einer Baulinie geregelt.</p> <p><sup>2</sup>Von Fußwegen ist ein Bauabstand von 2.00 m einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup>Der grosse Grenzabstand geht dem Strassen- und Bahnabstand vor.</p> <p><sup>4</sup>Bäume dürfen bis 1.00 m an die Strassengrenze gepflanzt werden (Achse Stamm).</p>
Grenzabstand gegenüber der Bahn BTI	<p>Art. 18 Für den Grenzabstand gegenüber der Bahn gilt die Verordnung des Eidg. Starkstrominspektorats 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 Überragung zu vergrössern". (Siehe Anhang).</p>
Architektonische Gestaltung	<p>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.</p>

## Umgebungsgestaltung

## Art. 20

<sup>1</sup>Die 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).

<sup>2</sup>Im weiteren gilt Art. 11 Baureglement.

Pflicht  
Gesamtplanung

## Art. 21

Bei den im Überbauungsplan mit einem Dreieck bezeichneten Parzellen ist für die Überbauung 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

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

<sup>2</sup>In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

- A Kindergarten  
Gemäss baupolizeilichen Massen des Sektors Bauzone.
- B Quartierplatz  
Gestaltung nach Richtprojekt.
- C Grünraum  
Öffentliche 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

<sup>1</sup>Im Sektor Landwirtschaftszone dürfen keine Bauten erstellt werden, die eine spätere Überbauung (Bauerwartungsland) beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Im weiteren gelten Art. 47 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

### Baubewilligungsverfahren

#### Art. 27

<sup>1</sup>Die Überbauung 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.

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

<sup>3</sup>Dem 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

### Baumschutz

#### Art. 28

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.

### Archäologisches Gebiet

#### Art. 29

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 ist verpflichtet sich im Baugesuchsverfahren dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern eine Kopie des Baugesuchs (Formular und Situationsplan) zuzustellen.

## WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung / öffentliche  
Quartieranlagen

Art. 30

<sup>1</sup>Basis- und Detailerschliessung sind im Überbauungsplan festgelegt.

<sup>2</sup>Strassen

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

<sup>3</sup>Fusswege

Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

<sup>4</sup>Kanalisation/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.

<sup>5</sup>Plätze/Grünanlagen (öffentliche Quartieranlagen)

Die Gestaltung richtet sich nach den Richtlinien im Bericht.

<sup>6</sup>Finanzierung

Die Erschliessungskosten sind zu 100 % vom 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.--

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 (April 2001/125.7).

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	77.80°	23.40°		3.90°	--
Öfftl. Anlagen					
Kanalisation*					
Wasser**					
Elektro***					
Telephon	/	/	/	/	/
TV	/	/	/	/	/
Gas	/	/	/	/	/

° 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 + 52 Abwasserreglement

\*\* plus Gebühren nach Art. 51 + 52 Wasserreglement

\*\*\* plus Basisbeitrag Art. 6.5 Reglement / Gebühren

#### <sup>7</sup>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 den 1ten und 2ten Etappe zusammen 75 % der minimalen Ausnützungsziffer von 0.4 realisiert sind.

Antennen

Art. 31  
Bewilligungspflichtige Aussenantennen sind untersagt. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Art. 32

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

## GENEHMIGUNGEN:

- 14. Dezember 1993 durch die kant. Baudirektion des Kantons Bern
- 31. Mai 2004 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
- 8. Februar 2005 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

## ANMERKUNG

Als rechtsverbindlich gelten die genehmigten Vorschriften.

ZUSAMMENFASSUNG

Juli 2005

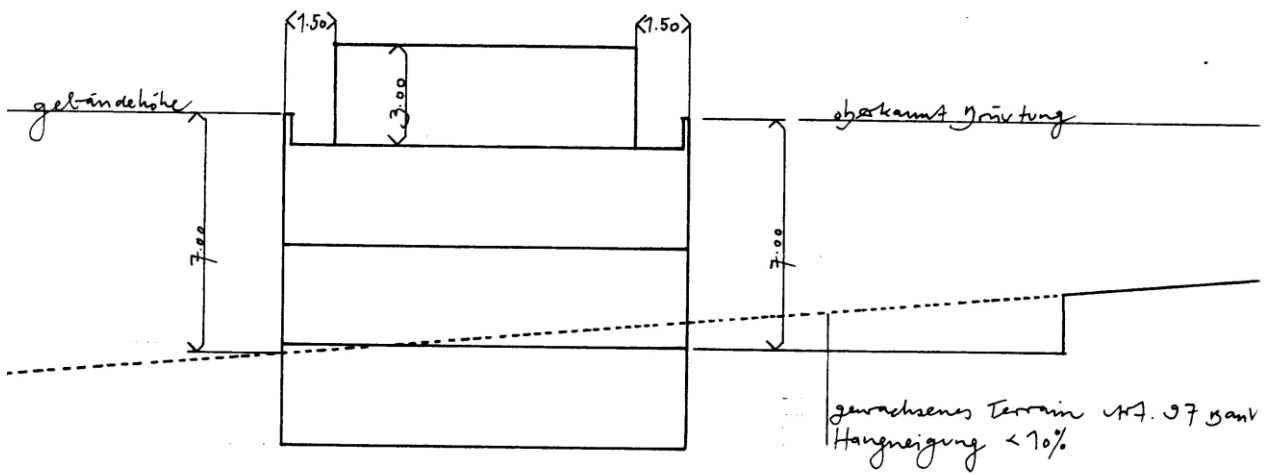
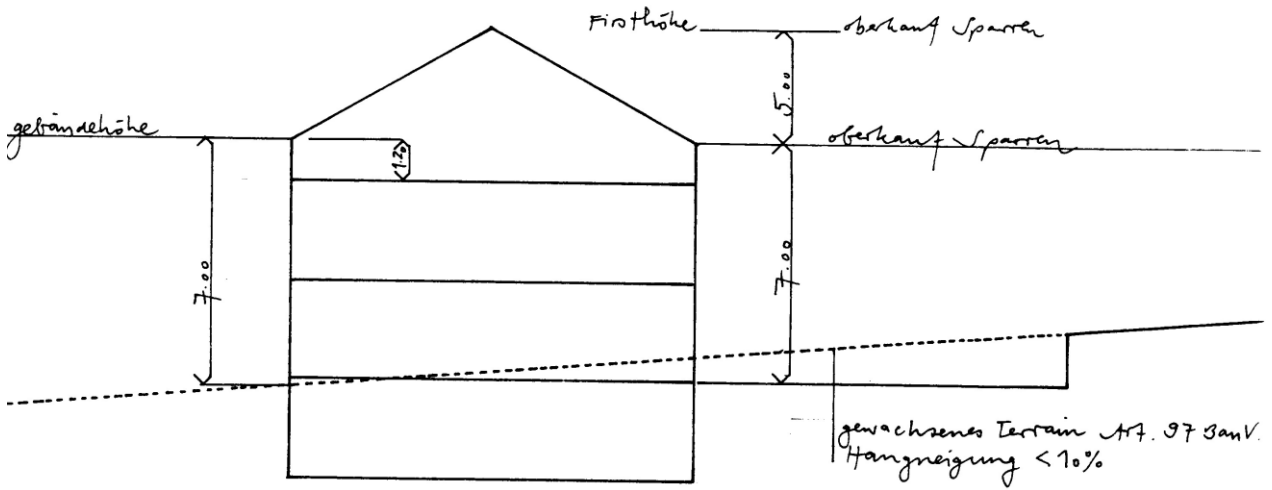
---

Walter Rey

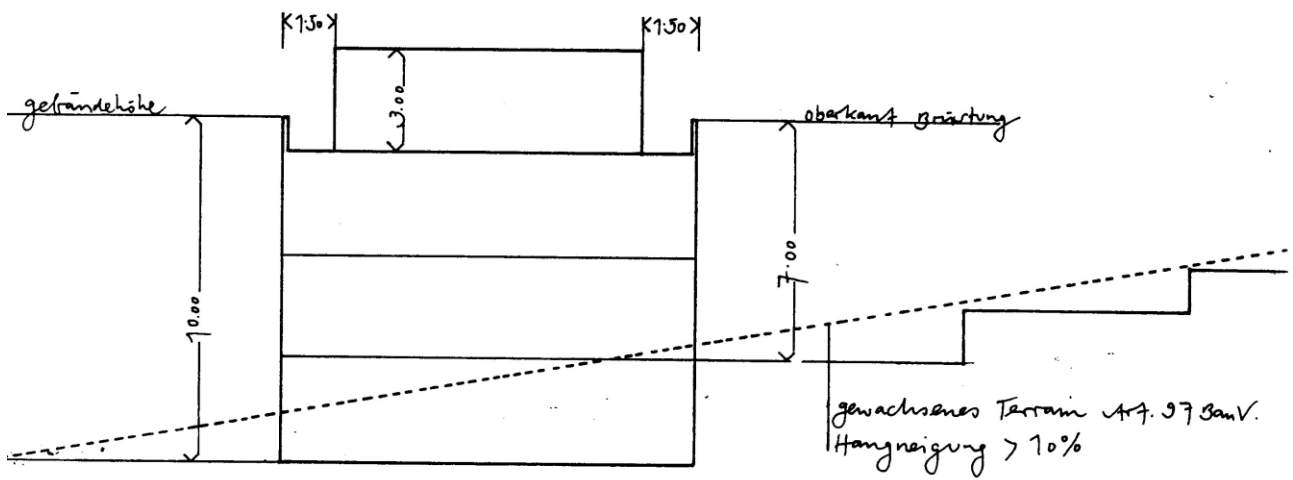
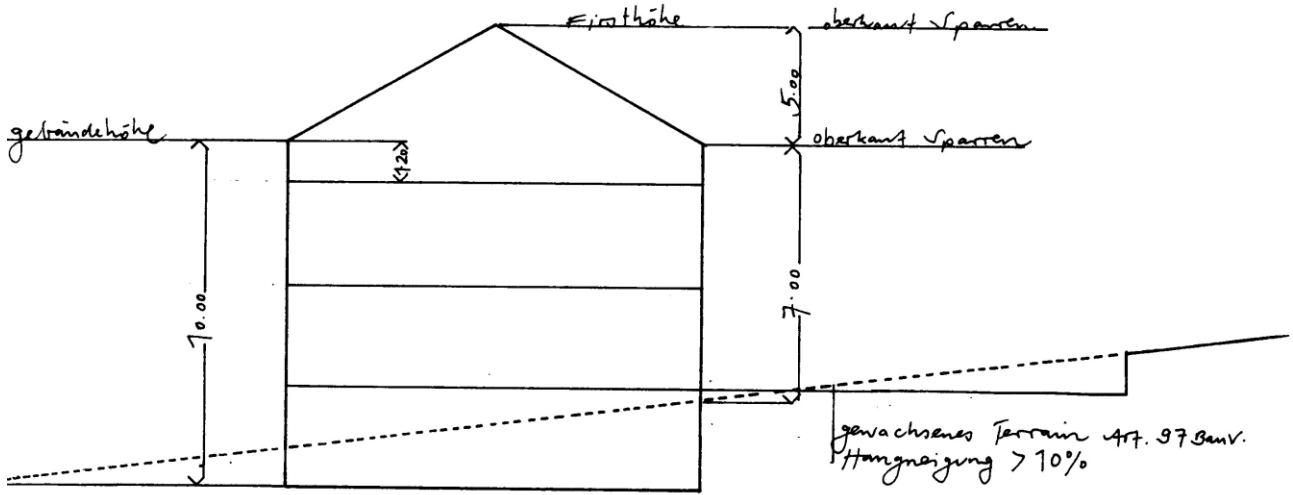
**TEILANHANG**

- Schema Gebäudehöhe Sektor Bauzone
- Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Hochspannungsfreileitungen nach Art. 110 St.V.

Schema Gebäudehöhe Sektor Bauzone  
Hang kleiner 10%

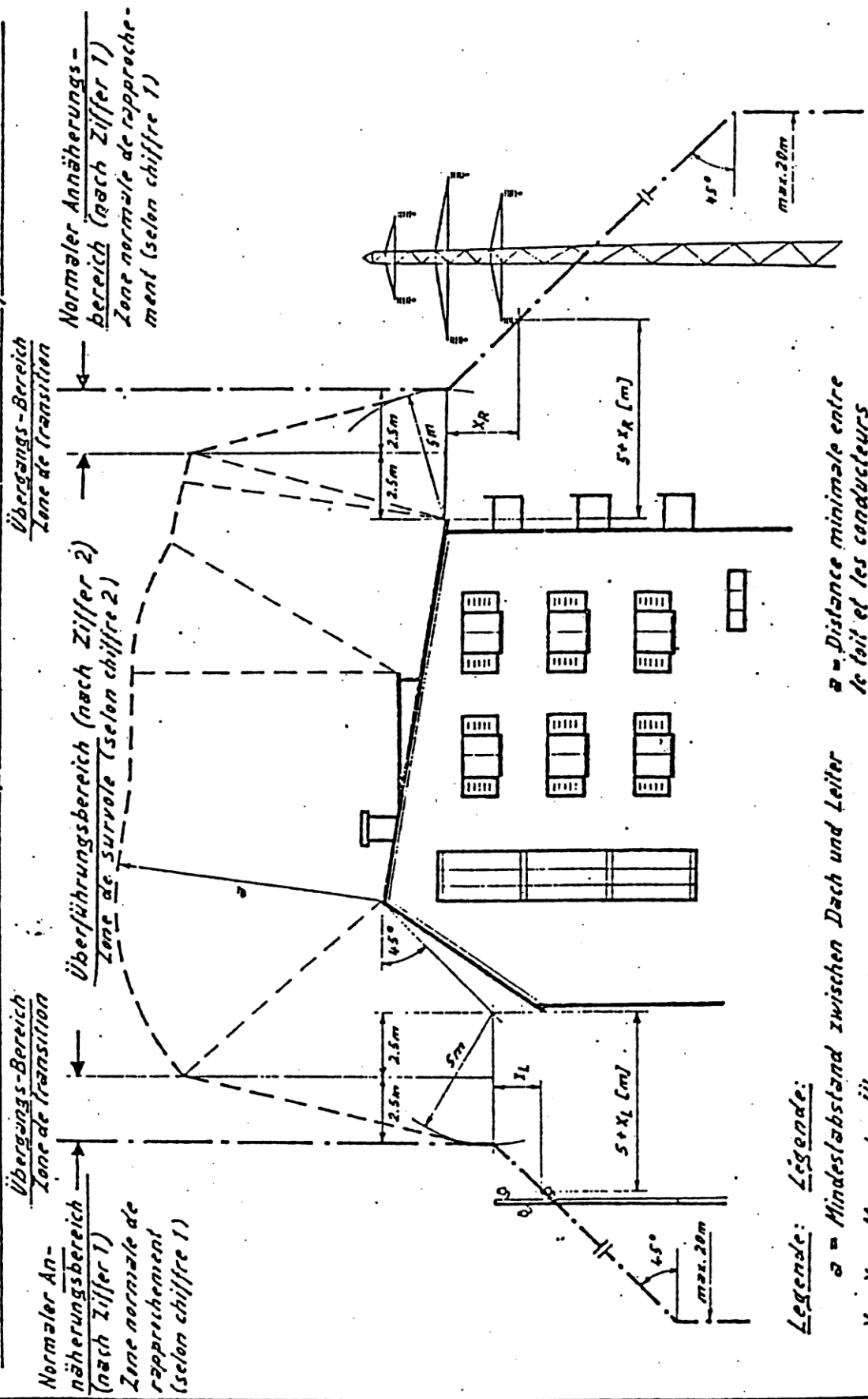


Schema Gebäudehöhe Sektor Bauzone  
Hang grösser 10 %



# 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: Legende:

- $a$  = Mindestabstand zwischen Dach und Leiter  $a$  = Distance minimale entre le toit et les conducteurs
- $X_L, X_R$  = Mass der Übertragung  $X_L, X_R$  = Valeur égale à la différence des hauteurs