

EINGANG

27. MRZ. 2008

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

Diese Rechtsvorschrift enthält
Änderungen, welche in
chronologischer
Reihenfolge angehängt sind.

Einwohnergemeinde



KONOLFINGEN

Baureglement (BR)

23. Mai 2007

Inhaltsverzeichnis

Artikel		Seite
	A Einleitung	3
1	Geltungsbereich / Grundlegendes	3
	B Qualität des Bauens	3
2	Baugestaltung	3
3	Fachausschuss Baugestaltung	3
	C Bauzonen und ihre Vorschriften	4
4	Gebäudeabmessungen und Geschosszahl	4
5	Bauabstände	4
6	An- und Nebenbauten	4
7	Unterirdische Bauten	4
8	Näherbau	4
9	Gebäudeabstand	4
10	Bauteile	5
11	Dachgestaltung	5
12	Bauzonen	6
13	Landwirtschaftszone / Bauernhofzone	8
14	Intensivlandwirtschaftszone	8
15	Zone für öffentliche Nutzungen	8
16	Abstellplätze für Fahrzeuge	10
	D Entwicklung und Schutz	10
17	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
18	Gefahrengebiete	11
19	Ortsbilderhaltungsgebiete	12
20	Baudenkmäler	12
	E Zuständigkeiten	12
	Baubewilligungsverfahren	12
21	Zuständigkeit des Gemeinderates	12
22	Zuständigkeiten der Planungs- und Baukommission	12
23	Zuständigkeit der Leitung Abteilung Bau	12
	Planerlassverfahren	13
24	Zuständigkeit des Gemeinderates	13
25	Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission	13
	Baupolizei	13
26	Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission / Zuständigkeit der Leitung der Abteilung Bau	13
	F Schlussbestimmungen	14
27	Planungsausgleich	14
28	Strafbestimmungen	14
29	Inkrafttreten; Aufhebung bestehender Vorschriften	14
	Anhang	15
Anhang 1	Grafische Darstellungen	16
Anhang 2	Zonen mit Planungspflicht	25
Anhang 3	Kommentar zum Baureglement	29
Anhang 4	Abkürzungen	33
Anhang 5	Sachregister	34
Anhang 6	Genehmigungsvermerke	35

A Einleitung

Artikel

1

Geltungsbe-
reich

Grundle-
gendes

- 1) Das Baureglement gilt für die Gemeinde Konolfingen und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.
- 2) Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt. Innerhalb einer Zone gelten die gleichen Bauvorschriften (Kapitel C). Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen (Kapitel D) sowie der Zonenplan. Als Hinweise sind ergänzend die Leitbilder und die Richtpläne der Gemeinde beizuziehen.
- 3) Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe ist in Art. 12 bis 15 und Anhang 2 festgelegt. Die aufgestuften Gebiete nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan festgehalten.

B Qualität des Bauens

Artikel

2

Baugestal-
tung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers,
- Wohn- und Lebensqualität,
- 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 Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Aspekte der sozialen Sicherheit für alle Bevölkerungsgruppen,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

3

Fachaus-
schuss
Baugestal-
tung

- 1) Der Gemeinderat ernennt einen Fachausschuss, welcher die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde in Baugestaltungsfragen berät. Er besteht aus 3, wenn möglich nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten.
- 2) Bauvoranfragen und Baugesuche können durch die Planungs- und Baukommission in folgenden Fällen dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt werden:
 - In Fällen, welche für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen,
 - im Falle von Zonen mit Planungspflicht, der Befreiung von der Planungspflicht oder von Überbauungsordnungen,
 - im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz¹,
 - im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Bauvorschriften.
- 3) Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

¹ Art. 75 BauG

C **Bauzonen und ihre Vorschriften**

Artikel

4

Gebäude-
abmes-
sungen und
Geschoss-
zahl

- 1) Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) und die Geschosszahl eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 12 bis 15 und Anhang 2 festgelegt.
- 2) Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang 1.

5

Bauab-
stände

- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassenabstände).
 - b) Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.
 - c) Dieses Baureglement.
- 2) Entlang offener und eingedolter Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

– Tonisbach:	25.0 m
– Chise und Gewerbekanal:	10.0 m
– Restliche Gewässer:	5.0 m

Die Bauabstände werden von der oberen Böschungskante aus gemessen.

- 3) Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten.

6

An- und
Neben-
bauten

- 1) An- und Nebenbauten sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.0 m, gemessen ab fertigem Terrain.
- 2) Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt 3.0 m.
- 3) Der allseitige Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.0 m.
- 4) An- und Nebenbauten werden in der Gebäudelänge und Gebäudebreite nicht mitgerechnet.

7

Unterirdi-
sche Bauten

- 1) Unterirdische Bauten sind, mit Ausnahme einer Fassadenseite, vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nicht mehr als 1.2 m überragen.
- 2) Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze reichen.
- 3) Die Gesamtlänge unterirdischer Bauten ist nicht beschränkt.

8

Näherbau

- 1) Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmebewilligung.
- 2) Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn ist ein Näherbau bis an die Parzellengrenze ohne Ausnahmebewilligung gestattet.

9

Gebäude-
abstand

- 1) Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen liegen würde.

- 2) Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 6 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten erlassen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
 - 3) Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.0 m reduziert werden.
 - 4) Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.
- 10**
Bauteile
- 1) Vorspringende offene Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal die Hälfte der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung. Sie dürfen bei Hauptbauten maximal 2.0 m, bei An- und Nebenbauten maximal 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen.
 - 2) Freitragende Gebäudeteile, offene Terrassen, Brunnen, Mist- und Jauchegruben, Einzelkläranlagen und dergleichen dürfen – vorbehaltlich der Bestimmungen des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen des Kantons Bern – bei öffentlichen Strassen 1.6 m und bei öffentlichen Geh-, Fuss- und Radwegen 1.0 m in den Strassenabstand hineinragen.
- 11**
Dachgestaltung
- 1) Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit von Gebäudegruppen und Strassenbild, so kann die Dachform durch die Gemeinde vorgeschrieben werden.
 - 2) Bei Schrägdächern ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im gesamten Dachraum gestattet. Die maximale Dachneigung beträgt 45 Grad, bei viergeschossigen Bauten 30 Grad.
 - 3) Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.5 m an eine First-, Kehl-, Trauf- oder Gratlinie heranreichen. Die maximale Glasfläche bei Dachflächenfenstern beträgt 1.5 m². Dachreiter – auch verglaste – bis zu einer maximalen Grösse von 3.0 m² je Dachseite sind zugelassen, wenn sie die First in der Höhe um nicht mehr als 0.2 m überragen. Über dem Kehlgebälk sind nur Dachflächenfenster gestattet.
 - 4) Bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden gemäss Bauinventar dürfen Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gesamthaft nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses umfassen. Firstverglasungen sind nicht zugelassen, Dacheinschnitte nur mit vollständiger Überdeckung.
 - 5) Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt sein. Der Versatz muss überall mindestens 2.0 m betragen. Das Attikageschoss kann einseitig auf die Flucht der Gebäudefassade gestellt werden, wenn zugleich auf der gegenüberliegenden Gebäudefassade der Versatz mindestens 4.0 m beträgt. Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.
 - 6) Die Attika darf, ab oberkant offene oder geschlossene Brüstung bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 2.5 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.
Auf dem Dach der Attika, welches eine maximale Neigung von 20 Grad aufweisen darf, sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:
 - Rauch- und Lüftungskamine
 - Oberlichter
 - Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 2.5 m, gemessen von oberkant Attikadach bis oberkant Abdeckung der Liftaufbauten.

- 12 ¹⁾ Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und über die baupolizeilichen Masse:

Bauzonen	Zone	kleiner Grenz- abstand (kGA) m	grosser Grenz- abstand (gGA) m	max. Gebäudehöhe (GH) m	max. Gebäudelänge (GL) m	max. Gebäudebreite (GB) m	max. Geschosszahl (GZ)	Nutzungsart (NA)	Empfindlichkeitsstu- fe (ES) nach LSV *	Besonderes
Art und Mass der Nutzung										
Baupoli- zeiliche Masse										
	Wohn- zone W2	4	9	7	25	14	2	• Wohnen • stille Arbeits- nutzung • Dienstleistungs- nutzung	II	• Gestaltungs- freiheit gemäss Art. 75 BauG ausgeschlossen • Im Tonisbach ist entlang dem Haldenweg in einem Streifen von 25.0 m Ab- stand im Bau- bewilligungs- verfahren der Nachweis zu erbringen, dass mit baulichen Massnahmen der Planungs- grenzwert ein- gehalten wer- den kann.
	Wohn- zone W3	5	12	10	30	15	3	• Wohnen • stille Arbeits- nutzung • Dienstleistungs- nutzung	II	
	Wohn- zone W4	6	14	13	40	16	4	• Wohnen • stille Arbeits- nutzung • Dienstleistungs- nutzung	II	
	Misch- zone M2	4	8	7	30	14	2	• Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungs- nutzung	III	• Keine Tank- stellen und Autowerkstätten • Gestaltungsfrei- heit gemäss Art. 75 BauG ausgeschlossen
	Misch- zone M3	5	10	10	35	15	3	• Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungs- nutzung	III	• Keine Tank- stellen und Autowerkstätten
	Misch- zone M4	5	12	13	40	16	4	• Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungs- nutzung	III	• Keine Tank- stellen und Autowerkstätten
	Arbeits- zone A1	6		12				• Alle Arten von Arbeitsnut- zungen wie Pro- duktions-, Ver- waltungs- und Bearbeitungs- betriebe sowie öffentliche und private Freizeit- einrichtungen. • Wohnnutzungen müssen stand- ortgebundenem Personal dienen.	III	

Zone	kleiner Grenzabstand (kGA) m	grosser Grenzabstand (gGA) m	max. Gebäudehöhe (GH) m	max. Gebäudelänge (GL) m	max. Gebäudebreite (GB) m	max. Geschosszahl (GZ)	Nutzungsart (NA)	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV *	Besonderes
Arbeitszone A2	6		20				• Alle Arten von Arbeitsnutzungen wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen. • Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen.	IV	
Dorfzone Ursellen DU							• Im Rahmen des bestehenden Gebäudevolumens. • Zusätzlich sind Neu- und Anbauten zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2. • Die Kosten von Erschliessungsanlagen haben die betroffenen Grundeigentümer zu tragen.	III	

* Die aufgestuften Gebiete entlang den Staatsstrassen und im Gebiet Nestlé sind im Zonenplan bezeichnet.

Zone mit bestehender Überbauungsordnung (ZUeO)

- 2) In der Zone mit bestehender Überbauungsordnung (ZUeO) haben sich Bauten und Anlagen an die bestehende Überbauungsordnung (UeO) zu halten.
Es handelt sich um folgendes Gebiet:
– UeO Nr. A „Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1“

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- 3) Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

Zweck jeder ZPP ist die Realisierung von sorgfältig gestalteten Überbauungen nach einheitlichem Konzept, mit optimaler Gesamtwirkung in ihrer Umgebung. Eine gute Geländeeinpassung von Bauten, Anlagen, Stützmauern und Böschungen ist zu gewährleisten.

Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).

Für die einzelnen ZPP gelten die Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung sowie die Grundsätze zu Gestaltung und Erschliessung gemäss Anhang 2.

- 13**
Landwirtschaftszone
LWZ
- 1) Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Wald und nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen gehören nicht dazu.
Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
- Wohnbauten:
wie Wohnzone W2
 - Ökonomiegebäude oder gemischte Bauten:
Geschosse
Gebäudehöhe 9.0 m
Silohöhe inkl. Kranbahn 20.0 m
Grenzabstand allseitig 3.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- Dachgestaltung:
Für Gebäude über 150 m² Grundfläche und über 4.5 m Gebäudehöhe sowie für Wohnbauten muss ein Satteldach erstellt werden.
Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Bauernhofzone
BHZ
- 2) In der Bauernhofzone gelten das kantonale Baugesetz und sinngemäss die Vorschriften von Abs. 1.
- 14**
Intensivlandwirtschaftszone
I-LWZ
- 1) Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung¹ zugelassen sind.
- 2) Die Intensivlandwirtschaftszone „Hangelen“ dient der garten- und pflanzenbaulichen Produktion.
- 3) Die Intensivlandwirtschaftszone „Herolfingen“ dient der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung.
- 4) Es gelten die baupolizeilichen Masse und die Vorschriften über die Dachgestaltung der Landwirtschaftszone (Art. 13 Abs. 1).
- 5) Der minimale Grenzabstand beträgt 5.0 m. Grössere Grenzabstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten.
- 6) Geruchsemissionen sind gemäss Luftreinhalteverordnung des Bundes² zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- 7) Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer dieser Zone.
- 8) Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und ihre Material- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung.
Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten: Sichtschutz an gut einsehbaren Stellen, Minimierung von Terrainveränderungen und die Erhaltung und Vernetzung von Biotopen.
- 15**
Zone für öffentliche Nutzungen
ZÖN
- 1) Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

¹ Art. 16a Abs. 3 RPG

² Art. 3 und 4 LRV

2) In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Gebäudehöhe GH Grenzabstand GA	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
A	Schule	Schulnutzung, Turnhallen und Aussensportanlagen	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 5.0 m	II
B	Kindergarten	Kindergarten	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 6.5 m GA = 5.0 m	II
C	Tennisplatz	Tennisplätze und Aussensportanlagen	Neubauten im Rahmen der bisherigen Abmessungen gestattet.		III
D	Sport- und Freizeitanlagen	Sportanlagen	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 5.0 m	III
E	Gemeindeverwaltung	Gemeindehaus	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 5.0 m	III
F	Kirche	Kirche, Kirchgemeindehaus und Nebenbauten	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. Kirche, Kirchgemeindehaus und Nebenbauten stellen als Einheit ein wichtiges Merkmal im Ortsbild dar. Erscheinungsbild und Sichtbezüge sind zu wahren.	GH = 12.0 m GA = 5.0 m	II
G	Friedhof	Friedhof und Aufbahrungshalle	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 6.5 m GA = 5.0 m	II
H	Mehrzweckgebäude, Mehrzweckplatz, Parkplatz	Mehrzweckgebäude, Mehrzwecknutzung, Parkplatz	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 5.0 m	III
I	Wehrdienste	Wehrdienste und Wohnungen	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 3.0 m	III
K	Alterszentrum	Alters- und Pflegeheim	Chisenmattweg 12: Erneuerungen im Rahmen der bisherigen Abmessungen gestattet. Chisenmattweg 14: Erneuerungen und Erweiterungen gestattet (GA = 6.0 m): Westseite Küche und Ostseite Essraum (1 Geschoss), Anbau Nordostecke (GL = 20.0 m, GB = 8.5 m, GH wie bestehend). Auf Parzelle Nr. 2083 oder Parzelle Nr. 2238 ist ein öffentliches Wegerecht als Verbindung vom Chisenmattweg zur Emmentalstrasse zu gewährleisten. Zusätzlich Parkplätze im nordöstlichen Teil der Parzelle Nr. 2083.		II
L	Ballenbühl	Öffentlicher Parkplatz für Freizeitnutzung	Keine oberirdischen Bauten zugelassen ausser eingeschossiger WC-Anlagen. Versickerungsfähige Bodengestaltung.		III
M	Brätliplatz Chise Stalden	Öffentlicher Parkplatz für Armee- und Freizeitnutzung	Keine oberirdischen Bauten zugelassen. Versickerungsfähige Bodengestaltung.		III

- 16** **Abstellplätze für Fahrzeuge**
- 1) Für die Erstellung der Abstellplätze für Fahrzeuge gelten die Parkplatznormen der kantonalen Bauverordnung¹.
 - 2) Für Autoabstellplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der kantonalen Bauverordnung zu verwenden.
 - 3) Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Autoabstellplatz Fr. 6'500.00. Die Ersatzabgabe von Fr. 6'500.00 basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise von 104.2 Punkten (Stand Dezember 2004; Basis: Mai 2000). Erhöht oder senkt sich der Landesindex, passt das Ressort Bau und Planung die Gebührenansätze im gleichen Verhältnis an, sofern die Veränderung mindestens 5 Punkte beträgt.
 - 4) Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

D Entwicklung und Schutz

Artikel

- 17** **Schutzgebiete und Schutzobjekte**
- 1) Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im Sinne von Art. 86 des kantonalen Baugesetzes sowie Art. 16 und 41 des Naturschutzgesetzes geschützt. Über Ausnahmen von Schutzbestimmungen entscheidet gestützt auf Art. 41 Abs. 3 des Naturschutzgesetzes das Regierungsstatthalteramt.
 - 2) Es gelten folgende Bestimmungen:

Archäologische Schutzgebiete	Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.
Historische Verkehrswege	Die historischen Verkehrswege gemäss Inventar IVS ²⁾ sind in ihrer Linienführung und Substanz geschützt. Wegoberfläche und Breite, Böschungen sowie wegbegleitende Vegetation wie Hecken oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder verändert werden. Geringfügige Änderungen sind nach Rücksprache mit der IVS-Stelle gestattet.
Landschaftsschutzgebiete	Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Es gilt ein Bauverbot, wobei unterirdisch angeordnete Bauten für Ver- und Entsorgungsanlagen, bewilligungsfreie Bauten und Weidställe bis maximal 60 m ² Grundfläche und 3.0 m Gebäudehöhe ab gewachsenem Boden zugelassen sind, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Jegliche Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des natürlichen gewachsenen Geländes sind untersagt. Vorbehalten bleiben Veränderungen, welche zur Renaturierung der Landschaft beitragen.
Obstbaumschutzgebiete	In den Obstbaumschutzgebieten sind die Hochstamm-Obstgärten in ihrem Bestand geschützt. Abgänge sind an gleicher Stelle oder in nächster Umgebung zu ersetzen.

¹ Art. 50 ff BauV

² IVS = Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Hecken, Feldgehölze	Alle Hecken und Feldgehölze sind mit übergeordnetem Recht geschützt. Eine selektive Pflege ist notwendig und gestattet. Dornensträucher und einzelne grössere Bäume sind zu fördern.
Trockenwiesen	Trockenwiesen sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen nicht gedüngt, entwässert, bewässert und beweidet werden. Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt. Trockenwiesen sind nach dem 1. Juli zu mähen, ein früherer Schnitt ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Fliessgewässer	Alle Fluss- und Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung sind zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen. Insbesondere ist es nicht zulässig, Bäche aus landwirtschaftlichen Gründen zu begradigen oder einzudoln. Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen.
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind an ihrem Standort geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden und sind bei Abgang an gleicher Stelle oder in nächster Umgebung durch einen mindestens 3.0 m hohen Baum der gleichen Bedeutung zu ersetzen.
Wanderwege	Die Wanderwege gemäss kantonalem Richtplan des Wanderrouthenetzes sind in ihrem Bestand zu sichern und zu unterhalten.

18

**Gefahren-
gebiete**

- 1) Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 2) Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 3) Im Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.
- 4) Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
- 5) Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 4 sinngemäss.
- 6) In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

- 19**
Ortsbild-
erhaltungs-
gebiete
- 1) Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.
- 2) Für das Ortsbild von Konolfingen prägend sind, insbesondere:
- die Orientierung der Bauten zum Talboden mit Firstrichtung in der Falllinie des Hanges
 - die Materialien, Gebäudeproportionen und Dächer des Emmentaler Bauernhauses
 - die Ortsbildprägende Wirkung der Kirche und ihrer Umgebung.
- 20**
Baudenkmäler
- 1) Die schützens- und erhaltenswerten Bauobjekte gemäss Art. 10a ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde enthalten.
- 2) Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren
- schützenswerte Baudenkmäler oder
 - erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbilderhaltungssperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen (sog. K-Objekte).

E

Zuständigkeiten

Artikel Baubewilligungsverfahren

- 21**
Zuständigkeit
des Gemein-
derats
- Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Baureglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- 22**
Zuständigkeit
der Planungs-
und Bau-
kommission
- Der Planungs- und Baukommission obliegen:
- a) Die Antragsstellung an den Gemeinderat bei Planungszonen im Baubewilligungsverfahren sowie über den Verzicht auf Erlass einer Überbauungsordnung gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG.
 - b) Die Beurteilung der Einsprachen soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt.
 - c) Der Entscheid über die Ausnahmegesuche soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt.
 - d) Die Antragstellung bei Baugesuchen, die in die Kompetenz der Regierungsratshalters fallen.
 - e) Die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen gemäss Dekret über das Baubewilligungsverfahren soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt.
 - f) Der Entscheid über Baugesuche soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt und nicht die Leitung Abteilung Bau dafür zuständig ist.
 - g) Die Überwachung der Baupolizei und die Prüfung der Anträge der Leitung Abteilung Bau.
- 23**
Zuständigkeit
der Leitung
Abteilung Bau
- Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Leitung Abteilung Bau:
- a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche und Profile
 - b) soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt:
 - Die formelle und vorläufige materielle Prüfung der Baugesuche; er trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen.
 - Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche.
 - Die Einholung der nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen.
 - Die materielle Prüfung der Baugesuche und die Vorbereitung des Bauentscheids.
 - Die Antragstellung an die Planungs- und Baukommission.
 - Die Durchführung von Einspracheverhandlungen zusammen mit einem Mitglied der Planungs- und Baukommission.
 - Der Entscheid über Baugesuche, für welche die Erteilung einer kleinen Baubewilligung genügt, es sei denn, das Bauvorhaben bedürfe zusätzlich einer Ausnahmegewilligung oder gegen das Bauvorhaben wurde Einsprache erhoben.

Planerlassverfahren

24

Zuständig-
keit des Ge-
meinderats

- 1) Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.
- 2) Er entscheidet insbesondere über:
 - a) Den Erlass von Planungszonen.
 - b) Den Erlass von Überbauungsordnungen, welche eine Zone mit Planungspflicht betreffen.
 - c) Überbauungsordnungen für Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen (Basis- und Detailerschliessungen) und für Strassen (Detailerschliessung).
 - d) Geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.
 - e) Den Erlass und die Abänderung von Richtplänen.
 - f) Die Antragstellung an die Stimmbürger, soweit er nicht selber für den Entscheid zuständig ist.

25

Zuständig-
keit der
Planungs-
und Bau-
kommission

- Der Planungs- und Baukommission obliegen:
- a) Die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten.
 - b) Die Ausführung und Begleitung der beschlossenen Planungen.
 - c) Die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens gemäss kantonalem Baugesetz.
 - d) Die Einleitung des Vorprüfungsverfahrens.
 - e) Die Durchführung des Auflageverfahrens und der Einspracheverhandlungen.

Baupolizei

26

Zuständig-
keit der
Planungs-
und Bau-
kommission

- 1) Die Planungs- und Baukommission ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Sie trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.
- 2) Ihr obliegt insbesondere:
 - a) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen.
 - b) Die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.
 - c) Die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen.
 - d) Die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen.

Zuständig-
keit der
Leitung
Abteilung
Bau

- 3) Im Baupolizeiverfahren obliegen der Leitung Abteilung Bau:
 - a) Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie die Ausführung von Bauvorhaben.
 - b) Zusammen mit einem Mitglied der Baukommission die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes.

F **Schlussbestimmungen**

Artikel

27

Planungs-
ausgleich

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern sind bei Einzonungen, Umzonungen, Aufzonungen, bei Zonen mit Planungspflicht und bei Ausnahmen von der Grundordnung, sofern dadurch ein wesentlicher Vorteil geschaffen wird, Verhandlungen über die teilweise Abgeltung von Planungsvorteilen zu führen. Die Verträge sind vor der öffentlichen Auflage der Planung zu unterzeichnen.

28

Strafbestim-
mungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet¹.

29

Inkrafttreten;
Aufhebung
bestehender
Vorschriften

¹⁾ Das Baureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.

²⁾ Mit dem Inkrafttreten des Baureglementes werden aufgehoben:

- Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan vom 17.08.1994 mit seitherigen Änderungen,
- Überbauungsordnung „Bachsrabe“ vom 16.12.1982,
- Überbauungsplan mit SBV „Gebiet Stockhornweg“ vom 14.05.1974,
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV „Kiesenmatte“ vom 29.12.1977.

¹ Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 85 SBG

Anhang

	Seite
Anhang 1 Grafische Darstellungen	16
Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht	25
Anhang 3 Kommentar zum Baureglement	28
Anhang 4 Abkürzungen	32
Anhang 5 Sachregister	33
Anhang 6 Genehmigungsvermerke	34

Anhang 1

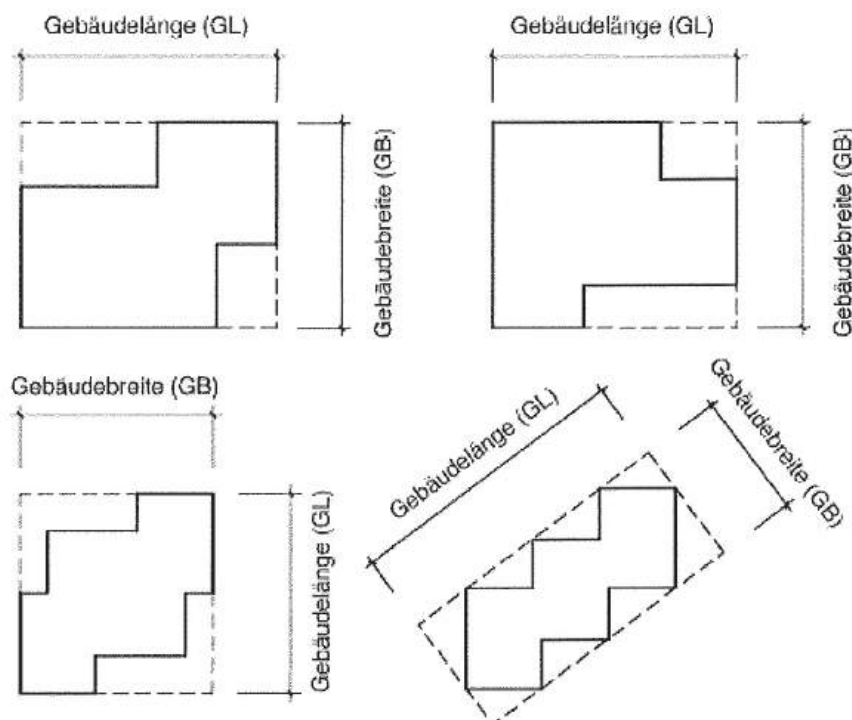
Grafische Darstellungen

	Seite
Art. 4 Gebäudelänge und Gebäudebreite	19
Art. 4 Gebäudehöhe	19
Art. 5 Bauabstände vom Fahrbahnrand	22
Art. 5 / 9 Grenz- und Gebäudeabstände	22
Art. 12 Geschosszahl	26

Art. 4 Gebäudelänge (GL) und Gebäudebreite (GB)

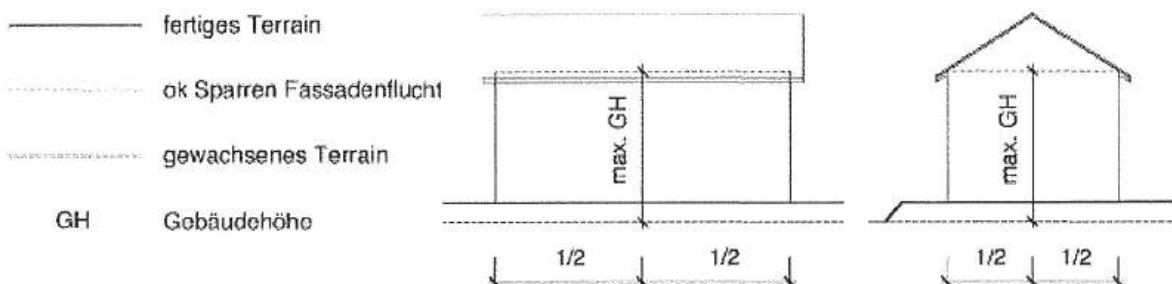
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge und die Breite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

 flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck



Art. 4 Gebäudehöhe

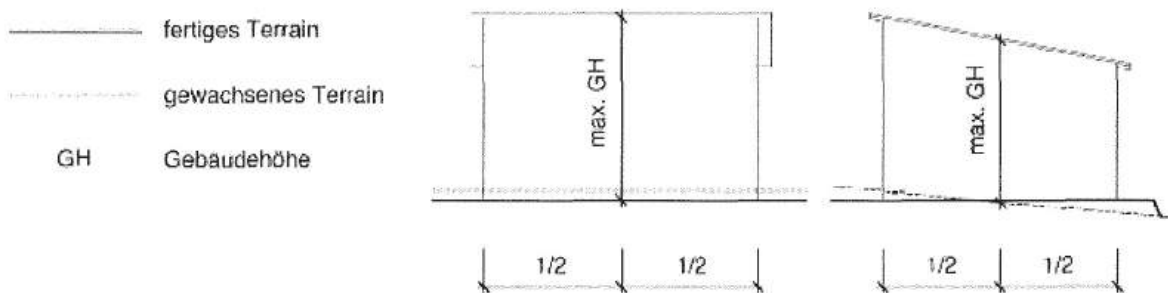
Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Satteldach



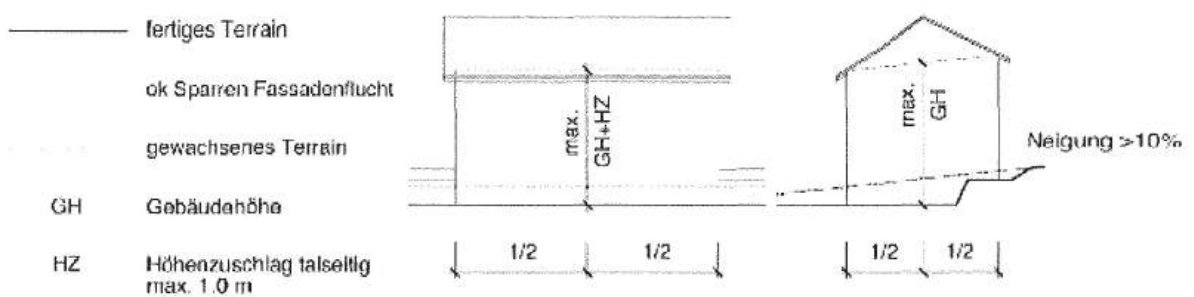
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach



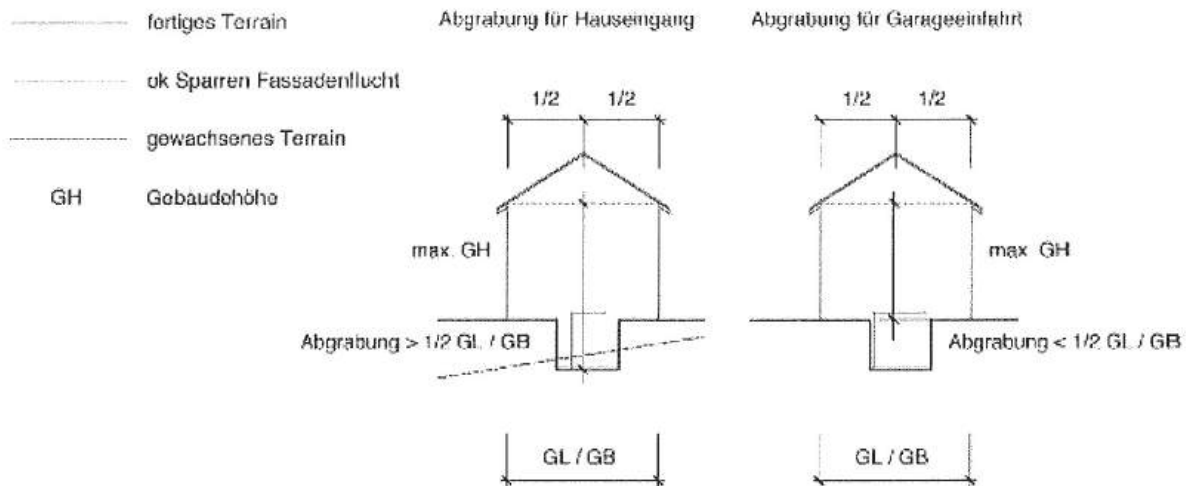
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



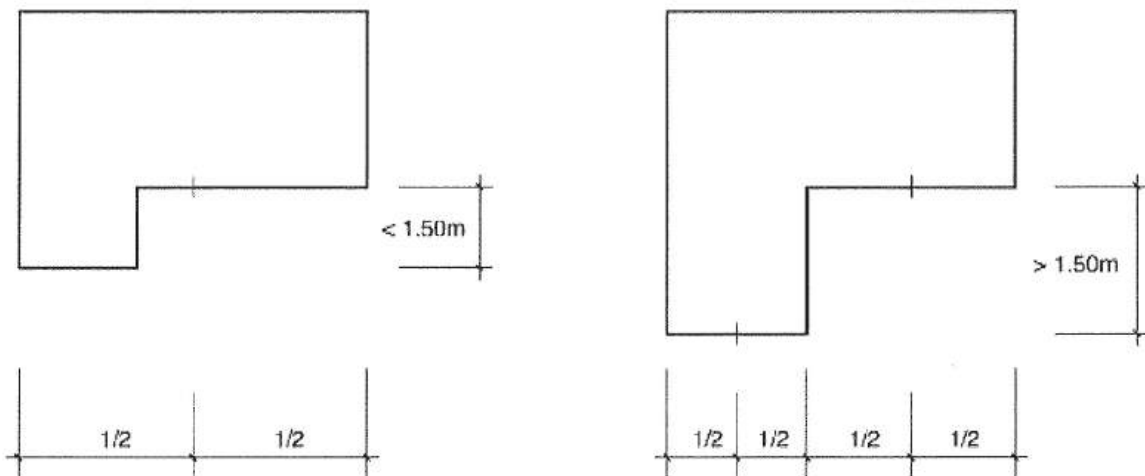
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



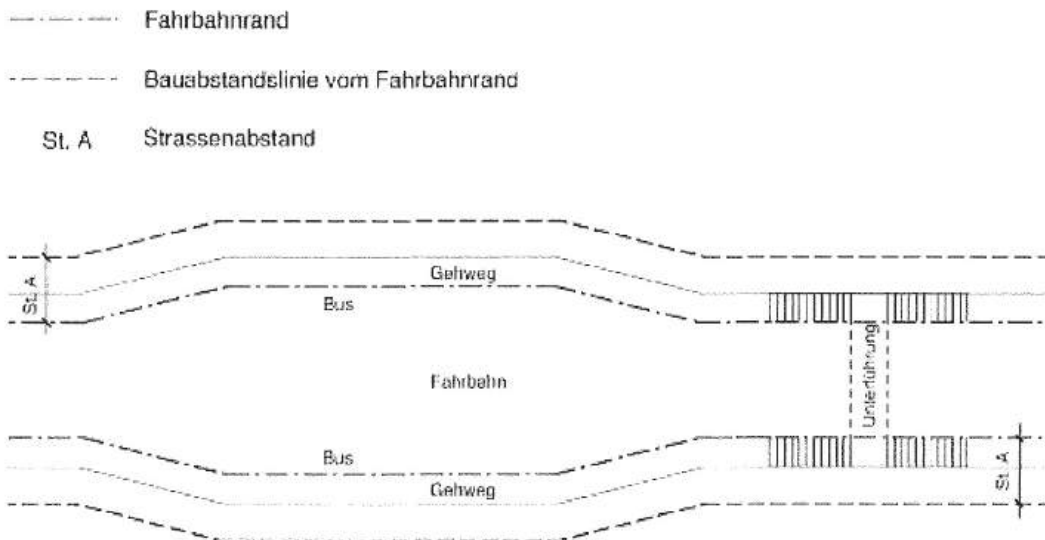
Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



Art. 5 Bauabstände vom Fahrbahnrand



Regel:

Der Bauabstand wird vom bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Fahrbahnrand aus gemessen.

Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

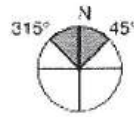
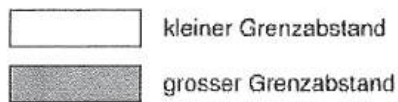
Art. 5 und 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

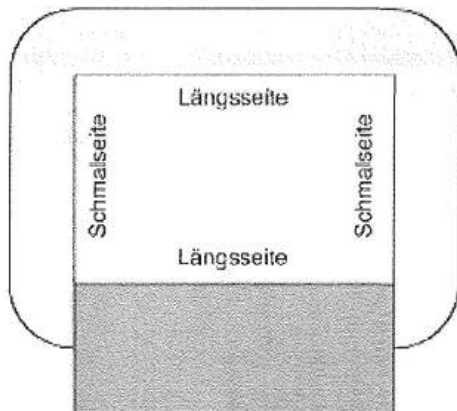
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut 315° - 45° liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen.

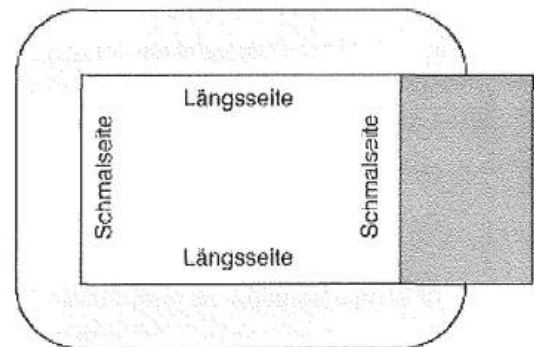
Grenzabstände



a) Normalfall



b) mögliche Variante



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen. Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.

Regel:

Die schattierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Ausnahme: Art. 9 Abs. 3 (Näherbaurecht)

Winkelbauten und Gebäudegruppen mit gestaffelten und unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand werden von der Linie des mittleren Abstandes gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissflächen sind.
- Einzelne Gebäudeteile können höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

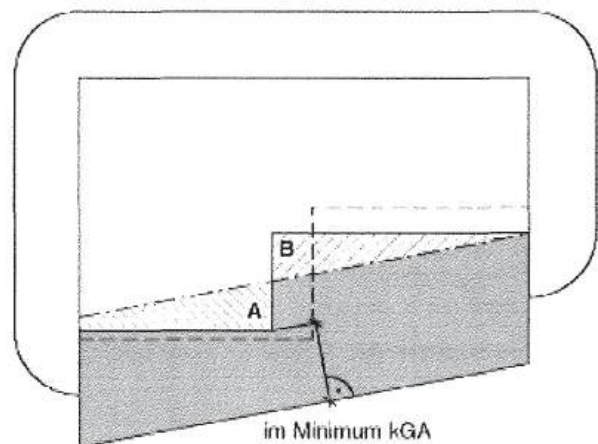
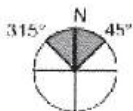
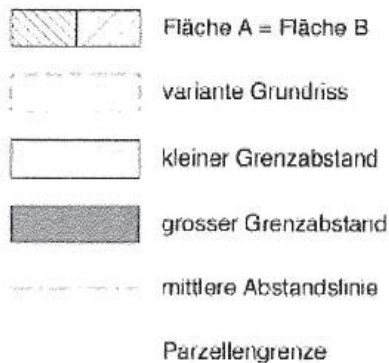
Beispiele:

A Winkelbau

B Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

C Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

Beispiel A: Winkelbau

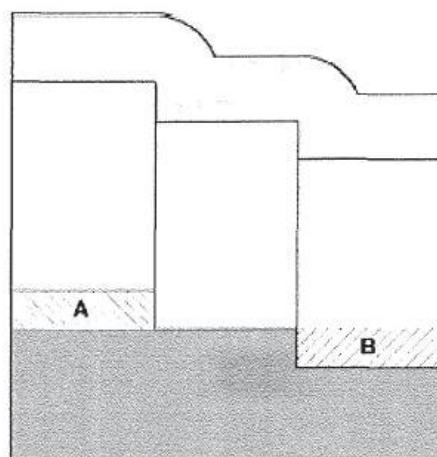
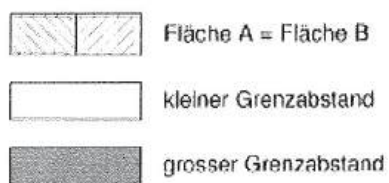


Bemerkungen:

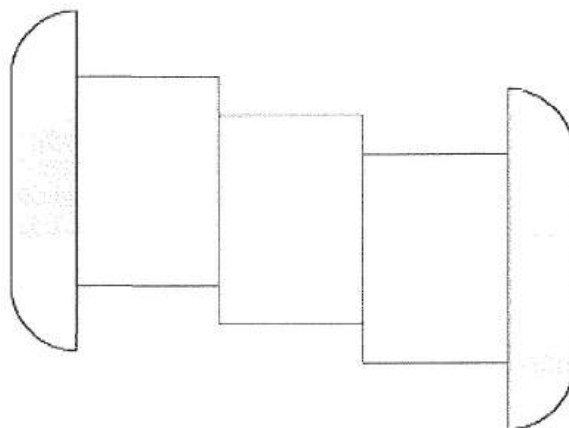
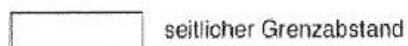
Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Grundstücksgrenze. Die Flächen A und B müssen gleich gross sein. Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade). Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand. Doch müsste in diesem Fall zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

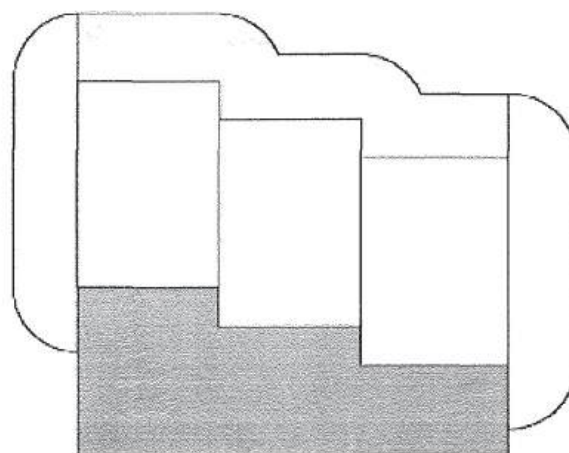
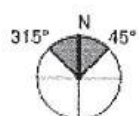
a) Nördlicher und südlicher Grenzabstand



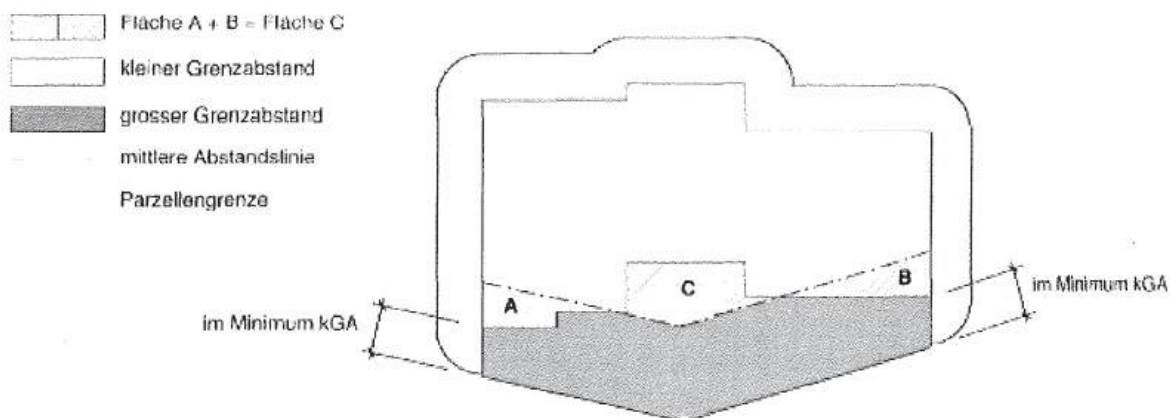
b) Seitlicher Grenzabstand



c) Zusammenzug

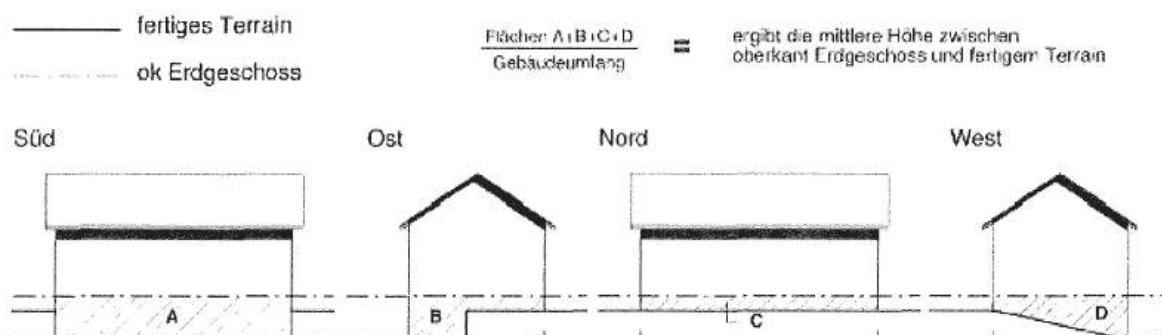


Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss



Art. 12 Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge respektive Gebäudebreite betragen, werden nicht angerechnet. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewand 1.4 m überschreitet.



Anhang 2

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit
Planungs-
pflicht
(ZPP)

Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 12 Abs. 3 BR gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung:

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (Ga)	Gebäudehöhe (GH)	Ausnützungsziffer (AZ)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 1 "Winkelmatt"	W	2	4	7	-	0.5	• Es soll eine verdichtete, gruppierte Wohnüberbauung entstehen, mit guter Einpassung in das bestehende Siedlungsgebiet. • Etappierung von SW nach NO • Sorgfältig gestaltete Aussenräume, mit standortheimischen Bäumen • Für Hauptbauten sind nur Satteldächer gestattet, mit First parallel oder senkrecht zum Hang. • Zufahrt ab Alpenstrasse • Winkelmattstrasse als verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse mit durchgehender Verbindung zur Unterdorfstrasse.	II
ZPP Nr. 2 „Oberdorf“	W	2	4	7	0.4	0.6	• Es soll eine verdichtete Überbauung mit sorgfältiger Einpassung der Bauten in den Hang und ins benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. • Für Hauptbauten sind nur Satteldachformen gestattet mit First parallel oder senkrecht zum Hang. • Stützmauern dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sind zu bepflanzen. • Starke Durchgrünung der Aussenräume • Hauszufahrt ab Oberdorfstrasse • Ersatz der bestehenden öffentlichen Wegverbindung	II
ZPP Nr. 3 "Sonnackerweg"	W	2	3	7	-	0.5	• Es wird bezweckt, eine verdichtete Wohnsiedlung von hoher Qualität zu erstellen, mit Berücksichtigung des Siedlungsrandes. • Bauten sind einheitlich zu gestalten. • Für Hauptbauten sind nur Satteldachformen gestattet, mit First parallel oder senkrecht zum Hang. • Sorgfältig gestaltete Aussenräume mit guter Durchgrünung und standortheimischen Bäumen • Die Zufahrt ab Unterdorfstrasse ist verkehrsberuhigt auszugestalten.	II
ZPP Nr. 4 „Hübeli“	W	2 3*	4	7 10	0.4	0.6	• Es wird eine verdichtete, gruppierte Wohnüberbauung bezweckt. • Für Hauptbauten sind einheitliche geneigte Dachformen vorzusehen, mit First parallel oder senkrecht zum Hang. • Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und am Siedlungsrand mit standortheimischen Hecken und Bäumen zu durchgrünen. • Zufahrt ab Hübelistrasse • Neue Fuss- und Zweiradverbindung zur Thunstrasse sicherstellen	II

* im südöstlichen Teil

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (Ga)	Gebäudehöhe (GH)	Ausnützungsziffer (AZ)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 5 „Hünigen- strasse“	M	4	5	13	0.7	1.3	- Es wird eine gut gestaltete und verdichtete Bauweise mit Zentrumserweiterung bezweckt. - Bauten und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept und mit einheitlichen Dachformen zu gestalten. - Gehweg entlang Hünigenstrasse - Neue Verbindungsstrasse Birkenweg - Hünigenstrasse sicherstellen	III
ZPP Nr. 6 „Kiesen- matte“	W	3 2 *	5	10.5 8	0.7	0.9	- Es wird eine sorgfältig gestaltete und verdichtete Wohnsiedlung mit abgestuften Siedlungsrand bezweckt. - Für Hauptbauten sind einheitliche Dachformen zu wählen. - Sorgfältige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit Bezug zum Chisenufer - Sicherstellen der Fusswegverbindung entlang der Chise und der Fuss- und Radwegverbindungen entlang Chisenmattweg und vom Alterszentrum zur Chise. - Der Versatz der Attika ab Vorderkante Vordach des zweiten resp. dritten Geschosses muss südseitig mind. 4.0 m betragen.	II
ZPP Nr. 7 „Bahnhof“	M	3 4 **	5	10 13	0.7	1.3	- Es wird eine attraktive Zentrumsüberbauung bezweckt, mit optimaler Nutzung und Gestaltung des Bahnhofgebietes. - Einheitliche und sorgfältige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen - Der Richtplan Ortskern vom Oktober 2003 ist massgebend. - Sicherstellen der Umsteigebeziehungen - Sicherstellen der Personenunterführung Emmentalstrasse - Bahnhof - Bahnhofplatz mit Bus, Taxi, Kiss + Ride und Parkierung	III
ZPP Nr. 8 „Emmen- tal-/ Hünigen- strasse“	M	4	5	13	0.7	1.3	- Es wird eine sorgfältig gestaltete Zentrumsüberbauung bezweckt. - Bauten, Dachformen und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten. - Die Teil - UeO vom 17. März 1998 bleibt in Kraft.	III
ZPP Nr. 9 „Schloss- gut / Inseli“	W	2	4	8	-	0.5	- Es wird eine Überbauung in verdichteter Bauweise von hoher Qualität bezweckt, mit besonderer Rücksichtnahme auf die Schlossanlage und das Schlossgut. - Speicher und Schlossgut sind mit dem nötigen Aussenraum zu erhalten. - Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten und mit Bäumen und Hecken zu durchgrünen.	II
	M						Für das Bauernhaus ist Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gestattet.	III

* entlang Chise

** Entlang der Parzellen Nr. 1144 und Nr. 1480 beträgt die Geschosszahl 4 Vollgeschosse und die Gebäudehöhe 13.0 m.

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (Ga)	Gebäudehöhe (GH)	Ausnützungsziffer (AZ)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 10 „Thunstrasse“	M	3	5	10	0.7	1.3	- Es wird eine Überbauung mit Kernfunktionen von hoher Qualität bezweckt. - Für Hauptbauten sind einheitliche Dachformen zu wählen. - Gebäude und Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten. - Entlang der Thunstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse sind Baumreihen zu pflanzen. - Sicherstellen der Verbindungsstrasse entlang der Chise zur Inselstrasse.	III
ZPP Nr. 11 „Schloss Hünigen“	M	2	5	7	-	-	- Es wird die integrale Erhaltung der Schlossanlage bezweckt, mit sorgfältiger und behutsamer baulicher Erweiterung. - Für alle baulichen Veränderungen ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen. - Die UeO vom 4. Juni 1996 bleibt als Teil - UeO bestehen, die mögliche BGF darf um max. 250 m² erhöht werden. - Erschliessung über die bestehende Zufahrt	II
ZPP Nr. 12 „Bernstrasse - Nord“	M	4	5	13	-	1.5	- Es wird eine sorgfältig gestaltete, verdichtete Dorfkernüberbauung für Dienstleistung und Wohnen bezweckt. - Bauten, Dachformen und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten. - Der Richtplan Ortskern vom Oktober 2003 ist massgebend. - Im nordöstlichen Areal ist eine in die Überbauung integrierte Tankstelle auf Niveau Burgdorfstrasse gestaltet.	III
ZPP Nr. 13 „Grünegg“	W	7 Baustufen	4		0.4	0.7	- Es wird eine verdichtete und sorgfältig gestaltete terrassierte Wohnüberbauung bezweckt. - Der gut einsehbaren Lage ist mit einer anspruchsvollen Aussenraumgestaltung und Begrünung Rechnung zu tragen. - Verkehrerschliessung von der Brunnhaldenstrasse / oder von der Buchwaldstrasse - Von der Hochstrasse her darf nicht erschlossen werden. - Die Bestockung muss erhalten bleiben.	II
ZPP Nr. 14 „Hünigenstrasse“	A	-	6	14.5 m ab Hünigenstrasse	-	7'400 m ² BGF	- Es wird eine gut gestaltete Überbauung mit Arbeitsnutzung im Kerngebiet bezweckt. - Kein zusätzliches Attikageschoss, über dem oberstem Flachdachgeschoss nur Dachaufbauten, Belichtungs- / Luftraumaufbauten, Lift und dgl., Flachdach begrünt. - Aussenraumgestaltung im Rahmen UeO, Konzept mit Landschaftsarchitekt. - Parkplätze und Aussenräume mit Baum- und Heckenbepflanzungen. - Entlang der Hünigenstrasse ist eine hochstämmige Baumreihe zu pflanzen. - Neue Zufahrt für sämtliche Fahrzeuge ab neuer Verbindungsstrasse zwischen Hünigenstrasse und Birkenweg. - Maximal 50 oberirdische Parkplätze. - Mindestens 100 (50 % überdachte) Zweiradabstellplätze. - Hauptzugang Fussgänger, Radfahrer und Kundenparkplätze ab Hünigenstrasse.	III

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (Ga)	Gebäudehöhe (GH)	Ausnützungsziffer (AZ)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 15 "Zwischen den Bächen"	W	3	5	10.5	0.7	0.7	• Es wird eine sorgfältig gestaltete und verdichtete Wohnsiedlung mit abgestuften Siedlungsrand bezweckt. • Für Hauptbauten sind einheitliche Dachformen zu wählen. • Sorgfältige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit Bezug zum Chisenufer.	II

Anhang 3

Kommentar zum Baureglement

Der Kommentar enthält Hinweise für einzelne Baureglementsvorschriften. Der Kommentar ist hilfreich für das Verständnis und die Auslegung - er ist jedoch nicht grundeigentümerverbindlich.

Art. 1 Geltungsbereich

"Bauen" bedeutet hier Neubauen, Umbauen, Abreißen, Umnutzen, usw.

Das kantonale Baubewilligungsdekret¹ umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche baubewilligungsfrei sind. Wer ohne Baubewilligung baut, macht sich strafbar. Es wird deshalb empfohlen, bei der Abteilung Bau nachzufragen.

Art. 2 Baugestaltung

„Gesamtwirkung“ bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Mut und Verantwortung für das Ganze. Dass es letztlich verschiedene Aspekte geben kann, die sich auch widersprechen können, ist klar. Folgende Fragen können dies illustrieren:

- Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt hier zum Ausdruck? Welches sind die prägenden Elemente des Quartieres? Was macht es lebenswert? Welches sind seine sozialen Strukturen?
- Blick in die Zukunft: Wie soll es hier weitergehen? Was sagen die Richtpläne? Gibt es ansässige oder bauwillige Nachbarn und Nachbarinnen?
- Was kann das Projekt zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen? Wie wirkt es auf die Umgebung? Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung der Strasse oder des Platzes fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Farbe, Gestaltung, Materialwahl)?
- Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt: Umgebungsgestaltung, Zufahrt, Zäune, Vorgärten?

Art. 3 Fachausschuss Baugestaltung

Gestaltungsfragen sind bekanntlich heikle Fragen. Trotzdem bestehen wir alle auf einer guten Gesamtwirkung unserer Dörfer und einzelner Gebäude. Der "Fachausschuss Baugestaltung" hat sich in anderen Orten bewährt. Es handelt sich um ein neutrales Gremium für Gestaltungsdiskussionen und er ermöglicht eine Qualitätssicherung für das Bauen.

Neben den Fachleuten sollte auch ein ortskundiger Baufachmann bzw. eine ortskundige Baufachfrau (z.B. der Präsident oder die Präsidentin der Planungs- und Baukommission, der Leiter oder die Leiterin Abteilung Bau) seine / ihre Dorf- und Ortskenntnisse sowie Ansichten einbringen können.

Der Entscheid, ob ein Projekt vor den Fachausschuss kommt, liegt bei der Planungs- und Baukommission.

Die Kosten für Beurteilungen durch den "Fachausschuss Baugestaltung" müssen von den Gestuchstellenden übernommen werden. Wird vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage oder ein generelles Baugesuch zur Klärung wichtiger Teilaspekte dem Fachausschuss zur Beantwortung vorgelegt, kann das normale Baubewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden.

¹ Art. 4 bis 7 des BewD

Art. 5 Bauabstände

Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:

Abstand von:

- Kantonsstrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 5.0 m¹
- Gemeindestrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 3.6 m¹
- Geh-, Fuss- und Radwegen (gemessen vom Fahrbahnrand): 2.0 m¹
- Der Vorplatz vor Garagen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagetiefe aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen².

Strassenabstände werden unter anderem vorgeschrieben, um genügend Platz für Strassen-erweiterungen und die Verlegung von Leitungen zu haben.

Art. 6 An- und Nebenbauten

Als „bewohnt“ gelten zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser.

Als „unbewohnt“ gelten zum Beispiel Garagen, Velounterstände, Geräteschuppen.

Art. 7 Unterirdische Bauten

Als „gewachsener Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen usw.), so ist mit der Abteilung Bau Kontakt aufzunehmen.

Art. 8 Näherbau

Ein Eintrag des Näherbaurechtes im Grundbuch wird nicht verlangt, aber dringend empfohlen.

Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende offene Bauteile sind zum Beispiel Vordächer und Balkone. Sie dürfen Seitenwände aufweisen und abgestützt sein.

Die Limitierung der offenen vorspringenden Bauteile auf die Hälfte der Fassadenlänge verhindert einen Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, usw. Ein normaler Dachvorsprung soll jedoch möglich sein.

¹ Art. 63 ff SBG

² Art. 69 SBG

Art. 11 Dachgestaltung / Dachausbau

Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild wichtig.

Die Bestimmungen sollen ortsfremde Dachgestaltungen verhindern. Sie lassen aber auch Platz für die heute üblichen Dachgestaltungen.

Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.

Art. 12 Art und Mass der Nutzung

Bauzonen vereinfachen das Bauen. Man definiert typische Nutzungsarten (Wohnzonen, Arbeitszonen, usw.) und weist ihnen Rahmenbedingungen zu. Im Zonenplan ist das Baugebiet in Bauzonen aufgeteilt, in denen jeweils gleiche Rahmenbedingungen gelten.

Der **kleine Grenzabstand** soll die Nachbarn und Nachbarinnen vor Bauten in zu grosser Nähe schützen.

Der **grosse Grenzabstand** bezweckt die Sicherstellung von wohnhygienisch einwandfreien Verhältnissen (Eigenschutz, er kann deshalb nicht auf der Nordseite liegen).

Die **Gebäudehöhen** werden aus Gründen des Dorfbildes und der Beschattung limitiert. Die Gebäudehöhe wird in Metern definiert. Die genauen Messweisen sind in den „Graphischen Darstellungen“ festgelegt.

Die **Geschosszahl** verhindert zusätzlich das Erstellen von Tiefparterre-Geschoss.

Die **Gebäudelänge** soll unproportionierte oder überdimensionierte Bauten verhindern.

Die **Gebäudebreite** soll unproportionierte Bauten verhindern.

Die **Nutzung von Gebäuden** ist aus Gründen der Dorfentwicklung und Dorfgestaltung definiert. Die Nutzungsart umschreibt, welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht.

Art. 13 Landwirtschaftszone / Intensivlandwirtschaftszone / Bauernhofzone

Das Normalbaudekret wird für die Landwirtschafts-, die Intensivlandwirtschafts- und die Bauernhofzone durch diesen Artikel ersetzt.

Art. 14 Zone für öffentliche Nutzungen

In den Zonen für öffentliche Nutzung werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck spezifisch definiert.

Art. 15 Abstellplätze für Fahrzeuge

Die Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder ist im kantonalen Baugesetz (Art. 16 ff) festgelegt. Die detaillierten Ausführungsbestimmungen sind in Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung festgelegt.

Wenn jemand keine Abstellplätze bauen kann, ist der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten, weil die Fahrzeuge auf öffentlichem Grund abgestellt werden, welcher von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und unterhalten werden muss.

Art. 16 Schutzgebiete

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen.

Es empfiehlt sich, frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen, und die Möglichkeiten und Einschränkungen in diesen Gebieten abzuklären.

Art. 17 Hochwasserschutz

Basis für die Beurteilung des Hochwasserschutzes ist die Gefahrenkarte mit Bezeichnung der Gefahrengebiete. Diese werden als Hinweise zum Zonenplan dargestellt.

Art. 18 Inventare der Schutzobjekte

Erhaltens- und schützenswerte Objekte sind im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten.

Man unterscheidet zwischen „**erhaltenswert**“ und „**schützenswert**“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern auch die Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.

Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Damit bei Baugesuchen für erhaltens- oder schützenswerte Objekte keine unzweckmässige Entscheide gefällt werden, sind die entsprechenden kantonalen Fachstellen möglichst frühzeitig beizuziehen.

Art. 21 bis 26 Zuständigkeiten

Es wird geregelt, wofür der Gemeinderat, die Planungs- und Baukommission sowie der Leiter oder die Leiterin Abteilung Bau im Baubewilligungs- und Planerlassverfahren und im Bereiche der Baupolizei zuständig sind.

Anhang 4

Abkürzungen

a) Planerische und baupolizeiliche Abkürzungen:

A	=	Arbeitszone
AZ	=	Ausnutzungsziffer
BGF	=	Bruttogeschossfläche
BHZ	=	Bauernhofzone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
GA	=	Grenzabstand
GB	=	Gebäudebreite
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Geschosszahl
I-LWZ	=	Intensivlandwirtschaftszone
IVS	=	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
NA	=	Nutzungsart
UeO	=	Überbauungsordnung
W	=	Wohnzone
ZÖN	=	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZUeO	=	Zone mit Überbauungsordnung

b) Gesetzesabkürzungen:

BauG	=	Baugesetz des Kantons Bern
BauV	=	Bauverordnung des Kantons Bern
BewD	=	Dekret des Kantons Bern über das Baubewilligungsverfahren
BR	=	Baureglement Konolfingen
EGzZGB	=	Einführungsgesetz des Kantons Bern zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnG	=	Energiegesetz
EnV	=	Energieverordnung
LRV	=	Luftreinhalteverordnung des Bundes
LSV	=	Lärmschutzverordnung des Bundes
RPG	=	Bundesgesetz über die Raumplanung
SBG	=	Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen des Kantons Bern
USG	=	Bundesgesetz über den Umweltschutz
WaG	=	Waldgesetz
WBG	=	Wasserbaugesetz des Kantons Bern
ZGB	=	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Anhang 5

Sachregister

Anlagen im Grenzabstand	Art. 10
An- und Nebenbauten	Art. 6
Archäologische Schutzgebiete	Art. 17
Autoabstellplätze	Art. 16
Bauabstände	Art. 5
Baubewilligungsverfahren	Art. 21 ff
Baudenkmäler	Art. 20
Bäume	Art. 17
Baupolizeiliche Masse	Art. 12
Baupolizeiliche Vorschriften	Art. 12
Bauteile im Grenzabstand	Art. 10
Bauzonen	Art. 12
Dachaufbauten	Art. 11
Dachausbau	Art. 11
Dachgestaltung	Art. 11
Flachdachbauten	Art. 11
Gebäudeabstand	Art. 9
Gebäudehöhe	Art. 12
Gebäudelänge	Art. 12
Gebäudebreite	Art. 12
Gefahrengebiete	Art. 18
Geltungsbereich	Art. 1
Geschosse	Art. 4 und 12
Gestaltung	Art. 2 und 3
Gewässerabstand	Art. 5
Grenzabstände	Art. 5
Hecken	Art. 17
Historische Verkehrswege	Art. 17
Inkrafttreten	Art. 29
Kompetenzordnung	Art. 21 ff
Landschaftsschutzgebiet	Art. 17
Landwirtschaftszone	Art. 13
Lärmschutz	Art. 12, 13, 14 und 15
Mass der Nutzung	Art. 12
Mischzone	Art. 12
Näherbau	Art. 8
Nebenanlagen	Art. 6
Ortsbilderhaltungsgebiete	Art. 19
Schlussbestimmungen	Art. 27
Schutzgebiete	Art. 17
Schutzobjekte	Art. 17
Strafbestimmungen	Art. 28
Tiefbauten (Bauabstände)	Art. 7
Umgebungsgestaltung	Art. 2
Unterirdische Bauten	Art. 7
Waldabstand	Art. 5
Widerhandlungen	Art. 28
Wohnzonen	Art. 12
Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 15
Zone mit Planungspflicht	Art. 12
Zonenvorschriften	Art. 12

Anhang 6

Genehmigungsvermerke 1. Auflage

Mitwirkung	17. Juni bis 18. Juli 2005
Vorprüfung	20. Juli 2006
Publikation im Amtsblatt vom	15. und 22. November 2006
im Amtsanzeiger vom	17. und 24. November 2006
öffentliche Auflage vom	17. November bis 18. Dezember 2006
Einspracheverhandlungen am	15. Januar bis 06. März 2007
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	19
Beschlossen durch den Gemeinderat am	08. November 2006

Genehmigungsvermerke 2. Auflage

Publikation im Amtsblatt vom	30. Mai und 06. Juni 2007
im Amtsanzeiger vom	01. und 08. Juni 2007
öffentliche Auflage vom	01. Juni bis 02. Juli 2007
Einspracheverhandlung am	11. Juli 2007
Rechtsverwahrungen	0
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am	25. Juli 2007
Beschlossen durch die Urnenabstimmung am	21. Oktober 2007

Gemeinderat Konolfingen

Der Präsident

Der Sekretär


Peter Moser


Hans Regez

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den 23. November 2007

Der Gemeindeschreiber


Hans Regez

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN

 26. MRZ. 2008

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR WALD

Baureglement vom 21. Oktober 2007

**Geringfügige Änderung der Vorschriften „Zonen mit Planungspflicht“
ZPP Nr. 6 „Kiesenmatte“ und ZPP Nr. 15 „Zwischen den Bächen“
im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV**

6. Februar 2008

GENEHMIGUNG

Anhang 2

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit
Planungs-
pflicht
(ZPP)

Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 12 Abs. 3 BR gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung:

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (Ga)	Gebäudehöhe (GH)	Ausnützungsziffer (AZ)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 6 „Kiesen- matte“	W	3 2 *	5	11.3 8.8	0.7	0.9	• Es wird eine sorgfältig gestaltete und verdichtete Wohnsiedlung mit abgestuften Siedlungsrand bezweckt. • Für Hauptbauten sind einheitliche Dachformen zu wählen. • Sorgfältige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit Bezug zum Chisenufer • Sicherstellen der Fusswegverbindung entlang der Chise und der Fuss- und Radwegverbindungen entlang Chisenmattweg und vom Alterszentrum zur Chise. • Der Versatz der Attika ab Vorderkante Vordach des zweiten resp. dritten Geschosses muss südseitig mind. 4.0 m betragen.	II
ZPP Nr. 15 "Zwischen den Bächen"	W	3	5	11.3	0.5	0.7	• Es wird eine sorgfältig gestaltete und verdichtete Wohnsiedlung mit abgestuften Siedlungsrand bezweckt. • Für Hauptbauten sind einheitliche Dachformen zu wählen. • Sorgfältige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit Bezug zum Chisenufer.	II

* entlang Chise

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	21. Februar / 28. Februar 2008
öffentliche Auflage vom	21. Februar 2008 – 24. März 2008
Einspracheverhandlungen am	–
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 6. Februar 2008

Der Präsident

Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den 15. April 2008

Der Gemeindeschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

22. APR. 2008



Änderung GBR Konolfingen

EINGANG

Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV

30. JULI 2009

Anhang 2; Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

Rot = Änderung, resp. Präzisierung

Bezeichnung ZPP	Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschlies- sung
ZPP Nr. 2 Oberdorf	- Es soll eine verdichtete Überbauung mit sorgfältiger Einpassung der Bauten in den Hang und ins benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. - Für Hauptbauten sind nur Satteldachformen gestattet mit First senkrecht oder parallel zum Hang. - Bei versetzter First wird das Dachgeschoss nicht an die Geschosshöhe an gerechnet, wenn die talseitige Knie wandhöhe weniger als 1.40 m beträgt und das Dachgeschossvolumen kleiner oder gleich ist, wie bei einem symmetrischen Dachgeschoss mit all- seitiger Knie wandhöhe von maximal 1.40 m. In diesem Fall gilt zudem für die Gebäudehöhe ein Zuschlag von 1.0 m. - Stützmauern dürfen das Landschafts- bild nicht beeinträchtigen und sind zu bepflanzen. - Starke Durchgrünung der Aussen- räume - Hauszufahrt ab Oberdorfstrasse - Ersatz der bestehenden öffentlichen Wegverbindung

Rest unverändert

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 5. September 2008
 Publikation im Amtsanzeiger vom 22. und 29. Januar 2009
 Öffentliche Auflage vom 22. Januar bis 23. Februar 2009
 Einspracheverhandlungen vom -
 Erledigte Einsprachen -
 Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. November 2008

Präsident Sekretär





Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Konolfingen, 3. Juni 2009

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

27. Juli 2009





Änderung Baureglement (BR)

Antennenanlagen, Art. 11 bis

EINGANG

7. JULI 2011

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

23. März 2011

GENEHMIGUNG

11 bis

Antennenanlagen

- 1) Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk usw. dienen. Ausgenommen sind Parabolspiegel und Antennen für den Empfang der üblichen Radio- und Fernsehsender. Den an der Errichtung von Antennenanlagen Interessierten wird die Einreichung einer Bauvoranfrage empfohlen.
- 2) Antennen sind nach Möglichkeit in den Arbeitszonen A sowie als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Bestehende bewilligte Standorte sind vorzuziehen.
- 3) Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone gemäss Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist ein Bedarfnachweis zu erbringen und eine Koordination mit bestehenden bewilligten Anlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- 4) In Ortsbilderhaltungs- und in Landschaftsschutzgebieten, bei schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie bei Natur- und Kunstdenkmälern sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Kant. Denkmalpflege), dem Bau von Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind und in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden können.
- 5) Antennen haben sich, damit eine gute Gesamtwirkung entsteht, gemäss Art. 2 BR gut in die Umgebung einzupassen. Freistehende und von Bauten und Anlagen weit abgesetzte Antennen sind nicht gestattet. Antennen sind optisch in oder auch an Bauten und Anlagen zu integrieren. Zur Beurteilung ist der Fachausschuss Baugestaltung beizuziehen.
- 6) Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und Kantonalem Recht.

Inkrafttreten

Die Änderung des Baureglements Art. 11 bis tritt mit seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 kantonale Bauverordnung).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	13. August bis 14. September 2009
Vorprüfung	23. April 2010
Publikation im Amtsanzeiger vom	22. und 29. Juli 2010
öffentliche Auflage vom	22. Juli bis 23. August 2010
Einspracheverhandlungen am	13. Oktober 2010
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. März 2011

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. Mai 2011

Konolfingen 29. JULI 2011

Der Präsident

Der Sekretär



Peter Moser



Alexandra Wyss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Konolfingen, den 29. JULI 2011

Der Sekretär



Alexandra Wyss

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

22. April 2013





Baureglement

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff
Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“

Baureglement Art. 12 Abs. 3, Anhang 2 und Erläuterungen

Bern, 02. Juni 2015

GENEHMIGUNG



EINGANG

10. JULI 2015

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

EINGANG

22. SEP. 2015

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

Baureglement Art. 12 Abs. 3, Anhang 2 „Zonen mit Planungspflicht (ZPP)“

ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“ ALT

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (Ga)	Gebäudehöhe (GH)	Ausnüt- zungszif- fer (AZ)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“	M	4	5	13	-	1.5	• Es wird eine sorgfältig gestaltete, verdichtete Dorfkernüberbauung für Dienstleistung und Wohnen bezweckt. • Bauten, Dachformen und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten. • Im nordöstlichen Areal ist eine in die Überbauung integrierte Tankstelle auf Niveau Burgdorfstrasse gestattet.	III

ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“ NEU gemäss Initiative

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (Ga)	Gebäudehöhe (GH)	Ausnüt- zungszif- fer (AZ)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“	M	4	5	13	-	1.5	• Es wird eine sorgfältig gestaltete, verdichtete Dorfkernüberbauung für Dienstleistung und Wohnen bezweckt. • Bauten, Dachformen und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten und sie müssen sich als Gesamtanlage optimal in die Zentrumsstruktur und den Strassenraum einfügen. • Bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung sowie der Baugesuche ist der Fachausschuss Baugestaltung (BR Art. 3) zwingend beizuziehen. • Tankstellen und Autowerkstätten sind nicht zugelassen.	III

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	22. Januar 2015 / 29. Januar 2015
öffentliche Auflage vom	22. Januar 2015 bis 23. Februar 2015
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am	18. März 2015
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	02. Juni 2015

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Daniel Hodel

Die Sekretärin



Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den 10. Juli 2015

Die Gemeindeschreiberin



Alexandra Grossenbacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

21. Sep. 2015





Änderung Baureglement Kapitel C, Art. 5 und Art. 5bis
(geringfügige Änderung nach BauV Art. 122 Abs. 7)

Baureglement

Bern, 10. Juni 2015

GENEHMIGUNG

Die Änderung der Nutzungsplanung besteht aus

- **Baureglement**

Weitere Unterlage

- Erläuterungsbericht

EINGANG

26. FEB. 2016

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

C Bauzonen und ihre Vorschriften, ALT

- 5** **Bauabstände**
- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassenabstände).
 - b) Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.
 - c) Dieses Baureglement.
 - 2) Entlang offener und eingedolter Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

– Tonisbach:	25.0 m
– Chise und Gewerbekanal:	10.0 m
– Restliche Gewässer:	5.0 m

Die Bauabstände werden von der oberen Böschungskante aus gemessen.
 - 3) Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten.

C Bauzonen und ihre Vorschriften, Stand erste öffentliche Auflage (beschlossen durch den Gemeinderat am 23. Juli 2014)

Artikel

- 5** **Bauabstände**
- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassenabstände).
 - b) Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.
 - c) Dieses Baureglement.
 - 2) Entlang offener und eingedolter Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

– Tonisbach eingedolt / offen:	5.5 m* / 8.5 m**
– Chise und Gewerbekanal:	10.0 m
– Restliche Gewässer:	5.0 m

Die Bauabstände werden entlang offener Fließgewässer von der oberen Böschungskante, bei eingedolten ab Rohrachse, aus gemessen.
 - 3) Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten.

* nach Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV Art. 41a Abs. 2)

** nach Übergangsbestimmungen des Bundes zur Änderung vom 4. Mai 2011

C **Bauzonen und ihre Vorschriften, NEU**

(Stand vom 10. Juni 2015)

Artikel

5 **Bauab-** **stände**

- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassenabstände).
 - b) Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.
 - c) Dieses Baureglement.
- 2) Entlang offener und eingedolter Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:
 - Chise und Gewerbekanal: 10.0 m
 - Restliche Gewässer: 5.0 m

Die Bauabstände werden entlang offener Fließgewässer von der oberen Böschungskante, bei eingedolten ab Rohrachse, aus gemessen.

- 3) Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten.

5 bis **Gewäs-** **serraum**

- 1) Der Gewässerraum des Tonisbachs wird auf 11.0 m festgelegt. Er wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen. Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a) Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b) Schutz vor Hochwasser;
 - c) Gewässernutzung.
- 2) Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 3) Innerhalb des Gewässerraums der nicht eingedolten Abschnitte ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Genehmigungsvermerke (Stand 23. Juli 2014)

1. Publikation im Amtsanzeiger vom	17. April 2014 / 24. April 2014
1. öffentliche Auflage	17. April 2014 bis 19. Mai 2014
Einspracheverhandlungen am	30. Juni 2014
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am

23. Juli 2014

Der Präsident

Die Sekretärin



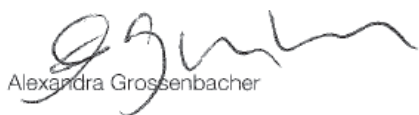
Daniel Hodel



Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den

Die Gemeindeschreiberin



Alexandra Grossenbacher

Genehmigungsvermerke (Stand 10. Juni 2015)

2. Publikation im Amtsanzeiger vom	05. März 2015
2. öffentliche Auflage	05. März 2015 bis 07. April 2015
Einspracheverhandlungen am	28. Mai 2015
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Juni 2015

Der Präsident

Die Sekretärin



Daniel Hodel



Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den

Die Gemeindeschreiberin



Alexandra Grossenbacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



25. Feb. 2016



Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 10 „Thunstrasse“

Änderung im Geringfügigen Verfahren gemäss BauV Art. 122

Baureglementsänderung, Anhang 2

Bern, 5. April 2017

GENEHMIGUNG

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Baureglement, Anhang 2

Weitere Unterlagen

- Überbauungsordnung (UeO) „Thunstrasse“ (Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Änderungen in rot

EINGANG

6. JUNI 2017

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

Anhang 2

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit
Planungs-
pflicht (ZPP)

Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 12 Abs. 3 BR gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung:

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (Ga)	Gebäudehöhe (GH)	Ausnützungsziffer (AZ)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 10 „Thunstrasse“	M	3	5	10	0.7	1.3	• Es wird eine Überbauung mit Kernfunktionen von hoher Qualität bezweckt. • Für Hauptbauten sind einheitliche Dachformen zu wählen. • Gebäude und Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten. • Entlang der Thunstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse sind Baumreihen zu pflanzen. • Sicherstellen der Verbindungsstrasse entlang der Chise zur Inselstrasse. • Zum Zweck einer besseren Gestaltung kann im Rahmen einer Überbauungsordnung von den Attikavorschriften gemäss Art. 11 Abs. 5 BR abgewichen werden. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt werden. Das Nutzungsmass darf nicht erhöht werden.	III

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	22. Dezember 2016
Publikationen im Amtlichen Anzeiger vom	16. Februar 2017 / 23. Februar 2017
Öffentliche Auflage vom	16. Februar 2017 bis 17. März 2017
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. April 2017

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin



Daniel Hodel



Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Konolfingen, den **07. Juni 2017**

Die Geschäftsleiterin



Alexandra Grossenbacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

14. März 2018





Einwohnergemeinde Konolfingen

**Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich ZPP Nr. 4 (Parz. Nr. 1600),
ZöN A (Parz. Nrn. 1429 und 2022) und ZöN H (Parz. Nr. 2223)**

Änderungen Baureglement in Art. 15 Abs. 2 und Anhang 2

25. November 2018 → **GENEHMIGUNG**

Aufträge / 692 / 09 / 692_Arb_181125_Aender_BauR_ZPP_4_ZOEN_H.docx / 06.12.2018 / fi / Di / cs

Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement 23. Mai 2007 mit Änderungen bis 7. März 2014 sind **rot** (**neu/gestrichen**) dargestellt.

15

Zone für
öffentliche
Nutzungen
ZÖN

¹⁾ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

²⁾ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Gebäude- höhe GH Grenzab- stand GA Grenzab- stand (A) Fassaden- höhe trauf- seitig (Fh tr) Geschossflä- chenziffer oberirdisch (GFZo)	Empfind- lichkeits- stufe (ES) nach LSV
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
H	Mehr- zweck- gebäu- de, Mehr- zweck- platz, Park- platz	Mehrzweckgebäude, Mehrzwecknutzung, Parkplatz	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 5.0 m III
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
N	Schul- land- schaft Stalden	Schulanlage, Mehr- zweckanlage, Sport- und Freizeitanlagen	– Neubauten und Erweiterungen – Es muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden – Die Erschliessung erfolgt ab der Thunstrasse (best. Ein-/ Aus- fahrt) und ab der Hübelistrasse	Fh tr = 16.0 m A = 5.0 m GFZo = mind. 0.6 (Parz. Nr. 1600) III

Anhang 2

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit
Planungs-
pflicht
(ZPP)

Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 12 Abs. 3 BR gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung:

[illegible]

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 30.11.2017 bis 05.01.2018
Vorprüfung	vom 09.05.2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	am 14.06.2018 / 21.06.2018
Öffentliche Auflage	vom 14.06.2018 bis 16.07.2018
Einspracheverhandlungen	--
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 06.06.2018
Beschlossen durch die Urnenabstimmung	am 25.11.2018

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident


.....
~~Daniel Hodel~~ Heinz Juter

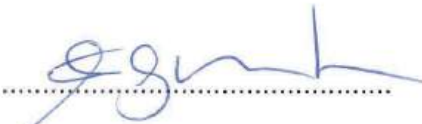
Die Sekretärin


.....
Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Konolfingen, 18. Nov. 2019

Die Geschäftsleiterin


.....

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am



am 17. Jan. 2020

