

Gemeinde Ittigen  
**Überbauungsordnung «Wohnen im Park»**

**Überbauungsvorschriften**

**AUFLAGE**

15. August 2023

Aufträge / 745 / 745\_UeO\_230815\_UeVorschriften.docx / 15.08.2023 / fi  
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun

**Art. 1**

**Planungszweck**

Die Überbauungsordnung «Wohnen im Park» ermöglicht eine qualitätsvolle, ganzheitlich konzipierte und gestaltete Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung und der dazugehörenden Freiräume.

**Art. 2**

**Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan eingezeichnet.

**Art. 3**

**Stellung zur Grundordnung**

- <sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ittigen sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.
- <sup>2</sup> Als qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 330 Abs. 5 Baureglement der Gemeinde Ittigen gilt der Studienauftrag «Wohnen im Park, Ittigen» vom 29.01.2021.

**Art. 4**

**Richtprojekt**

Das auf der Grundlage des Studienauftrags Studienauftrag «Wohnen im Park, Ittigen» vom 29.01.2021 erarbeitete Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume als Wegleitend für die weitere Projektierung beizuziehen.

## **Art. 5**

### **Inhalt des Überbauungsplans**

- <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden geregelt:
  - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
  - Lage der Sektoren 1 bis 4
  - Lage und Abmessung der Baubereiche A bis M
  - Lage und Abmessung des Baubereichs «Pavillionbaute»
  - Lage und Abmessung des Baubereichs «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten»
  - Lage und Abmessung der Baubereiche «Auskragung»
  - Lage und Abmessung des Freiraums der Überbauung
  - Lage und Abmessung der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV
  - Lage und Abmessung des «Grünraums»
  - Geschützte Baumreihe (bestehend)
  - Hecken (bestehend / Rodung / Ersatz)
  - Erschliessung
    - Maximale Grösse des Bereichs «Siedlungsererschliessung»
    - Lage der Ein-/Ausfahrten Jurastrasse
    - Lage und Abmessung des Bereichs «öffentlicher Fuss- und Veloweg»
  
- <sup>2</sup> Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
  - amtliche Vermessung (Stand Januar 2022)

**Art. 6****Art der Nutzung**

- <sup>1</sup> Nutzungsart im Sektor 1 gemäss der Wohnzone W (Art. 211 BR; Wohnen, stille Gewerbe, Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen; Nutzungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind, sind untersagt).
- <sup>2</sup> Nutzungsart im Sektor 2 und 3 gemäss der Mischzone MA (Art. 211 BR; Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf bis 500 m<sup>2</sup> der Verkaufsnutzung dienende Geschossfläche; Nutzungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind, sind untersagt).
- <sup>3</sup> Nutzungsart im Sektor 4: Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen sowie öffentlicher Fuss- und Veloweg

**Art. 7****Mass der Nutzung**

- <sup>1</sup> Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich in den Baubereichen A bis M sowie im Baubereich «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» aus den festgelegten Baubereichen, Höhen und den Geschossflächen oberirdisch (GFo).
- <sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch (GFo): in den Baubereichen A bis M zusammengerechnet min. 40'000 m<sup>2</sup> sowie max. 50'000 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Im Baubereich «Pavillionbaute» darf ein Gebäude mit einer anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von max. 200.0 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudelänge von 15.0 m erstellt werden.
- <sup>4</sup> Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie.
- <sup>5</sup> Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m.
- <sup>6</sup> Kleinbauten: gemäss Art. 212 Abs. 2 Lit. a BR.
- <sup>7</sup> Gegenüber Hecken und Feldgehölzen ist für Hochbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein Bauabstand von mind. 6.0 m, für Anlagen (Strassen, Wege, Gärten etc.) ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

**Art. 8****Baubereiche**

- 1 Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.
- 2 Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Laubengänge, Aussentrep-  
pen, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz und dgl. dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A bis M auf dem ganzen  
Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «Aus-  
kragung» überragen.
- 3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baube-  
reiche A bis M, «Pavillionbaute» und «unterirdische Bauten und Unterni-  
veaubauten» gestattet.
- 4 Kleinbauten sind innerhalb der Baubereiche und des Freiraums der  
Überbauung (inkl. Bereich «Siedlungerschliessung») gestattet.

**Art. 9****Höhe**

- 1 Die zulässige Gesamthöhe der Bauten in den Baubereichen beträgt
  - a) in den Baubereichen A, B1, B2, C, E1, E2, E3,  
F1, F2, G1, G2, H, I, J, K1, K2, L1, L2 und M ..... max. 21.0 m
  - b) im Baubereich D ..... max. 27.0 m
  - c) im Baubereich «Pavillionbaute» ..... max. 5.0 m
- 2 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf  
die nachfolgenden Koten zudem nicht überschreiten:
  - a) im Baubereich A ..... 576.00 m ü.M.
  - b) im Baubereich B1 ..... 577.20 m ü.M.
  - c) im Baubereich B2 ..... 571.40 m ü.M.
  - d) im Baubereich C ..... 575.30 m ü.M.
  - e) im Baubereich D ..... 584.30 m ü.M.

f) im Baubereich E1 .....	578.50 m ü.M.
g) im Baubereich E2 .....	562.50 m ü.M.
h) im Baubereich E3 .....	578.80 m ü.M.
i) im Baubereich F1 .....	575.00 m ü.M.
j) im Baubereich F2 .....	573.20 m ü.M.
k) im Baubereich G1 .....	573.60 m ü.M.
l) im Baubereich G2 .....	569.10 m ü.M.
m) im Baubereich H .....	569.10 m ü.M.
n) im Baubereich I .....	571.10 m ü.M.
o) im Baubereich J .....	573.10 m ü.M.
p) im Baubereich K1 .....	579.90 m ü.M.
q) im Baubereich K2 .....	573.10 m ü.M.
r) im Baubereich L1 .....	573.10 m ü.M.
s) im Baubereich L2 .....	561.10 m ü.M.
t) im Baubereich M .....	562.50 m ü.M.

- <sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Rückkühler, Monoblocks, Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.) inkl. deren Einhausungen dürfen die Gesamthöhen gemäss Abs. 1 und die Koten gemäss Abs. 2 um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 2.0 m überragen.

## Art. 10

### Gestaltung allgemein

- <sup>1</sup> Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

- <sup>2</sup> Die Bauten in den Baubereichen A, B1, B2, C, D, E1, E2, E3, F1, F2, G1, G2, H, I, J, K1, K2, L1, L2 und M sind bezüglich Typologie, architektonischer Ausdruck, Materialisierung und Fassadenfarben aufeinander abzustimmen. In den Baubereichen A, B2, C, E1, E3, F1, F2, G2, H, I, J und K1 sind die Gebäudevolumen zudem in der Höhe jeweils in mindestens in zwei unterschiedliche Höhen zu staffeln.
- <sup>3</sup> Die Baute im Baubereich «Pavillionbaute» ist als auf mindestens zwei Seiten offene Bedachung zu gestalten.
- <sup>4</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kommunalen Fachberatung (Art. 421 BR) oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags «Wohnen im Park, Ittigen» vom 29.01.2021 zu unterbreiten.

#### **Art. 11**

##### **Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
- <sup>2</sup> Die Flachdächer in den Baubereichen A, B1, B2, C, D, E1, E2, E3, F1, F2, G1, G2, H, I, J, K1, K2, L1, L2 und M sind mit Ausnahme der technisch bedingten Dachaufbauten sowie den Dachflächen mit Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen zu begrünen. Dachterrassen und -gärten sind nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Technische bedingte Dachaufbauten sind in Einhausungen mit aufeinander abgestimmten Höhen anzuordnen.

#### **Art. 12**

##### **Freiräume**

- <sup>1</sup> Der Freiraum der Überbauung und der «Grünraum» sind nach einem gemeinsamen Konzept und einer gestalterischen Aussenraumkontinuität zu realisieren.
- <sup>2</sup> Für den Freiraum der Überbauung gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - Gestaltung von zusammenhängenden Freiräumen mit Wiesen, Gärten, Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen, Sitzplätzen, Vorplätzen und Hauszugängen, Kinderspielplätzen, Wegen und befahrbaren Not-/Servicezufahrten, Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 4, Möblierungen und Spielgräte, befestigten und chaussierten Flächen, Wasserelementen, Retentions- und Versickerungsflächen,

Baumpflanzungen und Hecken, Böschungen, Stützbauwerken und dgl.

- Bereich Siedlungerschliessung zusätzlich mit befestigten Verkehrsflächen sowie Abstellplätzen für Motorfahrzeuge
- <sup>3</sup> Für den Freiraum «Grünraum» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Naturnahe Gestaltung unter Berücksichtigung der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung
  - Integration des öffentlichen Fuss- und Velowegs
  - Erhaltung Baum- und Gehölzbestand und sachgerechte Pflege
- <sup>4</sup> Der Schutz der im Überbauungsplan eingetragenen geschützten Baumreihe ist gemäss Art. 525 BR zu gewährleisten.

### **Art. 13**

#### **Arealerschliessung**

- <sup>1</sup> Der Zugang für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über den Freiraum der Überbauung (inkl. Bereich «Siedlungerschliessung»).
- <sup>2</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Jurastrasse im Bereich «Siedlungerschliessung».
- <sup>3</sup> Die Not- und Servicezufahrt (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Umzug und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den Freiraum der Überbauung (inkl. Bereich «Siedlungerschliessung»).
- <sup>3</sup> Im Bereich «Siedlungerschliessung» kann eine öffentliche Sammelstelle für Wertstoffe und Abfälle erstellt werden.

### **Art. 14**

#### **Parkierung**

- <sup>1</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – mit Ausnahme von maximal 30 oberirdischen Besucher-Abstellplätzen im Bereich «Siedlungerschliessung» – in gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.
- <sup>2</sup> Die Abstellplätze für Velos können in den Baubereichen sowie im Freiraum der Überbauung (inkl. Bereich «Siedlungerschliessung») angeordnet werden.

### **Art. 15**

#### **Lärmschutz**

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Wohnen im Park» gilt in den Sektoren 1 und 4 die Lärmempfindlichkeitsstufe II und in den Sektoren 2 und 3 die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### **Art. 16**

#### **Energie**

- <sup>1</sup> Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie I Wohnen muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 5 % unterschreiten.
- <sup>2</sup> Art. 16 Abs. 1 gilt nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Minergiezertifikat eingeholt wird. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellernden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgehalten sind.

### **Art. 17**

#### **Inkrafttreten**

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



### Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 05.04.2023  
Und 18.04.2023

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

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

.....  
Marco Rupp

.....  
Andrea Burkhardt

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

Ittigen, .....

Die Gemeindeschreiberin

.....  
Andrea Burkhardt

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am .....