



Gemeinde Ittigen
Baureglement (BR)



18. November 2008

Gemeinde Ittigen BAUREGLEMENT BR

18. November 2008

Aufträge / 281 / BR_Stand_181108.doc / 7.4.09 / Lo / fi / Di

INHALT

LESEHILFE

Baurechtliche
Grundordnung

Das Baureglement BR der Gemeinde Ittigen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen – den Nutzungszonen – dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet sowie alle weiteren Zonen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab – ohne öffentliche Verkehrsflächen, Bahnareale, Wald und Fließgewässer, welche als Hinweise dargestellt sind.

Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

S. Kapitel 5

Hinweisplan

Im Hinweisplan sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; welche jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

S. die Erläuterungen zum Hinweisplan in der Beilage B1.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall und nicht gestützt auf das Normalbaureglement festgelegt werden.

S. z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.

S. Art. 684 ff ZGB und Art. 79 EGZGB.
S. NBRD

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Wichtige Bereiche des übergeordneten Rechts, welche im Baureglement nicht näher geregelt werden müssen, sind u.a. die Besitzstandsgarantie, die Baubewilligungspflicht und die Erschliessung.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

S. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Baubewilligungspflicht

Die Baubewilligungspflicht ist die Regel. Das kantonale Recht, insbesondere Art. 5 BewD, regeln abschliessend, welche Bauvorhaben baubewilligungsfrei erstellt werden können. Baubewilligungsfrei heisst nicht befreit von der Beachtung allfälliger Vorschriften.

Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff BewD; Weisung „Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Z.B. kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt werden, wenn sich eine baubewilligungsfreie Baute als störend erweisen sollte (Art. 5 Abs. 2 BewD). In speziellen Situationen sind auch Bauten und Anlagen, welche im Allgemeinen ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf in diesem Fall einer Ausnahmbewilligung (Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV).

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

S. Art. 19 ff BauG; Art. 19 ff BauV.

Besondere Bauten und Anlagen sind z.B. höhere Häuser, Hochhäuser, Einkaufszentren. Bauten und Anlagen mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt sind in aller Regel auch UVP-pflichtige Vorhaben, wie grössere Materialabbaustellen, Golfplätze, Deponien, grössere Schiessanlagen.

Erschliessung	Die Erschliessung der Bauzone – Massnahmen und deren Finanzierung – ist in der Baugesetzgebung abschliessend geregelt.	S. Art. 106 – 115 BauG.
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	S. Art. 212, 417, 511 BR.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten des Gemeinderats, der Bau- und der Planungskommission sowie der Bauabteilung finden sich mit Ausnahme des Einsatzes einer Fachberatung in der Gemeindeordnung und in der Verwaltungsverordnung der Gemeinde Ittigen.	S. Art. 421 BR.

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	11
101	Geltungsbereich sachlich	11
102	Geltungsbereich räumlich	11
2	NUTZUNGSZONEN.....	12
21	WOHN-, MISCH- UND ARBEITZONEN	12
211	Art der Nutzung.....	12
212	Mass der Nutzung.....	14
22	Zonen für öffentliche Nutzungen und für Sport und Freizeitanlagen.....	17
221	Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN.....	17
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	22
23	Grünzone, Landschaftsschonzone und Landwirtschaftszone	23
231	Grünzone GR.....	23
232	Landschaftsschonzone LSZ.....	23
233	Landwirtschaftszone LWZ.....	24
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN.....	25
31 - 32	ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP	25
311	ZPP Allgemeines	25
312	ZPP A «ESP Worblauen Baufeld W5»	26
313	ZPP B «ESP Worblauen Baufelder M1 / 01 / 02».....	27
314	ZPP C «Worblauen Ost».....	29
315	ZPP D «Ey»	31
316	ZPP E «Worbla Ost»	32

317	ZPP F «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1»	33
318	ZPP G «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11»	35
319	ZPP H «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 9»	37
320	ZPP I «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 7»	38
321	ZPP J «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 5»	39
322	ZPP K «Kirschenacker»	40
323	ZPP L «Ittigenfeld»	42
324	ZPP M «Chasseralstrasse»	43
325	ZPP N «Mannenbergacker»	43
326	ZPP O «Hausmattstrasse»	44
327	ZPP P «Hotel Grauholz»	46
328	ZPP Q «Biogasanlage»	47
33	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	50
331	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZBO a - aa	50
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	52
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	52
411	Gestaltungsgrundsatz	52
412	Bauweise, Stellung der Bauten	53
413	Fasadengestaltung	54
414	Dachgestaltung	54
415	Aussenraumgestaltung	56
416	Reklamen und Plakatierung	57
417	Gestaltungsspielraum	57
418	Antennenanlagen	57
42	QUALITÄTSSICHERUNG	59
421	Fachberatung	59
422	Qualifizierte Verfahren	60

43	NACHHALTIGES BAUEN UND NUTZEN	61
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	61
432	Energie	62
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	63
51	ORTSBILDPFLEGE	63
511	Ortsbilderhaltungsgebiete	63
512	Strukturerhaltungsgebiete	67
513	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	70
52	PFLEGE DER KULTURLANDSCHAFT	71
521	Baudenkmäler	71
522	Historische Verkehrswege	71
523	Archäologische Bodenfunde	72
524	Einzelbäume	72
525	Alleestreifen	72
526	Fliessgewässer	73
527	Neophyten	74
53	SCHUTZ DER NATURNAHEN LANDSCHAFT	75
531	Lebensräume	75
54	ERSATZ- UND FÖRDERUNGSMASSNAHMEN	77
541	Ersatzmassnahmen	77
55	GEFAHRENGEBIETE	78
551	Bauen in Gefahrengebieten	78
552	Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	78
553	Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	79
554	Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	79

555	Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	79
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	80
601	Widerhandlungen	80
602	Inkrafttreten	80
603	Aufhebung von Vorschriften	80
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	82
	ANHÄNGE	84
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	84
A11	Terrain.....	84
A111	Massgebendes Terrain	84
A12	Gebäude und Gebäudeteile	84
A121	Eingeschossige An- und Nebenaugen	84
A122	Unterirdische Bauten.....	85
A123	Vorspringende Gebäudeteile.....	85
A124	Erschliessungsflächen	85
A13	Gebäudemasse	86
A131	Gebäudelänge GL.....	86
A132	Gebäudehöhe GH.....	87
A133	Kniewandhöhe	89
A134	Vollgeschosse VG.....	89
A135	Untergeschosse	90
A136	Dachgeschosse	90
A137	Attikageschoss.....	90

A14	Bauabstände	93
A141	Gegenüber nachbarlichem Grund	93
A142	Kleiner Grenzabstand kGA.....	93
A143	Grosser Grenzabstand gGA.....	94
A144	Gebäudeabstand	95
A145	Gegenüber öffentlichen Strassen	96
A146	Gegenüber Fliessgewässern.....	96
A147	Gegenüber Zonengrenzen	96
A15	Nutzungsziffern.....	96
A151	Ausnutzungsziffer AZ	96
A152	Bruttogeschossfläche BGF.....	97
A153	Landfläche LF	97
A154	Überbauungsziffer UeZ	97
A155	Gebäudefläche GBF	97
A156	Grünflächenziffer GFZ.....	97
A157	Grünflächen GF	97
BEILAGEN	99	
B1	ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN	99
B11	Bauinventar.....	99
B12	Trockenstandorte	102
B13	Gewässer und Uferbereiche.....	102
B14	Wald	102
B2	NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN	
	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.....	103

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101 Das Baureglement umfasst das kommunale Bau- und Planungsrecht.	Umweltrecht im weiteren Sinn, insbesondere einschliesslich Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz; weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht s. Art. 331 BR).
Geltungsbereich räumlich	102 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	

Kapitel
Art./Abs.

Kommentar/Hinweis

2 NUTZUNGSZONEN

21 WOHN-, MISCH- UND ARBEITZONEN

Art der Nutzung

211 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 	II / III ²⁾	Stille Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Mischzonen A	MA	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe ³⁾ – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m2 Verkaufsfläche ³⁾ 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Ausgeschlossen sind Nutzungen, Bauten und Anlagen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen oder ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.</p> <p>Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m2 bedürfen einer Überbauungsordnung; S. Art. 20 Abs. 3 BauG.</p>
Mischzonen B	MB	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe ³⁾ – Gastgewerbe – Verkauf ³⁾ 	III	Die Mischzone B ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m2.

Zone	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	ES	Kommentar/Hinweis
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="600 411 891 443">– Arbeitsnutzungen ³⁾ <li data-bbox="600 507 891 539">– Freizeitnutzungen ³⁾ <li data-bbox="600 603 1160 678">– Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	IV	<p data-bbox="1355 411 2042 603">Zu den Arbeitsnutzungen gehören Produktions-, Reparatur- und Werkstattbetriebe mit den dazugehörigen Lager-, Büro-, Dienstleistungs- und Wohlfahrtsnutzungen sowie reine Büronutzungen. Zu den Freizeitnutzungen gehören u.a. Räume und Anlagen für lärmintensivere (Trend-)sportarten wie Skating oder Go-Cart-Racing</p> <p data-bbox="1355 603 2042 730">Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62 – 69 BauV).</p>
		<p data-bbox="600 774 1303 880">¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen</p>		
		<p data-bbox="600 922 1214 1193">²⁾ Im Bereich 20 m ab Strassenachse, entlang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="638 960 891 992">– Grauholzstrasse <li data-bbox="638 997 824 1029">– Länggasse <li data-bbox="638 1034 936 1066">– Papiermühlestrasse <li data-bbox="638 1070 779 1102">– Talweg <li data-bbox="638 1107 900 1139">– Untere Zollgasse <li data-bbox="638 1144 922 1176">– Worblaufenstrasse <li data-bbox="638 1181 913 1212">– Worblentalstrasse 		<p data-bbox="1355 922 2042 1018">Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II entlang von Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr und entsprechender Lärmvorbelastung.</p>
		<p data-bbox="600 1236 1272 1415">³⁾ Nicht zugelassen sind reine Lagerbetriebe und Verteilzentren sowie Betriebe, welche auf einen überörtlichen Kundenkreis und auf die Erschließung durch den privaten Verkehr ausgerichtet sind.</p>		<p data-bbox="1355 1236 2042 1332">Dazu gehören u.a. Gartencenter, Möbel-Verkaufsausstellungen und andere Fachmärkte mit einem hohen Privatverkehrsaufkommen.</p>

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

Mass der Nutzung**212 1**

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden zulässigen baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum gem. Art. 41 BR.

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH in m	VG	AZ/ GFZ
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	25.0	7.0 ²⁾	2	0.5
Wohnzone 3	W3	5.0	10.0	50.0	10.0 ²⁾	3	0.7
Wohnzone spez	W spez	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾
Mischzone A2	MA2	4.0	8.0	40.0	8.0 ²⁾	2	0.6
Mischzone A3	MA3	5.0	10.0	60.0	11.0 ²⁾	3	0.8
Mischzone A spez	MA spez	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾
Mischzone B spez	MB spez	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾	– ¹⁾
Arbeitszone 3	A3	6.0	6.0	–	12.0	–	GFZ 20%
Arbeitszone 4	A4	½ GH ≥ 6.0	½ GH ≥ 6.0	–	18.0	–	GFZ 20%

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Messweise Anhang A142)
gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
GL = Gebäudelänge (s. Anhang A131 BR)
GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A132 BR)
VG = Vollgeschoss (s. Anhang A134 BR)
AZ = Ausnützungsziffer (s. Anhang A151 BR)
GFZ = Grünflächenziffer (s. Anhang A156 BR)

¹⁾ Die zulässigen baupolizeilichen Masse richten sich nach der vorherrschenden Bebauung:
– im Wesentlichen bestehende Baufluchten und Bauabstände sowie von einer Mehrzahl der

Zu beachten sind dabei u.a. auch Gesamtüberbauungen nach Baugesetz 1970 oder einem andern altrechtlichen besonderen Gesamtkonzept.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	Gebäude einer Überbauung eingehaltene Geschosszahl und Gebäudehöhe.	S. Art. 421 und 422 BR.
	2) Hangzuschlag: 1.0 m	S. Anhang A132 BR
2	Zudem gelten die folgenden Masse für	
	a. eingeschossige An- und Nebenbauten – Grenzabstand GA: min. 3.0 m ¹⁾ – Gebäudehöhe GH: max. 4.0 m – Gebäudefläche GBF: max. 60 m ²	S. Anhang A121 BR S. Anhang A142 BR S. Anhang A132 BR S. Anhang A155 BR
	b. unterirdische Bauten – zulässige Höhe über massgebendem Terrain: max. 1.2 m – Grenzabstand GA: min. 1.0 m ¹⁾	S. Anhang A122 BR S. Anhang A111 BR S. Anhang A142 BR
	c. Vorspringende Gebäudeteile – zulässige Breite: max. 4.0 m – zulässige Unterschreitung des Grenzabstandes: max. 2.0 m – zulässiger Anteil Fassadenlänge: max. 40%	S. Anhang A123 BR
	d. Gestaffelte Gebäude: Staffelung – in der Höhe: min. 2.5 m – in der Situation: min. 5.0 m	S. Anhang A132 und A134 BR
	e. Geschosse – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.2 m	S. Anhang A135 BR S. Anhang A132, A133 BR und A136 BR
	f. Erschliessungsflächen – Abstand gegenüber nachbarlichem Grund: min 1.0 m ¹⁾	S. Anhang A124 BR

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	1) Sie können mit Zustimmung des Nachbarn oder der Nachbarin bis an die Grenze heranreichen.	
3	Es gelten die folgenden Bauabstände gegenüber öffentlichen Strassen: <ul style="list-style-type: none">– entlang Basiserschliessungsstrassen: min. 6.0 m– entlang Detailerschliessungsstrassen: min. 5.0 m– für unterirdische Bauten im Bereich von geschützten Alleeen und Baumreihen: 3.0 m	S. Anhang A145 BR. Im Übrigen gelten die Bestimmungen und Abstände des Strassengesetzes SG. Geschützte Alleeen und Baumreihen: s. Zonenplan 2
4	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes und die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen sowie über die Ortsbilderhaltungs- und Strukturerhaltungsgebiete.	S. Art. 75 BauG, Kapitel 3 und Art. 511 ff BR.

Kapitel
Art./Abs.

Kommentar/Hinweis

22 ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN UND FÜR SPORT UND FREIZEITANLAGEN

Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

221 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 Bau G. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR sinngemäss.

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN 1	Gemeindezentrum: Gemeindeverwaltung, Kirchliches Zentrum, Schulen, Versammlungslokal, Sportanlagen, Alterswohnungen udgl.	– baupolizeiliche Masse der Mischzone MA3 ohne AZ	II
ZöN 2	Schulanlagen, Sportanlagen, Kindertagesstätten, Spielplätze udgl.	– baupolizeiliche Masse der Mischzone MA3 ohne AZ	II
ZöN 3	Altersheim	– baupolizeiliche Masse der Mischzone MA3 ohne AZ	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt			Kommentar/Hinweis
Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Über- bauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
ZöN 4	Kirchgemeinde- haus	– baupolizeiliche Masse der Wohnzone W2 ohne AZ	II	
ZöN 5	Sportanlagen mit Spielfeldern im Freien und in Hal- len, Tribünen, Frei- zeitanlagen wie Ju- gendlokal/-Treff	– baupolizeiliche Masse der Ar- beitszone A3	IV	
ZöN 6	Spielplätze	– eingeschossige, dem Zweck der Anlage dienen- de Bauten – baupolizeiliche Masse für ein- geschossige An- und Nebenbau- ten	–	S. Art. 212 Abs. 2a BR
ZöN 7	Familiengärten	– dem Zweck dienende Klein- bauten	-	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis		
Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Über- bauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
		<ul style="list-style-type: none"> – baupolizeiliche Masse für eingeschossige An- und Nebenbauten 		S. Art. 212 Abs. 2a BR
ZöN 8	Freizeithaus	<ul style="list-style-type: none"> – eingeschossiges Gebäude – Abstände und Gebäudelängen der Wohnzone W2 – ökologische Aussenraumgestaltung 	III	
ZöN 9	Schiessanlage	<ul style="list-style-type: none"> – baupolizeiliche Masse der Arbeitszone A3 – gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild – ökologische Umgebungsgestaltung 		

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt			Kommentar/Hinweis
Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Über- bauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
ZöN 10	Wasserreservoir, Gasdruckreduzier- station, Freizeitan- lagen wie Aufent- halts- und Spiel- plätze	<ul style="list-style-type: none"> – baupolizeiliche Masse der Mischzone MA2 ohne AZ – gute Einordnung von Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild – ökologische Um- gebungsgestal- tung 		
ZöN 11	Berufsschulanlage	<ul style="list-style-type: none"> – baupolizeiliche Masse der Ar- beitszone A3 – extensiv genutz- ter Grünstreifen (Hecke) entlang der Gemeinde- grenze 	II	
ZöN 12	Werkhof	<ul style="list-style-type: none"> – baupolizeiliche Masse der Ar- beitszone A3 	IV	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt			Kommentar/Hinweis
Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Über- bauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
ZöN 13	Militärische Anlage	<ul style="list-style-type: none"> – baupolizeiliche Masse der Arbeitszone A3 – Vorschriften von Art. 511 BR (Ortsbilderhaltungsgebiete) und Art. 521 (Baudenkmäler) 	III	
ZöN 14	Friedhofanlage	<ul style="list-style-type: none"> – baupolizeiliche Masse der Wohnzone W2 ohne AZ – besondere Berücksichtigung der landschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten 		Die zwei Teilgebiete der ZöN 14 befinden sich in der Umgebungszone VIII des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
----------------------	-------------------	-------------------

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

222	In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR sinngemäss.		
Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
ZSF 1	Sport- und Freizeitanlagen für Tennis (Tennishalle, Tennisplätze), Reiten (Reithalle, Reitplätze) udgl.	<ul style="list-style-type: none"> – baupolizeiliche Masse der Arbeitszone A3 – Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Wohn- und Landwirtschaftszone durch eine Heckenbepflanzung 		
ZSF 2	Freizeitanlagen wie Spielfelder und Spielplätze	<ul style="list-style-type: none"> – betriebsnotwendige, vom kantonalen Baugesetz zugelassene Nebengebäude – Beachtung des angrenzenden Ortsbilderhaltungsgebiets 		

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

23 GRÜNZONE, LANDSCHAFTSSCHONZONE UND LANDWIRTSCHAFTSZONE

Grünzone GR

- 231** 1 In der Grünzone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie der Pflege der Grünzone dienen und deren Zweck nicht beeinträchtigen.
- 2 Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. Die Hochstamm-Obstbaumbestände sind geschützt; das Fällen und die Ersatzpflanzung können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder dienen der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsflächen (s. Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Bäume, Obstbaumgärten und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung von Ortsbildern und Baudenkmalern; Feldgehölze und Hecken sind gem. Art. 27 NSchG geschützt. Ausnahmebewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 3 NSchG).

Zuständig für die Fäll-Bewilligungen der Hochstamm-Obstbaumbestände ist gemäss Art. 41 Abs. 3 NSchG der Regierungsrat.

Landschaftsschonzone LSZ

- 232** 1 Die Landschaftsschonzone dient
- der Freihaltung wichtiger Hanglagen und Talflanken mit einzelnen schützenswerten und/oder erhaltenswerten Bauten sowie
 - der Freihaltung, Erhaltung und Erneuerung der erhaltenswerten Ortsbilder
 - Trennung von Überbauungsgebieten und Freihaltung öffentlicher Fuss- und Velowegverbindungen

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
2	Neubauten sind nicht gestattet; Ersatz-, Um-, Erneuerungs- und Erweiterungsbauten und -anlagen sowie eingeschossige An- und Nebenbauten sind gemäss den entsprechenden Bestimmungen gestattet, wenn sie den Zweck der Landschaftsschonzone nicht beeinträchtigen; für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Mischzonen MA.	Betr. An- und Nebenbauten s. Anhang A121 S. Art. 521 BR bzw. Art. 10a bis 10e BauG S. Art. 511 u. 513 BR S. Art. 211 BR
3	Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. Die Hochstamm-Obstbaumbestände sind geschützt; das Fällen und die Ersatzpflanzung können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	Bäume, Obstbaumgärten und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung von Ortsbild und Baudenkmalern; Feldgehölze und Hecken sind gem. Art. 27 NSchG geschützt. Ausnahmewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 3 NSchG). Zuständig für die Fäll-Bewilligungen der Hochstamm-Obstbaumbestände ist gemäss Art. 41 Abs. 3 NSchG der Regierungsrat.
Landwirtschaftszone LWZ (82 BR '93)	233 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Art. 16 f und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
	2 Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nicht zugelassen.	Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.
	3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Art. 43 LSV.

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

31 - 32 ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP

ZPP Allgemeines

311 1 Zonen mit Planungspflicht ZPP bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen

- die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens vor Erlass der Überbauungsordnung,
- das Ergebnis eines SIA-Projektwettbewerbs, oder
- ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt (mit Zustimmung des AGR).

S. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

2 Beim Ausarbeiten von neuen Überbauungsordnungen oder bei wesentlichen Änderungen von bestehenden Überbauungsordnungen sind die Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung zu beachten und qualifizierte Verfahren durchzuführen.

S. Art. 411, 415 und 422 BR

3 Bei Gebäuden mit Wohnnutzung oder mit gemischter Nutzung ist ein angemessener Anteil der Wohnungen altersgerecht und behindertenfreundlich zu gestalten.

In der Regel haben zumindest die Wohnungen im Erdgeschoss und alle mit Lift erschlossenen Wohnungen folgende Kriterien zu erfüllen:

- Schwellenlose Türen innerhalb der Wohnung.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
4	Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht sind Verhandlungen über die Abgeltung von Infrastrukturleistungen und/oder teilweise Abschöpfung von Planungsvorteilen zu führen. Der Gemeinderat beschliesst die Überbauungsordnung in Kenntnis der Verhandlungsergebnisse.	<ul style="list-style-type: none"> – Türbreiten von mindestens 80 cm in allen Wohnräumen und mindestens in einer Nasszelle (Bad oder Dusche). – Mindestbreite der Korridore von 1.20 m. – Grösse (Fläche) mindestens einer Nasszelle (Bad oder Dusche), die den Normen für Behinderte entspricht.
5	Die Energieversorgung ist nach einem ganzheitlichen Konzept zu planen und zu erstellen; dabei sind zumindest die Anforderungen des Minergie-Standards anzustreben.	
ZPP A «ESP Worblaufen Baufeld W5»	312 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Aufwertung des Bahnhofgebiets als Teil des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts ESP Ittigen-Worblaufen; insbesondere Erschliessung, Überbauung, Nutzung und wirtschaftliche Entwicklung des Bahndepot-Areals zwischen der alten und der neuen Tiefenastrasse westlich des Bahnhofs Worblaufen; der Richtplan Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblaufen gilt begleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblaufen, Baufeld W5

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – Stille bis mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m2 Verkaufsfläche – Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Neubauten mit 8 Vollgeschossen und max. 12'500 m2 BGF (oberirdisch) 	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Ganzheitliche städtebauliche Lösung unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarbauten – Akzentuierung der Torsituation an der Tiefenaustrasse – Aufwertung des Zugangs zum Bahnhof von Westen mittels entsprechender Platzgestaltung 	S. auch Richtplan, Koordinationsblatt Nr. S 01 Städtebau.
Erschliessung	6	<ul style="list-style-type: none"> – Verbesserung der Verkehrserschliessung: Erschliessung ab der Tiefenaustrasse und dem Kreislauf Tiefenaustrasse/Worblaufenstrasse – Aufwertung der Perronzugänge 	S. auch Richtplan, Koordinationsblätter Nr. V 01 Netze öffentlicher Verkehr / MIV / Fussgänger / Radfahrer und Nr. V 02 Parkierung
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP B «ESP Worblaufen Baufelder M1 / 01 / 02»	313 1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP B gelten die folgenden Bestimmungen:	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Planungszweck	2 Aufwertung des Bahnhofgebiets Worblaufen als Teil des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts ESP Ittigen-Worblaufen; insbesondere Verdichtung der Bebauung und Gestaltung der Bahnhof-(Vor-)Plätze; der Richtplan Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblaufen gilt wegleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblaufen
Art der Nutzung	3 <ul style="list-style-type: none"> – im aufgestockten Metrohochhaus: Arbeitsnutzungen und Wohnen (ohne Familienwohnungen) – in einem Neubau östlich des Bahnhofs: Dienstleistungsnutzungen, im Erdgeschoss Gastgewerbe und Verkauf (im Sinne der Mischzonen MA) – in einem Neubau im Ostteil der Zone: Dienstleistungsnutzungen, Gewerbe und Wohnen (im Sinne der Mischzonen MA) – Unterführung: publikumsorientierte Nutzungen 	Richtplan: Baufeld M1 Richtplan: Baufeld O1, s. auch Art. 211 BR Richtplan: Baufeld O2 Richtplan: Baufeld W4
Mass der Nutzung	4 <ul style="list-style-type: none"> – Aufstockung Metrohochhaus: 4 Vollgeschosse, 3'000 m2 BGF – Neubau östlich davon: 5 Vollgeschosse, 7'000 m2 BGF (oberirdisch) – Neubau im Ostteil der Zone: 4 Vollgeschosse, 6'000 m2 BGF (oberirdisch) – Unterführung: 1'000 m2 BGF 	Richtplan Baufeld M1 Richtplan: Baufeld 01 Richtplan Baufeld 02 Richtplan: Baufeld W4
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – Städtebauliche Gesamtlösung zur Aufwertung des Bahnhofgebiets unter Berücksichtigung der benachbarten Überbauungen – Städtebauliche Akzentuierung des ESP durch Aufstockung des Metrohochhauses 	Siehe auch Richtplan, Koordinationsblatt Nr. S 01 Städtebau.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Erschliessung	6	<ul style="list-style-type: none"> – Städtebauliche Aufwertung der Bahnhofplätze Mitte und Ost – Umgestaltung und Verbesserung der Perronzugänge und des Zugangs zum Metrohochhaus – Beibehaltung der bestehenden Einstellhallenplätze, welche dem Dienstleistungsgebäude «Lindenpark» zugeteilt sind – PP-Angebot und Anlieferung, ev. zusätzliches PP-Angebot für die Aufstockung Metrohochhaus in Erweiterung der bestehenden Einstellhalle mit gemeinsamer Erschliessung über die bestehende Ein- und Ausfahrt oder in eigenständiger Halle mit unabhängiger Erschliessung ab Fischrainweg – Erstellung oberirdischer Parkplätze Kiss & Ride im Zusammenhang mit der Platzgestaltung 	Siehe auch Richtplan, Koordinationsblätter Nr. V 01 Netze öffentlicher Verkehr / MIV / Fussgänger / Radfahrer und Nr. V 02 Parkierung
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP C «Worblaufen Ost»	314 1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP C gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> – Erstellung einer attraktiven, ganzheitlich konzipierten und gestalteten Überbauung für Wohnen und Dienstleistungsnutzungen am Hang über der Aare bei gleichzeitiger Freihaltung des Hangfusses 	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Art der Nutzung	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnnutzung beschränkt auf den Teil der Zone, wo zulässige und zumutbare Immissionen der benachbarten Hammerwerke nachgewiesen sind. <p>Es gilt die Nutzungsart der Mischzone MA; zudem:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Konzentration der Überbauung entlang der Worb- laufenstrasse und im angrenzenden Hangbereich – Wohnnutzung im östlichen Teil der Zone ist erst zugelassen, wenn die Schmiedehämmer (Ham- merwerke) bzw. Ersatzgeräte mit gleichen Immis- sionen im benachbarten Areal Hammerwerke (UeO Nr. 320.12) nicht mehr betrieben werden – Weitgehende Freihaltung und naturnahe Gestal- tung des Hangfusses; Integration von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen – Erhaltung der Allee/Baumreihe entlang der Worb- laufenstrasse 	<p>S. Art. 211 BR Die Erstellung von Wohnraum setzt voraus, dass die Emissionen der benachbarten Hammerwerke das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.</p> <p>Die Freizeitanlage dient dem Ersatz des bestehenden Jugend- hauses ARA-Strasse 7.</p>
Mass der Nutzung	<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand GA gegenüber Zonengrenze min. 5.0 m – Gebäudehöhe GH gegenüber Zonengrenze max. 11.0 m – Ausnützungsziffer AZ 0.8 	<p>S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäude- abstände sind frei</p> <p>S. Anhang A132 BR</p> <p>S. Anhang A151 ff. BR bzw. Art. 93 BauV</p>
Gestaltungsgrund- sätze	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäude dürfen nur erstellt werden, wenn sie den anerkannten Regeln der Baukunde an den Schutz vor Erschütterungen und Körperschall entspre- chen – Berücksichtigung der benachbarten Ortsbild- erhaltungs- bzw. Uferschutzgebiete 	<p>O III Worblaufen-Süd Art. 511 BR; UeO Nr. 320.12</p> <p>O III Worblaufen-Süd Art. 511 BR; UeO Nr. 320.12</p>

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> – Einbezug bzw. Ersatz bestehender naturnaher Elemente – Gestaltung eines «sorgfältigen» Übergangs vom Uferbereich zur Überbauung 	S. Art. 53 BR und Zonenplan 2 sowie Art. 54 BR Ersatzmassnahmen
Erschliessung	6 Die Erschliessung ist im qualifizierten Verfahren gemäss Art. 311 Abs. 2 zu ermitteln.	Dabei ist auch die Erschliessung des südlichen Gewerbeareals (Hammer-Werk) im Uferschutzgebiet zu überprüfen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP D «Ey»	315 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Erstellung einer Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung als Ergänzung der bestehenden Überbauung	
Art der Nutzung	3 Nutzungsart der Arbeitszone A	
Mass der Nutzung	4 <ul style="list-style-type: none"> – Überbauungsziffer UeZ: max. 60% – Grünflächenziffer GFZ: min. 20% – Gebäudehöhe: Höhenkote Oberkante offene oder geschlossene Brüstung max. 561.40 m.ü.M.; für technisch und betrieblich bedingte Nutzungen als Aufstockung der bestehenden Betriebszentrale: max. 565.50 m.ü.M. – Grenzabstände: <ul style="list-style-type: none"> • gegenüber dem Wald: S. Überbauungsordnung Nr. 390 	<p>S. Anhang A154 BR S. Anhang A156 BR entspricht der Gebäudehöhe des Haupttraktes der bestehenden Fernbetriebszentrale; s. auch Anhang A132.5 BR</p> <p>Die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.</p>

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> • gegenüber der Arbeitszone: max. 4/5 der Gebäudehöhe, min. jedoch 7.50 m – Bauabstand gegenüber der Autobahn: min.13.0 m 	
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang der Autobahn – Erhaltung oder Ersatz der bestehenden Hecken – Anlage eines mindestens 5.0 m breiten, unversiegelten, extensiv genutzten Übergangstreifens entlang des Waldes 	
Erschliessung	6 Erschliessung über die bestehende Erschliessungsstrasse Ey und das Areal der bestehenden Fernbetriebszentrale	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES IV	Gem. Art. 43 LSV
ZPP E «Worbla Ost»	316 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP E gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Erstellung einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten sowie städtebaulich qualitätsvollen Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung	Eine entsprechende Dienstleistungsüberbauung für das Eidg. Departement Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK ist realisiert.
Art der Nutzung	3 Arbeitsnutzungen gemäss Mischzone MA	d.h. ohne Wohnen
Mass der Nutzung	4 – Bruttogeschossfläche BGF: 26'200 m ²	S. Anhang A152 BR

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäudehöhe GH: max. 16.0 m; für einen an das bestehende Gebäude Nr. 259 angebauten Baukörper max. 19.0 m; für Bauten am Hangfuss: max. 10.0 m. Attikageschosse, welche die Gebäudehöhe überragen, sind nicht gestattet. – Abstände <ul style="list-style-type: none"> • gegenüber der Worble: min. 6.0 m (ab oberer Böschungskante) • gegenüber dem Wald: min. 15.0 m 	S. Anhang A132 BR
Gestaltungsgrundsätze	5 Die Gestaltung der bestehenden Bauten und Aussenräume ist auch für Erweiterungs-, Um- oder Ersatzbauten bzw. deren Umgebung wegleitend.	
Erschliessung	6 <ul style="list-style-type: none"> – Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr ausschliesslich ab der Papiermühlestrasse über die Mühlestrasse – durchgehender Uferweg für den Langsamverkehr entlang der Worble 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP F «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1»	317 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP F gelten die folgenden Bestimmungen:	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Planungszweck	2 Aufwertung, Verdichtung und Erneuerung eines Teilgebiets des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts ESP Ittigen-Papiermühle; der entsprechende Richtplan gilt wegleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans ESP Ittigen-Papiermühle
Art der Nutzung	3 Nutzungsart der Mischzone MA	S. Art. 211 BR
Mass der Nutzung	4 <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand GA gegenüber Zonengrenzen min. 5.0 m – Gebäudehöhe GH gegenüber Zonengrenze max. 12.0 m – AZ 0.75 	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei S. Anhang A132 BR
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – Geschlossene Gewerbe- und Dienstleistungsbebauung entlang der Worblentalstrasse – Wohnraum, abgeschirmt gegenüber der Worblentalstrasse – Integration des so genannten Regenbeckens – Ergänzung der Baumreihe entlang der Worblentalstrasse 	Richtplan: insbesondere Koordinationsblatt Nr. A-2 Baustruktur und Aussenraum.
Erschliessung	6 Erschliessung und gemeinschaftliche Parkierung ab bestehender Zufahrtsstrasse	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES III	Gem. Art. 43 LSV

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
ZPP G «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11»	318 1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP G gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Aufwertung, Verdichtung und Erneuerung von Teilgebieten des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts ESP Ittigen-Papiermühle; der entsprechende Richtplan gilt wegleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans ESP Ittigen-Papiermühle
Art der Nutzung	3	Nutzungsart der Mischzone MB	S. Art. 211 BR
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Teilgebiet entlang der Grauholzstrasse: Sockel- und 2 Vollgeschosse, 2'000 m2 BGF (oberirdisch) – Teilgebiet NW Knoten Worblentalstr./Grauholzstr.: Sockel- und 4 Vollgeschosse, 2'000 m2 BGF (oberirdisch) – Teilgebiet NO Knoten Worblentalstr./Grauholzstr.: Sockel- und 10 Vollgeschosse, 2'000 m2 BGF (oberirdisch) – Teilgebiet SW Knoten Worblentalstr./Grauholzstr.: 4 Vollgeschosse, 3'500 m2 BGF (oberirdisch) 	<ul style="list-style-type: none"> Richtplan: Teilgebiet 3.1 Richtplan: Teilgebiet 4.1 Richtplan: Teilgebiet 4.2 Richtplan: Teilgebiet 10.1
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Teilgebiet entlang der Grauholzstrasse: 4 gleichartige Baukörper auf quadratnahe Grundriss als Ersatz der bestehenden Bauten Grauholzstrasse 2, 4 und 6 oder unter Einbezug des bestehenden Gebäudes Nr. 6 	Richtplan: Teilgebiet 3.1

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung der gegebenen Topografie zwischen den Bauten sowie Freihaltung und Begrünung des Hanges oberhalb der Einmündung Schulweg – Urbane Gestaltung, orthogonale Anordnung und Schaffen von räumlichen Bezügen in den 3 Teilgebieten rund um den Knoten Worblentalstr./Grauholzstr. – Teilgebiete NW und NO Knoten: Flankierung der Einmündung Grauholzstrasse durch einen liegenden und einen stehenden Baukörper – Teilgebiete NW und SW Knoten: Ersatz der bestehenden Gebäude Gartenstrasse 2 und Papiermühlestrasse 163, Flankierung der Worblentalstrasse durch zwei liegende Baukörper – Teilgebiet SW Knoten: zusammen mit der Zone mit besonderer baurechtlicher Ordnung j und dem Stationsgebäude bilden einer attraktiven Aufenthaltsfläche unter Einbezug der bestehenden Gartenstrasse (Bahnhofplatz) – Papiermühlestrasse zwischen Bahnübergang und Knoten Worblentalstrasse: ÖV- und Fussgängerfreundliche Gestaltung, Einbezug in die Orthogonalität der Neubebauung und in die Platzgestaltung 	<p>Richtplan: Teilgebiet 3.1 und Grünbereich 3.2</p> <p>Richtplan: Teilgebiete 4.1, 4.2 und 10.1</p> <p>Richtplan: Teilgebiete 4.1 und 4.2</p> <p>Richtplan: Teilgebiete 4.1 und 10.1</p> <p>Richtplan: Teilgebiete 10.1 und 10.2</p> <p>Richtplan: Knotenbereich</p>
Erschliessung	<p>6 – Teilgebiet entlang Grauholzstrasse: MIV-Erschliessung teilweise über den Haldenweg und teilweise ab der Grauholzstrasse</p>	Richtplan: Teilgebiet 3.1

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> – Teilgebiete NW und SW Knoten Worblentalstr./Grauholzstr.: MIV-Erschliessung ab der Worblentalstrasse (Einstellhallen) – Teilgebiet NO Knoten Worblentalstr./Grauholzstr.: MIV-Erschliessung entweder ab Worblentalstrasse oder ab Schulweg – Verbesserung des Aufgangs zum Rain für zu Fuss gehende – Verlegung des Schulwegs nach N – Erschliessung der Gartenstrasse ab der Papiermühlestrasse 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 – ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP H «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 9»	319 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP H gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Aufwertung, Verdichtung und Erneuerung eines Teilgebiets des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts ESP Ittigen-Papiermühle; der entsprechende Richtplan gilt wegleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans ESP Ittigen-Papiermühle
Art der Nutzung	3 Nutzungsart der Mischzone MA	S. Art. 211 BR
Mass der Nutzung	4 <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand GA gegenüber Zonengrenzen min. 5.0 m – Gebäudehöhe GH max. 14.0 m 	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei S. Anhang A132 BR

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG max. 4; Attikageschosse, welche die Gebäudehöhe überragen, sind nicht gestattet. – AZ 1.00 	S. Anhang A134 BR
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – Ersatz der kleinteiligen bestehenden Bebauung durch eine geschlossene Gebäudezeile oder durch einen Neubau im Massstab der gegenüberliegenden geplanten Überbauung Gartenstrasse 1/3 – Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichs bei der Einmündung der Mühlestrasse 	Richtplan: insbesondere Koordinationsblatt Nr. A-2 Baustruktur und Aussenraum
Erschliessung	6 Erschliessung und gemeinschaftliche Parkierung ab Mühlestrasse oder bestehender Zufahrt südwestlich davon	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP I «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 7»	320 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP I gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Aufwertung, Verdichtung und Erneuerung eines Teilgebiets des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts ESP Ittigen-Papiermühle; der entsprechende Richtplan gilt begleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans ESP Ittigen-Papiermühle

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Art der Nutzung	3	Nutzungsart der Mischzone MA	S. Art. 211 BR
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand GA gegenüber Zonengrenzen min. 5.0 m – Gebäudehöhe GH max. 14.0 m – Vollgeschosse VG max. 4; Attikageschosse, welche die Gebäudehöhe überragen, sind nicht gestattet. – AZ 1.00 	<p>S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei</p> <p>S. Anhang A132 BR</p> <p>S. Anhang A134 BR</p>
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzung der Baumreihe entlang der Worblentalstrasse – Ersatz der kleinteiligen, bestehenden Bebauung durch eine geschlossene Gebäudezeile oder durch einen Neubau im Massstab des benachbarten Gebäudes Papiermühlestrasse 172 	Richtplan: insbesondere Koordinationsblatt Nr. A-2 Baustruktur und Aussenraum.
Erschliessung	6	Erschliessung und gemeinschaftliche Parkierung ab Worblentalstrasse	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	Gem. Art. 43 LSV
ZPP J «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 5»	321 1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP J gelten die folgenden Bestimmungen:	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Planungszweck	2 Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Wohnbaustruktur entlang dem Schulweg; der Richtplan ESP Ittigen-Papiermühle gilt wegleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans ESP Ittigen-Papiermühle
Art der Nutzung	3 Nutzungsart der Wohnzonen W	S. Art. 211 BR
Mass der Nutzung	4 <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand GA gegenüber Zonengrenzen min. 5.0 m – Gebäudehöhe GH max. 10.0 m – Vollgeschosse VG max. 3; kein Attika – Ausnützungsziffer AZ 0.70 	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. S. Anhang A132 BR S. Anhang A134 BR S. Anhang A151 ff. BR bzw. Art. 93 BauV
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – ganzheitliche städtebauliche Lösung unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarbauten – Freihaltung des zusammenhängenden siedlungsinternen Grünbereichs am Hangfuss entlang der Schulmattstrasse 	
Erschliessung	6 Erschliessung und gemeinschaftliche Parkierung ab Schulmattstrasse	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES II	Gem. Art. 43 LSV
ZPP K «Kirschenacker»	322 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP K gelten die folgenden Bestimmungen:	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Planungszweck	<p>2 Erstellung einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten Überbauung</p> <ul style="list-style-type: none"> – mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität – mit einem angemessenen Anteil von Alters- und Behindertenwohnungen mit entsprechenden Infrastrukturanlagen – mit einem Zentrumsbereich – mit einem Doppelkindergarten 	<p>Auf Grund eines qualifizierten Verfahrens (Ideenwettbewerb) ist die z.Z. geltende UeO Nr. 320.3 durch den Gemeinderat erlassen worden und eine entsprechende Wohnüberbauung in drei Etappen wird realisiert; die ZPP bleibt gültig als Grundlage für eine Aufhebung bzw. den Ersatz oder eine Änderung der UeO.</p>
Art der Nutzung	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> – im südöstlichen Teil: Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen W – im nordwestlichen Teil: Wohnen und stilles bis mässig störendes Gewerbe im Sinne der Mischzone MA – im Bereich des bestehenden Kindergartens: Quartierzentrum mit Kindergarten und gemischter Nutzung im Sinne der Mischzone MA 	S. Art. 211 BR
Mass der Nutzung	<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstände gegenüber angrenzenden Wohnzonen W: min. GA 6.5m – Gebäudehöhe GH gegenüber der Zonengrenze: <ul style="list-style-type: none"> • für Bauten am Obereyfeldweg: max. 11.0 m • für übrige Bauten: max. 13.0 m – Vollgeschosse VG: <ul style="list-style-type: none"> • für Bauten am Obereyfeldweg: max. 3 + Attika • für übrige Bauten: max. 4 + Attika – Gebäudelänge GL: <ul style="list-style-type: none"> • für Bauten am Obereyfeldweg: max. 50 m • für übrige Bauten: frei 	<p>Gegenüber dem Obereyfeldweg gilt ein Strassenabstand von 5.0 m; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.</p> <p>S. Anhang A132 BR</p> <p>S. Anhang A134 BR</p> <p>S. Anhang A131 BR</p>

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> – Bruttogeschossfläche BGF: min. 15'500 m² (AZ 0.42) max. 28'500 m² (AZ 0.77) 	S. Anhang A152 BR
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung der Bauten und Aussenräume nach einem Gesamtkonzept – Gliederung der Aussenräume in klar zugeordnete öffentliche, halböffentliche und private Bereiche – Pflanzung einer Baumreihe entlang des Obereyfeldwegs – Erstellen eines extensiv genutzten Übergangstreifens entlang des Schermenwalds 	S. UeO Nr. 320.3
Erschliessung	6 <ul style="list-style-type: none"> – Erschliessung für den privaten Motorfahrzeugverkehr vorwiegend über die Schermenwaldstrasse – Verkehrsberuhigte Gestaltung der Erschliessungsstrassen innerhalb der Zone – Wegverbindung zwischen Buchenweg und Obereyfeldweg 	S. UeO Nr. 320.3
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 <ul style="list-style-type: none"> – im südöstlichen Teil: ES II – im nordwestlichen Teil: ES III 	Gem. Art. 43 LSV
ZPP L «Ittigenfeld»	323	Aufgelegte ZPP, von der Gemeindeversammlung zurückgestellt (nicht Gegenstand der Genehmigung)

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
ZPP M «Chasseral- strasse»	324		Aufgelegte ZPP, von der Gemeindeversammlung zurückgestellt (nicht Gegenstand der Genehmigung)
ZPP N «Mannen- bergacker»	325	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP N gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Erstellung einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise, mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität.	Eine entsprechende Überbauung ist auf Grund der UeO Nr. 320.4 realisiert; die ZPP bleibt gültig als Grundlage für eine Aufhebung bzw. den Ersatz oder eine Änderung der UeO.
Art der Nutzung	3	Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen W	S. Art. 211 BR
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstände GA: <ul style="list-style-type: none"> • gegenüber angrenzenden Zonen W2 und MA3: min. 9.0 m • gegenüber angrenzender ZöN: 5.0 m – Gebäudehöhe GH gegenüber Zonengrenze: <ul style="list-style-type: none"> • gegenüber angrenzenden Zonen im nördlichen Bereich: max. 7.0 m • in den übrigen Bereichen: max. 10.0 m – Vollgeschoss VG: <ul style="list-style-type: none"> • im nördlichen Bereich: max. 2 (kein Dachausbau) • in den übrigen Bereichen: max. 3 (kein Dachausbau) – Gebäudelänge GL: <ul style="list-style-type: none"> • im nördlichen Bereich: max. 25.0 m • in den übrigen Bereichen: max. 55.0 m 	<p>S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.</p> <p>S. Anhang A132 BR</p> <p>S. Anhang A134 BR</p> <p>S. Anhang A131 BR</p>

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – Bruttogeschossfläche BGF: min. 2'900 m² (AZ ca. 0.40) max. 4'600 m² (AZ ca. 0.65) – Gestaltung der Bauten und Aussenräume nach einem Gesamtkonzept – Gliederung der Aussenräume in klar zugeordnete öffentliche, halböffentliche und private Bereiche – Gestaltung eines Grüngürtels gegenüber den nordwestlichen Zonen W2 und MA3 nach ökologischen Gesichtspunkten – Pflanzung einer Baumreihe an der Asylstrasse 	S. Anhang A152 BR
Erschliessung	6 Erschliessung und gemeinschaftliche unterirdische Parkierung ab der zwischen Ittigen- und Beundenstrasse umgestalteten Asylstrasse	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES II	Gem. Art. 43 LSV
ZPP O «Hausmattstrasse»	326 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP O gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Erstellung einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten Überbauung in verdichteter Bauweise und mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität	Es gilt z.Z. die vom Gemeinderat auf Grund der ZPP erlassene Überbauungsordnung Nr. 320.2.
Art der Nutzung	3 Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen W	

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstände GA gegenüber angrenzenden Zonen: kGA/gGA 5.0 m bzw. 10.0 m – Gebäudehöhe GH gegenüber der Zonengrenze: max. 8.5 m – Vollgeschosse VG: 2 + Attika – Ausnützungsziffer AZ: min. 0.30 / max. 0.45 	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelänge sind frei.
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Bauernhauses Niesenweg 8 und dessen Umgebung – Berücksichtigung der benachbarten Hofgruppe mit schützenswertem Haupthaus Niesenweg 7 – Pflanzung einer Baumreihe entlang der Hausmattstrasse – Erhaltung und Ergänzung des Baumbestands – Erhaltung oder Ersatz der bestehenden Hecke an der südlichen Zonengrenze 	Dessen umfassende Erneuerung ist realisiert.
Erschliessung	6	<ul style="list-style-type: none"> – Erschliessung und gemeinschaftliche Parkierung vorwiegend ab der Hausmattstrasse und/oder der Sonnenblickstrasse, die Erschliessung des Bauernhauses ab dem Niesenweg – Fuss- und Radwegverbindungen zwischen Niesenweg und Hausmattstrasse bzw. Sonnenblickstrasse 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES II	Gem. Art. 43 LSV

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
ZPP P «Hotel Grauholz»	327 1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP R gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Erstellung eines Hotels als Ergänzung zum bestehenden Autobahnrestaurant	Das Hotel ist auf Grund der Überbauungsordnung Nr. 320.5 realisiert; die ZPP bleibt gültig als Grundlage für eine Aufhebung bzw. den Ersatz oder eine Änderung der UeO.
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – Hotelbetrieb mit ergänzenden Nebenanlagen wie Konferenzräume, Sitzungszimmer und dergleichen – Betriebsbedingte Wohnnutzung wie Personalzimmer und Wohnung der Betriebsleitung 	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand GA gegenüber Zonengrenze: min 4/5 Gebäudehöhe, jedoch min. 5.0 m – Gebäudehöhe GH: Höhenkote Oberkante Dachkranz oder Oberkante offene oder geschlossene Brüstung: max. 603.0 m.ü.M. – Vollgeschosse VG: max. 3 + Attika – Überbauungsziffer UeZ: max. 40% – Grünflächenziffer GFZ: min. 50 % 	<p>S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelänge sind frei.</p> <p>S. Anhang A132 BR</p> <p>S. Anhang A134 BR</p> <p>S. Anhang A154 BR</p> <p>S. Anhang A156 BR</p>
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung nach einem Gesamtkonzept, das einerseits der topografischen und landschaftlichen Situation sowie andererseits dem Lärmschutz Rechnung trägt. – Optimaler Schutz durch planerische und bauliche Massnahmen <ul style="list-style-type: none"> • vor den Lärmimmissionen der Schiessanlage Wolfacker • vor den Lärmimmissionen der Autobahn A1 	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> – Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbauten und nicht der Erschliessung dienenden Umgebungsbereiche nach ökologischen Gesichtspunkten – Anlegen eines – die Gesamtanlage gliedernden – Grüngürtels gegenüber der bestehenden Autobahnraststätte und Parkplatzanlage mittels einer Hecke und/oder Baumreihe 6 – Motorfahrzeugschliessung für die Gäste ausschliesslich über die Autobahn – Zu- und Wegfahrt über die Gemeindestrassen nur für Berechtigte wie Anlieferung, öffentliche Dienste, Notfahrzeuge und Personal – Anordnung der erforderlichen Fahrzeug-Abstellplätze ober- und/oder unterirdisch 	Gem. Art. 43 LSV
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>7 ES III; die Immissionsgrenzwerte sind auch nach einer Erweiterung des Schiessbetriebs um 5% der Schiesshalbtage und 30% der Schusszahlen, bezogen auf die Durchschnittswerte der Jahre 1990 – 1992, einzuhalten</p>	Gem. Art. 43 LSV
ZPP Q «Biogasanlage»	<p>328 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Q gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Planungszweck	2 Erweiterung der bestehenden Biogasanlage, d.h. Erhöhung der Anlagekapazität zur Verwertung und energetischen Nutzung von in der Region anfallendem Hofdünger und weiterer organischer Reststoffe, so genannten Co-Substraten	Die bestehenden Biogasanlage erfüllt gemäss Art. 34 a RPV «Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse» die Kriterien für einen Standort in der Landwirtschaftszone LWZ. Sie ist jedoch ausgelastet. Eine Erweiterung bedingt die Einzonung in eine ZPP – vgl. dazu die einschlägige Machbarkeitsstudie.
Art der Nutzung	3 Biogasanlage, bestehend aus Co-Substratlager, Vorgrube, Fermenter, Nachgärer, Blockheizkraftwerk und den dazu notwendigen technischen Installationen	
Mass der Nutzung	4 <ul style="list-style-type: none"> – Lagerhalle: <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudefläche GBF max. 1'250 m² • Gebäudehöhe GH max. 7.50 m – Vorgrube (unterirdisch): max. 180 m³ – Fermenter 1: max. 450 m³ – Fermenter 2: max. 850 m³ – Nachgärer: <ul style="list-style-type: none"> • Durchmesser: max. 26 m • Gebäudehöhe GH (Zylinder, d.h. ohne Gaskuppel): max. 4.00 m • Gebäudehöhe GH Gaskuppel (über Zylinder): + max. 8.00 m – Blockheizkraftwerke BHKW und technische Installationen: technisch notwendige Minimalmasse zur Produktion von <ul style="list-style-type: none"> • BHKW 1: 100 kw • BHKW 2: 200 kw 	<p>neu</p> <p>neu</p> <p>bestehend</p> <p>bestehend</p> <p>neu</p> <p>erweitert</p> <p>bestehend</p> <p>neu</p>
Gestaltungsgrundsätze	5 <ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung der Lagerhalle in Übereinstimmung mit den bestehenden landwirtschaftlichen Bauten 	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Erschliessung	– Lagerhalle und übrige Anlagenteile zudem konstruktiv-gestalterisch geprägt durch die notwendigen technischen Prozesse 6 Erschliessung fällt zusammen mit der Erschliessung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs.	Technische Prozesse: mikrobiologischer Abbau von Hofdünger und Co-Substraten in energiereiches Biogas und dessen Umwandlung in elektrischen Strom und Wärme
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES III	Gem. Art. 43 LSV

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
----------------------	-------------------	-------------------

**33 BESTEHENDE BESONDERE BAURECHTLICHE
 ORDNUNGEN**

**Zonen mit beson-
deren baurecht-
lichen Ordnungen
ZBO a - aa**

331 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen
bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung Zone	Abk.	Bezeichnung / Titel
a	USP	«Aare» Nr. 2 / Nr. 1
b	UeO	Nr. 315.3 «ESP Ittigen-Worblaufen Baufeld W1»
c	UeO	Nr. 212 «Ziegeleiareal»
d	UeO	Nr. 208 «Längacker - RBS»
e	BLP	Nr. 118 «Längacher Worblaufen»
f	UeO	Nr. 315.9 «Casappella Worblaufen»
g	UeO	Nr. 320.8 «Worblaufen Ost III»
h	UeO	Nr. 315.2 «Stufenbau»
i	BLP	Nr. 123 «Fischrain»
j	UeO	Nr. 320.11 «Gartenstrasse 1/3»
k	UeO	Nr. 206 «Papiermühle Station Ittigen (Bahnstrasse)»
l	UeO	Nr. 315.6 «Vorderer Schermen 14–20»

BeP = Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften
(altrechtlich)
BLP = Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften
(altrechtlich)
UeP = Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften
(altrechtlich)
USP = Uferschutzplan

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
m	UeO	Nr. 205 «Mehrzweckgebäude»
n	UeO	Nr. 201 «Hinterer Schermen»
o	UeP	Nr. 142 «Kernzone Ittigen Teilgebiet I: Talgut»
p	UeO	Nr. 315.11 «Untere Zollgasse 127–133 / Station Ittigen»
q	UeO	Nr. 315.7 «Neuhausweg 22-28 / Untere Zollgasse 115-125»
r	UeP	Nr. 155 «Neuhaus 1»
s	BLP	Nr. 121 «Worblentalstrasse/Badhausstrasse»
t	BLP	Nr. 130 «Aespliz»
u	UeO	Nr. 320.10 «Jurastrasse»
v	BLP/ BeP	Nr. 134 «Kappelisacker»
w	BLP	Nr. 110 «Grauholzstrasse-Mannenbergwald»
x	UeO	Nr. 330.1 «Ittigen-Dorf»
y	BLP/ BeP	Nr. 133 «Mannenberg I»
z	UeO	Nr. 211.1 «Roney»
aa	UeO	Nr. 315.10 «tilia Pflegezentrum Ittigen»

Kapitel
Art./Abs.

Kommentar/Hinweis

4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

Gestaltungsgrundsatz

411 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Gestaltung soll zudem ehrlich und zeitgemäss sowie dem Standort, der Nutzung und der Bedeutung der Bauaufgabe angemessen sein.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz ersetzt detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschn. 42 Art. 421 und 422 BR

- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Quartier-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

s. auch Art. 412 BR

s. auch Art. 413 und 414 BR

s. auch Art. 415 BR

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– die Gestaltung der Verkehrserschliessung, Abstellplätze und Eingänge.	erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts-, Quartier oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3d-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff BewD).
	3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	S. Abschn. 51, Art. 511 ff BR
Bauweise, Stellung der Bauten	412 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	S. Art 212 BR und Anhang A141ff.
	2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	S. Art. 212 BR und Anhang A131
	3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. In den Hanglagen sind die Bauten in der Regel in Richtung Tal orientiert. In der Ebene stehen sie in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417 BR</p>

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417 BR</p>
Dachgestaltung	414 1	Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> – gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe – in den 3- und mehrgeschossigen Wohn-, Misch- und Arbeitszonen: Flachdächer mit Attika. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417 BR.</p>

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. S. auch Art. 421 BR Fachberatung und Art. 513 BR Dachgestaltung in Ortsbild- und Strukturerhaltungsgebieten.
3	Firstoblichter, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. S. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AWA.
4	Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden; dieses ist auf zwei gegenüberliegenden Längsseiten um je mindestens 2.00 m, oder auf zwei benachbarten Seiten um je mindestens 25 % der Fassadenlänge, mindestens jedoch um 2.50 m zurück zu versetzen; seine Höhe beträgt maximal 3.50 m.	Es sind zwei Messweisen anwendbar: S. dazu Anhang A 137 BR mit Anwendungskriterien und Voraussetzungen.
5	Technische Aufbauten und Installationen dürfen Flach- oder Attikadächer um das technisch bedingte Minimum, maximal jedoch um 1.50 m überragen.	Z.B. Kamine, Liftschächte, Lüftungs- oder Energiegewinnungsanlagen.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Aussenraum- gestaltung	<p>415 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet <p>S. auch Art. 531 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417 BR.</p>
	<p>2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B.: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Zufahrten, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen und Kehrachtsammelstellen.</p>
	<p>3 Die Gestaltung des Vorlands kann zu Gunsten einer durchgehenden Erhaltung und Gestaltung des Strassenbilds durch die Baubewilligungsbehörde vorgeschrieben werden.</p>	<p>Dies betrifft insbesondere die Erhaltung, Anpflanzung oder Erstellung wichtiger Elemente des Strassenbilds wie Alleen, Baumreihen (s. Zonenplan 2), Hecken, Grünflächen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen. Vorbehalten bleiben zudem die Vorschriften des Strassengesetzes.</p>

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Reklamen und Plakatierung	416 1	Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Quartier-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21) vgl. BSIG 7/722.51/1.1.
	2	Die Plakatierungsrichtlinien der Gemeinde Ittigen gelten wegleitend.	Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt. S. Plakatierungsrichtlinien vom 5. Dezember 2000.
	3	Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.	Z. Z. ist dies das Trägersystem «Soleil».
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen.	S. Art. 421 f BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 – 416 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 BR entsprechen.
Antennenanlagen	418 1	Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen dienen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.	Dazu gehören u.a. Antennen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk und Mobilfunk. Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen (s. Art. 5 Abs. 1 Lit. c BewD) bleiben vorbehalten.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
2	Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. In den übrigen Bauzonen sind sie nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist.	Bestehende Standorte sind vorzuziehen bzw. ist eine Koordination mit bestehenden Anlagen zu prüfen. Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach übergeordnetem Recht.
3	In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet.	
4	In Schutzgebieten, auf und bei Schutzobjekten sind Antennenanlagen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind.	Unter Schutzgebieten und Schutzobjekten sind zu verstehen: <ul style="list-style-type: none">– Grünzone, s. Art. 231 BR– Landschaftsschonzone, S. Art. 232 BR– Ortsbilderhaltungsgebiete, s. Art. 511 BR– Strukturerhaltungsgebiete, s. Art. 512 BR– Baudenkmäler d.h. schützens- und erhaltenswerte Objekte des Bauinventars, s. Art. 521 BR
5	Gemäss Abs. 3 und 4 zu bewilligende Antennenanlagen sind so zu gestalten, dass sie das Strassen-, Quartier-, Orts- und Landschaftsbild sowie schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und deren Umgebung nicht beeinträchtigen; sie sind der Fachberatung oder der Denkmalpflege zur gestalterischen Beurteilung vorzulegen.	Fachberatung s. Art. 421 BR bzw. Denkmalpflege Art. 521, insbes. Hinweis zu Abs. 2

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

42 QUALITÄTSSICHERUNG

Fachberatung

421 1

Der Gemeinderat ernennt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen, die Projektverfassenden und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, welche für das Strassen-, Quartier-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und/oder Fachleute in Ökologiefragen, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin und Ortsplaner,– werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

2

Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser in der Regel in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen und Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabständen im weitgehend überbauten Gebiet
- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Strukturerehaltungsgebieten
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung
- Bauten und Anlagen in den Zonen W spez, MA spez und MB spez
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen
- Anwendung der Attikaregeln

Gem. Art. 212 BR

Gem. Art. 417 BR

Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen gem. Art. 513 BR. S. Auch Art. 512 – 514 BR

Gem. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG

Gem. Art. 75 BauG

S. Anhang A137 BR

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis	
	<ul style="list-style-type: none"> – Antennenanlagen in Wohngebieten, Schutzgebieten, auf und bei Schutzobjekten – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar 	<p>Gem. Art. 418 Abs. 3 – 5</p> <p>Im Falle von schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten, welche in einem Ortsbild- oder Strukturerhaltungsgebiet gemäss Art. 511 ff BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p>	
Qualifizierte Verfahren	422	1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.
		2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten,	Z.B. der Ortsplaner oder die Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

Kapitel
Art./Abs.

Kommentar/Hinweis

43 NACHHALTIGES BAUEN UND NUTZEN

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- | | | | |
|------------|---|--|--|
| 431 | 1 | <p>Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens</p> <ul style="list-style-type: none"> – nicht begehbare Teile von Flachdächern und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zumindest extensiv zu begrünen – Grünflächen entlang von Fuss- und Velowegen in Landschaftsschonzonen, Grünflächen in Strassen- und Wegarealen sowie Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen sowie – gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. | <p>S. dazu Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 3 NschG.</p> <p>Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.</p> |
| | 2 | <p>Oberirdische, nicht überdachte Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit einem unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag zu versehen.</p> | <p>Unversiegelte, wasserdurchlässige Beläge sind u.a. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mergelbeläge oder unvergossene, im Sand verlegte Pflästerungen. Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes.</p> |
| | 3 | <p>Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen bzw. Versickerungsanlagen zustimmen.</p> | <p>Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauer bzw. Retentionsbecken.</p> |

	Kapitel	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	Art./Abs.		
Energie	432	<p>1 Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an das Gasnetz (oder Fernwärmenetz) anzuschliessen.</p> <p>2 Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen an das Gasnetz (oder Fernwärmenetz) anzuschliessen, sofern damit nicht wesentlich höhere Kosten verbunden sind als bei einer netzunabhängigen Anlage.</p> <p>3 Die Anschlusspflicht an das Gasnetz (oder Fernwärmenetz) gilt nicht für Gebäude,</p> <ul style="list-style-type: none">– welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken,– welche die Anforderungen mindestens des MINERGIE-Standards erfüllen.	<p>S. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Zahl der anzuschliessenden Wohnungen resp. der Grösse der anzuschliessenden Gewerbeflächen und der verursachten Kosten zu beurteilen.</p> <p>Bei sog. K-Objekten des Bauinventars (s. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.</p>

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

51 ORTSBILDPFLEGE

**Ortsbilderhaltungs-
gebiete**
(86 BR '93)

- 511** 1 Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Siedlungsgebiet charakteristischen, inselartigen, überlieferten Bestände der ländlichen und der gewerblichen Baukultur sowie deren prägenden Elemente und Merkmale.
- 2 In den einzelnen Gebieten sind insbesondere die folgenden Elemente und Merkmale prägend:

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Ittigen vom 9. Mai 2007 und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauabteilung eingesehen und bezogen werden können
Die Ortsbilderhaltungsgebiete stimmen weitgehend mit den Baugruppen des Bauinventars überein.

Bezeichnung

Abk.

Prägende Merkmale

Lindenhofstrasse

O I

- einheitlich gestaltetes Ensemble aus orthogonal zu einander angeordneten und drei bis 15-geschossigen Wohnblöcken sowie eingeschossigen Infrastrukturbauten
- Rhythmische, rasterartige Fassadengliederung und sorgfältige Detailgestaltung
- Begrünte Aussenräume mit prächtigem Baumbestand

S. Bauinventar: Baugruppe M, Lindenhofstrasse 2 – 12, 14, 14A und 16 – 34, Fischrainweg 1 – 9

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Altikofen	O II	<ul style="list-style-type: none"> – «Altikofengut», dominiert vom Wohnstock, der von einem Waschhaus begleitet und von einem grosszügigen Garten umrahmt wird – bäuerliche Hofgruppe mit Bauernhaus und Ofenhausstöckli – baumbestandene Zwischenräume (u.a. Obstbaumgarten) – unverbaute Lage auf einer Anhöhe – umgebendes Wiesland 	<p>S. Bauinventar: Baugruppe L, Attikofenstrasse 186/186 A</p> <p>Altikofenstrasse 180/182</p>
Worblaufenstrasse-Nord	O III	<ul style="list-style-type: none"> – Areal der ehemaligen Papierfabrik (später Kaserne) mit den dazugehörigen Gewerbe-, Wohn- und Ökonomiebauten – Fabrikanlage mit Nebenbauten und einem offenen Teil der Worble – ehem. Werkmeister-Reihenhäuser mit dazugehörigen Privatgärten – auf der Westseite flankiert durch ein Wohn- und Gewerbehaus und überragt durch den Landsitz «Hubelgut» bzw. «Lindenhof» – umgeben von grosszügigen und üppig bepflanzten Grünräumen 	<p>S. Bauinventar Baugruppe N, N-seitig der Worblaufenstrasse</p> <p>Worblaufenstrasse 144 – 146 mit Nrn. 142 und 150 – 156 sowie Worblentalstrasse 1 Worblaufenstrasse 160 – 174</p> <p>Worblaufenstrasse 174 A / Fischrainweg 4 und 8 / 8A</p>

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Worblaufenstrasse- Süd	O IV	<ul style="list-style-type: none"> – Gewerblich-industrielles Ensemble im Mündungsbereich der Worble – dominiert vom «Sandhof» mit Garten, Pavillon und Remise sowie einem Wohnstock – geschlossene gewerbliche Gebäudezeile entlang der Worble – offener Mündungsbereich der Worble – industriegeschichtlich wertvolle Bauten der Hammerschmiede aus mehreren Epochen 	<p>S. Bauinventar Baugruppe N, S-seitig der Worblaufenstrasse Worblaufenstrasse 157 / 157 A / 157 B bzw. Schmiedeweg 2</p> <p>Schmiedeweg 4 – 8 und 5 – 13</p>
Fischrain	O V	<ul style="list-style-type: none"> – Bäuerliches Ensemble, malerisch auf einer Geländeschulter über dem Worblental liegend – dominiert durch den herrschaftlichen Wohnstock mit parkartiger Gartenanlage – diese flankiert durch Scheune, Stallungen mit Remise und Ofengebäude – umgeben mit unverbautem Wiesland und Obstbaumgärten 	<p>S. Bauinventar Baugruppe K</p> <p>Fischrainweg 20</p> <p>Fischrainweg 16, 18 und 26</p>
Vorderer Schermen	O VI	<ul style="list-style-type: none"> – Restbestand des ehemaligen Vorderen Schermen, welcher sich vom alten Schulhaus entlang der Worble in östlicher Richtung erstreckte – heute dominiert vom ehemaligen Taunerhaus – flankiert von einem mächtigen Kellerhaus (ehemaliges Käselager) – umgeben von der steilen Talflanke – überragt von einem Wohnhaus mit Ökonomieteil 	<p>S. Bauinventar Baugruppe A</p> <p>Vorderer Schermen 14 – 18, 10 B</p> <p>Vorderer Schermen 12</p>

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Hinterer Schermen	O VII	<ul style="list-style-type: none"> – Hervorragend erhaltene und sorgfältig erneuerte ehemalige bäuerlich-gewerbliche Siedlung in unverbauter Lage zwischen Schermenwald und Worble – im Kern mit Mühlestock, Mühlestöckli, Fuhrhaltereie und Speicher – ehemalige Makkaronifabrik – bäuerliche Bauten am Hangfuss und ein Herrschaftshaus, die gewerblichen Bauten auf der West-, Süd- und Ostseite flankierend – Obstbaumgarten 	<p>S. Bauinventar Baugruppe B</p> <p>Hinterer Schermen 29 bzw. 27, 28, 30</p> <p>Nr. 31</p> <p>Nrn. 36, 38 40 und 44</p>
Talgut	O VIII	<ul style="list-style-type: none"> – Ehemaliges «Talgut», auf der Talseite dominiert durch das erhaltene Herrenhaus mit herrschaftlicher, symmetrisch gegliederter Gartenanlage – Platz bildend umringt durch die wieder aufgebauten Ökonomiegebäude – umgeben von parkartigen Grünflächen mit z.T. altem Baumbestand 	<p>S. Bauinventar Baugruppe D</p> <p>Talweg 17</p> <p>Talweg 15, 19, 21, 21 A und 23</p>
Hofgutweg	O IX	<ul style="list-style-type: none"> – Idyllisches Gehöft in rundum bebauter Hanglage – bestehend aus stattlichem Bauernhaus, vorgelagertem Hühnerhaus und flankierendem Rossstall mit Speicher – freigehaltene Hauptblickrichtung von der Südostseite her – Obstbaumgarten 	<p>S. Bauinventar Baugruppe H</p> <p>Hofgutweg 3, 5 und 7</p>

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Ittigenstrasse	O X	<ul style="list-style-type: none"> – Historische Häuserzeile, bestehend aus herrschaftlichen und bäuerlichen Bauten des ehem. «Beundenhausguts» und des «Unteren Guts» – im Mittelpunkt die Campagne «Mannenbergr» mit prächtiger Gartenanlage und umgeben mit nordwestseitiger Sandsteinmauer, – flankiert durch einen Doppelspeicher und durch das ehemalige Ökonomiegebäude 	<p>S. Bauinventar Baugruppe G</p> <p>Beunden</p> <p>Ittigenstrasse 6</p> <p>Ittigenstrasse 4 A und 8 / 8 A Das Wohnhaus Nr. 4 ist im Zusammenhang mit dem ehemaligen Hof «Bienz» weiter westlich, bzw. der an dessen Stelle erstellten Wohnbauten zu sehen.</p>
Strukturerhaltungsgebiete	512	<p>1 Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Gestaltung, Erneuerung und behutsame Verdichtung einzelner, einheitlich wirkender Wohnsiedlungen und deren strukturbildenden Merkmale.</p> <p>2 In den einzelnen Gebieten sind insbesondere die folgenden strukturbildenden Merkmale prägend:</p>	<p>Auch Strukturerhaltungsgebiete sind Baugebiete. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist nicht primär die Erhaltung der einzelnen Bauten, sondern die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung der Bauten und Materialisierung sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.</p>
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Altikofen	S I	<ul style="list-style-type: none"> – verdichtete, Doppeleinfamilien- und Reiheneinfamilienhaus-Bauweise – zwei- bis dreigeschossig mit Dachausbau – mit einem dichten Wegnetz 	

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Untereyfeldweg	S II	<ul style="list-style-type: none"> – Reihe von fünf identischen spätklassizistischen Wohnhäusern – ergänzt durch zwei höhere Doppelwohnhäuser auf gleicher Baufucht – alle mit tiefen Gärten auf der Nordseite, welche zu Gunsten der markanten Lage an der Hangkante am Rand des Eyfeldquartiers freigehalten werden sollen 	<p>S. Bauinventar: Untereyfeldweg 9 – 19</p> <p>Nrn. 1 – 7</p> <p>Demselben Ziel dient auch die Landschaftsschonzone nördlich angrenzend an das Strukturerhaltungsgebiet.</p>
Neuhausweg	S III	<ul style="list-style-type: none"> – drei einheitlich gestaltete zweigeschossige Doppel-Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus unter befensterten Mansarddächern – sechs einheitlich gestaltete zweigeschossige Doppel-Einfamilienhäuser ohne Dachausbau mit Sockelgeschoss – 14 einheitlich gestaltete zweigeschossige Reihen-Einfamilienhäuser ohne Dachausbau, horizontal und vertikal gestaffelt – alle mit tiefen Privatgärten – eingeschossige Anbauten zur Vergrösserung der Wohnfläche, welche nach einem gemeinsamen Konzept zu erstellen sind 	<p>S. Bauinventar: Neuhausweg 8 – 16 und Hinterer Schermen 48 / 50</p> <p>S. Bauinventar: Baugruppe C, Untere Zollgasse 115 – 125</p> <p>S. Bauinventar: Baugruppe C, Neuhausweg 22 – 48</p> <p>Die Überbauungsordnung Nr. 315.7 «Neuhausweg 22 – 28 / Untere Zollgasse 115 – 125» in der ZBO q gilt dabei auch für die übrigen Teile des Strukturerhaltungsgebiets wegleitend</p>
Badhausstrasse	S IV	<ul style="list-style-type: none"> – 1 Doppel-Einfamilienhaus und 17 einheitlich gestaltete Reihen-Einfamilienhäuser ohne Dachausbau, z.T. mit Sockelgeschoss – alle mit längsseitigen Terrassen, kleinem Garten und Vorgarten 	<p>S. Bauinventar: Badhausstrasse 2 – 28, Sonnhalde 11 – 19</p>

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Sonnenrain	S V	<ul style="list-style-type: none"> – Repräsentativ und individuell gestaltete Villen – i.d.R. zweigeschossige, kubusförmige Baukörper mit quadratnahe Grundriss, mit ausgebautem Dachgeschoss unter geknicktem Vollwalm-, Teilwalm- oder Satteldach – je umrahmt mit prächtigen baumbestandenen Gartenanlagen – zusammengefasst durch intakte, dem Strassenraum einen geschlossenen Charakter verleihenden Einfriedungen 	S. Bauinventar: Baugruppe E, Sonnenrain 4 – 8, 5, 7, 11 und 15 – 21
Gärbelacker	S VI	<ul style="list-style-type: none"> – z.T. 3-geschossige, z.T. zweigeschossige einheitlich gestaltete Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern – ohne Attikageschosse – mit grosszügigen, gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen 	Im Gerbelacker 1, 3, 2 – 6 und 12 – 16 bzw. 7 – 11, 18, 19, 21, 28 – 34 und 40 – 44
Längfeld-/Kappelisackerstrasse	S VII	<ul style="list-style-type: none"> – zwei je einheitlich gestaltete Wohnsiedlungen – mehrteilige, 4- bis 8-geschossige Mehrfamilienhäuser – Orthogonal angeordnete Baukörper mit Flachdächern – Abwechslungsreich strukturierte Fassaden, z T. mit längsseitigen Rasterfassaden und rhythmisierten Balkonfronten – Prägende Silhouette am Ortsrand 	S. Bauinventar: Baugruppe J, Kappelisackerstrasse 77 – 133 und Fuchshubelstrasse 1 – 31 sowie Baugruppe I, Längfeldstrasse 14 – 42 und 48 – 70

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
		<ul style="list-style-type: none"> – Eingeschossige Infrasturkurbauten als Teil des Ensembles – Durchgrünte Aussenräume 	
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	513	<ol style="list-style-type: none"> 1 In Ortsbild- und Strukturierungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen. 2 Die baupolizeilichen Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen. 3 Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer ist jedoch nicht möglich. 	<p>S. Art. 511 – 512 BR. Fachberatung und qualifizierte Verfahren: S. Art. 421 / 422 BR</p> <p>Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbild- oder Strukturierungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.</p>

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

52 PFLEGE DER KULTURLANDSCHAFT**Baudenkmäler**

- 521** 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- 2 Es gelten die Bestimmungen des Baugesetzes und des Denkmalpflegegesetzes.

S. Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Ittigen vom 9. Mai 2007. Das Bauinventar ist im Hinweisplan dargestellt.

S. insbesondere Art. 10a bis 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG, Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B1, insbesondere bezüglich der sog. K-Objekte, bei welchen die kantonale Denkmalpflege frühzeitig in das Baubewilligungsverfahren einzubeziehen ist.

**Historische
Verkehrswege**

- 522** 1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet; Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

S. Zonenplan 2
Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz NHG im Auftrag des Bundesamtes für Strassen ASTRA geführt wird (<http://ivsgis.admin.ch/>)

S. insbesondere betr. Strecken von nationaler Bedeutung: IVS Dokumentation Kanton Bern; Strecke BE 1 Bern-Urtenen(-Zürich/Solothurn)

- Linienführung 2 über Ittigen
- Linienführung 4 über Zollikofen

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhübelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

Archäologische Bodenfunde

523

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Bau der Gemeinde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

S. auch Art. 10 f BauG betr. Entdeckungen.

Einzelbäume

524 1

Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume der Kategorie I sind geschützt; das Fällen und die Ersatzpflanzung können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

S. Zonenplan 2
Zuständig für die Bewilligungen ist gem. Art. 41 Abs. 3 NSchG der Regierungsrat.

2

Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten; sie dürfen ohne Bewilligung gefällt und ersetzt werden.

3

Gemäss Abs. 1 und 2 sind gefällte Bäume oder natürliche Abgänge an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Alleestreifen

525 1

In den Alleestreifen sind die einzelnen Alleebäume geschützt; das Fällen und die Ersatzpflanzung sowie alle Eingriffe, die über die Pflegemassnahmen hinausgehen, sind bewilligungspflichtig.

Zuständig für die Bewilligungen ist gemäss Art. 41 Abs. 3 NSchG der Regierungsrat.
Alleestreifen
– sind charakteristisch für das Siedlungsbild von Ittigen,
– harmonisieren das teilweise heterogene Strassenbild und

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
2	Die Gemeinde sorgt für ergänzende Neupflanzungen innerhalb des Alleestreifens oder kann den Eigentümer bzw. die Eigentümerin dazu verpflichten.	<ul style="list-style-type: none"> – erhöhen die Lebensqualität auf ästhetisch und ökologisch wirksame Art. <p>Erlaubte Pflegemassnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rückschnitt: max. 30 % der Blattmasse, gleichmässig in der Krone verteilt, dürfen entfernt werden. – Grüne, lebende Äste dürfen nur bis zu einem Durchmesser von max. 10 cm entfernt werden. – Wird ein Hauptast auf einen Seitenast abgeleitet, so hat der Seitenast mind. einen Drittel des Durchmessers des Hauptastes aufzuweisen. – Bei Astabnahmen ist immer auf Astkragen zu schneiden. Stammparallele Schnitte beschädigen den Baum und dürfen nicht ausgeführt werden.
Fliessgewässer	<p>526 1 Entlang der im Zonenplan bezeichneten Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Worble: 11 m – Fliessgewässer mit kulturhistorischer Bedeutung gemäss Zonenplan 2: 0 m – Übrige Gewässer: 8 m 	<p>S. Zonenplan 2 S. AGR (Hrsg.): Fliessgewässer, Sicherung des Raumbedarfs und Uferbereichs von Fliessgewässern – Empfehlung; Bern, Januar 2004</p> <p>Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss (Mittelwasserlinie); s. auch A146 BR Für die Aare gilt die Uferschutzplanung: Uferschutzpläne 1 + 2 «Aare» mit Überbauungsvorschriften, genehmigt AGR 16.03.1994 bzw. 3.09.2001</p> <p>Die im Zonenplan 2 bezeichneten Abschnitte der Worble von kulturhistorischer Bedeutung dienen traditionell der Energieversorgung, sind Teil der gebauten Kulturlandschaft und weisen entsprechend keinen natürlichen Verlauf auf.</p>
2	Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Bauabstand von 3 m zu wahren.	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
3	Für Bauten die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus n. Art. 15/7 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.
4	Innerhalb des Bauabstands ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	S. Art. 531 Abs. 1 BR Lebensraum Feld- und Ufergehölz, Hecke
Neophyten	527 Pflanzen, die krankheitsbedingt gesundheitsgefährdend wirken oder die die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen	Art. 29 a Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

53 SCHUTZ DER NATURNAHEN LANDSCHAFT**Lebensräume****531**

Die im Zonenplan bezeichneten Lebensräume sind geschützt. Es gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

S. Zonenplan 2

Lebensräume

Schutzziele

Besondere Vorschriften

Feld- und Ufergehölz,
Hecke

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft und Siedlung zu schützen und qualitativ zu verbessern.

Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise (1/3 oder max. 50 m) im Winter durch Auslichten der schnell wüchsigen Arten erfolgen. Dornensträucher, beerentragende Gehölze sowie markante Bäume sind zu erhalten und zu fördern.

Nicht gestattet sind

- auf den Stock setzen
- abbrennen der Gehölze
- das Anwenden von Dünger aller Art in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölz

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

Lebensräume

Feuchtgebiete

Schutzziele

Feuchtgebiete sind als Lebensräume für hochspezialisierte Lebensgemeinschaften zu schützen und extensiv zu bewirtschaften.

Besondere Vorschriften

Sie dürfen weder trockengelegt noch durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Abbrennen, Überschüttung oder Beweidung und dergleichen beeinträchtigt werden.

Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen sind als Trittsteine und Vernetzungselemente für Tiere und Pflanzen zu fördern und zu schützen.

Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Abbrennen, Überschüttung oder Beweidung und dergleichen beeinträchtigt werden.

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

54 ERSATZ- UND FÖRDERUNGSMASSNAHMEN

Ersatzmassnahmen

- 541** 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Art. 41 Abs. 3 NSchG Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG
Zuständigkeit: gemäss Art. 27 NSchG Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken; gemäss Art. 15 Abs. 3c NSchG: Naturschutzinspektorat für Objekte von überlokaler Bedeutung.

Förderungsmassnahmen

- 542** 1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) mit jährlichen Beiträgen.
- 2 Der Gemeinderat regelt die Grundsätze, Voraussetzungen und Entschädigungsansätze.

Weitere Förderungsmassnahmen
Art. 13 ff NHG; Art. 4 ff NHV; Art. 22 ff NSchG; LKV; ÖQV

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

55 GEFAHRENGEBIETE

Bauen in Gefahrengebieten

- 551** 1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan 2 als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552 BR).

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung

- 552** Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

**Gefahrengebiet mit
mittlerer
Gefährdung**

553

Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

**Gefahrengebiet mit
geringer
Gefährdung**

554

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 551 Abs. 2 sinngemäss.

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

**Gefahrengebiet mit
nicht bestimmter
Gefahrenstufe**

555

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

Kapitel	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Art./Abs.		

6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Widerhandlungen	601	1	<p>Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	Art. 50 BauG
Inkrafttreten	602		<p>Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit seinen Anhängen und den Zonenplänen 1 und 2, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>	
Aufhebung von Vorschriften	603		<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> – die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan, Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte, Plan Lärmschutz/Empfindlichkeitsstufen, Baureglement) vom 28.10.1993 mit allen Änderungen, – Überbauungsplan Nr. 157 «Worblentalstrasse/ BW Doppelspur Worblaufen-Ittigen 	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	<ul style="list-style-type: none">– Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 136 «Bahnhofanlage Worblaufen» mit Sonderbauvorschriften– Überbauungsplan Nr. 143 «Mannenberg I»– Überbauungsplan Nr. 146 «Mannenberg II»– Überbauungsplan Nr. 202 «Worblentalstrasse»– Überbauungsordnung Nr. 210 «Autoeinstellhalle zur Überbauung Längacker/RBS»– Überbauungsordnung Nr. 216 «Dienstleistungsüberbauung Worblaufen Ost II»	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom 29. Januar 2007 bis 1. März 2007
Kantonale Vorprüfung	vom 7. März 2008
Publikation im Amtsblatt	vom 11. Juni 2008 / 7. Januar 2009
Publikation im Amtsanzeiger	vom 6. und 11. Juni 2008 / 7. und 9. Januar 2009
Öffentliche Auflage	vom 6. Juni 2008 bis 7. Juli 2008 / vom 7. Januar 2009 bis 9. Februar 2009
Einspracheverhandlungen	vom 20. und 28. August 2008, 2. und 3. September 2008
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	5
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 19. Mai, 8. September und 1. November 2008

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

am 18. November 2008

Namens der Gemeinde

Der Präsident:

.....

Die Sekretärin:

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin

Ittigen,

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

ANHÄNGE

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

A111 Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

S. Art. 97 BauV

A12 Gebäude und Gebäudeteile

Eingeschossige An- und Nebenbauten

A121 1 Eingeschossige An- und Nebenbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebenutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

Eingeschossige An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, unbeheizte Wintergärten.
Zulässige Masse s. Art. 212.2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123).

2 Eingeschossige An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

**Unterirdische
Bauten****A122**

Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die – mit Ausnahme der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen – mit ihrer Überdeckung

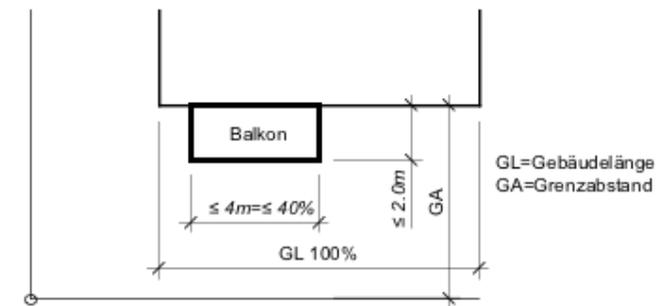
höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Zulässiges Mass s. Art. 212.2 BR.

**Vorspringende
Gebäudeteile****A123**

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussen-treppen, Laderampen, Balkone, verglaste Veranden. Zulässige Masse s. Art. 212.2 BR.

**Erschliessungs-
flächen****A124**

Erschliessungsflächen sind oberirdische, nicht überdachte Zufahrtswege, Abstellplätze für Fahrzeuge und Hauszugänge.

Abstand gegenüber nachbarlichem Grund: s. Art. 212.2 BR.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

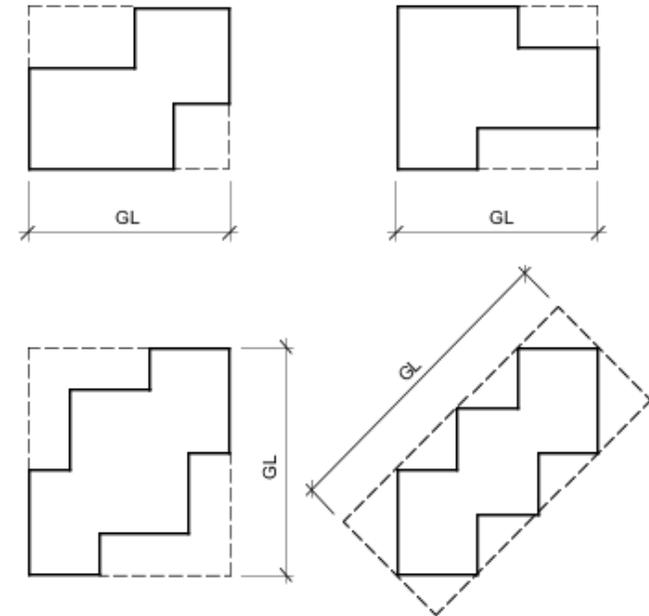
Kommentar/Hinweis

A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131

Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst. Eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss A121 und unterirdische Bauten gemäss A122 werden nicht mit eingerechnet.



GL = Gebäudelänge
 [---] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

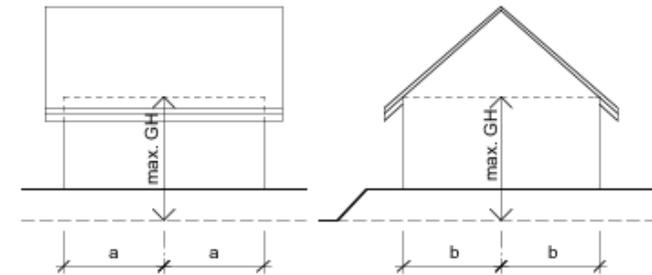
Gebäudehöhe GH

A132 1

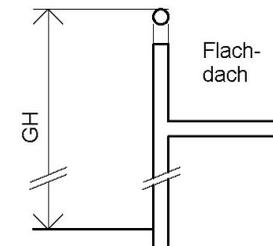
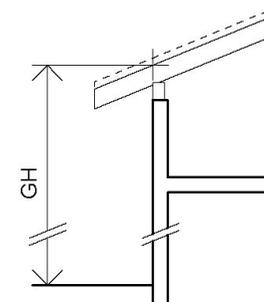
Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (d.h. i.d.R. des Dachsparrens) bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion (d.h. höchster Punkt des Dachrands) oder der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut



GH=Gebäudehöhe



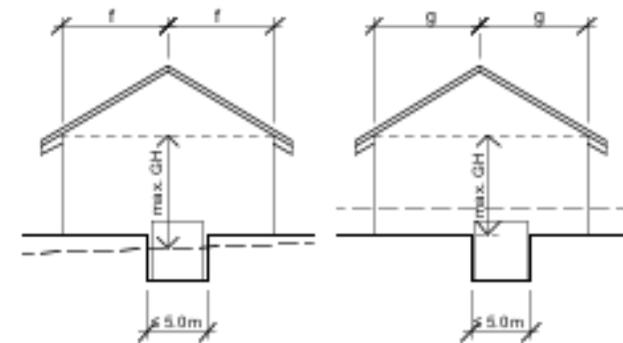
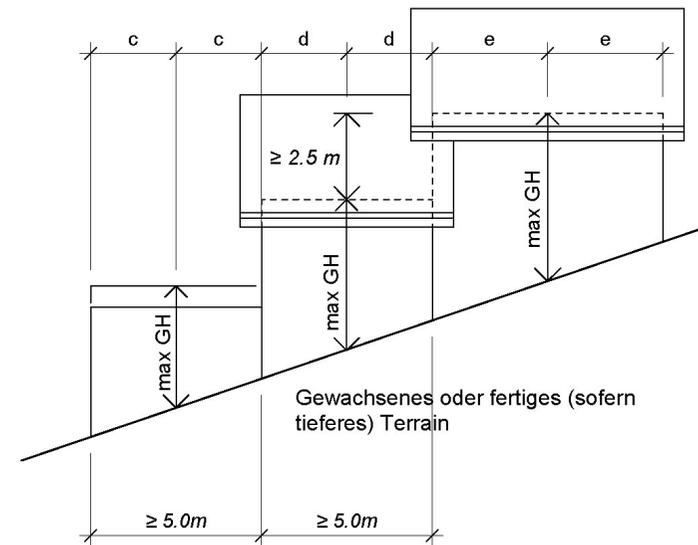
Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

- 2 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.
- 3 Bei Bauten am Hang ist, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet; als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.
- 4 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu einer maximalen Gesamtbreite von 5 m bleiben unberücksichtigt.
- 5 Dachaufbauten wie Lift-, Kamin-, Lüftungs- und Antennenanlagen können die Gebäudehöhe von Flachdächern um das technisch bedingte Minimalmass überragen.

Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 212.2 BR



--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain

Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Kommentar/Hinweis
Kniewandhöhe	A133 Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (d.h. i.d.R. des Dachsparrens).	Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; s. Anhang A134 und A136 BR.
Vollgeschosse VG	<p data-bbox="436 853 1332 965">A134 1 Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.</p> <p data-bbox="436 1013 1332 1160">2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.</p>	<p data-bbox="1332 853 2038 885">s. Anhang A135 – A137 BR</p> <p data-bbox="1332 1013 2038 1045">Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 212.2 BR.</p>

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

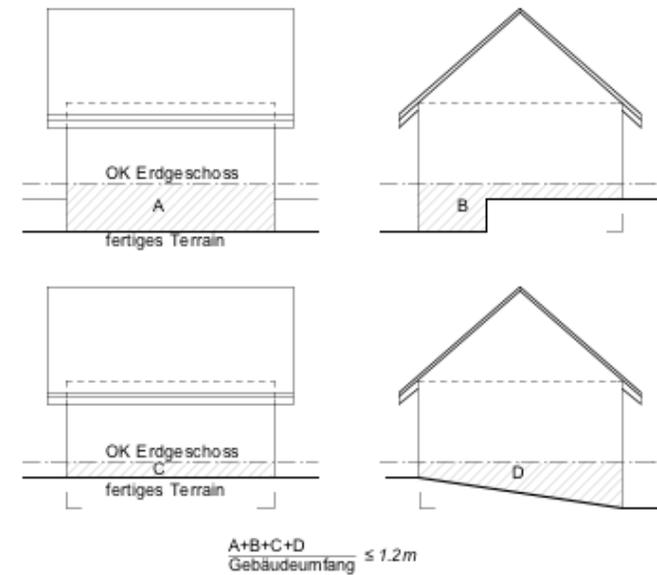
Kommentar/Hinweis

Untergeschosse

A135

Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

Ragen sie nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (s. Anhang A 122)
Zulässiges Mass s. Art. 212.2 BR.



Dachgeschosse

A136

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass s. Art. 212.2 BR.

Attikageschoss

A137 1

Als Attikageschoss gilt ein auf einem Flachdach aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe – Oberkant Fertigboden Attikageschoss bis Oberkant Dachkranz Attikageschoss – und Ausdehnung nicht übersteigt.

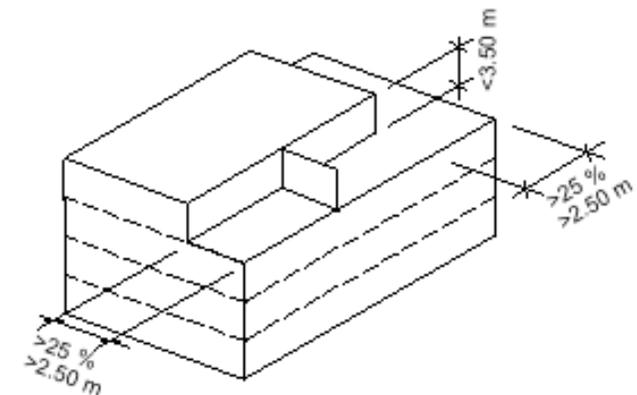
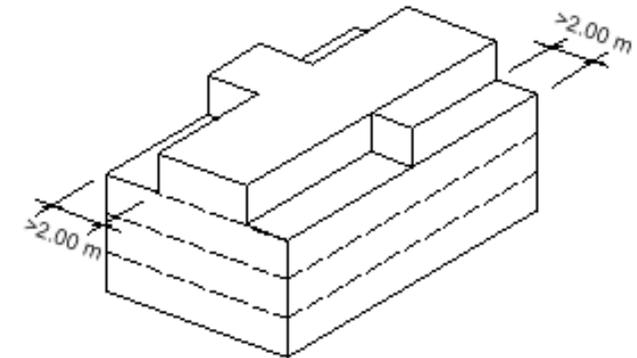
Zulässige Höhe und zulässige Ausdehnung: S. Art. 414 Abs. 4 BR.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

- 2 Das Attikageschoss kann auf zwei Arten begrenzt werden: es muss
- entweder auf zwei gegenüber liegenden Längsseiten um je mindestens das zulässige Mass,
 - oder auf zwei benachbarten Seiten um je mindestens den zulässigen Anteil, mindestens jedoch um das zulässige Mass gegenüber den Fassadenlinien des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden; in diesem Falle sind Treppenhäuser und Liftschächte in das Attikageschoss zu integrieren.



In beiden Fällen darf das Attikageschoss in den nicht zurückversetzten Bereichen ohne Anrechnung an Geschosszahl und Gebäudehöhe fassadenbündig angeordnet werden.

- 4 Ausserhalb der zulässigen Begrenzung sind nur Sichtschutzwände sowie – bei einem auf zwei

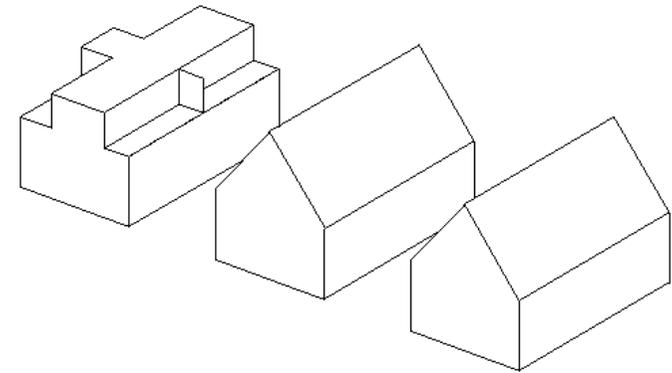
Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

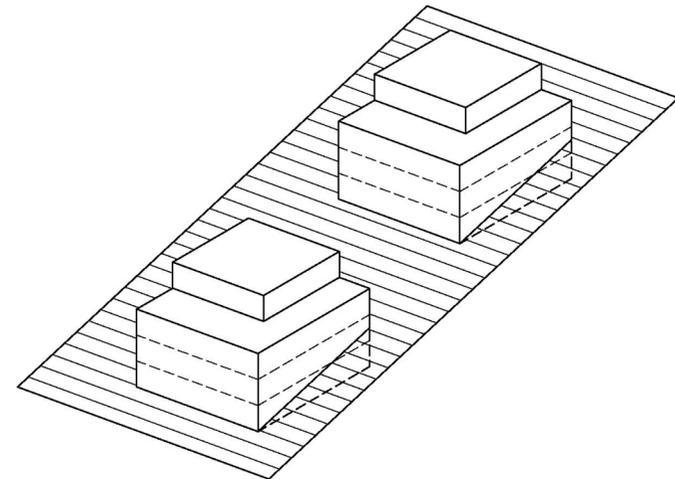
Kommentar/Hinweis

gegenüberliegenden Längsseiten zurückversetzten Attikageschoss – auch Treppenhäuser und/oder Liftschächte zugelassen.

- 5 Bei der Wahl der Begrenzungsart gemäss Abs. 2 sind im Wesentlichen zu berücksichtigen und im Zweifelsfall von der Fachberatung gestalterisch zu beurteilen:
- Stellung, Orientierung, Volumetrie und Dachlandschaft der ortsüblichen oder vorherrschenden Bebauung,
 - die Wirkung auf die Nachbarschaft – insbesondere bezüglich Besonnung und Aussicht – unter Berücksichtigung der Hangneigung,
 - die gute Gesamtwirkung im Zusammenhang mit der Umgebung und im Sinne der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze



S. Art. 411 ff BR



Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

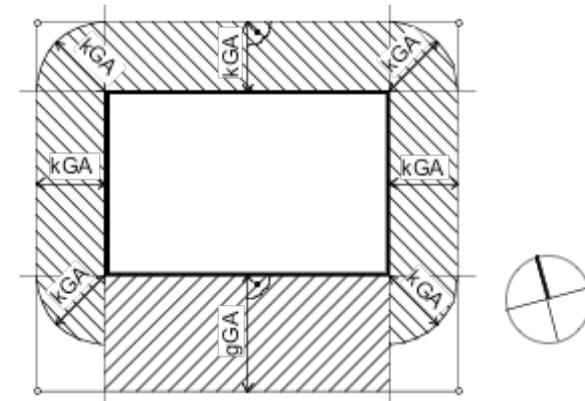
A14 Bauabstände**Gegenüber nach-
barlichem Grund**

- A141** 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A144 BR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstands weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141.2 BR).

**Kleiner Grenzab-
stand kGA**

- A142** 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 3 Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



S. Anhang A123 BR.

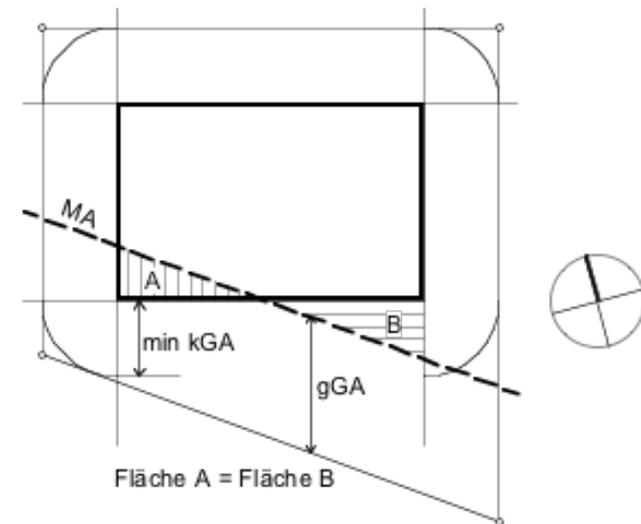
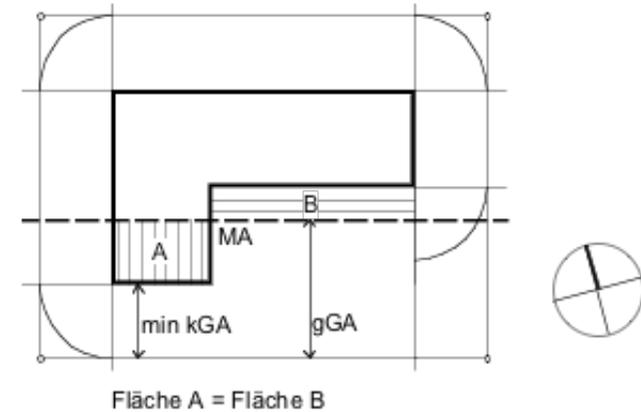
Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

Grosser Grenzabstand gGA

- A143** 1 Der grosse Grenzabstand gGA wird auf der besonnenen Längsseite des Gebäudes rechtwinklig zur Fassade gemessen.
- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
- 3 Bei gestaffeltem Grundriss des Gebäudes oder nicht paralleler Grundstücksgrenze ist die mittlere Abstandslinie (MA) massgebend für den grossen Grenzabstand. Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur Grundstücksgrenze und erzeugt gleich viel vorragend wie zurückversetzte Flächenanteile.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



S. Anhang A123 BR.

Kapitel
Art./Abs.

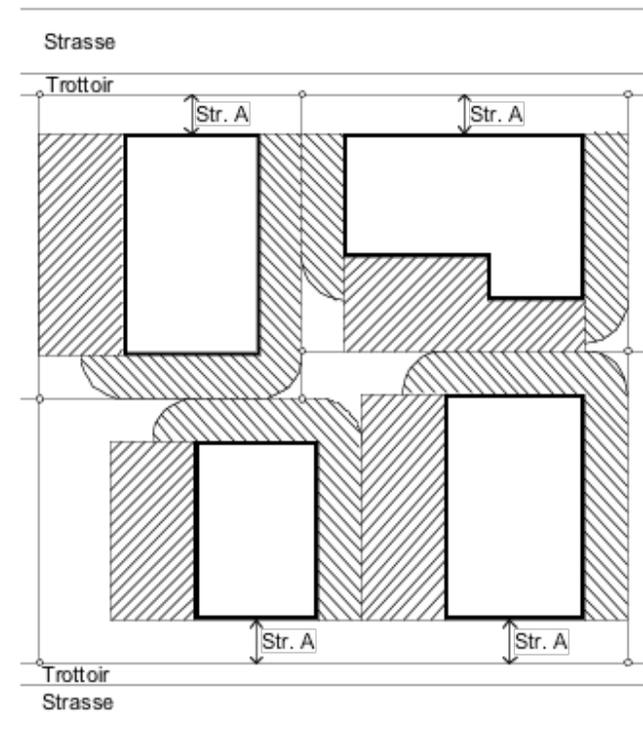
Inhalt

Kommentar/Hinweis

Gebäudeabstand

- A144** 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.
- 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
- Str. A = Strassen Abstand



Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

**Gegenüber öffentli-
chen Strassen**

A145

Der Strassenabstand wird vom bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen.

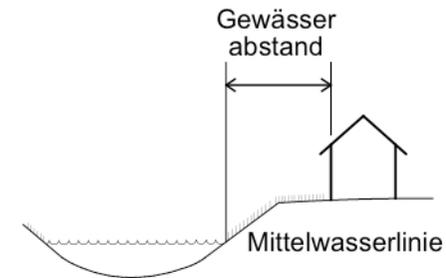
Der effektive äusserste Rand des öffentlichen Verkehrsraums umschliesst u.a. auch öffentliche Gehwege, Rampen, Treppen und Abstellplätze für Fahrzeuge.

Abstände S. Art. 212 Abs. 3

**Gegenüber
Fliessgewässern**

A146

Der Abstand von Fliessgewässern wird ab dem vegetationsfreien Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) gemessen.



Abstände s. Art. 526 BR

**Gegenüber
Zonengrenzen**

A147

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, s. A142 und A143 BR

A15

Nutzungsziffern

**Ausnutzungsziffer
AZ**

A151

Die Definition der Ausnutzungsziffer AZ richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

S. Art. 93 Abs. 1 BauV
AZ = $\frac{BGF}{LF}$

	Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bruttogeschoss- fläche BGF	A152	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 93 Abs. 2 BauV
Landfläche LF	A153	Die anrechenbare Landfläche LF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche LF.
Überbauungsziffer UeZ	A154	Die Definition der Überbauungsziffer UeZ richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 96 Abs. 1 und 3 BauV. $UeZ = \frac{GBF}{LF}$
Gebäudefläche GBF	A155 1	Die Gebäudefläche GBF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 96 Abs. 1 und 3 BauV.
	2	Vordächer mit bis zu 2.50 m Ausladung werden nicht angerechnet.	
Grünflächenziffer GFZ	A156	Die Grünflächenziffer GFZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche GF zur anrechenbaren Landfläche LF.	$GFZ = \frac{GF}{LF}$
Grünflächen GF (17 BR '93)	A157 1	Als anrechenbare Grünflächen GF gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, nicht als Abstellflä-	

Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Kommentar/Hinweis
2	che dienen und mindestens zur Hälfte als zusammenhängende Fläche angelegt werden. Begrünte Beläge von Wegen und Abstellplätzen sowie extensiv begrünte Dachflächen werden zur Hälfte angerechnet.	Dazu gehören u.a. Schotterrasen und Rasengittersteine.

Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Hinweis
----------------------	--------	---------

BEILAGEN

B1 ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN

Im Hinweisplan sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, welche

- grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden;
- behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar

B11 Das Bauinventar der Gemeinde Ittigen ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

S. Art. 10a bis 10e BauG

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Hinweis
erhaltenswerter Bau	«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»	Art. 10b Abs. 2 BauG
	Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.	
	«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»	Art. 10b Abs. 3 BauG
Bau mit Situationswert	Die Einstufung „Situationswert“ erhalten Gebäude unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität, wenn sie erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild, bzw. für die Baugruppe haben.	

Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Hinweis
Anhangobjekte	<p>Eigenwert und Situationswert erhöhen kumulativ den Gesamtwert eines Baus.</p> <p>In einem „Anhang“ wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche weniger als 30 Jahre alt ist. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.</p>	
Baugruppe	<p>Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.</p>	
im Hinweisplan nicht dargestellt: K-Objekte	<p>Alle als «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbilderschutzbereich liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.</p>	S. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511 BR

Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Hinweis
Trockenstandorte	B12 Der im Hinweisplan dargestellte Trockenstandort von regionaler Bedeutung ist im laufend nachgeführten, kantonalen Inventar der Trockenstandorte des Naturschutzinspektorats verzeichnet. Für den Schutz und die Pflege sorgt der Kanton.	
Gewässer und Uferbereiche	B13 Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.	S. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer SR 814.20 Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau SR 721.100 Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz SR 451 Art 7 und 8 Bundesgesetz über die Fischerei SR 923.0
Ufervegetation	Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenv egetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz SR 451 Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung BSG 426.111
Wald	B14 Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.	

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

B2 NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

C. Nachbarrecht I. Bauten und Pflanzungen 1. Grenzabstände

79

[Fassung vom 7.6.1970]

- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungswand nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.
- 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungswand an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

2. An- und Nebenbauten

79 a

[Fassung vom 7.6.1970]

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile

79 b

[Fassung vom 7.6.1970]

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort- und Düngergruben

79 c

[Eingefügt am 7.6.1970]

- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übel riechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
- 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

5. Hofstattrecht

79 d *[Eingefügt am 7.6.1970]*

- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

6. Brandmauern a Pflicht

79 e *[Eingefügt am 7.6.1970]*

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen

b Mitbenützung

79 f *[Eingefügt am 7.6.1970]*

- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

Kapitel Art./Abs.	Inhalt
3	Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
c Erhöhung	<p data-bbox="436 544 515 576">79 g</p> <p data-bbox="591 544 918 576"><i>[Eingefügt am 7.6.1970]</i></p> <p data-bbox="591 624 1301 799">Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.</p>
7. Stützmauern und Böschungen a Pflicht zur Errichtung; Ausführung	<p data-bbox="436 879 515 911">79 h</p> <p data-bbox="591 879 929 911"><i>[Eingefügt am 7.6.1970]</i></p> <p data-bbox="533 959 1288 1064">1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.</p> <p data-bbox="533 1112 1301 1249">2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.</p> <p data-bbox="533 1297 1265 1437">3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.</p>

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

b Eigentum

79 i *[Eingefügt am 7.6.1970]*

- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

8. Einfriedungen

79 k *[Eingefügt am 7.6.1970]*

- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher

79 l *Eingefügt am 7.6.1970]*

- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigs-

Kapitel Art./Abs.	Inhalt
	<p>tens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume; – 3 m für hochstämmige Obstbäume; – 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spalierreben, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurück geschnitten werden; – 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.
2	Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
3	Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.
10. Entzug von Licht und Sonne	79 m <i>[Eingefügt am 7.6.1970]</i>
	<p>1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurück zu schneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.</p>

Kapitel Art./Abs.	Inhalt
	2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.
11. Benützung von Mauern an der Grenze	79 n <i>[Eingefügt am 7.6.1970]</i> An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.
12. Betreten des nachbarlichen Grundes	79 o <i>[Eingefügt am 7.6.1970]</i> Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.