Gemeinde Ittigen

Änderung Überbauungsordnung Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstr.)» von 1988 (Beschluss 16.06.1988, Genehmigung 21.02.1989)

Änderung Überbauungsvorschriften Nr. 206/2

MITWIRKUNG

5. Mai 2025

Aufträge / 957 / 957_UeO_250505_UeVorschriften_206.docx / 05.05.2025 / fi
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun

EINWOHNERGEMEINDE ITTIGEN
4/321.206

Bereinigte Fassung vom 10. März 1988
Revision vom 15. April 1988
Vorprüfung vom 13. Mai 1988

Ueberbauungsordnung Nr. 206, "Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)"

U e b e r b a u u n g s v o r s c h r i f t e n N r. 2 0 6 / 2

für ~~die Parzelle Nr. 778, Zone mit Planungspflicht Nr. 9 und die Parzelle Nr. 2143 + 3094 Zone für öffentliche Nutzung, Ittigen.~~ Teil der Parzelle Nr. 2143.

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung Nr. 206 mit Ueberbauungsvorschriften Nr. 206/2 umfasst das im Ueberbauungsplan Nr. 206/1 mit einer punktierten Linie umgrenzte Gebiet ~~sowie die ausserhalb des Perimeters liegenden farbig dargestellten Elemente der Erschliessung~~.

Art. 2 Stellung zum Baureglement

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Ittigen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Art. 3 Planungszweck

Die Ueberbauungsordnung bezweckt die planerischen Voraussetzungen für die Erstellung folgender Bauvorhaben:

~~1 Parzelle Nr. 778~~
~~Bau des Administrativgebäudes für den Schweizerischen Bankverein.~~

2 Parzelle Nr. 2143
Bau des Dienstgebäudes für das Bundesamt für Umweltschutz.

Art. 4 Nutzungsart

~~1 Die Parz. Nr. 778 ist Bestandteil der "Zone mit Planungspflicht Nr. 9" für folgende Nutzungen:~~

~~"Wohnen, stilles Gewerbe, Dienstleistung, öffentliche Bauten und Anlagen."~~

~~Die Nutzung von Parzelle Nr. 778 beschränkt sich auf die reine Dienstleistung.~~

~~Der Wohnanteil von Parz. 778 darf innerhalb der Zone mit Planungspflicht Nr. 9 ganz oder teilweise umgelegt werden.~~

2 Die Nutzung auf Parzelle Nr. 2143 betrifft die öffentliche Nutzung als Verwaltungsbau mit den zugehörigen Nebenanlagen.

./2

Art. 5 Nutzungsgrad

Es gilt folgender Nutzungsgrad:

~~1 Parzelle Nr. 778~~
~~- Ausnützung Gewerbe max. 8'522 m2 BGF~~
~~- Ausnützung Wohnen max. 1'833 m2 BGF~~
~~10'355 m2 BGF~~
~~=========~~

~~Der Wohnanteil darf soweit gewerblich realisiert werden, wie er innerhalb der ZmP 9 dienstbarkeitsvertraglich umgelegt werden kann.~~

2 Parzelle Nr. 2143
- Ausnützung max. BGF: 7'000,0 m2 ohne Anrechnung des bestehenden Messkanals

Art. 6 Baufelder, Gebäudelängen

Die im Ueberbauungsplan eingezeichneten Baufelder bestimmen die min. Gebäude-, Grenz- und Strassenabstände sowie die max. zulässigen Gebäudelängen. ~~Gegenüber dem Mehrzweckgebäude sind die Beschattungstoleranzen gem. Art. 22 BauV massgebend, sofern diese grössere Abstände verlangen.~~

Art. 7 Geschosszahl, Gebäudehöhen

Innerhalb der im Ueberbauungsplan eingezeichneten Baufelder dürfen Bauten mit folgender max. zulässiger Anzahl Geschosse und max. Gebäudehöhen erstellt werden:

Baufeld	Geschosszahl max. m	Gebäudehöhe max. ml
~~Parz. Nr. 778~~		
~~Baufeld A~~	~~5~~	~~20,0*~~
~~Baufeld B~~	~~6~~	~~24,0~~
Parz. Nr. 2143		
Baufeld D	4	15,0
Baufeld E	bestehender Messkanal (1-geschossig)	

~~* Der Gebäudeteil auf Baufeld A soll die max. Gebäudehöhe von 543,50 ml ü.M. nicht überschreiten.~~

Art. 8 Attikageschoss

1 Auf den Hauptgebäuden ~~der Baufelder A, B und~~ des Baufeldes D darf zusätzlich ein Attikageschoss über den in Art. 7 genannten max. Gebäudehöhen erstellt werden.

./3

2 Das Attikageschoss muss, Treppenhaus- und Liftaufbauten sowie Kamine ausgenommen, allseitig um mindestens 2,0 m von der Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein und darf höchstens 50% der Fläche des obersten Vollgeschosses aufweisen.

~~Art. 9 Gebäudestellung, Firstrichtung~~

~~Für die Gebäudestellung resp. Firstrichtung der Hauptgebäude auf Feld A und B gelten die im Ueberbauungsplan festgelegten Eintragungen.~~

Art. 10 Architektonische Gestaltung

~~1 Die Bauten und Anlagen auf Parz. Nr. 778 sind hinsichtlich kubischer und architektonischer Gestaltung auf die Nachbarbauten der "Zonen mit Planungspflicht Nr. 8 und 9" (Mehrzweckgebäude der Einwohnergemeinde Ittigen, resp. Ueberbauung Talgut) als städtebauliche Einheit abzustimmen.~~

2 Die Bauten und Anlagen auf Parz. Nr. 2143 haben hinsichtlich kubischer und architektonischer Gestaltung der städtebaulichen Kopfsituation an der Papiermühlestrasse Rechnung zu tragen.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

1 Für die Baumbepflanzungen längs der Papiermühle- und Worblentalstrasse gelten die diesbezüglichen Eintragungen im Ueberbauungsplan.

2 Die Aussenräume, soweit diese nicht der Erschliessung und Parkierung dienen, sind zu begrünen.

~~3 Die Umgebungsgestaltung auf Parz. Nr. 778 ist auf die Aussenanlagen der Nachbarparzelle der "Zone mit Planungspflicht Nr. 9" (Mehrzweckgebäude) als städtebauliche Einheit abzustimmen.~~

4 Mit der Baueingabe ist der Bauverwaltung ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan für die ganze Parzelle einzureichen mit Angaben über die Lage der Zufahrten, der oberirdischen Parkflächen, der internen Fuss- und Fahrwege, der Containerabstellplätze, der hochstämmigen Bäume mit Artangabe und der Bepflanzung.

~~Art. 12 Grünbereich~~

~~1 Der im Ueberbauungsplan ausgeschiedene Grünbereich dient als Freihaltebereich für die spätere event. zu realisierende "Spange" und als natürlich gestalteter Gliederungsraum zwischen den Baugebieten östlich und westlich der "Spange".~~

./4

2 ~~Der Grünbereich ist als öffentlich zugängliche Parkanlage zu gestalten. In dieser Parkanlage sollen insbesondere folgende Anlagen erstellt werden:~~

~~- Fussgängerverbindung von min. 2,0 ml Breite zwischen Worblental- und Bahnstrasse;~~

~~- Ein Biotop unter Einbezug des bestehenden Biotopes an der westlichen Marche der Parzelle Nr. 778;~~

~~- Freizeit-, Spiel- und Erholungsanlagen.~~

3 ~~Im Grünbereich sind - ausgenommen "Spange" - keine Bauten und Abstellflächen zulässig.~~

Art. 13 Erschliessung

1 Für die Anordnung der Detailerschliessung und der Fussgängerverbindungen gelten die Eintragungen im Ueberbauungsplan.

2 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Parzellen ~~Nr. 778 und~~ 2143 hat ausschliesslich über die Bahnstrasse zu erfolgen.

3 Am Ende der Bahnstrasse ist auf Parzelle Nr. 2143 eine den Normen entsprechende Wendemöglichkeit für Motorfahrzeuge vorzusehen.

Art. 14 Abstellplätze für Fahrzeuge

1 Für die Berechnung der Abstellplätze für Fahrzeuge ist Art. 49 ff BauV massgebend.

2 Die Baupolizeibehörde kann für ~~die beiden~~ Dienstleistungsbetriebe und angesichts des Bestehens eines dichten Netzes öffentlicher Verkehrsverbindungen von den Bestimmungen Art. 14 Abs. 1 abweichen.

3 Der Nachweis der Abstellplätze für Fahrzeuge ist im Rahmen der Baugesuche zu erbringen.

4 Sämtliche Abstellplätze sind, mit Ausnahme derjenigen für Kurzparkierer und Besucher, unterirdisch anzuordnen.

Art. 15 Lärmschutzbestimmung

Die Parzellen ~~Nr. 778 und~~ 2143 ~~werden~~ wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.

Art. 16 Heizung, Kanalisation, Kehrichtabfuhr

1 Als Energieträger ist Gas in Kombination mit Wärmepumpen zu verwenden.

./5

2 Die Kanalisation ist im Trennsystem zu erstellen.

3 Für die Kehrichtabfuhr ist das Containersystem vorgeschrieben.

Art. 17 Infrastrukturvertrag

1 Sämtliche Anlagen der Detailerschliessung (Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung) sowie der Grünbereich mit Gewässer sind gemäss Infrastrukturvertrag vom 4.6.1988 und den geltenden Reglementen der Gemeinde auszuführen resp. zu erbringen.

~~Art. 18 Dienstbarkeitsvertrag~~

~~Durch Grundbucheintrag muss sichergestellt werden, dass die Gemeinschaftsanlage im Grünbereich sowie die Fussgängerverbindung zwischen den "Zonen mit Planungspflicht Nr. 8 und 9" der Oeffentlichkeit zugänglich bleiben.~~

Art. 19 Revision der Ueberbauungsordnung

1 Für die geringfügige Änderung der Ueberbauungsordnung kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

2 Die Genehmigung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 61 BauG bleibt vorbehalten.

3 Für die Erteilung einzelner Ausnahmen, ist Art. 26-29 BauG anwendbar.

Art. 20 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerk siehe Seite 6

G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E :

VORPRÜFUNG VOM 13.5.1988

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 16.4.1988 IM AMTSANZEIGER VOM 15.4./20.4.1988

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 16.4.1988 BIS 15.5.1988

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 31.5.1988

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

RECHTSVERWAHRUNGEN 3

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 21.4.1988

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 16.6.1988

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT DER SEKRETÄR

W. FREY H.U. GRUNDER

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

ITTIGEN, DEN 22.7.1988 DER GEMEINDESCHREIBER .....

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION:

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 21.2.89
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom …
Vorprüfung	vom …
Publikation im Amtsblatt	vom …
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom …
Öffentliche Auflage	vom … bis …
Einspracheverhandlungen	…
Erledigte Einsprachen	…
Unerledigte Einsprachen	…
Rechtsverwahrungen	…
Beschlossen durch den Gemeinderat	am …
Beschlossen durch die Gemeinde-versammlung	am …

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
.....	.....
Thomas Stauffer	Andrea Burkhardt

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Ittigen, ...

Die Gemeindeschreiberin .....
Andrea Burkhardt

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....