

Gemeinde Ittigen
Zone mit Planungspflicht ZPP C «Worblaufen Ost» | Areal «Aarerain»
→ Überbauungsordnung «Aarerain»

Überbauungsvorschriften

AUFLAGE

4. September 2019

Aufträge / 668 / 668_UeO_190904_UeVorschriften.docx / 04.09.2019 / fi
Löhner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Thun

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Aarerain» ermöglicht die Realisierung einer attraktiven, ganzheitlich konzipierten und gestalteten Überbauung für Wohnen und Dienstleistungsnutzungen am Hang über der Aare bei gleichzeitiger weitgehender Freihaltung des westlichen Hangbereiches und des Hangfusses.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ittigen (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

Art. 4

Richtprojekt

Das auf der Grundlage des Studienauftragsverfahrens «W-971» erarbeitete Richtprojekt «sinuoso» vom 28.08.2019 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Aussen- und Grünräume als Grundlage für die weitere Projektierung hinweisend beizuziehen.

Art. 5**Inhalt des Überbauungsplans**

- ¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:
 - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Lage und Abmessung der Baubereiche A bis F
 - Lage der Gestaltungsbaulinien
 - Lage und Abmessung des Baubereichs «Gebäudesockel»
 - Lage und Abmessung der Baubereiche «Sonnen- und Witterungsschutz»
 - Lage und Abmessung des Freiraums der Überbauung
 - Maximale Grösse des Begegnungs- und Aufenthaltsbereichs «Quartierweg»
 - Lage und Abmessung des Freiraumsektors «Grünraum»
 - Lage und Abmessung der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV
 - Lage der geschützten Baumreihe (bestehend / Fällung)
 - Lage der geschützten Bäume (Fällung / Ersatz)
 - Lage und Abmessung der Hecken (bestehend / Rodung / Ersatz)
 - Lage und Abmessung der Anpassung Worblaufenstrasse und der Ein-/Ausfahrt Worblaufenstrasse
 - Lage der Siedlungerschliessung für Motorfahrzeuge mit Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
 - Lage der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge
 - Lage und Abmessung der Bereich für Fuss- und/oder Velowege
- ² Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
 - Hauptkanal Abwasserleitung
 - Gemeindegrenze
 - amtliche Vermessung

Art. 6**Art der Nutzung**

- ¹ Es gilt die Nutzungsart der Mischzone MA.
- ² Für die Nutzungsart gilt im Freiraumsektor «Grünraum»:
 - Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Sport- und Freizeitnutzungen

Art. 7**Mass der Nutzung**

- ¹ Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, Höhen, Geschossfläche und Hauptnutzfläche.

- ² Geschossfläche (GF; nach Art. 28 BMBV) und Hauptnutzfläche (HNF; nach Art. 28 BMBV und SIA 416):
- min. GF 22'000.0 m²
 - max. GF 30'000.0 m²
 - max. HNF 15'000.0 m²
- ³ Untergeschosse: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses (VG), gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie.
- ⁴ Gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten: Grenzabstand (A) min. 2.0 m; anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²; traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m.
- ⁵ Gegenüber Hecken und Feldgehölzen ist für Hochbauten ein Bauabstand von mind. 6.0 m, für Anlagen (Strassen, Wege, Gärten etc.) ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten. Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Art. 8

Baubereich

- ¹ Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- ² Im Bereich der Gestaltungsbaulinie darf die Fassadenflucht einen Abstand von höchstens 1.00 m von der Baubereichsgrenze aufweisen.
- ³ In den Baubereichen «Sonnen- und Witterungsschutz» dürfen Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz erstellt werden.
- ⁴ Gebäudeteile über 1.20 m über massgebendem Terrain haben einen Grenzabstand (A) von min. 4.00 m einzuhalten.
- ⁵ Gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten sowie Gebäude für die Gebäudetechnik (wie Lichtschächte, Entlüftungsbauten und dgl.) sind im Aussenraum der Überbauung und dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» gestattet.

Art. 9**Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe der Bauten in den Baubereichen beträgt max. 30.0 m.

Art. 10**Gestaltung allgemein**

- ¹ Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Für die Bauten gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
 - Erstellung von maximal einem Gebäude pro Baubereich
 - Abstimmung der Gestaltung aller Gebäude bezüglich Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander
 - Polygonale Gestaltung der Gebäude, ausgehend von einer dreieckigen Grundform
 - Gewährleistung der Durchblicke zwischen Nord und Süd durch die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baubereiche
 - Einhaltung der Höhenstaffelung der Gebäude (Reihenfolge der Staffelung in abnehmender Höhe → Baubereiche B – D – F – E – C – A)
 - Orientierung der Gebäudezugänge sowie der Flächen für öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen in den ersten Vollgeschossen auf den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg»
 - Weitgehende Integration der Ein- und Ausfahrt resp. der Rampe zur Einstellhalle in das Gebäude im Baubereich D
- ³ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:

a) im Baubereich A	523.00 m ü.M.
b) im Baubereich B	530.50 m ü.M.
c) im Baubereich C	524.50 m ü.M.
d) im Baubereich D	529.00 m ü.M.
e) im Baubereich E	526.00 m ü.M.
f) im Baubereich F	527.00 m ü.M.
g) im Baubereich «Gebäudesockel»	506.00 m ü.M.

Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.), Sonnenschutz sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Koten um das technisch bedingte Minimum, jedoch maximal 2.00 m überragen.

- ⁴ Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kommunalen Fachberatung (Art. 421 BR) oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums Studienauftrag «W-971» zu unterbreiten.

Art. 11

Dachgestaltung

- ¹ Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
- ² Die Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Art. 9 Abs. 2, Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie gestalteten Terrassenbereichen extensiv zu begrünen.

Art. 12

Freiräume

- ¹ Die Freiräume der Überbauung sowie der Freiraumsektor «Grünraum» sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.
- ² Für die Freiräume der Überbauung und den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich « Quartierweg» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Gleiches Niveau des Begegnungs- und Aufenthaltsbereichs «Quartierweg» und den anschliessenden Freiraumflächen.
 - Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» als für die Siedlung übergeordneter Freiraum, Grünflächen, befestigte und chaussierte Flächen, befahrbarer Not-/Servicezufahrt, (möblierte und teilweise gedeckte) Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Vorplätze und Hauszugänge und dgl.; Zwischen den Baubereichen D und F auch Zu-/Wegfahrt zur Einstellhalle sowie oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge
 - Freiraum der Überbauung für Wiesen, Gärten, Baumpflanzungen, Sitzplätze und Terrassen, (möblierte) Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, befestigte und/oder chaussierte Wege, Treppenanlagen, Böschungen, Stützbauwerke und dgl.
- ³ Im Freiraumsektor «Grünraum» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Barrierefreier Hangweg (Verbindung Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» mit dem Uferweg an der Aare)
 - Naturspiel- und Aufenthaltsbereiche, befestigte und/oder chaussierte Wege, Treppenanlagen, Böschungen und Stützbauwerke

- Grössere Spielflächen für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV

Art. 13

Arealerschliessung

- ¹ Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Worblaufenstrasse.
- ² Die Not- und Servicezufahrt (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Güterumschlag und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg».

Art. 14

Parkierung

- ¹ Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.
- ² Die Abstellplätze für Personenwagen und motorisierte Zweiräder sind – mit Ausnahme von maximal fünf oberirdischen Besucher-Abstellplätzen in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ³ Die Abstellplätze für Velos sind in den Baubereichen, der gemeinschaftlichen Einstellhalle sowie dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» anzuordnen.

Art. 15

Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der UeO «Aarerain» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Art. 16

Energie

Der Grenzwert des gewichteten Energiebedarfs ist gemäss Anhang 7 KEnVi um 50 % zu unterschreiten und die Gebäude sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an das Fernwärmenetz der ARA Worblental anzuschliessen.

Art. 17

Etappierung

Die grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele der UeO «Aarerain» ist mit der ersten Etappe der Überbauung zu erstellen.

Art. 18

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 4. September 2019

Publikation im Amtsblatt vom ...
Publikation im Anzeiger Region Bern vom ... und ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

.....
Marco Rupp Annamarie Dick

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt: Ittigen,

Die Gemeindeschreiberin
Annamarie Dick

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am