

Geringfügige Änderung in Art. 5, 8, 9, 10 und 13

19. Mai 2025 | **ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die geringfügigen Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV gegenüber den gültigen Überbauungsvorschriften 8A UeO «Emmental- / Hünigenstrasse» (Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11. März 1998) sind **rot (neu/gestrichen)** dargestellt.

Wirkungsbereich	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem quadrierten Perimeter gekennzeichnet. Er umfasst die Etappe a der ZPP Nr. 8 gemäss Art. 61 Gemeindebaureglement (GBR)
Stellung zur Grundordnung	Art.2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das GBR, insbesondere die Kernzone K4.
Zweck	Art.3 1. Die Überbauungsordnung Nr. 8A löst den nördlichen Teil der ZPP Nr. 8 ab. 2. Die Überbauungsordnung Nr. 8A bezweckt eine verdichtete Bauweise und eine Zentrumserweiterung entlang der Emmentalstrasse. 3. Die Überbauungsordnung Nr. 8A bestimmt vor allem die städtebauliche Gliederung und Gestaltung von Bauvolumen und Aussenräumen.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art 4 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: a) Begrenzung der Baufelder für Hauptbauten b) Begrenzung des Baufeldes für eingeschossige Anbauten c) Begrenzung des Baufeldes für Pergola d) Begrenzungslinie für unterirdische Bauten nach Art. 9.4 e) Fahrbereich Hauszufahrt f) öffentliches Trottoir g) privater Zugangsbereich/Rampe/Treppe h) Bereich für oberirdische Autoabstellplätze i) Bereich für oberirdische Veloabstellplätze j) Zu- und Wegfahrten / Einstellhallenerschliessung k) Mittelinsel 1m50 der Fussgängerquerung Emmentalstrasse l) Wendehammer , m) ungefähre Lage zwingend neu zu pflanzender Hochstammbäume n) ungefähre Lage zwingend neu zu pflanzender Hecken o) Bereich für Spielfläche nach Art 46 BauV p) privater Gartenbereich Als Hinweise sind aufgeführt: q) bestehende Bauten r) Baulinien gemäss Baulinienplan Hünigenstrasse - Emmentalstrasse,

Kiesenmatte - Kiesenbach, genehmigt am 29. 12. 77 / 21. 01. 81

- s) öffentlicher Fuss- und Radweg gemäss Baulinienplan
- t) bestehende Abwasserleitung 0 800
- u) bestehende Flurleitung 0 500
- v) bestehende Druckwasserleitung 0 180

Architektonische Gestaltung
der Neubauten

Art.5

1. Die Neubauten sind bezüglich Gliederung, Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen. Sie sollen ihrer Nutzung entsprechend als eigenständige Architektur ablesbar in Erscheinung treten, lebendig, feinmassstäblich und attraktiv gegliedert werden.
2. Es sind Flachdächer zu erstellen. Attikas sind gestattet, für diese sind **Flachdächer und** leicht gegen den Hof geöffnete Pultdächer zulässig. **wobei für alle Baufelder jeweils gleiche Dachformen gewählt werden müssen.** Oblichter und Aufbauten für Technik sind erlaubt. Für diese Aufbauten gilt das Gemeindebaureglement Art. 35.4
3. Entlang der Emmentalstrasse sind im Erdgeschoss publikumsfreundliche Schaufenster oder Vitrinen zu erstellen; grössere geschlossene Flächen sind untersagt

Nutzungsart

Art.6

1. Es gilt eine gemischte Nutzung gemäss Kernzone d.h. Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungen, Ladennutzung, Restaurant etc. wobei auch Lagerhausbauten zu den bestehenden Gewerbebetrieben oder Läden zugelassen sind.

Nutzungsmass

Art. 7

1. Im Rahmen der Baufelder und der baupolizeilichen Bestimmungen darf das gesamte Nutzungsmass inkl. anrechenbare gewerbliche Lagerflächen 6500 m² BGF nicht übersteigen und nach Vollausbau 3505 m² BGF nicht unterschreiten.
2. Die BGF berechnet sich nach Art. 93 BauV vom 6. März 1985.

Baupolizeiliche
Bestimmungen

Art.8

1. Oberirdische Neubauten dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden.
2. Für Hauptbauten beträgt die Geschoszahl maximal 4. Eine Attika ist zulässig, ihre Fassade muss **im Minimum zweiseitig allseitig** mindestens 2 m von der Fassade zurückspringen.
3. Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker, Treppen etc. dürfen höchstens 2m50 über das Baufeld herausragen. Geschlossene Bauteile maximal die Hälfte der Gebäudelänge in einer Länge von je maximal 6 m. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 47 Abs.2 GBR. Das Vordach zum Erdgeschoss an der Emmentalstrasse darf bis zu 3m auskragen.
4. Unterirdische Bauteile sind solche, welche den Fixpunkt 561 (Höhe Stichstrasse zum Altersheim) nicht mehr als 1m20 überragen.

Baufeldbestimmungen

Art.9

1. Baufeld A, B und C:
Innerhalb der Baufelder dürfen Hauptbauten erstellt werden
- a) Gebäudelänge und -tiefe innerhalb des Baufeldes sind frei

- b) Gebäudehöhe maximal 14 m ab Fixpunkt 561: 658.06 m.ü.M.

2. Baufelder für eingeschossige Anbauten:

- a) Geschosszahl maximal 1
b) Gebäudehöhe ab Fixpunkt 561: 658.06 m.ü.M. maximal **6.20 m**
4m50
c) Flachdach begrünt oder begebar, Höfe und Oblichter sind gestattet.
d) ausgenommen an der Emmentalstrasse müssen die Brüstung transparent oder mind. 1m von der Dachkante zurückgesetzt werden.

3. Baufeld für Pergola

- a. für unbewohnte, unbeheizte Nutzungen bestimmt.
b. maximale mittlere Gebäudehöhe von 2m80 ab 1. Obergeschoss.
c. nur eine Längsseite darf umwandet werden.

4. Begrenzungslinie für unterirdische Bauten nach Art. 8.4

Unterirdische Bauten, die den Fixpunkt 561 (Höhe Stichstrasse zum Altersheim) überragen, dürfen bis an die Begrenzungslinie für unterirdische Bauten erstellt werden mit Ausnahme der Südgrenze zur Parzelle 1308, wo die Grenz- abstände mindestens 2m betragen.

Etappierung

Art. 10

1. Die Etappierung der Bauten ist frei. Die Neubauten haben einen Gebäudeabstand von mind. 3 m zu den bestehenden Bauten einzuhalten und die Beschattungstoleranzen gemäss BauV. Art. 22 müssen berücksichtigt werden. Die Baueingabe für die einzelnen Baufelder für Hauptbauten muss als gesamtes erfolgen. Situations- und Umgebung gestaltungsplan müssen bei jeder Baueingabe den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung umfassen.

2. Anforderungen an die Etappen:

a) die Hauszufahrten, Parkierung und Anlieferung sowie die Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss BauV. Art. 42 - 46 müssen für den gesamten Perimeter nachgewiesen werden.

b) die im Bereich der Etappe vorgesehenen zwingenden Pflanzungen müssen mit dem Bau dieser Etappe ausgeführt werden.

c) ein öffentlicher Fuss- und Radweg von mindestens 2m Breite muss an der östlichen Parzellengrenze jederzeit sichergestellt werden.

d) Auf Antrag des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 2121 muss eine 3m breite Hauszufahrt zu dieser Parzelle ab Stichstrasse Emmentalstrasse gewährt werden. Die Erstellungskosten gehen zulasten des Antragstellers. Der öffentliche Fuss- und Radweg muss gewährt bleiben.

~~e) mit der Realisierung des Baufeldes C muss der Fussgängerstreifen mit Mittelinsel über die Emmentalstrasse bei der Stichstrasse zum Altersheim erstellt werden mit folgenden Massen: 3m25 Spur auswärts, 1m00 Mittelinsel, 4m25 Spur einwärts.~~

f) mit der Erstellung der Parkplätze **kann** **wird** entlang der Parzelle 1308 eine 0.50 m hohe Brüstung auf die Einstellhalle gebaut **werden**.

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 11

1. Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 und ein Nachweis der 15% Grünflächen

gemäss Art. 13 GBR einzureichen.

2. Der Umgebungsgestaltungsplan muss die Umgebung des gesamten Perimeters umfassen, und mindestens beinhalten:

- a) Die Anordnung, Gestaltung und wichtige Abmessungen der Hauszugänge, Fussgänger-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Zufahrten und oberirdische Auto- und Veloabstellplätze mit den notwendigen Höhenangaben sowie den Angaben zu Belagsmaterial und betreffend Bodenversiegelung und Entwässerung.
- b) Alle vorgesehenen Grabungen und Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben.
- c) Lage und Gestaltung der Aussenbeleuchtung, der wesentlichen Ausstattung, der Containerstandorte und grösseren Kompostierplätze.
- d) Art der Vegetationsflächen (Rasen, Stauden, Bodenbedecker, Sträucher, etc.).
- e) Neue Bäume, Baumarten.

Fahrerschliessung

Art. 12

1. Die Erschliessung ans öffentliche Strassennetz erfolgt primär über die Stichstrasse zum Altersheim. Mit der Überbauung des angrenzenden Baufeldes B ist ein Wendehammer zu erstellen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

2. Zur Anlieferung und betriebseigener Parkierung darf die bestehende Ein- und Ausfahrt in die Emmentalstrasse weiter benutzt werden. In Zusammenhang mit einer zukünftigen UeO 88 Etappe 2 ist eine koordinierte Ein- und Ausfahrt zu ermöglichen, eventuell ein Einbahnverkehr in die oder von der Hünigenstrasse.

3. Die Hauszufahrt für Parz. Nr. 2121 erfolgt über eine Verbreiterung des öffentlichen Fuss- und Radwegs auf 3 m. Sie darf max. 5 Parkplätze erschliessen.

Fussweg

Art. 13

~~1. Wird im Baufeld C ein Hochparterre erstellt, so muss das öffentliche Trottoir entlang der Emmentalstrasse an die Fassade verlegt und bis 1m angehoben werden. Es muss mindestens einen Lichtraum von 2m50 Breite und Höhe einhalten und beidseits eine rollstuhlgängige Rampe enthalten. Rampe und Treppe müssen je mindestens 1m50 breit sein. Der Abtausch mit dem bestehenden Trottoir wird vor Baubewilligung mit einer Dienstbarkeit zwischen Kanton Gemeinde und Bauherrschaft geregelt.~~

2. Der öffentliche Fuss- und Radweg entlang der östlichen Parzellengrenze und dessen Fortsetzung in einer zukünftigen UeO 8B Etappe 2 ist mit dem Baulinienplan Hünigenstrasse - Emmentalstrasse, Kiesenmatte - Kiesenbach vom 29. 12. 77 / 21.01.81 gesichert.

Parkierung

Art. 14

1. Die für die effektiv realisierten Nutzungen erforderliche Anzahl Abstellplätze für Autos und Zweiräder regeln die zur Zeit der Baueingabe gültigen Bestimmungen. Je nach Nutzung sind die Anzahl Abstellplätze für Zweiräder zu erhöhen.

2. Neben der vorwiegend unterirdischen Parkierung sind die für oberirdische Auto- und Veloabstellplätze zulässigen Bereiche im Überbauungsplan bezeichnet.

3. Ein unterirdischer Zusammenschluss der Einstellhalle mit einer in einer zu- künftigen UeO 8B Etappe 2 bleibt vorbehalten.

- Erschliessungsleitungen Art. 15
1. Die bestehende Abwasserleitung, welche im nördlichen und östlichen Bereich das Areal durchquert, liegt ausserhalb der Baufelder und darf unterirdisch nicht überbaut werden.
2. Die bestehende Flurleitung in Nord - Südöstlicher Richtung ist an die Bodenplatte anzuhängen. Im zu überbauenden Bereich ist diese in Absprache mit der Gemeinde in einem Leitungskanal zu führen sowie an Anfang und Ende des Leitungskanal mit einem Kontrollschacht zu versehen.
3. Allfällige Haftansprüche betreffend unbekannter Leitungen (insbesondere Drainagen) gehen zulasten des Verursachers baulicher Veränderungen.
- Vereinbarungen Art. 16
Zwischen der Einwohnergemeinde Konolfingen, handelnd durch den Gemeinderat und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplans sind vor Erteilung der jeweiligen Baubewilligung bezüglich Erschliessung und Etappierung Verhandlungen zu führen.
- Inkrafttreten Art. 17
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemein- den und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Vorprüfung	vom	18. Sept. 97	
Publikation im Amtsblatt	vom	15. und 19. Nov. 97	
Publikation im Amtsanzeiger	vom	14. und 21. Nov. 97	
öffentliche Auflage	vom	14. Nov. 97	bis 16. Dezember 97
Einspracheverhandlung	am	13. Januar 98	
- Rechtsverwahrungen		1	
- erledigte Einsprachen.....		2	
- unerledigte Einsprachen.....		0	

BESCHLOSSEN durch den Gemeinderat am

28. Januar 1998

Namens der Gemeinde: Präsident

Sekretär

die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Konolfingen, den 26. FEB. 1998 der Gemeindeschreiber

GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, den 17. März 1998

B. H. H.

GENEHMIGUNGSVERMERKE DER GERINGFÜGIGEN ÄNDERUNG:

(geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV)

Publikation im Amtsblatt	vom .
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom .
Öffentliche Auflage	vom . bis .

Einspracheverhandlung	.
Erledigte Einsprachen	.
Unerledigte Einsprachen	.
Rechtsverwahrungen	.

Beschlossen durch den Gemeinderat	am .
-----------------------------------	------

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am .
---	------

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident	Die Sekretärin
-----------------------	----------------

.....
N. N.

.....
Lara Saurer

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Konolfingen,

Die Geschäftsleiterin

.....
Lara Saurer

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am