



Einwohnergemeinde Konolfingen
**Geringfügige Änderung UeO Nr. A "Terrassenüberbauung Tonisbach
Nr. 177/1"**

Änderung Sonderbauvorschriften

AUFLAGE

14. Mai 2025

Aufträge / 663 / 663_Arb_250514_Aend_Vorschriften / 20.05.2025 / ka

Die geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV gegenüber den gültigen Sonderbauvorschriften vom 26. Juni 1986 (Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 13. Oktober 1987) sind **rot (neu/gestrichen)** dargestellt.

Wirkungsbereich

Art. 1

Die Überbauungsordnung gilt für das im Plan Nr. 177/1 gestrichelt umrandete Gebiet, welches die Parzellen Nr. 663, 1099, 1171, 1178, 1505, 1562 umfasst.

(siehe auch korrigierten Überbauungsplan = Perimeter)

Stellung zur
Bauordnung

Art. 2

- ¹ Das Gebiet im Geltungsbereich dieser Überbauungsvorschriften wird in eine Spezialzone für Terrassenhäuser umgelegt.
- ² Für alle hier nicht geregelten Fragen gelten das Baureglement der Gemeinde Konolfingen sowie die einschlägigen kommunalen und kantonalen Erlasse.

Nutzung

Art. 3

- ¹ Das Gebiet im Geltungsbereich darf – mit Ausnahme von Feld A – nur mit Terrassenhäusern sowie den dazugehörenden Gemeinschaftsanlagen (Abstell- Hobbyräume und dgl.) überbaut werden. In der Südost-Ecke des Terrains sind max. zweigeschossige Zweifamilienhäuser gestattet. Ev. erforderliche Ladengeschäfte sowie

baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe sind nur in der ersten Baustufe entlang der Sonnrainstrasse zulässig. Die in Art. 87 Abs. 2 Lit. a BauV 1970 festgelegten Lärmgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden. (Gem. Art. 124 N. BauV)

- ² Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind zu erstellen:
- Terrassenhäuser mit 2 ½ - 7 ½ Zi.
 - Entsprechend notwendige unterirdische Einstellhallen, resp. Einstellgaragen.
 - Ev. Läden und nichtstörende Kleingewerbe.

~~– Kindergarten~~

sowie weitere allen Bewohnern dienende Nebenanlagen, sofern sie sich baulich und ästhetisch gut in das Gesamtprojekt einordnen lassen.

~~³ Die Lage des Kindergartens ist in der Überbauungsordnung generell festgelegt. Die für den Kindergarten notwendige Grundstückfläche, für Gebäude, Umgebung und Zugangswege, sowie der Zeitpunkt der Erstellung sind mit der Gemeinde Konolfingen abzuklären und ihr unentgeltlich abzutreten. Die Erstellung und der Unterhalt dieses Kindergartens inkl. Gebäude, Umgebung und Erschliessung, gehen zu Lasten der Gemeinde Konolfingen. Im Abtretungsvertrag ist zwischen der Gemeinde Konolfingen und der derzeitigen Bauherrschaft eine entsprechende Dienstbarkeit zu errichten und im Grundbuch eintragen zu lassen.~~

Überbauungs- und Gestaltungsplan

Art. 4

- ¹ Der Überbauungs- und Gestaltungsplan Nr. 177/1 regelt verbindlich:
- die Linienführung der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse mit einer Fahrbahnbreite von 5.00m
 - die Strassenbaulinien
 - die minimalen seitlichen Grenzabstände
 - die Gestaltungsbaulinien für Wohnbauten
 - die Orientierung der Bauten
 - die seitlichen Abstände der Gestaltungsbaulinien zwischen den einzelnen Gruppen
 - die Baustufen und deren obersten Höhenkoten
 - ~~den Baubereich für überdeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Zivilschutzanlage~~

- ² Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und

Anlagen innerhalb der Gestaltungsbaulinien sind zulässig, sofern das architektonische Gesamtkonzept dadurch keine Beeinträchtigung erfährt und die Ausnützung nicht erhöht wird.

- ³ Im Weiteren enthält der Überbauungs- und Gestaltungsplan die richtungsgebenden Eintragungen über:
- die Gruppierung der Baukörper
 - die Linienführung des Trottoirs entlang der Sonnrainstrasse
 - die öffentliche Fussgängerverbindung
 - die privaten Fusswege
 - die Lage der Einstellhallen und -garagen mit Ein- und Ausfahrten
 - die Frei- und Sitzplätze
 - die Kinderspielplätze
 - die Leitungsnetzte von Kanalisation, Wasser, Strom und Telefon.

Ausnützungsziffer

Art. 5

- ¹ Das Mass der baulichen Ausnützung wird durch die Überbauungsordnung bestimmt.

Die AZ wird nach den Bestimmungen der Bauverordnung, Art. 93, berechnet.

- ² Für die einzelnen Gruppen gelten die folgenden Ausnützungsziffern:

Gruppe	Parz. Nr.	AZ
1	633 / 1505	0.429
2	1171 / 1099 (Anteil)	0.40
3	1178 / 1099 (Anteil)	0.48
4	1562	0.40

Gebäudehöhen

Art. 6

- ¹ Die Gebäudehöhen werden gemessen bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung resp. Dachkranz-Abschluss.

Die Gebäudehöhen der Bauten innerhalb der Gruppe 3 dürfen ab O.K. Dachkranzabschluss die max. Kote von 729.5 730.5 m.ü.M. nicht überschreiten und diejenigen von min. 729.00 m.ü.M. nicht

unterschreiten.

- ² Die Höhe der einzelnen Baustufen für Wohnbauten beträgt max. 2.8 m.
- ³ Die Gebäudehöhe der zweigeschossigen Bauten in der Süd-Ost-Ecke, Feld A beträgt max. **6.5 7.5** m.
- ⁴ Für die eingeschossigen Bauten (Laden, nichtstörendes Kleingewerbe) im Sockelgeschoss entlang Sonnrainstrasse beträgt die Raumhöhe I.L. max. 3.5 m.

⁵ **Die Fassadenhöhe traufseitig im Bereich für überdeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Zivilschutzanlage darf max. 5.5 m betragen.**

Architektonische Gestaltung

Art. 7

Die Gesamtanlage im Geltungsbereich soll als Einheit gestaltet werden. Sie ist bezüglich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, wobei jede Eintönigkeit zu vermeiden ist. Für die Farbgebung sind zurückhaltende Farbtöne zu wählen.

Dachgestaltung

Art. 8

- ¹ Sämtliche Gebäude sind mit Flachdächern resp. Flachdachterrassen zu versehen. Die Flachdachterrassen müssen teilweise begrünt oder bepflanzt werden. Die nach Süden orientierten Brüstungen sind auf der ganzen Länge zu bepflanzen.
- ² Die Flachdächer über den obersten Baustufen sowie über den zweigeschossigen Bauten in der Süd-Ost-Ecke sind mit unauffälligen Bedachungsmaterialien, z.B. Kiesklebedach, zu versehen.
- ³ Die unter Abs. 2 aufgeführten Flachdächer dürfen nur von Kaminen, Ventilationszügen, Oberlichtkuppeln und dergleichen überragt werden. Diese Aufbauten sind in Höhe und Ausmass auf das technisch unbedingt erforderliche Mindestmass zu beschränken.

Umgebungsgestaltung Art. 9

- ¹ Mit der Baueingabe ist für jede Bauetappe resp. Gesamtüberbauung ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Disposition der Zugangs- und Verbindungswege sowie die Gestaltung der Spiel- und Erholungsflächen ist im Umgebungsgestaltungsplan festzuhalten.
- ² Innerhalb der Gesamtüberbauung dürfen keine Einfriedungen erstellt werden. Sitzplätze vor Parterrewohnungen dürfen nur durch Lebhäge oder bewachsene Pflanzentröge abgegrenzt werden.
- ³ Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind ausreichende Kinderspielplätze nach den Bestimmungen der Art. 44, 45 und 46 der Bauverordnung festzulegen.
- ⁴ Die innerhalb des Wirkungsbereiches speziell ausgeschiedenen Erholungs- und Spielflächen sind zur allgemeinen Benützung für die Siedlungsbewohner offen zu halten.

Baumschutz Art. 9a

- ¹ Die Baumreihe an der Buchwaldstrasse steht unter Schutz. Innerhalb der Perimeterabgrenzung für die Gruppe 3 betrifft dies 10 Hochstammbäume.
Die Bauherrschaft oder deren Rechtsnachfolger verpflichten sich, Bäume, die schwerwiegend verletzt sind oder eingehen, mit genügend grossen und lebensfähigen Kastanienbäumen zu ersetzen. Dies gilt während und auch nach der Bauzeit, sofern ein allfälliger Schaden auf die Überbauung (Gruppe 3) zurückzuführen ist.
- ² Der Umräum um die geschützten Bäume (Hang, Trottoir, und Buchwaldstrasse) ist während der Bauzeit der Gruppe 3 so zu sichern, dass die Allee keinen Schaden nimmt.
- ³ Eventuell notwendige Stützmauern zur Sicherung des Umlandes um die Bäume (Wendeplatz), sind in der Art der begrüneten Hangabstützung auszuführen.
Dem Gemeinderat müssen die entsprechenden Entwürfe und Absichten vor der Bauausführung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Umgebungsgestaltung Art. 10

- ¹ Die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse ist, vor Fertigstellung der zu erschliessenden Gebäudegruppen, auf die jeweils benötigte Länge auszubauen. Die Erstellungskosten dieser Strasse werden zu 100% auf die im Bereich der Überbauungsordnung sowie allen übrigen angrenzenden Grundeigentümer gemäss einem noch zu erstellenden Beitragsplan aufgeteilt. (Art. 88 Abs. 4, 112 Abs. 1, 113 n. BauG)
- ² Die Grundeigentümer der Gruppe 1 laut Überbauungsordnung Nr. 177/1 erklären sich bereit, der Gemeinde Konolfingen ein öffentliches Wegrecht auf dem im Überbauungs- und Gestaltungsplan speziell bezeichneten Fussweg als Fussgängerverbindung zwischen Sonnrainstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse einzuräumen. Die gleichen Bedingungen gelten für den Fussweg ab neuer Detailerschliessungsstrasse (Gruppe 3) bis auf die Buchwaldstrasse. Die näheren Einzelheiten werden in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.
- ³ Der im Projekt vorgesehene ca. 2 m breite Fussweg entlang der Sonnrainstrasse muss der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung stehen.
- ⁴ Heizung und Warmwasseraufbereitung sind pro Gebäudegruppe zentral zu lösen, so dass max. vier unterirdische Zentralen erstellt werden müssen.
- ⁵ Alle in der Überbauungsordnung vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern der jeweiligen Bauetappen, resp. Gesamtüberbauung in eigenen Kosten vor Baubezug zu erstellen.

Abstellplätze Art. 11

- ¹ Zu jeder Gebäudegruppe der Überbauungsordnung sind die erforderlichen ober- und unterirdischen Ein- und Abstellhallen zu errichten. Die Gesamtzahl der ober- und unterirdischen Ein- und Abstellplätze muss mind. 150% der Wohneinheiten entsprechen, vorbehalten bleiben die Art. 48 – 52 BauV.
- ² Jeder Wohneinheit ist mindestens ein Einstellplatz in unterirdischen Einstellhallen, resp. Einstellgaragen fest zuzuteilen.

- ³ Die übrigen Abstellplätze sind oberirdisch anzuordnen, wovon mindestens 20% für Kurzparkierer und Besucher freizuhalten sind.
- ⁴ Überdies sind genügend Abstell- resp. Einstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Kleinmotorräder zu schaffen.

Antennen

Art. 12

Für Radio- und Fernsehempfang ist für jede Gruppe max. eine Gemeinschaftsantennenanlage gestattet.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Art. 13

Die Grundeigentümer haben die Durchführung der Überbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Art. 96 BauG).

Bevor diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Bauliche Veränderung nach Fertigstellung

Art. 14

Nach Fertigstellung der Überbauung bedürfen Veränderungen an Gebäuden und an der Terraingestaltung (Böschungen, Stützmauern etc.) einer Baubewilligung **gemäss Art. 6721 ff des Baureglementes und Art. 72 ff. des kantonalen Baubewilligungsdekretes.**

Eine solche darf jedoch nur erteilt werden, wenn durch die vorgesehene Veränderung das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Inkrafttreten

Art. 15

Die Überbauungsvorschriften treten, wie auch Abänderungen und Ergänzungen, mit der Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, 110 BauV).

Revision der
Überbauungsvorschriften

Art. 16

Für eine geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die Kant. Behörden gem. Art. 61 BAuG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 ff BauG anwendbar.

Genehmigungsvermerke

(geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV)

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom
bis

Einspracheverhandlung am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Gemeindepräsident Die Sekretärin

.....
Heinz Suter

.....
Lara Saurer

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Konolfingen,

Die Geschäftsleiterin

.....
Lara Saurer

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am