

Gemeinde Ittigen
Baureglement (BR)



18. November 2008 mit Änderungen bis 30. November 2023 (Gemeindebeschluss)
[→ Publikumsversion vom 3. Januar 2025; Rechtsverbindlich sind die original unterzeichneten Änderungen]

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Gemeinde Ittigen

Auftragsbearbeitung
Baureglement 2008

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
– H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU
– Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

UNA Atelier für Naturschutz und Umweltfragen AG
– Marianne Dummermuth, Botanikerin Liz. phil. nat.

Auftragsbearbeitung
Revision Baureglement
2019/2020

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
– Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

ecoptima ag
Spitalgasse 34 / 3001 Bern
Tel 031 310 50 80 / info@ecoptima.ch
– Peter Perren, Fürsprecher, B.B.L.-HSG
– Niklaus Fahrländer, MLaw Rechtsanwalt

landplan AG
Bächelmatte 49 / 3127 Lohnstorf
Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch
– Markus Steiner, Dipl. Ing. FH/TU Landschaftsarch. BSLA
– Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur

LESEHILFE**Baurechtliche Grundordnung**

Das Baureglement BR der Gemeinde Ittigen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Hinweisplan enthalten.

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/ oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

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

Auch der Hinweisplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Es sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insb. Abstandsvorschriften) dienen.

Vgl. 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. 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 BR 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 festgelegt werden.

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.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen, resp. nur mittels Ausnahmbewilligung zulässig.

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.

Z.B. BMBV bezüglich Messweisen; Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.

Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

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

Vgl. Art. 7 BewD.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie	Nach bisherigem Recht bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund 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.	Vgl. Art. 3 und 11 BauG.
Erschliessung	Die Erschliessung der Bauzone – Massnahmen und deren Finanzierung – ist in der Baugesetzgebung abschliessend geregelt.	S. Art. 106 – 115 BauG.
Qualitätssicherung	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. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	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
103	Ausgleich von Planungsvorteilen.....	11
2	NUTZUNGSZONEN	12
21	WOHN-, MISCH- UND ARBEITSZONEN	12
211	Art der Nutzung.....	12
212	Mass der Nutzung.....	15
22	ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN UND FÜR SPORT UND FREIZEITANLAGEN	21
221	Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN.....	21
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	26
23	GRÜNZONE, LANDSCHAFTSSCHONZONE UND LANDWIRTSCHAFTSZONE	27
231	Grünzone GR.....	27
232	Landschaftsschonzone LSZ	27
233	Landwirtschaftszone LWZ	28
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN.....	29
31 - 32	ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP	29
311	ZPP Allgemeines	29
312	ZPP A «ESP Worblaufen Baufeld W5»	30
313	ZPP B «ESP Worblaufen Baubereiche M1 / O1 / O2 / O4 / W4»	32
314	ZPP C «Worblaufen Ost»	34
315	ZPP D «Ey»	36
316	ZPP E «Worbla Ost».....	37

317	ZPP F «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1»	38
318	ZPP G «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11»	39
319	ZPP H «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 9»	42
320	ZPP I «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 7»	43
321	ZPP J «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 5»	45
322	ZPP K «Kirschenacker»	46
323	ZPP L «Ittigenfeld»	47
324	ZPP M «Chasseralstrasse»	48
325	ZPP N «Mannenbergacker»	48
326	ZPP O «Hausmattstrasse»	49
327	ZPP P «Hotel Grauholz»	51
328	ZPP Q «Biogasanlage»	53
329	ZPP R «Talgut-Zentrum Ost»	54
330	ZPP S «Wohnen im Park»	56
33	BESTEHENDE BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	59
331	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZBO	59
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	62
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	62
411	Gestaltungsgrundsatz	62
412	Bauweise, Stellung der Bauten	63
413	Fassadengestaltung	64
414	Dachgestaltung	64
415	Aussenraumgestaltung	66
416	Reklamen und Plakatierung	67
417	Gestaltungsspielraum	67
418	Antennenanlagen	67

42	QUALITÄTSSICHERUNG	69
421	Fachberatung	69
422	Qualifizierte Verfahren	70
43	NACHHALTIGES BAUEN UND NUTZEN	71
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	71
432	Energie	72
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	73
51	ORTSBILDPFLEGE	73
511	Ortsbilderhaltungs-gebiete	73
512	Strukturerhaltungs-gebiete	77
513	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	80
52	PFLEGE DER KULTURLANDSCHAFT	81
521	Baudenkmäler	81
522	Historische Verkehrswege	81
523	Archäologische Bodenfunde	82
524	Einzelbäume	82
525	Baumreihen	82
526	Fliessgewässer (Gewässerraum)	83
527	Neophyten und Neozoen	84
53	SCHUTZ DER NATURNAHEN LANDSCHAFT	85
531	Lebensräume	85
54	ERSATZ- UND FÖRDERUNGSMASSNAHMEN	86
541	Ersatzmassnahmen	86
542	Förderungsmassnahmen	86

55	GEFAHRENGEBIETE	87
551	Bauen in Gefahrengebieten	87
6	STRAF– UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	88
601	Widerhandlungen.....	88
602	Inkrafttreten.....	88
603	Aufhebung von Vorschriften	89
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	90
	GENEHMIGUNGSVERMERKE TEILREVISION DER ORTSPLANUNG 2019/2020.....	92
	ANHÄNGE UND BEILAGEN	98
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	98
A11	Terrain.....	98
A112	Abgrabungen	98
A13	Gebäudemasse	99
A132	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr).....	99
A137	Attikageschoss.....	99
A14	Bauabstände	102
A141	Gegenüber nachbarlichem Grund	102
A142	Kleiner Grenzabstand kA.....	102
A143	Grosser Grenzabstand gA	103
A144	Gebäudeabstand	103
A145	Gegenüber öffentlichen Strassen	103
A146	Gegenüber Fliessgewässern	104

A147	Gegenüber Zonengrenzen.....	105
A148	Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	105
A15	Nutzungsziffern.....	106
A158	Geschossfläche oberirdisch.....	106
B1	ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN	107
B11	Bauinventar.....	107
B12	Archäologisches Inventar	110
B13	Historische Verkehrswege	110
B14	Gewässer und Uferbereiche	111
B15	Wald.....	111

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.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103 Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).	Vgl. Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 29.11.2017 (in Kraft seit 1.1.2018 mit Änderung vom 22.06.2022).

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

2 NUTZUNGSZONEN

21 WOHN-, MISCH- UND ARBEITSZONEN

Art der Nutzung

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

Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert.

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	– Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe – Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind untersagt	II / III ²⁾
Mischzonen A	MA	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe ³⁾ – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m² der Verkaufsnutzung dienende Geschossfläche ³⁾ – Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind untersagt	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

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).

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.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt		Kommentar/Hinweis
Mischzonen B	MB	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe ³⁾ – Gastgewerbe – Verkauf ³⁾ – Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind untersagt	III	Die Mischzone B ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von mehr als 1'000 m ² nach Art. 20 Abs. 3 BauG.
Arbeitszonen	A	– Arbeitsnutzungen ³⁾ – Verkauf ³⁾ – Gastgewerbe – Freizeitnutzungen und Intensiverholung, Kultusnutzungen ³⁾ – Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal	IV	Zu den Arbeitsnutzungen gehören Produktions-, Reparatur- und Werkstattbetriebe mit den dazugehörigen Lager-, Büro-, Dienstleistungs- und Wohlfahrtsnutzungen sowie reine Büronutzungen. Zu den Freizeitnutzungen und Intensiverholung gehören u.a. Freizeitnutzungen mit grösserem Publikumsverkehr, mit grossvolumigem Raumbedarf, mit grösserem Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten, mit grossvolumigen Infrastrukturen und/oder Anlagen, die Lärmemissionen verursachen können → z.B. Sporthallen, Sportfelder auf Dachflächen, Räume und Anlagen für lärmintensivere (Trend-)sportarten wie Skating oder Go-Cart-Racing, Freizeiteinrichtungen/-betriebe, Musikräume, Spielsalons/-hallen, Vergnügungsparks, Nachtlokale/Bars/Disco/Amüsierbetriebe, Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind und dgl. Dazu gehören z.B. an den Standort gebundenes Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62 – 69 BauV).

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen	
	2) Im Bereich 20.0 m ab Strassenachse, entlang – Grauholzstrasse – Länggasse – Papiermühlestrasse – Talweg – Untere Zollgasse – Worblaufenstrasse – Worblentalstrasse	Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II entlang von Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr und entsprechender Lärmvorbelastung.
	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. In Arbeitszonen ist auch der Verkauf von Produkten des täglichen Bedarfs nicht zugelassen.	Dazu gehören u.a. Gartencenter, Möbel-Verkaufsausstellungen und andere Fachmärkte mit einem hohen Privatverkehrsaufkommen. Als Produkte des täglichen Bedarfs gelten alle Produkte, die nach Corona Verordnung 2 (Stand 17. März 2020 mit dazugehöriger Erläuterung) als «Güter des täglichen Gebrauchs» erklärt worden sind (bspw. Lebensmittel, Hygieneartikel, Toilettenpapier, etc.).

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.	kA in m	gA in m	GL in m	Fh tr in m	VG	GFZo / GZ
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	25.0	7.5 2) 6)	2	GFZo 0.65 3) 5)
Wohnzone 3	W3	5.0	10.0	50.0	10.5 2) 6)	3	GFZo 0.85 3)
Wohnzone spez	W spez	– 1)	– 1)	– 1)	– 1)	– 1)	– 1)
Mischzone A2	MA2	4.0	8.0	40.0	8.5 2) 6)	2	GFZo 0.75
Mischzone A3	MA3	5.0	10.0	60.0	11.5 2) 6)	3	GFZo 0.90
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 6)	–	GZ 10 % 4)

kA = kleiner Grenzabstand (s. Messweise Anhang A142)
 gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
 GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
 Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (s. Art. 15 BMBV); s. auch Anhang A132
 VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)
 GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A158, s. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
 GZ = Grünflächenziffer (s. Art. 31 BMBV)

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt						Kommentar/Hinweis
Arbeitszone 4	A4	1/2 Fh tr ≥ 6.0	1/2 Fh tr ≥ 6.0	–	18.0 6)	–	GZ 10 % 4)	
		1) Die zulässigen baupolizeilichen Masse richten sich nach der vorherrschenden Bebauung: im Wesentlichen bestehende Baufluchten und Bauabstände sowie von einer Mehrzahl der Gebäude einer Überbauung eingehaltene Vollgeschosszahl (VG) und Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr). 2) Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet. 3) Bei einer Nutzungsübertragung nach Art. 32 BMBV ist die Fachberatung beizuziehen.						Zu beachten sind dabei u.a. auch Gesamtüberbauungen nach Baugesetz 1970 oder einem andern altrechtlichen besonderen Gesamtkonzept. S. Art. 421 und 422 BR. S. Anhang A132 BR. S. Art. 421 BR.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	4) Bestehende Bauten dürfen abgebrochen, wieder- aufgebaut oder neubauähnlich umgestaltet wer- den. Erreichen solche Bauvorhaben die GZ nicht, ist das Dach mit Ausnahme technisch bedingter Dachaufbauten zu begrünen. Flächen über Unter- niveaubauten und unterirdischen Bauten können angerechnet werden, wenn die Erdüberdeckung min. 1.20 m beträgt und die natürliche Humusie- rung wiederhergestellt ist	Unterniveaubauten und unterirdische Bauten: vgl. Art. 212 Abs. 2 Lit b und c BR.
	5) Im Strukturerhaltungsgebiet S I «Altikofen» können die bestehenden Gebäudevolumen (ohne Anbau- ten nach Art. 212 Abs. 2 lit. a BR) vollständig für Nutzungen nach Wohnzone W2 in Anspruch ge- nommen werden, auch wenn dabei die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) nach Abs. 1 überschritten wird.	Als bestehende Gebäudevolumen gelten bis am 30. Juni 2014 bewilligte Gebäude. Nutzung Wohnzone s. Art. 211 BR. Strukturerhaltungsgebiet S I «Altikofen» s. Art. 512 BR. Eingefügt am 23.03.2015.
	6) Wo Attikageschosse zugelassen sind, gilt für Flachdachbauten zusätzlich die Fassadenhöhe At- tika (Fh A). Die Fh A entspricht der jeweils in der Zone gestatteten Fh tr plus 2.50 m.	S. auch Art. 414 Abs. 4 sowie A137 BR.
2	Zudem gelten die folgenden Masse für	

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

a. Klein- und Anbauten

- Grenzabstand A: min. 3.0 m
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr): max. 4.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 60 m²
- Gebäudeabstand von Kleinbauten zu Haupt- und Anbauten: min. 1.0 m.
- Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind.

Kleinbauten: s. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).

Anbauten: s. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.

Klein- und Anbauten können mit Zustimmung des Nachbarn oder der Nachbarin bis an die Grenze heranreichen.

b. Unterniveaubauten

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m (in Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden)
- Grenzabstand A: min. 1.0 m

S. Art. 6 BMBV.

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

c. unterirdische Bauten:

- Grenzabstand A: min. 1.0 m

Unterirdische Bauten können mit Zustimmung des Nachbarn oder der Nachbarin bis an die Grenze heranreichen.

Offene Schwimmbecken s Art. 212 Abs. 2 Lit j BR.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	d. Offene vorspringende Gebäudeteile: – ab Brüstung/Geländer auf mindestens zwei Seiten offen sowie Balkone, Terrassen, Aussentreppe, Rampen, Vordächer und dgl. – zulässige Breite max. 4.0 m – zulässige Unterschreitung des Grenzabstandes (A): max. 2.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40% – zulässiges Mass über Fassadenflucht: 3.00 m	S. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand). Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten. Vorspringende Gebäudeteile ragen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.
	f. Staffelung – in der Höhe: min. 2.5 m – in der Situation: min. 5.0 m	S. Anhang A132 und A134 BR.
	g. Geschosse – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.40 m	S. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. S. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau. Attikageschoss: s. Art. 212 Abs. 1 Fussnote 5, Art. 414 Abs. 4 sowie A137 BR.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	h. Erschliessungsflächen: – Abstand gegenüber nachbarlichem Grund: min 1.0 m	S. Anhang A124 BR. Erschliessungsflächen können mit Zustimmung des Nachbarn oder der Nachbarin bis an die Grenze heranreichen.
	i. Abgrabungen: max. 5.0 m	S. Anhang A112 BR.
	j. offene Schwimmbecken: – gegenüber benachbarten Grundstücken ist der kleine Grenzabstand (kA) einzuhalten	Kleine Grenzabstände der jeweiligen Zonen s. Art. 212 Abs. 1 BR sowie Abschnitte 22, 23 und 31 – 32.
3	Es gelten die folgenden Bauabstände gegenüber öffentlichen Strassen: – entlang Basiserschliessungsstrassen: min. 6.0 m – entlang Detailerschliessungsstrassen: min. 5.0 m – für unterirdische Bauten im Bereich von geschützten Baumreihen: 3.0 m	S. Anhang A145 BR. Im Übrigen gelten die Bestimmungen und Abstände des Strassengesetzes SG. Geschützte 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.	– GL 80.0 m – Fh tr 13.0 m (Hangzuschlag gem. Art. 212 BR: 1.0 m) – übrige baupolizeiliche Masse der Mischzone MA3 ohne GFZo	II
ZöN 2	Schulanlagen, Sportanlagen, Kindertagesstätten, Spielplätze udgl.	– baupolizeiliche Masse der Mischzone MA3 ohne GFZo	II
ZöN 3	Altersheim	– baupolizeiliche Masse der Mischzone MA3 ohne GFZo	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Geändert am 15.06.2023.

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 GFZo	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 Kleinbauten	–	S. Art. 212 Abs. 2a BR.
ZöN 7	Familiengärten	– dem Zweck die- nende Klein- bauten – baupolizeiliche Masse für ein- geschossige An- und Kleinbauten	-	S. Art. 212 Abs. 2a BR.

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

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Über- bauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV
ZöN 8	Freizeithaus	– eingeschossiges Gebäude – Abstände und Gebäudelängen der Wohnzone W2 – ökologische Aussenraumgestaltung	III	
ZöN 9	Schiessanlage	– 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	– baupolizeiliche Masse der Mischzone MA2 ohne GFZo – gute Einordnung von Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild – ökologische Umgebungsgestaltung		
ZöN 11	Berufsschulanlage	– baupolizeiliche Masse der Arbeitszone A3 – extensiv genutzter Grünstreifen (Hecke) entlang der Gemeindegrenze	II	
ZöN 12	Werkhof	– baupolizeiliche Masse der Arbeitszone 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	– baupolizeiliche Masse der Arbeitszone A3 – Vorschriften von Art. 511 BR (Ortsbilderhaltungsgebiete) und Art. 521 (Baudenkmäler)	III		
ZöN 14	Friedhofanlage	– baupolizeiliche Masse der Wohnzone W2 ohne GFZo – 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.	
ZöN 15	Wasserreservoir	– bestehend		Geändert am 18.06.2013.	

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 Über-
bauung

ES

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

ZSF
1

Sport- und Freizeitanlagen für Tennis (Tennishalle, Tennisplätze), Reiten (Reithalle, Reitplätze) udgl.

- baupolizeiliche Masse der Arbeitszone A3
- Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Wohn- und Landwirtschaftszone durch eine Heckenbepflanzung

ZSF
2

Freizeitanlagen wie Spielfelder und Spielplätze

- betriebsnotwendige, vom kantonalen Baugesetz zugelassene Kleinbauten
- Beachtung des angrenzenden Ortsbilderhaltungsgebiets

Kapitel
Art./Abs.

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 Die Grünzonen dienen der Siedlungsgliederung, des ökologischen Ausgleichs und der siedlungsinternen Vernetzung. 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 durch die Gemeinde bewilligt werden.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder dienen der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (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 Baudenkmälern; Feldgehölze und Hecken sind gem. Art. 27 NSchG geschützt. Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 3 NSchG).

Die Nutzung der Grünflächen richtet sich nach den Förderzielen der Gemeinde.

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
 - der Trennung von Überbauungsgebieten und der Freihaltung öffentlicher Fuss- und Velowegverbindungen
 - der Berücksichtigung der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	2 Neubauten sind nicht gestattet; Ersatz-, Um-, Erneuerungs- und Erweiterungsbauten und -anlagen sowie An- und Kleinbauten 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.	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 und sachgerecht zu pflegen. Die Hochstamm-Obstbaumbestände sind geschützt; das Fällen und die Ersatzpflanzung können durch die Gemeinde bewilligt werden.	Bäume, Obstbaumgärten und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung von Ortsbild und Baudenkmälern; Feldgehölze und Hecken sind gem. Art. 27 NSchG geschützt. Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 3 NSchG). Die Nutzung richtet sich nach den Förderzielen der Gemeinde.
Landwirtschaftszone LWZ	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 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) und alle mit Lift erschlossenen Wohnungen folgende Kriterien zu erfüllen:

- Schwellenlose Türen innerhalb der Wohnung.

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

- 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.

4 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht sind Verhandlungen über die Abgeltung von Infrastrukturleistungen zu führen. Der Gemeinderat beschliesst die Überbauungsordnung in Kenntnis der Verhandlungsergebnisse.

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 Worblauen 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-Worblauen; insbesondere Erschliessung, Überbauung, Nutzung und wirtschaftliche Entwicklung des Bahndepot-Areals zwischen der alten und der neuen Tiefenaustrasse westlich des Bahnhofs Worblauen; der Richtplan Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblauen gilt begleitend.

D.h. Umsetzung des Richtplans Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblauen, Baufeld W5.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Art der Nutzung	3	– Stille bis mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m² der Verkaufsnutzung dienende Geschossfläche – Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal	
Mass der Nutzung	4	– Neubauten mit 8 Vollgeschossen und Geschossfläche oberirdisch (GFo) max. 13'800 m²	
Gestaltungsgrundsätze	5	– 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	– Verbesserung der Verkehrserschliessung: Erschliessung ab der Tiefenaustrasse und dem Kreis 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.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
ZPP B «ESP Worblauen Baubereiche M1 / O1 / O2 / O4 / W4»	313 1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP B gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Aufwertung des Bahnhofgebiets Worblauen als Teil des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts ESP Ittigen-Worblauen; insbesondere Verdichtung der Bebauung und Gestaltung der Bahnhof-(Vor-)Plätze; der Richtplan Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblauen gilt wegleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblauen.
Art der Nutzung	3	– Im aufgestockten und erweiterten Metrohochhaus (Baubereich M1) sowie in Neubauten östlich des Bahnhofs (Baubereiche O1, O2a/O2b und O4): Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe, zudem Gastgewerbe und Verkauf (im Sinne der Mischzonen MA) – Unterführung (Baubereich W4): publikumsorientierte Nutzungen	Baubereiche vgl. auch Richtplan ESP Ittigen-Worblauen. Vgl. auch Art. 211 BR Baubereiche vgl. auch Richtplan ESP Ittigen-Worblauen.
Mass der Nutzung	4	– Aufstockung und Erweiterung Metrohochhaus (Baubereiche M1): Aufstockung um 4 Vollgeschosse, insgesamt 11'000 m² GFo – Neubau östlich davon (Baubereich O1): 6 Vollgeschosse (ab Niveau Worblauenstrasse), max. 8'550 m² GFo, davon max. 7'850 m² dem Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, stillem bis mässig störendem Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf dienende GFo	GFo = Geschossfläche oberirdisch GFo = Geschossfläche oberirdisch

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– Neubauten im mittleren Teil der Zone (Baubereiche O2a/O2b): 4 6 Vollgeschosse (ab Niveau Worblaufenstrasse), max. 8'450 m² GFo, davon max. 6'150 m² dem Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, stillem bis mässig störendem Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf dienende GFo – Neubauten im östlichen Teil der Zone (Baubereich O4): 5 Vollgeschosse (ab Niveau Worblaufenstrasse), max. 4'000 m² GFo, davon max. 3'300 m² dem Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, stillem bis mässig störendem Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf dienende GFo – Unterführung (Baubereich W4): max. 1'100 m² GFo	GFo = Geschossfläche oberirdisch GFo = Geschossfläche oberirdisch GFo = Geschossfläche oberirdisch
Gestaltungsgrundsätze	5 – Städtebauliche Gesamtlösung zur Aufwertung des Bahnhofgebiets unter Berücksichtigung der benachbarten Überbauungen – Städtebauliche Akzentuierung des ESP durch Aufstockung und Erweiterung des Metrohochhauses – Städtebauliche Aufwertung der Bahnhofplätze Mitte (M2) und Ost (O3) – Umgestaltung und Verbesserung der Perronzugänge und des Zugangs zum Metrohochhaus	Vgl. auch Richtplan ESP Ittigen-Worblaufen (Koordinationsblatt Nr. S 01 Städtebau). Bahnhofplätze vgl. auch Richtplan ESP Ittigen-Worblaufen.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Erschliessung	6	– Ersatz der bestehenden Einstellhallenplätze, welche dem Dienstleistungsgebäude «Lindenpark» zugeteilt sind – Organisation der zusätzlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für Velos in Einstellhallen mit Erschliessung ab der Worblaufenstrasse – Anlieferung über den Bahnhofplatz Mitte (M2) und ab der Worblaufenstrasse durch die Einstellhalle	Vgl. auch Richtplan ESP-Ittigen Worblaufen (Koordinationsblätter Nr. V 01 Netz öffentlicher Verkehr / MIV / Fussverkehr / Radverkehr 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	Erstellung einer attraktiven, ganzheitlich konzipierten und gestalteten Überbauung für Wohnen und Dienstleistungsnutzungen am Hang über der Aare bei gleichzeitiger weitgehender Freihaltung des westlichen Hangbereiches und des Hangfusses.	
Art der Nutzung	3	Es gilt die Nutzungsart der Mischzone MA; zudem: – Konzentration der Überbauung im Hangbereich entlang der Worblaufenstrasse (Sektoren 1 und 2) – Weitgehende Freihaltung und naturnahe Gestaltung des westlichen Hangbereiches und des Hangfusses (Sektor 3); Integration von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen	S. Art. 211 BR.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– Erhaltung der Allee/Baumreihe entlang der Worb- laufenstrasse (soweit für die Arealerschliessung einzelne Alleebäume gefällt werden müssen, ist dies in der Überbauungsordnung auszuweisen)	Für die Arealerschliessung ist die Fällung einzelner Bäume gestattet (vgl. Art 525).
Mass der Nutzung	4 – Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenze min. 5.0 m – Gesamthöhe max. 30.0 m – Geschossfläche (GF) min. 22'000 m² und max. 30'000 m²; Hauptnutzfläche max. 15'000 m²	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. Gemäss Art. 14 BMBV; Hochhäuser im Sinne von Art. 20 Abs. 1 BauG sind ausgeschlossen GF gemäss Art. 28 BMBV HNF gemäss Art. 28 BMBV und Definition gemäss SIA 416 Kulturland vgl. Art. 11c Abs. 6 BauV
Gestaltungsgrund- sätze	5 – Durchführung eines qualitätssichernden Verfah- rens – Der höchste Punkt der Dachkonstruktion der Bau- ten darf im Sektor 1 532.00 m ü.M. und im Sektor 2 528.00 m ü.M. nicht überschreiten – Berücksichtigung der benachbarten Ortsbild- erhaltungs- bzw. Uferschutzgebiete – Einbezug bzw. Ersatz bestehender naturnaher Elemente – Gestaltung eines «sorgfältigen» Übergangs vom Uferbereich zur Überbauung	Qualitätssicherndes Verfahren: Studienauftrag «W-971»; vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29. August 2017 (Überarbeitung) Gemäss Art. 14 BMBV O III Worblauen-Süd Art. 511 BR; Uferschutzpläne USP A und USP B S. Art. 53 BR und Zonenplan 2 sowie Art. 54 BR Ersatzmassnahmen.
Erschliessung	6 Die Erschliessung ist im qualitätssichernden Verfah- ren gemäss Art. 311 Abs. 2 zu ermitteln.	
Lärmempfindlich- keitsstufe	7 ES III	Gem. Art. 43 LSV.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
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	– Überbauungsziffer (ÜZ): max. 60 % – Grünflächenziffer (GZ): min. 10 % – Höhen: • Höhenkote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion max. 562.40 m ü.M., für technisch und betrieblich bedingte Nutzungen als Aufstockung der bestehenden Betriebszentrale max. 565.50 m ü.M. • tiefster Punkt max. 540.00 m ü.M. – Attikageschosse sind nicht zugelassen – Grenzabstände (A): • gegenüber dem Wald: S. Überbauungsordnung Nr. 390 • gegenüber der Arbeitszone: min. 13.00 m – Bauabstand gegenüber der Autobahn: min. 13.0 m
		S. Art. 30 BMBV. S. Art. 31 BMBV. Entspricht der Fassadenhöhe des Haupttraktes der bestehenden Fernbetriebszentrale; s. auch Anhang A132.5 BR. Gemäss Art. 14 BMBV. Die Referenzkote «tiefster Punkt» bezieht sich nur auf die Höhen nach Kapitel 1.5 BMBV. Sie ist nicht massgebend für die Geschossigkeit, Unter-niveaubauten und dgl. Die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. Geändert am 28.03.2011.
Gestaltungsgrundsätze	5	– 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

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
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	– Geschossfläche oberirdisch (GFZo) max. 28'800 m² – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 16.5 m; für einen an das bestehende Gebäude Nr. 259 angebauten Baukörper max. 19.5 m; für Bauten am Hangfuss: max. 10.5 m. Attikageschosse, welche die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) überragen, sind nicht gestattet. – Abstände • gegenüber dem Wald: min. 15.0 m	S. Anhang A132 BR.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	Die Gestaltung der bestehenden Bauten und Aussenräume ist auch für Erweiterungs-, Um- oder Ersatzbauten bzw. deren Umgebung wegleitend.	
Erschliessung	6	– 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:
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	– Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenzen min. 5.0 m	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) gegenüber Zonengrenze max. 12.5 m – Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) max. 0.83	S. Anhang A132 BR.
Gestaltungsgrundsätze	5 – Geschlossene Gewerbe- und Dienstleistungsbauung 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 Aussehenraum.
Erschliessung	6 Erschliessung und gemeinschaftliche Parkierung ab bestehender Zufahrtsstrasse	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES III	Gem. Art. 43 LSV.
ZPP G «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11»	318 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP G gelten die folgenden Bestimmungen:	Änderung vom 29.11.2018.
Planungszweck	2 Aufwertung, Verdichtung und Erneuerung von Teilgebieten 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 MB	S. Art. 211 BR.
Mass der Nutzung	4	– Teilgebiet entlang der Grauholzstrasse: Sockel- und 2 Vollgeschosse, 2'200 m² Geschossflächen oberirdisch (GFo) – Teilgebiet NW Knoten Worblentalstr./Grauholzstr.: Sockel- und 4 Vollgeschosse, 2'200 m² Geschossflächen oberirdisch (GFo) – Teilgebiet entlang Schulweg: 2 Vollgeschosse, 550 m² Geschossflächen oberirdisch (GFo) – Teilgebiet NO Knoten Worblentalstr./Grauholzstr.: 2 Sockel- und 12 Vollgeschosse, 6'220 m² Geschossflächen oberirdisch (GFo) – Teilgebiet entlang Worblentalstrasse: 4 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss, 2'750 m² Geschossflächen oberirdisch (GFo) – Teilgebiet SW Knoten Worblentalstr./Grauholzstr.: 4 Vollgeschosse, 3'850 m² Geschossflächen oberirdisch (GFo)	Richtplan: Teilgebiet 3.1. Richtplan: Teilgebiet 4.1. Richtplan: Teilgebiet 3.3. Richtplan: Teilgebiet 4.2. Richtplan: Teilgebiet 4.3. Richtplan: Teilgebiet 10.1.
Gestaltungsgrundsätze	5	– Teilgebiet entlang der Grauholzstrasse und des Schulwegs: 5 gleichartige Baukörper auf quadratnahe Grundriss als Ersatz der bestehenden Bauten Grauholzstrasse 2, 4 und 6 sowie Schulweg 3 oder unter Einbezug des bestehenden Gebäudes Nr. 6 – Erhaltung der gegebenen Topografie zwischen den Bauten sowie Freihaltung und Begrünung des Hanges oberhalb der Einmündung Schulweg	Richtplan: Teilgebiet 3.1 und 3.3. Richtplan: Teilgebiet 3.1 und 3.3 sowie Grünbereich 3.2.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– Urbane Gestaltung, orthogonale Anordnung und Schaffen von räumlichen Bezügen in den 4 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	Richtplan: Teilgebiete 4.1, 4.2, 4.3 und 10.1. Richtplan: Teilgebiete 4.1 und 4.2. Richtplan: Teilgebiete 4.1 und 10.1. Richtplan: Teilgebiete 10.1 und 10.2. Richtplan: Knotenbereich.
Erschliessung	6 – Teilgebiet entlang Grauholzstrasse: MIV-Erschliessung teilweise über den Haldenweg und teilweise ab der Grauholzstrasse – Teilgebiet entlang Schulweg: MIV-Erschliessung ab Schulweg resp. ab gemeinsamer Einstellhalle mit Teilgebiet NO Knoten Worblentalstr./ Grauholzstr.	Richtplan: Teilgebiet 3.1. Richtplan: Teilgebiet 3.3.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– Teilgebiete NW und SW Knoten Worblentalstr./ Grauholzstr.: MIV-Erschliessung ab der Worblentalstrasse (Einstellhallen) – Teilgebiete NO Knoten Worblentalstr./ Grauholzstr. und Worblentalstrasse: MIV-Erschliessung ab Worblentalstrasse (Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze) und ab Schulweg (oberirdische Abstellplätze) – Verbesserung des Aufgangs zum Rain für zu Fuss gehende – Verlegung des Schulwegs nach N – Erschliessung der Gartenstrasse ab der Papiermühlestrasse	Richtplan: Teilgebiete 4.1 und 10.1. Richtplan: Teilgebiete 4.2 und 4.3.
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 begleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans ESP Ittigen-Papiermühle.
Art der Nutzung	3 Nutzungsart der Mischzone MA	S. Art. 211 BR.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Mass der Nutzung	4	– Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenzen min. 5.0 m – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 14.5 m – Vollgeschosse VG max. 4; Attikageschosse, welche die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) überragen, sind nicht gestattet. – Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) max. 1.10	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. S. Anhang A132 BR.
Gestaltungsgrundsätze	5	– 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:	

	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 begleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans ESP Ittigen-Papiermühle.
Art der Nutzung	3	Nutzungsart der Mischzone MA	S. Art. 211 BR.
Mass der Nutzung	4	– Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenzen min. 5.0 m – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 14.5 m – Vollgeschosse VG max. 4; Attikageschosse, welche die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) überragen, sind nicht gestattet. – Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) max. 1.10	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. S. Anhang A132 BR.
Gestaltungsgrundsätze	5	– 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 Aussehenraum.
Erschliessung	6	Erschliessung und gemeinschaftliche Parkierung ab Worblentalstrasse	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	Gem. Art. 43 LSV.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
ZPP J «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 5»	321	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP J gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2	Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Wohnbaustruktur entlang dem Schulweg; der Richtplan ESP Ittigen-Papiermühle gilt begleitend.	D.h. Umsetzung des Richtplans ESP Ittigen-Papiermühle.
Art der Nutzung	3	Nutzungsart der Wohnzonen W	S. Art. 211 BR.
Mass der Nutzung	4	– Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenzen min. 5.0 m – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 10.5 m – Vollgeschosse VG max. 3; kein Attika – Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) max. 0.77	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. S. Anhang A132 BR.
Gestaltungsgrundsätze	5	– 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.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
ZPP K «Kirschen- acker»	322 1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP K gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Erstellung einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten Überbauung – mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität – mit einem angemessenen Anteil von Alters- und Behindertenwohnungen mit entsprechenden Infrastrukturanlagen – mit einem Zentrumsbereich – mit einem Doppelkindergarten	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.
Art der Nutzung	3	– 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	4	– Grenzabstände (A) gegenüber angrenzenden Wohnzonen W: min. 6.5m – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) gegenüber der Zonengrenze: • für Bauten am Obereyfeldweg: max. 11.5 m • für übrige Bauten: max. 13.5 m – Vollgeschosse VG: • für Bauten am Obereyfeldweg: max. 3 + Attika • für übrige Bauten: max. 4 + Attika	Gegenüber dem Obereyfeldweg gilt ein Strassenabstand von 5.0 m; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei. S. Anhang A132 BR.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– Gebäudelänge GL: • für Bauten am Obereyfeldweg: max. 50 m • für übrige Bauten: frei – Geschossflächen oberirdisch (GFo): • min. 15'500 m² • max. 31'400 m²	
Gestaltungsgrundsätze	5 – 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 – 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 – im südöstlichen Teil: ES II – im nordwestlichen Teil: ES III	Gem. Art. 43 LSV.

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

- Grenzabstände (A):
 - gegenüber angrenzenden Zonen W2 und MA3: min. 9.0 m
 - gegenüber angrenzender ZöN: 5.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) gegenüber der Zonengrenze:
 - gegenüber angrenzenden Zonen im nördlichen Bereich: max. 7.5 m
 - in den übrigen Bereichen: max. 10.5 m
- Vollgeschoss VG:
 - im nördlichen Bereich: max. 2 (kein Dachausbau)
 - in den übrigen Bereichen: max. 3 (kein Dachausbau)

S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.

S. Anhang A132 BR.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– Gebäudelänge GL: • im nördlichen Bereich: max. 25.0 m • in den übrigen Bereichen: max. 55.0 m – Geschossflächen oberirdisch (GFo): • min. 2'900 m² • max. 5'100 m²	
Gestaltungsgrundsätze	5 – 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	
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.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Art der Nutzung	3	Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen W	
Mass der Nutzung	4	– Grenzabstände (A) gegenüber angrenzenden Zonen: kA/gA 5.0 m bzw. 10.0 m – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) gegenüber der Zonengrenze: max. 9.0 m – Vollgeschosse VG: 2 + Attika – Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): min. 0.30 / max. 0.50	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelänge sind frei.
Gestaltungsgrundsätze	5	– 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	– 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	

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES II	Gem. Art. 43 LSV.
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	– Hotelbetrieb mit ergänzenden Nebenanlagen wie Konferenzräume, Sitzungszimmer und dergleichen – Betriebsbedingte Wohnnutzung wie Personalzimmer und Wohnung der Betriebsleitung	
Mass der Nutzung	4	– Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenze: min 4/5 der Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr), jedoch min. 5.0 m – Höhen: • Höhenkote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion max. 603.0 m ü.M. • tiefster Punkt max. 581.00 m ü.M. – Vollgeschosse VG: max. 3 + Attika – Überbauungsziffer (ÜZ): max. 40 % – Grünflächenziffer (GZ): min. 25 %	S. Anhang A141 ff BR; die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelänge sind frei. Gemäss Art. 14 BMBV. Die Referenzkote «tiefster Punkt» bezieht sich nur auf die Höhen nach Kapitel 1.5 BMBV. Sie ist nicht massgebend für die Geschossigkeit, Unter-niveaubauten und dgl. S. Anhang A134 BR S. Art. 30 BMBV. S. Art. 31 BMBV.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	– 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 • vor den Lärmimmissionen der Schiessanlage Wolfacker • vor den Lärmimmissionen der Autobahn A1 – 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	
Erschliessung	6	– Motorfahrzeugerschliessung 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	

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Lärmempfindlichkeitsstufe	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	Gem. Art. 43 LSV.
ZPP Q «Biogasanlage»	328	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Q gelten die folgenden Bestimmungen:	
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	– Lagerhalle: • anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 1'250 m² • Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 8.0 m – Vorgrube (unterirdisch): max. 180 m³ – Fermenter 1: max. 450 m³ – Fermenter 2: max. 850 m³	neu neu bestehend bestehend

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– Nachgärer: • Durchmesser: max. 26 m • Fassadenhöhe (Fh; Zylinder, d.h. ohne Gaskuppel): max. 4.00 m • Fassadenhöhe (Fh) Gaskuppel (über Zylinder): + max. 8.00 m – Blockheizkraftwerke BHKW und technische Installationen: technisch notwendige Minimalmasse zur Produktion von • BHKW 1: 100 kw • BHKW 2: 200 kw	neu erweitert bestehend neu
Gestaltungsgrundsätze	5 – Gestaltung der Lagerhalle in Übereinstimmung mit den bestehenden landwirtschaftlichen Bauten – Lagerhalle und übrige Anlagenteile zudem konstruktiv-gestalterisch geprägt durch die notwendigen technischen Prozesse	Technische Prozesse: mikrobiologischer Abbau von Hofdünger und Co-Substraten in energiereiches Biogas und dessen Umwandlung in elektrischen Strom und Wärme.
Erschliessung	6 Erschliessung fällt zusammen mit der Erschliessung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 ES III	Gem. Art. 43 LSV.
ZPP R «Talgut-Zentrum Ost»	329 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP R gelten die folgenden Bestimmungen:	

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Planungszweck	2 Aufwertung, Erneuerung und Verdichtung der Überbauung sowie Aufwertung der Freiräume des östlichen Teils des «Talgut-Zentrums» als Teil des Entwicklungsgebiets «Station Ittigen – Talgut-Zentrum».	
Art der Nutzung	3 – Nutzungsart gemäss der Mischzone MB (Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf) – Die ZPP R ist ein Geschäftsgebiet gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG	Mischzone MB vgl. Art. 211 BR In einem Geschäftsgebiet umfasst «Verkauf» auch Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche Geschossfläche von mehr als 1'000 m² nach Art. 20 Abs. 3 BauG
Mass der Nutzung	4 – Gesamthöhe Sektor 1 max. 30.0 m, für ein Hochhaus im Sektor 2 max. 55.0 m – Geschossfläche (GF) in den Sektoren 1 und 2 zusammengerechnet min. 27'500 m² sowie max. 40'500 m² – Es müssen keine Grenz-, Strassen-, Zonen- und Gebäudeabstände eingehalten werden; der Zusammenbau mit Gebäuden an der Grenze des ZPP-Perimeters und/oder an Parzellengrenzen ist erlaubt – Festlegung von Baulinien mit Anbaupflicht, wo Gebäude an der Grenze des ZPP-Perimeters und/oder an Parzellengrenzen zusammengebaut oder auf diese gebaut werden müssen; Der Zusammenbau mit der Einstellhalle auf Ittigen-Gbbl. Nr. 7067 ist dabei zwingend umzusetzen – Gebäudelänge frei	Gemäss Art. 14 BMBV Gemäss Art. 28 BMBV Es darf auf die Grenze des ZPP-Perimeters und direkt an angrenzende Gebäude angebaut werden. In der Überbauungsordnung sind im Übergangsbereich zum Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Kernzone Ittigen; Teilgebiet I: Talgut» Baulinien mit Anbaupflicht gestützt auf den Studienauftrag «Talgut-Zentrum, Ittigen» von 2019 auszuscheiden.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	– Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens – Städtebauliche Gesamtlösung zur Aufwertung des östlichen Teils des «Talgut-Zentrums» mit einer Akzentuierung durch ein Hochhaus an der Worblentalstrasse – Berücksichtigung des benachbarten Ortsbilderhaltungsgebiets O VIII «Talgut» durch eine abgestufte Überbauung im nördlichen Arealteil – Aufwertung der Freiräume und Sicherstellung öffentlicher Wegverbindungen durch das Areal – Grosszügige Treppenanlage zur Überwindung des Niveausprungs von der Worblentalstrasse ins «Talgut-Zentrum»	Qualitätssicherndes Verfahren: Studienauftrag «Talgut-Zentrum, Ittigen» von 2019; vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 28.05.2019 Ortsbilderhaltungsgebiet O VIII «Talgut» vgl. Art. 511 BR und Zonenplan 1
Erschliessung	6	– Abstellplätze für den motorisierten Verkehr in Einstellhallen, die ab der Worblentalstrasse erschlossen sind	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	Gem. Art. 43 LSV.
ZPP S «Wohnen im Park»	330		
	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP S gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Aufwertung, Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Überbauung sowie Aufwertung der Freiräume.	

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Art der Nutzung	3	– Sektor 1: Nutzungsart gemäss der Wohnzone W – Sektoren 2 und 3: Nutzungsart gemäss der Mischzone MA – Sektor 4: Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen sowie öffentlicher Fuss- und Veloweg	Wohnzone W vgl. Art. 211 BR (Wohnen, stille Gewerbe, Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen, Nutzungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind, sind untersagt) Mischzone MB vgl. Art. 211 BR ((Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf bis 500 m² der Verkaufsnutzung dienende Geschossfläche; Nutzungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind, sind untersagt)
Mass der Nutzung	4	– Gesamthöhe in den Sektoren 1 und 2 max. 21.0 m, im Sektor 3 max. 27.0 m – Geschossfläche oberirdisch (GFo) in den Sektoren 1, 2 und 3 zusammengerechnet min. 40'000 m² sowie max. 50'000 m² – Bauabstand gegenüber öffentlichen Strassen min. 3.60 m – Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenze min. 4.0 m; innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP S müssen keine Grenzabstände eingehalten werden – Gebäudelänge frei – Sektor 4: Bauten und Anlagen sind nicht gestattet (ausgenommen öffentlicher Fuss- und Veloweg)	Gemäss Art. 14 BMBV Gemäss Art. 28 BMBV Bauabstand (Strassenabstand) gegenüber der Jurastrasse und des Fischrains
Gestaltungsgrundsätze	5	– Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens	Qualitätssicherndes Verfahren: Studienauftrag «Wohnen im Park, ittigen» von 2021; vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29.01.2021.

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	– Städtebauliche Gesamtlösung zur Aufwertung, Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Überbauung – Aufwertung der Freiräume – Sektor 4: Freihaltung, naturnahe Gestaltung unter Berücksichtigung der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung sowie Integration des öffentlichen Fuss- und Velowegs	
Erschliessung	6 – Abstellplätze für den motorisierten Verkehr in Einstellhallen und oberirdischen Parkplätzen, die ab der Jurastrasse erschlossen sind – Bandbereite Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Wohnnutzung: 0.5 bis 1.0 Abstellplätze pro Wohnung	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 – Sektoren 1 und 4: ES II – Sektoren 2 und 3: ES III	Gemäss Art. 43 LSV

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

33 **BESTEHENDE BESONDERE BAURECHTLICHE ORD- NUNGEN**

Zonen mit beson- deren baurecht- lichen Ordnungen ZBO

331 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen
bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung Zone

Abk.

Bezeichnung / Titel

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

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)»

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
l	UeO	Nr. 315.6 «Vorderer Schermen 14–20»	
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 «Mannenbergl»	
z	UeO	Nr. 211.1 «Roney»	
aa	UeO	Nr. 315.10 «tilia Pflegezentrum Ittigen»	
ab	UeO	Nr. 310.21 «Beundenstrasse 1»	

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
ac	UeO	Nr. 315.12 «Pulverstrasse»	
ad	USP	Uferschutzplan B «Hammerwerke»	
ae	USP	Uferschutzplan A «Aareraum Worblaufen»	
af	USP	Uferschutzplan C «ARA Worblental»	
ag	UeO	Nr. 390 «Baulinien/Waldgrenzen/Waldabstandslinien»	

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

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,
 - der Baumbestand und eine standortbezogene, ökologische Begrünung,

S. auch Art. 412 BR.

S. auch Art. 413 und 414 BR.

S. auch Art. 415 BR.

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

- die Gestaltung der Verkehrserschliessung, Abstellplätze und Eingänge.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung 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.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

S. Art 212 BR und Anhang A141ff.

S. Art. 212 BR und Anhang A131.

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.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417 BR.

	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.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton. – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417 BR.
Dachgestaltung	414 1	Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. – gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe. – Flachdächer mit Attika. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417 BR.

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 Kleinbauten 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 baugestalterische Höhe beträgt maximal 3.50 m.	Es sind zwei Messweisen anwendbar: S. dazu Anhang A 137 BR mit Anwendungskriterien und Voraussetzungen. Messweise baugestalterische Höhe Attikageschoss vgl. Anhang A1 137 (gemessen ab Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden).
5	Nicht begehbare Flachdachflächen sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.	
6	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	415 1	Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere die dem öffentlichen Raum zugewandten und wahrnehmbaren Bereiche und Elemente wie Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen sowie zur qualitativen Aufwertung der Strassenräume und Quartiere beizutragen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet. S. auch Art. 531 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417 BR.
	2	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	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, Aussenbeleuchtung und Kehrachtsammelstellen.
	3	Die Gestaltung des Vorlands kann zu Gunsten einer durchgehenden Erhaltung und Gestaltung des Strassenbilds durch die Baubewilligungsbehörde vorgeschrieben werden. Nicht gestattet sind dem öffentlichen Raum zugewandte Steingärten.	Dies betrifft insbesondere die Erhaltung, Anpflanzung oder Erstellung wichtiger Elemente des Strassenbilds wie Baumreihen (s. Zonenplan 2), Hecken, Grünflächen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen. Vorbehalten bleiben zudem die Vorschriften des Strassengesetzes.

	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 begleitend.	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: – 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 von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Strukturhaltungsgebieten
- 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
- Antennenanlagen in Wohngebieten, Schutzgebieten, auf und bei Schutzobjekten
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar

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.

Gem. Art. 418 Abs. 3 – 5.

Im Falle von schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten, welche in einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

- Eingriffe bei geschützten Einzelbäumen (Art. 524) und in geschützten Baumreihen (Art. 525)
- Nutzungsübertragungen nach Art. 212 Abs. 1 Fussnote 3

Qualifizierte Verfahren

422 1

Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.

2

Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten,

Kapitel
Art./Abs.

Kommentar/Hinweis

43 NACHHALTIGES BAUEN UND NUTZEN

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- 431 1** Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets, der Vernetzung von Biotopen sowie der Förderung des Wohnklimas und der Siedlungsqualität sind
- 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 anzulegen und zu pflegen sowie
 - gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.
- 2** Oberirdische, nicht überdachte Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- 3** Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen bzw. Versickerungsanlagen zustimmen.

S. dazu Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 3 NschG.

Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.

Unversiegelte, wasserdurchlässige Beläge sind u.a. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mergelbeläge oder unvergossene, im Sand verlegte Pflasterungen. Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes.

Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauer bzw. Retentionsbecken.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Energie	432	1 Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an das Gasnetz (oder Fernwärmenetz) anzuschliessen.	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.
		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.	Bei sog. K-Objekten des Bauinventars (s. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.
		3 Die Anschlusspflicht an das Gasnetz (oder Fernwärmenetz) gilt nicht für Gebäude, – welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken, – welche die Anforderungen mindestens des MINERGIE-Standards erfüllen.	
Elektromobilität		4 Bei Neubauten oder neubauähnlichen Vorhaben ist die Lademöglichkeit für Gerätschaften der Elektromobilität mit technisch geeigneten Massnahmen in genügender Anzahl sicherzustellen.	Als geeignet gilt eine Massnahme, wenn die Ladung von Fahrrädern, Autos u.a. in geeigneter Weise und innert nützlicher Frist nach dem Stand der Technik gewährleistet ist. Dies kann z.B. in Form eigener Ladestationen oder genügend Steckdosen der Fall sein.

Kapitel
Art./Abs.

Kommentar/Hinweis

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

51 ORTSBILDPFLEGE

Ortsbilderhaltungsgebiete

- 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 mit deren prägenden Elemente und Merkmale sowie der wertvolle Baum-/Obstbaumbestand.
- 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	– «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. Obstbaugarten) – unverbaute Lage auf einer Anhöhe – umgebendes Wiesland	S. Bauinventar: Baugruppe L, Attikofenstrasse 186/186 A. Altikofenstrasse 180/182.
Worblaufenstrasse-Nord	O III	– Areal der ehemaligen Papierfabrik (später Kaserne) mit den dazugehörigen Gewerbe-, Wohn- und Ökonomiebauten – Fabrikanlage 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	S. Bauinventar Baugruppe N, N-seitig der Worblaufenstrasse. Worblaufenstrasse 144 – 146 mit Nrn. 142 und 150 – 156 sowie Worblentalstrasse 1. Worblaufenstrasse 160 – 174. Worblaufenstrasse 174 A / Fischrainweg 4 und 8 / 8A.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Worblaufenstrasse-Süd	O IV	– 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	S. Bauinventar Baugruppe N, S-seitig der Worblaufenstrasse. Worblaufenstrasse 157 / 157 A / 157 B bzw. Schmiedeweg 2. Schmiedeweg 5, 5a, 5b, 7, 9, 11 und 13.
Fischrain	O V	– 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	S. Bauinventar Baugruppe K. Fischrainweg 20. Fischrainweg 16, 18 und 26.
Vorderer Schermen	O VI	– 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	S. Bauinventar Baugruppe A. Vorderer Schermen 14 – 18, 10 B. Vorderer Schermen 12.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Hinterer Schermen	O VII	– 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	S. Bauinventar Baugruppe B. Hinterer Schermen 29 bzw. 27, 28, 30. Nr. 31. Nrn. 36, 38 40 und 44.
Talgut	O VIII	– 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	S. Bauinventar Baugruppe D. Talweg 17. Talweg 15, 19, 21, 21 A und 23.
Hofgutweg	O IX	– Idyllisches Gehöft in rundum bebauter Hanglage – bestehend aus stattlichem Bauernhaus, vorgelagertem Hühnerhaus und flankierendem Rossstall mit Speicher – freigehaltene Hauptblickrichtung von der Südostseite her – Obstbaumgarten	S. Bauinventar Baugruppe H. Hofgutweg 3, 5 und 7.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Ittigenstrasse	O X	– Historische Häuserzeile, bestehend aus herrschaftlichen und bäuerlichen Bauten des ehem. «Beundenhausguts» und des «Unteren Guts» – im Mittelpunkt die Campagne «Mannenberg» mit prächtiger Gartenanlage und umgeben mit nordwestseitiger Sandsteinmauer, – flankiert durch einen Doppelspeicher und durch das ehemalige Ökonomiegebäude	S. Bauinventar Baugruppe G. Beunden. Ittigenstrasse 6. 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.
Strukturerhaltungsgebiete	512	1 Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Gestaltung, Erneuerung und behutsame Verdichtung einzelner, einheitlich wirkender Wohnsiedlungen und deren strukturbildenden Merkmale. 2 In den einzelnen Gebieten sind insbesondere die folgenden strukturbildenden Merkmale prägend:	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.
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Altikofen	S I	– verdichtete, Doppel-einfamilien- 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	– Reihe von fünf identischen spätklassizistischen Wohnhäusern – ergänzt durch zwei höhere Doppelwohnhäuser auf gleicher Bauflucht – alle mit tiefen Gärten auf der Nordseite, welche zu Gunsten der markanten Lage an der Hangkante am Rand des Eyfeldquartiers freigehalten werden sollen	S. Bauinventar: Untereyfeldweg 9 – 19. Nrn. 1 – 7. Demselben Ziel dient auch die Landschaftsschonzone nördlich angrenzend an das Strukturerhaltungsgebiet.
Neuhausweg	S III	– 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	S. Bauinventar: Neuhausweg 8 – 16 und Hinterer Schermen 48 / 50. S. Bauinventar: Baugruppe C, Untere Zollgasse 115 – 125. S. Bauinventar: Baugruppe C, Neuhausweg 22 – 48. 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 begleitend.
Badhausstrasse	S IV	– 1 Doppel-Einfamilienhaus und 17 einheitlich gestaltete Reihen-Einfamilienhäuser ohne Dachausbau, z.T. mit Sockelgeschoss – alle mit längsseitigen Terrassen, kleinem Garten und Vorgarten	S. Bauinventar: Badhausstrasse 2 – 28, Sonnhalde 11 – 19.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
Sonnenrain	S V	– 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	– 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.

	Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
Längfeld-/Kappelisackerstrasse	S VII	– 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 – Eingeschossige Infrasturkurbauten als Teil des Ensembles – Durchgrünte Aussenräume	S. Bauinventar: Baugruppe J, Kappelisackerstrasse 77 – 133 und Fuchshubelstrasse 1 – 31 sowie Baugruppe I, Längfeldstrasse. 14 – 42 und 48 – 70.
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	513	1 In Ortsbild- und Strukturerhaltungsgebieten 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 Geschossflächenziffer oberirridisch ist jedoch nicht möglich.	S. Art. 511 – 512 BR. Fachberatung und qualifizierte Verfahren: S. Art. 421 / 422 BR. Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbild- oder Strukturerhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

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 Denkmalspflegegesetzes.

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 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bau-techniken und wegbegleitende 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.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind im Hinweisplan eingetragen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist 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 aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Mit Zustimmung des Gemeinderates können auf der Grundlage eines Fachberichtes (qualifizierte Interessensabwägung) Fällungen und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. 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 gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichartige Arten zu ersetzen.	S. Zonenplan 2.
Baumreihen	525	1 Die im Zonenplan bezeichneten Baumreihen sind geschützt; das Fällen und die Ersatzpflanzung sowie alle Eingriffe, die über die Pflegemassnahmen hinausgehen, sind bewilligungspflichtig.	S. Zonenplan 2. Baumreihen – 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 einer Baumreihe oder kann den Eigentümer bzw. die Eigentümerin dazu verpflichten.	– erhöhen die Lebensqualität auf ästhetisch und ökologisch wirksame Art. Erlaubte Pflegemassnahmen sind: – 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 mindestens 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 (Gewässerraum)	526 1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. den Schutz vor Hochwasser, c. die Gewässernutzung. 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässern wird im Zonenplan als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt. 3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor. 4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse	Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV. Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flusssufergesetz. Hinweis: Der Gewässerraum im Wirkungsbereich der Uferschutzplanung ist in den Uferschutzplänen eingetragen. Messweise siehe Anhang A1 A146 BR. Besondere baurechtliche Ordnungen = Überbauungsordnungen UeO Hinweis: Der Gewässerraum im Wirkungsbereich der Uferschutzplanung ist in den Uferschutzplänen eingetragen. Vgl. Art. 41c GschV. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des

Kapitel Art./Abs.	Normativer Inhalt	Kommentar/Hinweis
	liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.	Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.
5	Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	Vgl. auch Art. 36a GschG. Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13).
6	In den im Zonenplan bezeichneten dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Das TBA legt den nötigen Gewässerraum für den Hochwasserschutz im Baubewilligungsverfahren fest.
Neophyten und Neozoen	527	
1	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29 a Umweltschutzgesetz (USG) und die Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.
2	Die Gemeinde kann bei Unterlassung Ersatzvornahmen zu Lasten der Grundeigentümer veranlassen.	

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

Feuchtgebiete

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

Sie dürfen weder trockengelegt noch 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 Regierungsrat/Regierungsrätin bzw. Regierungsrat/Regierungsrätin 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 und Pflege von Bäumen, Baumreihen, Hecken, Obstgärten, temporäre Flächen und dergleichen) mit 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; Direktzahlungsverordnung des Bundes.

Beitragskonzept der Gemeinde Ittigen.

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

55 GEFAHRENGEBIETE

Bauen in Gefahren- gebieten

- 551** 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- 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.
- 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. 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).

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. 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).

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

6 STRAF– UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Widerhandlungen****601 1**

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Art. 50 BauG.

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.

Inkrafttreten**602 1**

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.

2

Teilrevisionen treten jeweils am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft. Es gilt die nachstehende Änderungstabelle bei den Genehmigungsvermerken.

Kapitel
Art./Abs.

Normativer Inhalt

Kommentar/Hinweis

**Aufhebung von
Vorschriften****603**

- Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben
- 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
 - 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,

12. Juni 2009

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum-
ordnung

am

23. März 2010

A. Bil.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE
TEILREVISION DER ORTSPLANUNG 2019/2020**

Öffentliche Mitwirkung	vom 13. September 2019 bis 18. Oktober 2019
Vorprüfung	vom 20. Juli 2020
Publikation im Amtsblatt	vom 2. September 2020
Publikation im Anzeiger Region Bern	vom 9. und 11. September 2020
Öffentliche Auflage	vom 10. September 2020 bis 10. Oktober 2020
Einspracheverhandlungen	am 15., 16. und 22. Oktober 2020
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 31. August 2020
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 3. Dezember 2020

2. Auflage im Genehmigungs-
verfahren (geringfügige
Änderung des BR
nach Art. 60 Abs. 3 BauG
i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und
8 BauV)

Publikation im Amtsblatt

am 15. Dezember 2021

Publikation im Amtsanzeiger

am 15. und 22. Dezember 2021

Öffentliche Auflage

vom 16. Dezember 2021 bis 17. Januar 2022

Einspracheverhandlungen

--

Erledigte Einsprachen

0

Unerledigte Einsprachen

0

Rechtsverwahrungen

0

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 31. Januar 2022

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

am 16. März 2022

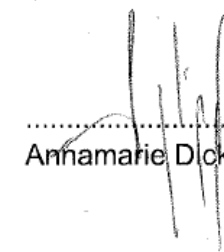
Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin



Marco Rupp



Annamarie Dick

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

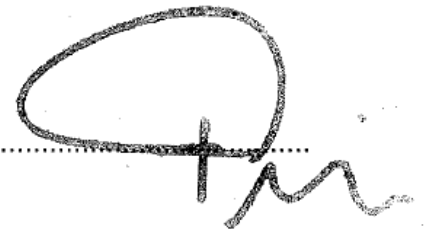
Ittigen, 12. MAI 2022

Die Gemeindeschreiberin

.....
Annamarie Dick

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am 23. Aug. 2022





ÄNDERUNGEN

Änderung Art. 315.4

- Beschlossen durch den Gemeinderat am 28.03.2011
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12.07.2011

Änderung Art. 221 (ZöN 15) und Art. 331 (ZBO ab)

- Beschlossen durch den Gemeinderat am 27.05.2013
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18.06.2013

Änderung Art. 212

- Beschlossen durch den Gemeinderat am 23.03.2015
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 14.04.2015

Änderung Art. 331 (ZBO ac)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 09.06.2015
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28.07.2015

Änderung Art. 331 (ZBO ad) und Art. 511 (Kommentar zu O IV)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29.11.2016
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 02.05.2017

Änderung Art. 331 (ZBO ae)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13.06.2017
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 14.03.2018

Änderung Art. 331 (USP «Aare» Nr. 2 / Nr. 1, ZBO af sowie ZBO ag)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25.06.2019
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17.07.2020

Änderung Art. 318 (ZPP G)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29.11.2018
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 16.05.2019

Änderung Art. 314 (ZPP C)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 28.11.2019
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 24.02.2022

Änderung Art. 313 (ZPP B)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24.06.2020
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 20.10.2022

Änderung (Teilrevision der Ortsplanung 2019/2020)
Art. 103, Art. 211, Art. 212.1, Art. 212.2, Art. 212.3,
Art. 221 (ZöN 1, ZöN 2, ZöN 3, ZöN 4, ZöN 6, ZöN 7,
ZöN 10, ZöN 14), Art. 222 (ZSF 2), Art. 231.2, Art.
232, Art. 311.4, Art. 312.3, Art. 312.4, Art. 315.4, Art.
316.4, Art. 317.4, Art. 318.4, Art. 319.4, Art. 320.4,
Art. 321.4, Art. 322.4, Art. 325.4, Art. 326.4, Art.
327.4, Art. 328.4, Art. 411.2, Art. 414.4, Art. 414.5,
Art. 414.6, Art. 415.1, Art. 415.3, Art. 421.2, Art.
431.1, Art. 431.2, Art. 432.4, Art. 511.1, Art. 511.2
(O III), Art. 513.3, Art. 522.1, Art. 524.1, Art. 524.3,
Art. 525, Art. 526, Art. 527, Art. 531, Art. 542.1, Art.
551.1, 551.3 (Kommentar), Art. 551.4, Art. 552 – 555
(Streichung), Art. 602.2, Anhang A111 (Streichung),
Anhang A112, Anhang A121 – A124 (Streichung),
Anhang A131 (Streichung), Anhang A132, Anhang
A133 – A136 (Streichung), Anhang A137.2, Anhang
A137.5, Anhang A142, Anhang A143, Anhang
A144.1, Anhang A145, Anhang A146, Anhang A147,
Anhang A148, Anhang A151 – A157 (Streichung),
Anhang A158

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 03.12.2020
- geringfügige Änderung Beschlossen durch den Gemenderat am 31.01.2022
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23.08.2022

Änderung Art. 329 (ZPP R)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 20.12.2021
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 19.09.2022

Änderung Art. 221 (ZöN 1)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 15.06.2023
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 04.09.2023

Änderung Art. 330 (ZPP S)

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 30.11.2023
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 24.05.2024

Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Kommentar/Hinweis
ANHANG A1	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
	A11	Terrain
Abgrabungen	A112	Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf einer Fassadenseite unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet. Massgebendes Terrain vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV. Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. i.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

A13 Gebäudemasse

Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)

A132 Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss in Art. 414 Abs. 4).

Attikageschoss

A137 1 Als Attikageschoss gilt ein auf einem Flachdach aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässigen Höhen nicht übersteigt.

Zulässige Höhe und zulässige Ausdehnung vgl. Art. 212 Abs. 1 Fussnote 5 sowie Art. 414 Abs. 4 BR.

2 Die Fassadenhöhe Attika (Fh A) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion des Attikageschosses und der dazugehörenden Fassadenlinie.

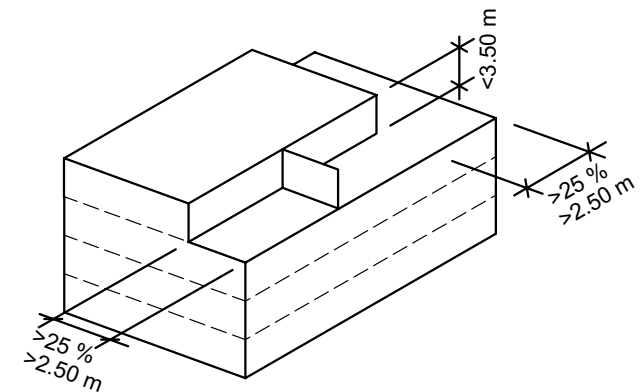
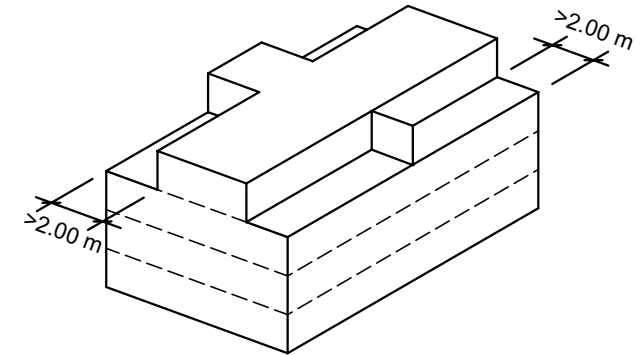
3 Die zulässige baugestalterische Höhe eines Attikageschosses ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

- 4 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.



- 5 In beiden Fällen darf das Attikageschoss in den nicht zurückversetzten Bereichen ohne Anrechnung an Vollgeschosszahl und Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) fassadenbündig angeordnet werden.
- 6 Ausserhalb der zulässigen Begrenzung sind nur Sichtschutzwände sowie – bei einem auf zwei gegenüberliegenden Längsseiten zurückversetzten Attika-

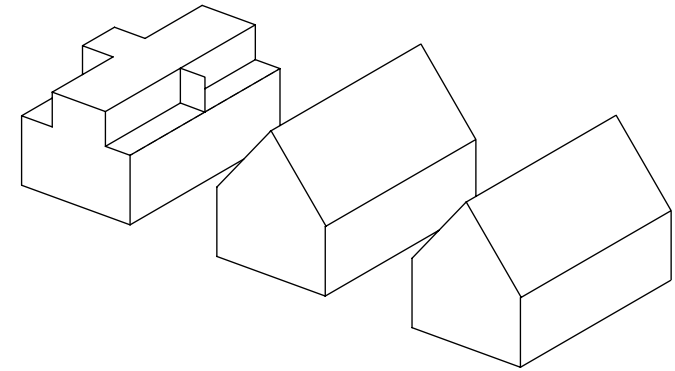
Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

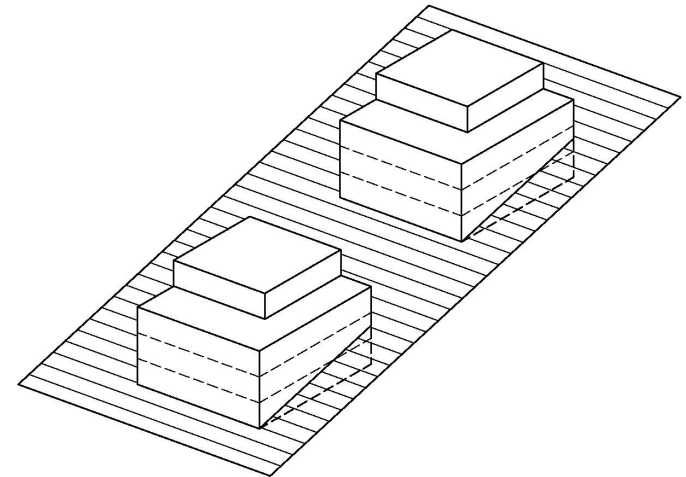
Kommentar/Hinweis

geschoss – auch Treppenhäuser und/oder Liftschächte zugelassen.

- 7 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 Bau-
ten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände
untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher
Vereinbarung regeln.

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 Zusam-
menbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141.2 BR).

2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze
und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den
Zusammenbau an der Grenze gestatten.

**Kleiner Grenzab-
stand kA**

A142 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige
kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassa-
denlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig
zur massgebenden Fassade gemessen.

2 Es wird auf den Fassaden eines Gebäudes gemes-
sen, auf welchen nicht der grosse Grenzabstand zur
Anwendung kommt.

	Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Kommentar/Hinweis
Grosser Grenzabstand gA	A143	1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie auf einer Seite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Der Baugesuchsteller bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	A144	1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
		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.	
Gegenüber öffentlichen Strassen	A145	Der Abstand von Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch 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.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

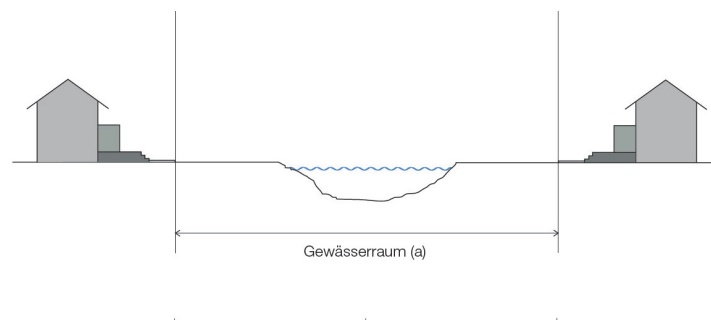
Kommentar/Hinweis

Gegenüber Fliess- gewässern

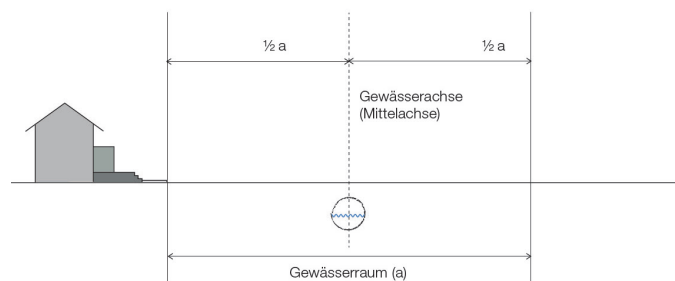
A146

Der Gewässerraum für fliessende Gewässer:

Abstände s. Art. 526 BR.



Der Gewässerraum bei eingedolten Gewässern:



Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Kommentar/Hinweis
Gegenüber Zonen- grenzen	A147 Gegenüber Zonengrenzen zu den Zonen ZÖN, ZSF, GR, LSZ, A 3 und A 4 sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, s. A142 und A143 BR.
Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehöl- zen	A148 1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6.0 m einzuhalten. 2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3.0 m einzuhalten.	Vgl. Art. 21 DZV. Definition der Gehölzgrenzen: – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Kommentar/Hinweis

A15

Nutzungsziffern

**Geschossfläche
oberirdisch**

A158

Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Hinweis

BEILAGE 1

B1

ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN

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

- grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden;
- behördengebunden 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.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den

Art. 10b Abs. 2 BauG.

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Hinweis

Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

erhaltenswerter Bau

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 erstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden 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.

Anhangobjekte

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisiert wurde. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Bau-

Kapitel
Art./Abs.

Inhalt

Hinweis

gruppen 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.

Strukturgruppen

Die Strukturierungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

im Hinweisplan nicht
dargestellt: K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, 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.

S. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511 BR.

Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Hinweis
Archäologisches Inventar	B12 Das archäologische Inventar der Gemeinde Ittigen ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist. In den Gebieten muss mit archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst zu benachrichtigen.	
Historische Verkehrswege	B13 Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz (Verlauf sowie ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen) sind im Hinweisplan eingetragen. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Kapitel Art./Abs.	Inhalt	Hinweis
Gewässer und Uferbereiche	B14 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, Auenvegetation, 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	B15 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. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will erfolgen.	Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09.