



Änderung Baureglement in Art. 2, 3, 18, 25 und 29a

Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom 23. Mai 2007 mit Änderungen sind mit einem grünen Rahmen sowie gelb (neu/gestrichen) dargestellt

20.05.2026 / **MITWIRKUNG**

Aufträge / 843 / 843_Ber_260520_BR_Aenderung_Landschaft_2026.docx / 20.05.2026 / fi / Giger

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Konolfingen
Bernstrasse 1
3510 Konolfingen

Auftragsbearbeitung

Lohner + Partner AG
Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Landplan AG

Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern
Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch
– Christoph Giger, Dipl. Umweltingenieur FH / MSc GIS

B Qualität des Bauens

Baugestaltung

2

- 1** 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, und Proportionen 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.

«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 Quartiers? 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?

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, 1. Vollgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

- 2** Bei der Gestaltung des Vorlands zu berücksichtigen sind:

- die Aussenräume sind mit geeigneten Arten zu bepflanzen (ausgenommen Strassenbankette),
- Zufahrten, Vorplätze und Parkplätze sind, wo die örtlichen Verhältnisse es erlauben, mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen,

Unversiegelte, wasserdurchlässige Beläge sind u.a. Schotterrasen, Rausengittersteine, Mergelbeläge oder unvergossene, im Sand verlegte Pflästerungen. Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes. Parkplätze die häufig mit schweren Lastfahrzeugen befahren werden, benötigen einen Oberbau mit Asphaltbeton oder einen Betonbelag. Das Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen möglichst zurückzuhalten und gepuffert versickern zu lassen oder abzuleiten (sofern durch ein Gut-

- nicht gestattet sind dem öffentlichen Raum zugewandte Stein-/Schottergärten.

Die Baukommission kann gleichwertigen anderen Massnahmen zustimmen oder zu Gunsten einer durchgehenden Erhaltung und Gestaltung des Strassenbilds besondere Gestaltungsmassnahmen vorschreiben.

achten belegt werden kann, dass eine Versickerung nicht möglich ist). Geeignete Massnahmen sind z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauer bzw. Retentionsbecken, Sammelbehälter, Regenwassertanks, Gartenbewässerung, Versickerungsmulden oder andere Massnahmen zur Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser.

Dies betreffen insbesondere die Erhaltung, Anpflanzung oder Erstellung wichtiger Elemente des Strassenbilds wie Baumreihen, Hecken, Grünflächen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen. Vorbehalten bleiben zudem die Vorschriften des Strassengesetzes.

Fachausschuss Baugestaltung

3

- 1 Der Gemeinderat ernennt einen Fachausschuss Baugestaltung mit unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zum Bau- und Aussenraum aufwerfen.

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.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

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.

2 Planungen, Bauvoranfragen und Baugesuche können durch die 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,
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPPs vor dem Erlass der Überbauungsordnung,
- Erlass einer Überbauungsordnung,
- im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz,

Der Fachausschuss Baugestaltung nimmt in der Regel zu den der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung.
Art. 75 BauG

- im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Bauvorschriften.

- Landschaftsschongebiete und Landschaftsschongebiete Freihaltung

Vgl. Art. 26 Abs. 2 Lit. c und d BR

3 Die Beurteilung erfolgt durch mindestens zwei Fachleute. Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen.

C Bauzonen und ihre Vorschriften

Dachgestaltung

18

- 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 45.0 Grad, bei viergeschossigen Bauten mit vier Vollgeschossen 30.0 Grad. Bei Klein- und Anbauten beträgt die maximale Dachneigung 30.0 Grad.
- 3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, 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 0.50 m an eine First-, Kehl-, Trauf- oder Gratlinie heranreichen. Die maximale Glasfläche bei Dachflächenfenstern beträgt 1.50 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 0.20 m überragen. Über dem Kehlgebälk sind nur Dachflächenfenster gestattet.
- 4 Bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden gemäss Bauinventar dürfen Dachaufbauten und Dachflächenfenster gesamthaft nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses umfassen. Firstverglasungen sind nicht zugelassen, Dacheinschnitte nur mit vollständiger Überdeckung.

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.

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Bauinventar-Objekten sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

- 5 Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses muss gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss überall um mindestens 2.0 m zurückversetzt sein. Das Attikageschoss kann einseitig auf die Flucht des darunter liegenden Vollgeschosses 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 zulässige Höhe des Attikageschosses beträgt max. 3.50 m ab der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses. Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschosse gemäss Art. 18 BMBV. Auf dem Dach der Attika, welches eine maximale Neigung von 20.0 Grad aufweisen darf, bleiben technisch bedingte Dachaufbauten (Rauch- und Lüftungskamine, Oberlichter, Liftaufbauten und dgl.) von bis zu 1.50 m Höhe unberücksichtigt.
- 7 Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.0 m, bei Klein- und Anbauten max. 1.0 m
- 8 Nicht begehbare Flachdachflächen (mit einer Neigung von bis maximal 5°) von über 50 m² sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen zu begrünen.

D Entwicklung und Schutz

Schutzgebiete und Schutzobjekte

25

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 Regierungsratsamt.

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.

2 Es gelten die folgenden Bestimmungen:

Archäologische Schutzgebiete

a 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.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeinde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f. BauG).

Historische Verkehrswege

b Die historischen Verkehrswege gemäss Inventar IVS 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.

IVS = Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug des Tiefbauamts des Kantons Bern.

Landschaftsschongebiete	c Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert. Zugelassen sind: – Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen, sofern sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen; – für die bodenbezogene landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendigen sowie zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren dienenden Infrastrukturen. Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind in ihrer Wirkung zu erhalten. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.	Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten. Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete. Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG. Beispiele sind Weide- und Schattenunterstände, mobile Melkstände, Tränken- und Futterstellen, Weidezäune, Anlagen zur Be- und Entwässerung, temporäre Folientunnel, Hagelschutznetze, usw. Vgl. Art. 3 BR: Baugesuche können dem Fachausschuss Baugestaltung zur Beurteilung vorgelegt werden.
Landschaftsschongebiete Freihaltung	d Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete Freihaltung bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert in besonders empfindlichen und exponierten Lagen und von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung. Dies sind insbesondere intakte Orts- und Landschaftsbilder, bedeutende topografische und landschaftliche Elemente sowie Aussichtslagen. Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt, ausgenommen sind: – unterirdische Bauten, Bauten und Weideställe bis maximal 60.0 m2 Grundfläche und 5.0 m Fassa-	Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten. Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG

- denhöhe traufseitig und Bauten und Anlagen für die Ver- und Entsorgung, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen;
- für die bodenbezogene landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendigen sowie zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren dienenden Infrastrukturen.

Im Umkreis des «Galgehubel» (120 m), des «Ballebüel» (100 m) und des «Huttibüel» (130 m) sind neue bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen untersagt, ausgenommen sind für die bodenbezogene landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendigen sowie zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren dienenden Infrastrukturen.

Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

u.a. Bauten und Anlagen für die Trinkwasserversorgung, die Abwasserentsorgung, Abfallsammelstellen und dgl.
Beispiele sind Weide- und Schattenunterstände, mobile Melkstände, Tränken- und Futterstellen, Weidezäune, Anlagen zur Be- und Entwässerung, temporäre Folientunnel, Hagelschutznetze, usw.

Lage der Umkreise «Galgehubel», «Ballebüel» und «Huttibüel» vgl. Zonenplan.

Vgl. Art. 3 BR: Baugesuche können dem Fachausschuss Baugestaltung zur Beurteilung vorgelegt werden.

Landschaftsschutzgebiete

Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Es gilt ein Bauverbot, wobei unterirdische Bauten und Unterniveaubauten für Ver- und Entsorgungsanlagen, bewilligungsfreie Bauten und Weideställe bis zu einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) von 60 m² und einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von 3.50 m 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.

Vgl. Art. 5 und 6 BMBV.

Obstbaumschutzgebiete

- e** In den Obstbaumschutzgebieten sind die Hochstamm-Obstgärten in ihrem Bestand geschützt. Abgänge sind an gleicher Stelle oder in nächster Umgebung zu ersetzen.

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.

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

- f** Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind an ihrem Standort aus siedlungs- und landschaftsästhetischen Gründen 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 standortgerechte Arten zu ersetzen.

Die Pflege, der Unterhalt sowie allfällige Ersatzpflanzungen erfolgen durch die Grundeigentümerschaften.

Wanderwege

- g** Die Wanderwege gemäss kantonalem Richtplan des Wanderroutennetzes sind in ihrem Bestand zu sichern und zu unterhalten.

Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung des Tiefbauamts des Kantons Bern (Strassenverordnung SV, Art. 31, 33).

Neophyten und Neozoen

29a

- 1** Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt be-

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV.

drohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

- 2 Die Gemeinde kann bei Unterlassung Ersatzvornahmen zu Lasten der Grundeigentümer veranlassen.

Genehmigungsvermerke Änderung

Mitwirkung	vom ... bis am ...
Vorprüfung	vom ...
Publikation im Amtsblatt	vom ...
Publikation im amtlichen Amtsanzeiger	vom ...
öffentliche Auflage	vom ... bis ..
Einspracheverhandlungen	am ...
Rechtsverwahrungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Urnenabstimmung	am ...

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Sekretärin:

.....
Jonas Rohrer

.....
Lara Saurer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Konolfingen,

Die Geschäftsleiterin

.....
Lara Saurer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum-
ordnung

.....