

Mst. 1:200

Architekt: Helfer Architekten & Planer AG
Weltpoststrasse 17 3000 Bern 15

- | | |
|---|---|
|  | Wirkbereich der Ueberbauungsordnung |
|  | Waldbandslinie |
|  | Baufelder 1, 2 und 3 |
|  | Fussgängerbereich Hauptschliessung |
|  | Verkehrserschliessung |
|  | Parkplätze |
|  | Zu- und Wegfahrtsbereich |
|  | Zufahrt bestehend |
|  | Zu- und Wegfahrtsbereich Notfallfahrzeuge |
|  | Intensiv beplanter Grünbereich |
|  | Extensiv beplanter Grünbereich |
|  | Heckenartig beplanter Erdwall |
|  | bestehende Böschungsbepflanzung |
|  | Ver- und Entsorgung |
|  | bestehende hochstämmige Bäume |
|  | neue kleinkronige Bäume |

GENEHMIGUNGSVERMERKE

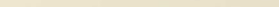
Vorprüfung vom	21.02.1995
Publikation im Amtsblatt vom	24.05.1995
Publikation im Amtsanzeiger vom	24./26.05.1995
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom	24.05.1995
bis	23.06.1995
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrung	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	06.07.1995

Im Namen des Gemeinderates:

Ittigen, -7. Juli 1995

Der Präsident: W. Frey
Der Sekretär: H. Grunder

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ittigen, 07.07.1995 Der Gemeindeschreiber: H. Grunder 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:
24. Aug. 1995



Ueberbauungsordnung Nr. 320.5, ZPPa Nr. 20

Hotel Grauholz

Ueberbauungsvorschriften Nr. 320.5/2

Die Ueberbauungsordnung Nr. 320.5 beinhaltet:

- Ueberbauungsplan Nr. 320.5/1
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 320.5/2

Hinweis:

Die Ueberbauungsordnung wird durch das wegleitende Richtprojekt Nr. 320.5/3 ergänzt.

Verfasser:

Helfer Architekten & Planer AG
Weltpoststrasse 17
3000 Bern 15

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften und der Ueberbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Ittigen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Art. 3 Planungszweck / Nutzungsart / Lärmschutz

- 1 Für den Planungszweck und die Nutzungsart gilt Artikel 68 des Baureglementes.
- 2 Für den Lärmschutz gilt die Empfindlichkeitsstufe III der eidgenössischen Lärmschutzverordnung sowie die Bestimmungen von Artikel 68, Absatz 1, des Baureglementes.

Art. 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- a) Die Waldabstandslinie
- b) Die Lage und Abmessung der Baufelder 1, 2 und 3 für oberirdische Hauptgebäude
- c) Lage der Fussgänger-Haupteinschliessung
- d) Lage des Bereichs für die Verkehrserschliessung für Gäste / Personal / Anlieferung
- e) Lage des Parkplatzbereichs für Gäste / Personal
- f) Lage des Zu- und Wegfahrtsbereichs für Gäste / Personal / Anlieferung (Anschluss an bestehenden Autobahn-Parkplatz)
- g) Lage des Zu- und Wegfahrtsbereichs für Notfahrzeuge (Anschluss an nordöstlichen Flurweg)
- h) Lage des Innenhofes und des intensiv bepflanzten Grünbereichs
- i) Lage des naturnah gestalteten, extensiv bepflanzten Grünbereichs
- k) Lage des heckenartig bepflanzten Erdwalls (Sichtschutz)
- l) Lage der bestehenden, zu erhaltenden Bäume und Büsche
- m) Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume

Art. 5 Richtprojekt; architektonische Gestaltung

Das Richtprojekt Nr. 320.5/3, datiert vom 8. November 1994, mit Richtmodell ist begleitend für:

- a) Die kubische Gestaltung der Baukörper und ihre Höhenlage unter Berücksichtigung
 - der Einpassung ins Gelände
 - von baulichen Massnahmen zum Schutz vor dem Lärm der Schiessanlage Wolfacker und des Autobahnverkehrs
 - der Orientierung der Gästezimmer mit Rücksicht auf Lärmschutz, Alpensicht und Besonnung
- b) Die Fassadengestaltung
- c) Die Gestaltung der Aussenräume und Grünanlagen

B. Überbauung

Art. 6 Baupolizeiliche Masse

- 1 Das zulässige Mass der Nutzung wird durch die aufgrund der folgenden baupolizeilichen Masse realisierbaren Bauvolumen bestimmt.
- 2 Die Ueberbauungsziffer darf höchstens 40 % und die Grünflächenziffer hat mindestens 50 % zu betragen.
- 3 Die grösstmögliche überbaubare Fläche, die zulässige Gebäudeabmessungen im Grundriss und die gegenüber den Nachbarparzellen mindestens einzuhaltenden Grenzabstände sind durch die Baufeldbegrenzungen festgelegt. Vorbehalten bleibt Absatz 2.
- 4 Innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 sind die Gebäudelängen frei.
- 5 In den Baufeldern 1, 2 und 3 und zwischen diesen sind keine Bauabstände vorgeschrieben.
- 6 Die Hauptbauten und Gebäudetrakte können bis an die Baufeldgrenzen gestellt werden. Vorbehalten bleibt ein gegenüber den Nachbarparzellen einzuhaltender Grenzabstand von mindestens 4/5 der massgebenden Gebäudehöhe.
- 7 Die zulässigen Geschossezahlen (GZ) und die zulässigen Gebäudehöhen (GH) betragen in den einzelnen Baufeldern:
 - a) Baufeld 1: - GZ: 3 + Attika
- GH: 600.00 m.ü.M. (OK Hauptgebäude)
603.00 m.ü.M. (OK Attika)
 - b) Baufeld 2: - GZ: 2
- GH: 597.00 m.ü.M.
 - c) Baufeld 3: - GZ: 1
- GH: 595.00 m.ü.M.

Art. 7 Bauten, Gebäudeteile und Anlagen ausserhalb der Baufelder

- 1 Anlagen und eingeschossige bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Artikel 35 Baureglement dürfen die Baufeldgrenzen überragen oder ausserhalb derselben erstellt werden. Vorbehalten bleibt Absatz 3.
- 2 In Artikel 39 und 40 Baureglement umschriebene vorspringende und auskragende Anlagen und Bauteile dürfen über die Baufeldgrenzen hinausragen. Vorbehalten bleibt Absatz 3.
- 3 Bauten, Gebäudeteile und Anlagen gemäss Absätzen 1 und 2 müssen zusammen mit den Hauptgebäuden ein gutes architektonisches Gesamtbild ergeben. Ihre Grösse ist nicht beschränkt. Sie richtet sich nach den Erfordernissen ihrer Zweckbestimmung. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 6, Absätze 2 und 6.

Art. 8 Attikageschoss

- 1 Das Attikageschoss im Baufeld 1 ist auf der äusseren Seite des Rundbaus um mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des Hauptgebäudes zurückzusetzen. Ausgenommen sind vertikale Erschliessungsbauten wie Liftanlagen, Treppenhäuser und dergleichen.
- 2 Auf den übrigen Seiten, das heisst auf der Hofseite und bei den beiden Stirnfassaden kann es mit einem kleineren Abstand als 1.50 m zur Fassadenflucht oder direkt darauf erstellt werden, sofern eine gute architektonische Gesamtgestaltung ausgewiesen ist.

Art. 9 Dachgestaltung

- 1 Die Dächer der Hauptgebäude in den Baufeldern 1, 2 und 3 sind als Flachdächer auszubilden. Sie sind - mit Ausnahme von begehbaren Bereichen, verglasten oder mit Blech eingedeckten Leichtbauteilen sowie Dachaufbauten - vorwiegend extensiv zu begrünen.
- 2 Auf dem Hauptgebäude im Baufeld 1 ist auch ein flachgeneigtes, nicht glänzendes Blechdach zugelassen, wenn es zusammen mit der übrigen Gebäudegestaltung ein gutes architektonisches Gesamtbild ergibt.

C. Verkehrserschliessung

Art. 10 Motorfahrzeugerschliessung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt der Gäste hat ausschliesslich über den bestehenden Autobahnanschluss zu erfolgen.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt für Berechtigte wie Notfahrzeuge, öffentliche Dienste, Lieferanten und Personal kann von der Gemeinde über den bestehenden Autobahn-Parkplatz mit Anschluss an die Länggasse gestattet werden.
- 3 Die Zu- und Wegfahrt über den an der nordöstlichen Parzellengrenze verlaufenden Flurweg ist nur für Notfahrzeuge und öffentliche Dienste gestattet.

Art. 11 Fussgängererschliessung

- 1 Für die Fussgänger ist eine direkte Wegverbindung zwischen dem Hotel und dem Autobahn-Parkplatz sowie der bestehenden Raststätte zu erstellen.
- 2 Eine geeignete behindertengerechte Wegverbindung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 12 Abstellplätze für Fahrzeuge

- 1 Der Bedarf an Abstellplätzen für Gäste-, Angestellten- und Dienstfahrzeuge richtet sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.
- 2 Im Baufeld 3 ist ein gedeckter Anliefer-, Umschlag- und Containerstandplatz zu erstellen.

Art. 13 Rechtliche Einstufung

Alle Verkehrsanlagen gelten als Hauszufahrten im Sinne der kantonalen Baugesetzgebung.

D. Umgebung / Aussenräume

Art. 14 Konzept der Umgebungsgestaltung

Für das Konzept der Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt mit Richtmodell wegleitend.

Art. 15 Grünbereiche / Bäume / Hecken

- 1 Der Innenhof und die Aussenräume sind - soweit sie nicht der Erschliessung, der Parkierung, der künstlerischen Gestaltung oder als Aufenthaltsbereiche im Freien wie Wege und Plätze dienen - zu begrünen.
- 2 Die extensiv zu bepflanzenden Grünbereiche und der Lärmschutzwall sind nach ökologischen Grundsätzen möglichst naturnah zu gestalten.
- 3 Bei den anzupflanzenden Hochstammbäumen und Hecken ist auf eine standortgerechte und vielseitige Artenwahl zu achten. Sie sind dauernd zu erhalten und, falls sie absterben, durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Art. 16 Parkplätze / unterirdische Bauten

- 1 Die oberirdische Parkplatzfläche ist durch geeignete Pflanzenelemente zu gliedern und zu gestalten. Diese können zugleich der Versickerung des Regenwassers dienen.
- 2 Allfällige unterirdische Bauten sind mit Humus zu überdecken und zu begrünen. Die Richtlinien der Stadtgärtnerei Bern sind dabei wegleitend.

Art. 17 Umgebungsgestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen mit Angaben über die Lage und Gestaltung (Belagsarten, Randabschlüsse, Entwässerung, Beleuchtung usw.) der Zufahrten, der oberirdischen Parkierung, der internen Fusswege, der hochstämmigen Bäume mit Artbezeichnung, der Bepflanzung und Ausstattung der Grünbereiche und Aussenräume, der An- und Nebenbauten sowie der Terrainveränderungen, Böschungen, Abschränkungen, Stützmauern und dergleichen.

E. Weitere Bestimmungen

Art. 18 Energiesparmassnahmen / Energiekonzept

- 1 Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind die Bestimmungen der geltenden Energiegesetzgebung einzuhalten sowie weitere geeignete Massnahmen vorzusehen, welche den Betrieb und die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben.
- 2 Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Deckung des Energiebedarfes erneuerbare, einheimische Energiequellen wie Grundwasser, Umgebungswärme, Abwärme, Sonne und dergleichen einzusetzen.
- 3 Der Nachweis der Energiesparmassnahmen sowie das vorgesehene Energiekonzept sind der Baubewilligungsbehörde zusammen mit dem Baubewilligungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.

Art. 19 Ver- und Entsorgung

- 1 Die Basis- und Detailerschliessungsanlagen der Ver- und Entsorgung bestehen. Alle zur Erschliessung des Bauvorhabens erforderlichen weiteren Anlagen stellen Hausanschlüsse dar.
- 2 Für die Entwässerung gilt das Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in die Gemeindekanalisation einzuleiten, das Regen- und das Reinabwasser ist versickern zu lassen. Vorbehalten bleibt die Gewässerschutz-Gesetzgebung.

Art. 20 Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer beziehungsweise dem Baurechtsnehmer im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ist vor der Genehmigung der Ueberbauungsordnung ein Erschliessungsvertrag (Etapplierung, Bauträger gemäss Artikel 109 BauG) abzuschliessen.
- 2 Der Gemeinderat hat Verhandlungen über den Ausgleich von Planungsvorteilen nach Art. 142 BauG zu führen und die Ergebnisse vor der Beschlussfassung der Ueberbauungsordnung schriftlich festzuhalten.
- 3 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 21 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	21.02.1995
Publikation im Amtsblatt vom	24.05.1995
Publikation im Amtsanzeiger vom	24./26.05.1995
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom	24.05.1995
	bis 23.06.1995
Einspracheverhandlungen am	--
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrung	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	06.07.1995

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:



i.V. A. Bärtschi

Der Sekretär:



H. Grunder

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ittigen, 07.07.1995

Der Gemeindeschreiber:



H. Grunder

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

24. Aug. 1995

