

Einwohnergemeinde



K O N O L F I N G E N

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.

- | | |
|-----------------------------|--|
| | <ol style="list-style-type: none">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 | <ol style="list-style-type: none">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 – vorbehältlich 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 | <ol style="list-style-type: none">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:<ul style="list-style-type: none">– 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

Art und
Mass der
Nutzung

Baupoli-
zeiliche
Masse

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
Wohn- zone W2	4	9	7	25	14	2	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Arbeits- nutzung • Dienstleistungs- nutzung 	II	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Arbeits- nutzung • Dienstleistungs- nutzung 	II	
Wohn- zone W4	6	14	13	40	16	4	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Arbeits- nutzung • Dienstleistungs- nutzung 	II	
Misch- zone M2	4	8	7	30	14	2	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungs- nutzung 	III	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Tank- stellen und Autowerkstätten • Gestaltungsfrei- heit gemäss Art. 75 BauG ausgeschlossen
Misch- zone M3	5	10	10	35	15	3	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungs- nutzung 	III	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Tank- stellen und Autowerkstätten
Misch- zone M4	5	12	13	40	16	4	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungs- nutzung 	III	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Tank- stellen und Autowerkstätten
Arbeits- zone A1	6		12				<ul style="list-style-type: none"> • 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				<ul style="list-style-type: none"> • Alle Arten von Arbeitsnutzungen wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen. • Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen. 	IV	
Dorfzone Ursellen DU							<ul style="list-style-type: none"> • 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	Kinder-garten	Kindergarten	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 6.5 m GA = 5.0 m	II
C	Tennis-platz	Tennisplätze und Aussensportanlagen	Neubauten im Rahmen der bisherigen Abmessungen gestattet.		III
D	Sport- und Freizeit-anlagen	Sportanlagen	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 5.0 m	III
E	Ge-meinde-ver-waltung	Gemeindehaus	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 5.0 m	III
F	Kirche	Kirche, Kirchge-meindehaus 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	Mehr-zweck-gebäude, Mehr-zweck-platz, Park-platz	Mehrzweckgebäude, Mehrzwecknutzung, Parkplatz	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 5.0 m	III
I	Wehr-dienste	Wehrdienste und Wohnungen	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m GA = 3.0 m	III
K	Alters-zentrum	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 Wegrecht als Verbindung vom Chisenmattweg zur Emmentalstrasse zu gewährleisten. Zusätzlich Parkplätze im nord-östlichen Teil der Parzelle Nr. 2083.		II
L	Ballen-bühl	Öffentlicher Park-platz für Freizeit-nutzung	Keine oberirdischen Bauten zugelassen ausser eingeschossiger WC-Anlagen. Versickerungsfähige Bodengestaltung.		III
M	Brätli-platz Chise Stalden	Öffentlicher Park-platz 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 einzudolen. 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 | <ol style="list-style-type: none">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:<ul style="list-style-type: none">– 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 | <ol style="list-style-type: none">1) Die schützens- und erhaltenswerten Bauobjekte gemäss Art. 10a ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde enthalten.2) Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren<ul style="list-style-type: none">– schützenswerte Baudenkmäler oder– erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbilderhaltungsperimeter 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: <ol style="list-style-type: none">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 Regierungsstatthalter 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: <ol style="list-style-type: none">a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche und Profileb) soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt:<ul style="list-style-type: none">– 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 „Bachsgrabe“ 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

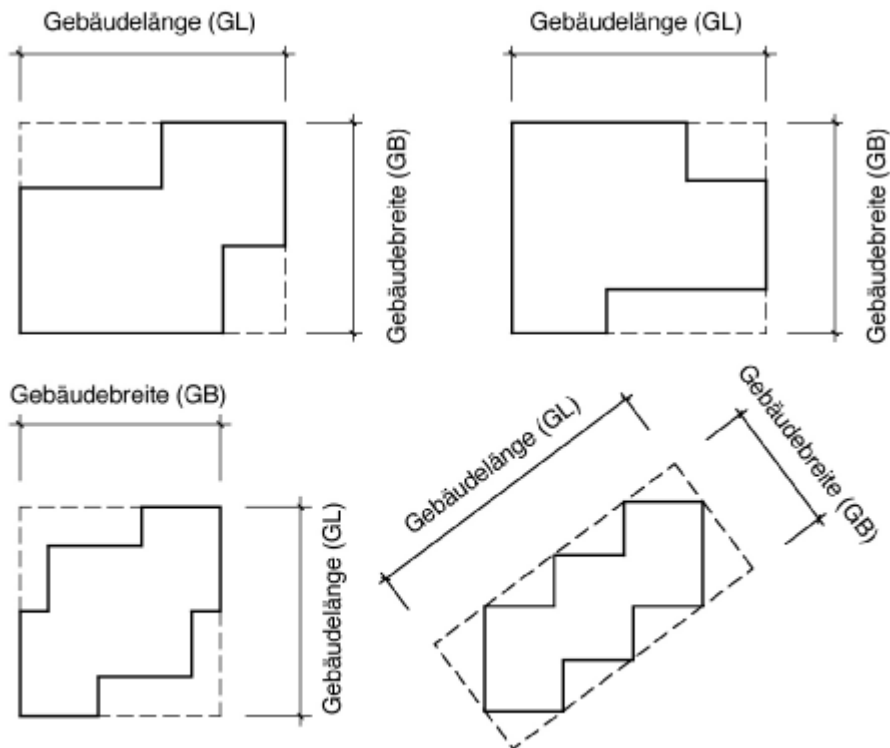
Grafische Darstellungen

		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)

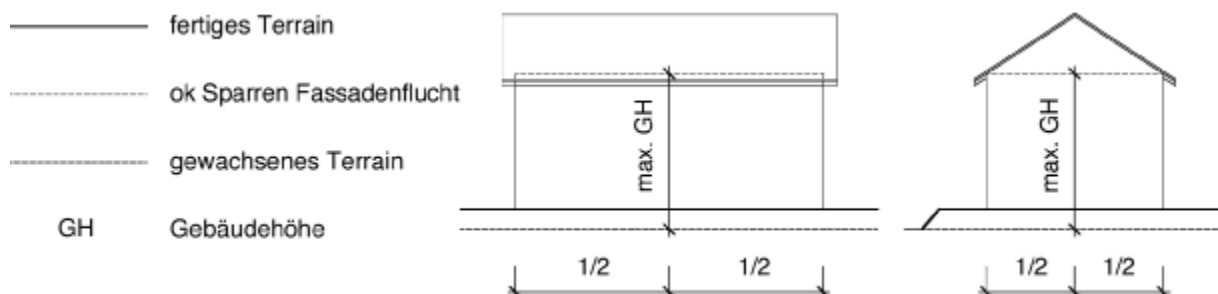
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge und die Breite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

⋯ flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

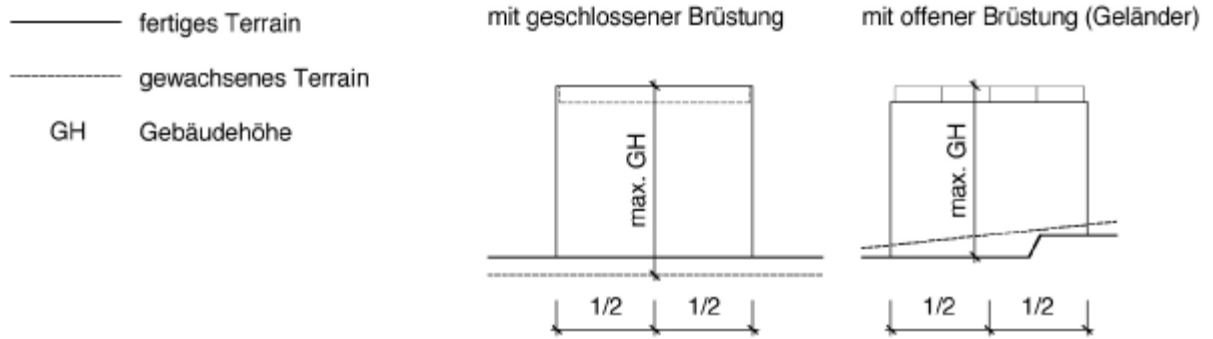


Art. 4 Gebäudehöhe

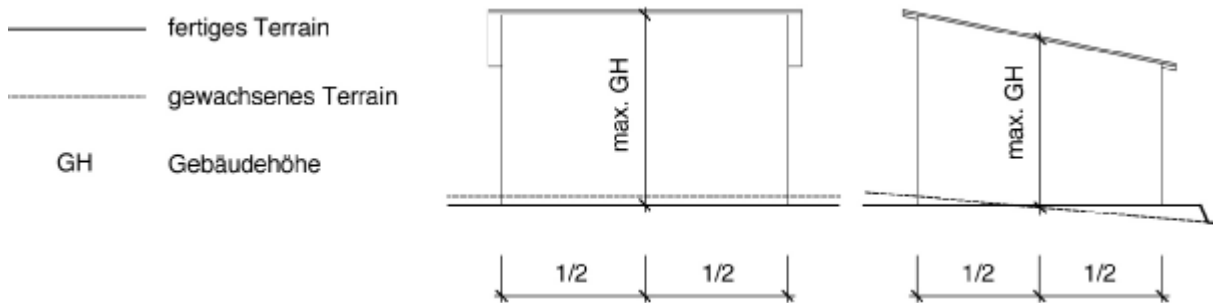
Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Satteldach



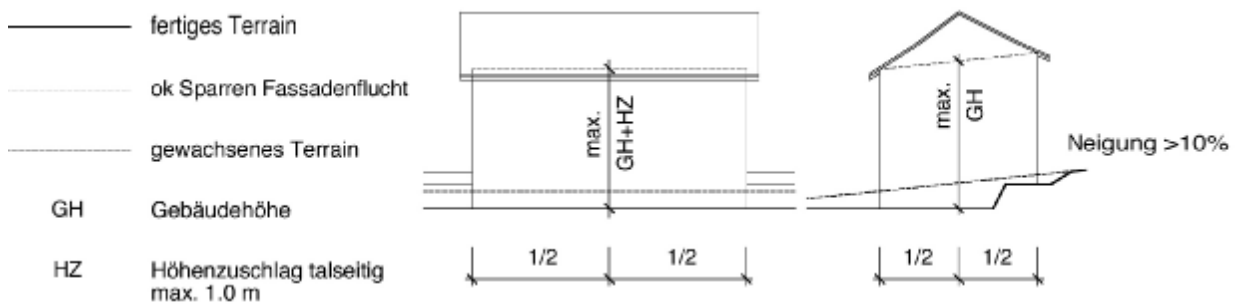
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach



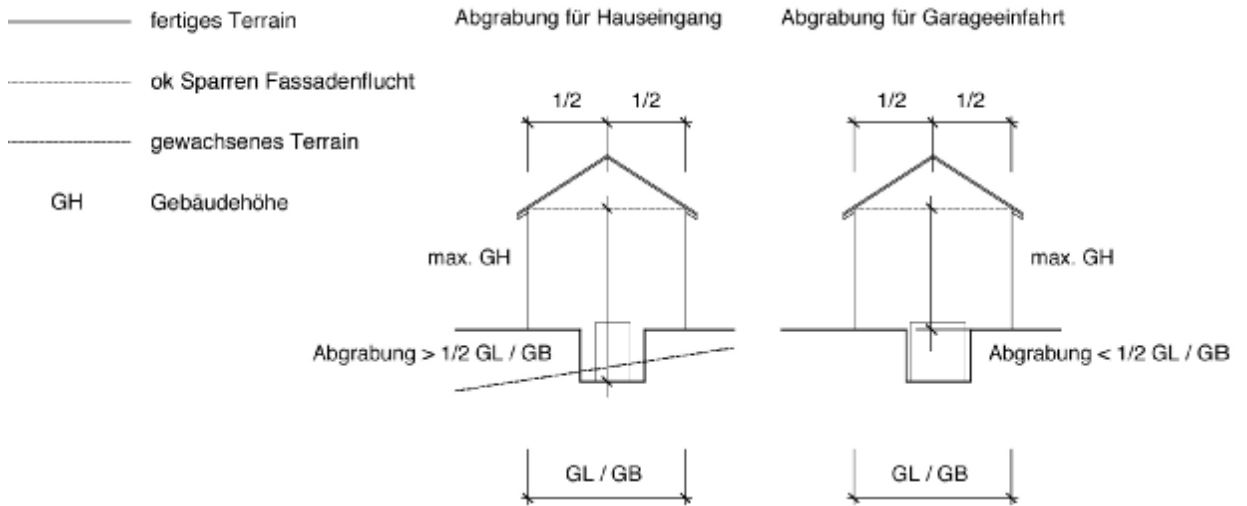
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



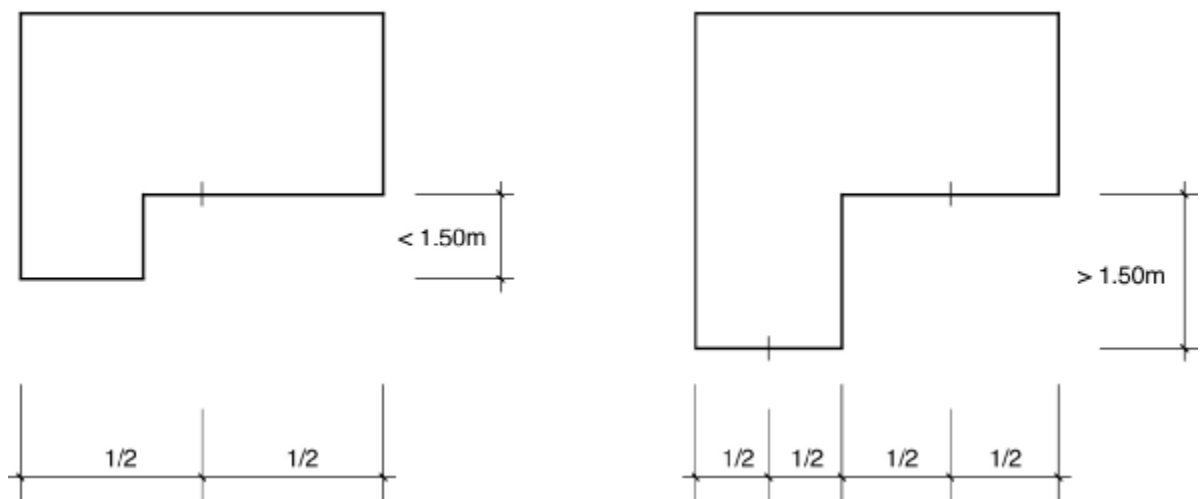
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



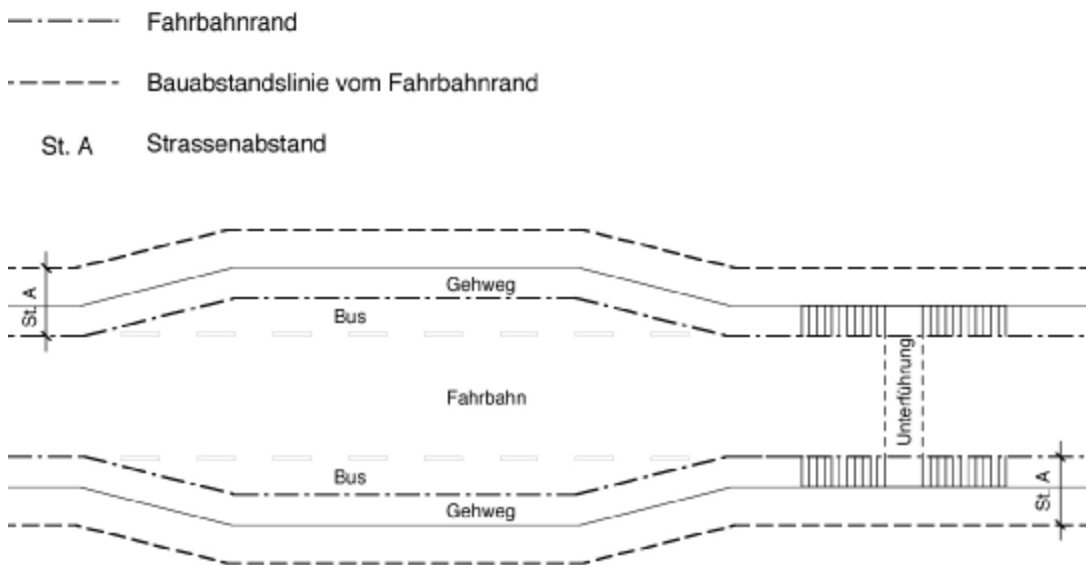
Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



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.

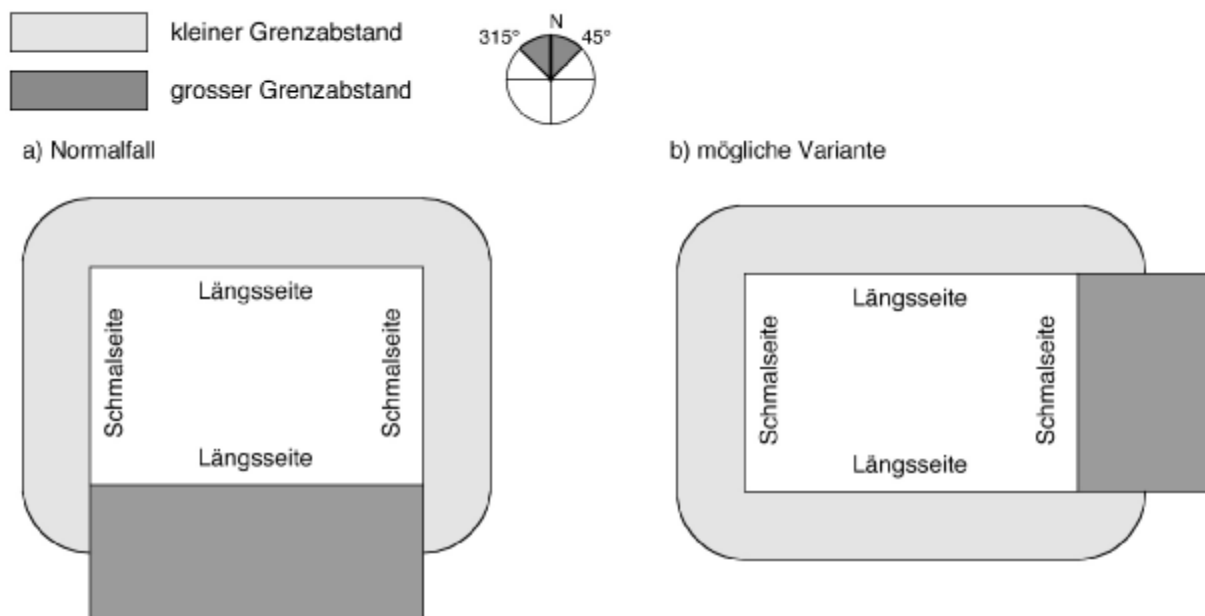
Art. 5 und 9 Grenz- und Gebäudeabstände

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



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.

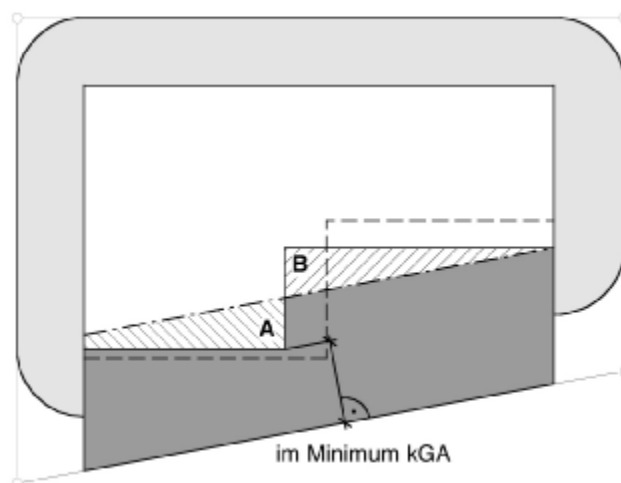
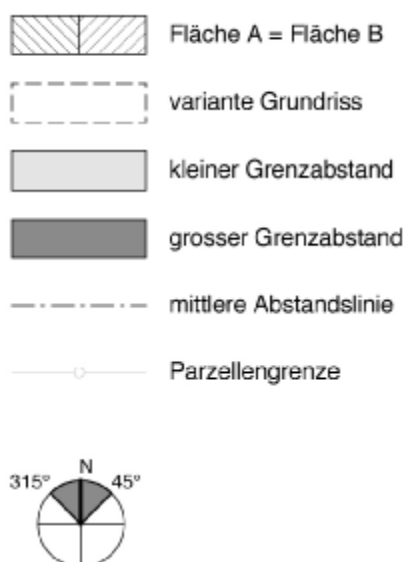
Beispiele:

A Winkelbau

B Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

C Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

Beispiel A: Winkelbau


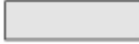



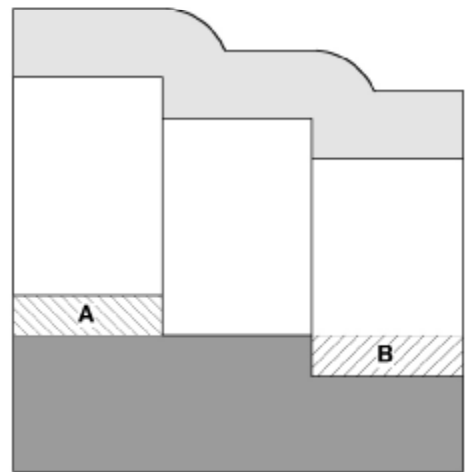
Bemerkungen:

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

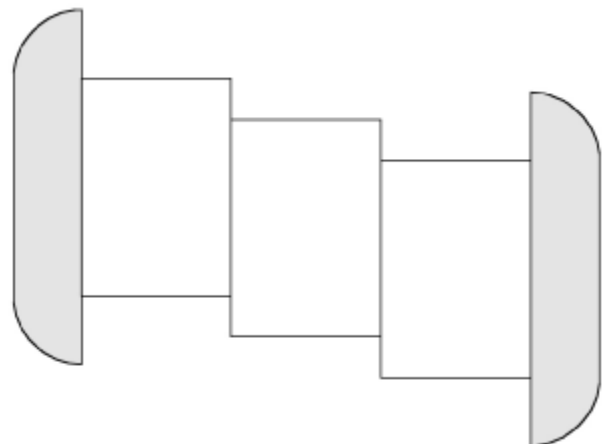
a) Nördlicher und südlicher Grenzabstand

-  Fläche A = Fläche B
-  kleiner Grenzabstand
-  grosser Grenzabstand

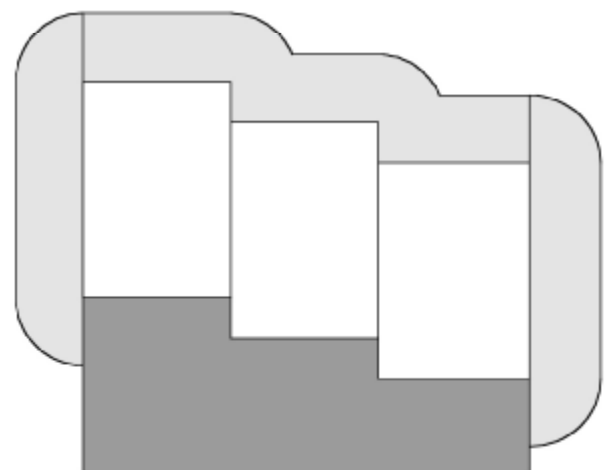


b) Seitlicher Grenzabstand

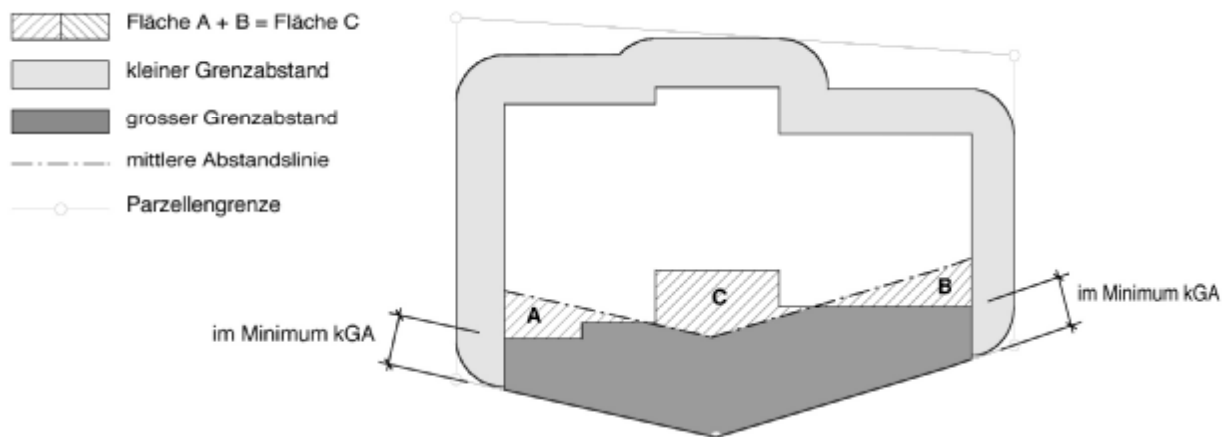
-  seitlicher Grenzabstand



c) Zusammenzug

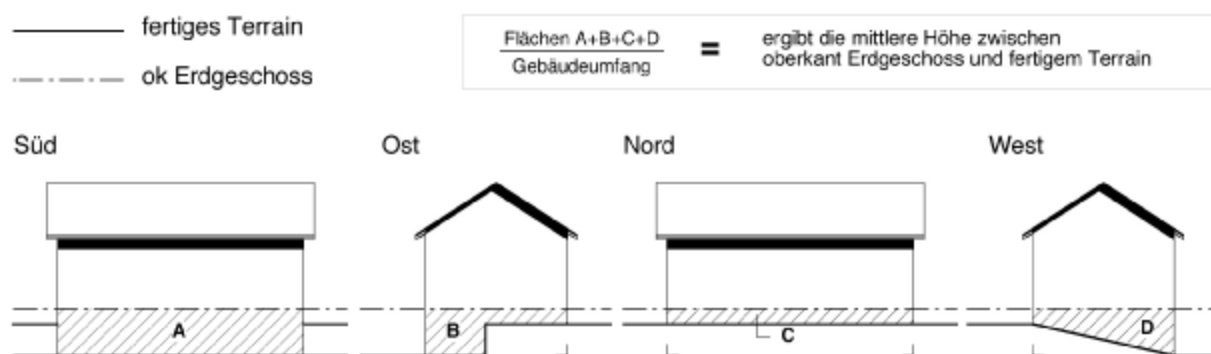


Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss



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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 Oderdorfstrasse Ersatz der bestehenden öffentlichen Wegverbindung 	II
ZPP Nr. 3 "Sonnackerweg"	W	2	3	7	-	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 „Hünigenstrasse“	M	4	5	13	0.7	1.3	<ul style="list-style-type: none"> 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 „Kiesematte“	W	3 2 *	5	10.5 8	0.7	0.9	<ul style="list-style-type: none"> Es wird eine sorgfältig gestaltete und verdichtete Wohnsiedlung mit abgestuftem 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 „Emmental-/ Hünigenstrasse“	M	4	5	13	0.7	1.3	<ul style="list-style-type: none"> 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 „Schlossgut / Inseli“	W M	2	4	8	-	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 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. Für das Bauernhaus ist Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gestattet. 	II 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 gestattet. 	III
ZPP Nr. 13 „Grünegg“	W	7 Baustufen	4		0.4	0.7	<ul style="list-style-type: none"> Es wird eine verdichtete und sorgfältig gestaltete terrassierte Wohnüberbauung bezweckt. Der gut einsehbaren Lage ist mit einer anspruchsvollen Aussenraumgestaltung und Begrünung Rechnung zu tragen. Verkehrserschliessung 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	<ul style="list-style-type: none"> Es wird eine gut gestaltete Überbauung mit Arbeitsnutzung im Kerngebiet bezweckt. Kein zusätzliches Attikageschoss, über dem oberstem Flachdachgeschoss nur Dachaufbauten, Belichtungs- / Luftraumaufbauten, Lifts 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 Gesuchstellenden 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 **Gebäuelänge** 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 Gefahrenggebiete. 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	=	Ausnützungsziffer
BGF	=	Bruttogeschossfläche
BHZ	=	Bauernhofzone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
GA	=	Grenzabstand
GB	=	Gebäudebreite
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäuelänge
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 im Amtsanzeiger vom	15. und 22. November 2006 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 im Amtsanzeiger vom	30. Mai und 06. Juni 2007 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

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR WALD