



Baureglement



Aktualisierung 2018: Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom 23. Mai 2007 mit Änderungen bis 7. März 2014 sind **rot (neu/gestrichen)** dargestellt; Stand 27. März 2018 / Version 1.2

Aufträge / 685 / 685_Ber_180327_BR_Version_1-2.docx / 23.04.2018 / fi / Di

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Konolfingen
Bernstrasse 1
3510 Konolfingen

Auftragsbearbeitung

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

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Konolfingen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Infoplan enthalten.

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/ oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Bau- und im Nichtbaugelände decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Infoplan

Im Infoplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen.

Der Infoplan dient der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergebundenen Gebieten und Objekten stehen (können).

Baureglement

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1). Vgl. Art. 7 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

INHALT

A	Einleitung	8
1	Geltungsbereich	8
B	Qualität des Bauens	9
2	Baugestaltung	9
3	Fachausschuss Baugestaltung	9
C	Bauzonen und ihre Vorschriften	12
4	Gebäudeabmessungen und Geschosshzahl	12
5	Kleinbauten	12
6	Anbauten	12
7	Unterniveaubauten	13
8	Unterirdische Bauten	13
9	Vorspringende Gebäudeteile	13
10	Rückspringende Gebäudeteile	13
11	Staffelung	13
12	Geschosse	13
13	Abgrabungen.....	14
14	Strassenabstände Bauabstände	14
6	An- und Nebenbauten	15
7	Unterirdische Bauten	15
15	Näherbau	16
16	Gebäudeabstand.....	16
17	Abstand zu den Zonengrenzen	17
18	Bauten am Hang	17
10	Bauteile	17
19	Dachgestaltung	18
20	Antennenanlagen	19
21	Bauzonen	21
22	Landwirtschaftszone LWZ	27
23	Intensivlandwirtschaftzone I-LWZ	28
24	Zone für öffentliche Nutzung ZöN	29
25	Abstellplätze für Fahrzeuge.....	32

D	Entwicklung und Schutz	34
26	Schutzgebiete und Schutzobjekte	34
27	Gewässer	36
28	Gefahrengebiete	37
29	Ortsbilderhaltungsgebiet	39
30	Baudenkmäler	39
E	Zuständigkeiten	41
31	Zuständigkeit des Gemeinderats	41
32	Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission	41
33	Zuständigkeit der Leitung Abteilung Bau	42
34	Zuständigkeit des Gemeinderats	43
35	Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission	43
36	Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission	44
F	Schlussbestimmungen	45
37	Ausgleich von Planungsvorteilen Planungsausgleich	45
38	Strafbestimmungen	45
39	Inkrafttreten; Aufhebung bestehender Vorschriften	45
Anhang 1	Definition und Messweisen Grafische Darstellungen	48
Anhang 2	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	54
Anhang 3	Kommentar zum Baureglement	
Anhang 4	Abkürzungen	
Anhang 5	Sachregister	
Anhang 6	Genehmigungsvermerke	66
	Genehmigungsvermerke Aktualisierung	68
	Abkürzungsverzeichnis	70

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	A	Einleitung	
Geltungsbereich Grundlegendes	1	<p>1 Das Baureglement gilt für die Gemeinde Konolfingen und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebiets.</p> <p>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 und die Überbauungsordnungen. Als Hinweise sind ergänzend die Gefahrenkarte, die Leitbilder und die Richtpläne der Gemeinde beizuziehen.</p> <p>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.</p>	<p>Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen</p> <p>«Bauen» bedeutet hier Neubauen, Umbauen, Abreissen, Umnutzen, usw.</p> <p>Das kantonale Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Art. 4 bis 7) BewD umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche baubewilligungsfrei sind. Wer ohne Baubewilligung baut, macht sich strafbar. Es wird deshalb empfohlen, bei der Abteilung Bau nachzufragen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	B	Qualität des Bauens	
Baugestaltung	2	<p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 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. 	<p>«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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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? <p>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-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
Fachausschuss Baugestaltung	3	<p>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. welcher die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde</p>	<p>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.</p> <p>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 Empfeh-</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>in Baugestaltungsfragen berät. Er besteht aus drei, wenn möglich nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten.</p>	<p>lungen 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.</p>
		<p>2 Planungen, Bauvoranfragen und Baugesuche können durch die Planungs- und Baukommission in folgenden Fällen dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 von Zonen mit Planungspflicht, der Befreiung von der Planungspflicht oder von Überbauungsordnungen, - im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz, - im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Bauvorschriften. 	<p>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.</p>
			<p>Der Fachausschuss Baugestaltung nimmt in der Regel zu den der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung.</p>
			<p>Art. 75 BauG</p>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	C	Bauzonen und ihre Vorschriften	
Gebäudeabmessungen und Geschosszahl	4	<p>4 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.</p> <p>2 Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang 1.</p>	
Kleinbauten	5	<p>Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.10 m – massgebendes Terrain ist das fertige Terrain – Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m 	<p>Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV</p> <p>Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).</p>
Anbauten	6	<p>Anbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.10 m – massgebendes Terrain ist das fertige Terrain – Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind. 	<p>Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV</p> <p>Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Unterniveaubauten	7	<p>Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Mittel max. 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragend – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – Gebäudelänge (GL) und -breite (GB) frei 	<p>Vgl. Art. 6 BMBV</p> <p>Unterniveaubauten sind Gebäude, die im Mittel (OK des fertigen Bodens der darüber liegenden Decke; nicht angerechnet werden Geländer, Brüstungen und Bordüren) bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.</p>
Unterirdische Bauten	8	<p>Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A): min. 1.0 m 	<p>Vgl. Art. 5 BMBV</p> <p>Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.</p>
Vorspringende Gebäudeteile	9	<p>Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Tiefe max. 2.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % – Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m, bei Klein- und Anbauten 1.0 m 	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus.</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>
Rückspringende Gebäudeteile	10	<p>Rückspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Tiefe max. 2.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % 	<p>Vgl. Art. 11 BMBV</p> <p>Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.</p>
Staffelung	11	<p>Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Situation: min. 1.50 m 	
Geschoss	12	<p>Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		– Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m	Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.
Abgrabungen	13	Abgrabungen: max. ½ Gebäudelänge (GL) resp. Gebäudebreite (GB)	Vgl. Anhang 1
Strassenabstände Bauabstände	14	<p>1 Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch dürfen vorspringende Gebäude- teile, Abstellplätze für Fahrzeuge, offene Terrassen, Brunnen, Mist- und Jauchegruben und dgl. maximal 1.60 m in den Strassenabstand hineinragen, bei Geh-, Fuss- und Radwegen der Gemeinde oder We- gen im Gemeindegebrauch maximal 1.0 m. Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgen- de Bestimmungen:</p> <p>a) Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassen- abstände).</p> <p>b) Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsord- nungen und Baulinienpläne.</p> <p>c) Dieses Baureglement.</p> <p>2 Entlang offener und eingedolter Fliessgewässer gel- ten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche be- willigungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:</p> <p>— Tonisbach: ————— 25.0 m</p> <p>— Chise und Gewerbekanal: — 10.0 m</p> <p>— Restliche Gewässer: ————— 5.0 m</p> <p>Die Bauabstände werden von der oberen Böschungs- kante aus gemessen.</p>	<p>Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstän- de sind:</p> <p>Vgl. Art. 80 SG. Abstand von:</p> <p>– Kantonsstrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 5.0 m</p> <p>– Gemeindestrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 3.6 m</p> <p>Strassenabstände werden unter anderem vorgeschrieben, um genügend Platz für Strassen-erweiterungen und die Verlegung von Leitungen zu haben.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>3 Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten.</p>	
<p>An- und Nebenbauten</p>	<p>6</p>	<p>1 An- und Nebenbauten sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60.0 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.0 m, gemessen ab fertigem Terrain.</p> <p>2 Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt 3.0 m.</p> <p>3 Der allseitige Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.0 m.</p> <p>4 An- und Nebenbauten werden in der Gebäudelänge und Gebäudebreite nicht mitgerechnet.</p>	<p>Als „bewohnt“ gelten zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser.</p> <p>Als „unbewohnt“ gelten zum Beispiel Garagen, Velounterstände, Geräteschuppen.</p>
<p>Unterirdische Bauten</p>	<p>7</p>	<p>1 Unterirdische Bauten sind, mit Ausnahme einer Fasadenseite, vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nicht mehr als 1.2 m überragen.</p> <p>2 Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze reichen.</p> <p>3 Die Gesamtlänge unterirdischer Bauten ist nicht beschränkt.</p>	<p>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.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Näherbau	15	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmegewilligung. 2 Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn ist ein Näherbau bis an die Parzellengrenze ohne Ausnahmegewilligung gestattet. 	<p>Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden (vgl. Art. 16). Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten. Ein Eintrag des Näherbaurechts im Grundbuch wird nicht verlangt, aber dringend empfohlen.</p>
Gebäudeabstand	16	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen liegen würde. 2 Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 6 Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 4a und 4b 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. 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Abstand zu den Zonengrenzen	17	Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.
Bauten am Hang	18	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe gestattet (als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wird): – min. 5 % Neigung: Mehrhöhe von 0.50 m – min. 10 % Neigung: Mehrhöhe von 1.0 m	
Bauteile	10	<p>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.</p> <p>2 Freitragende Gebäudeteile, offene Terrassen, Brunnen, Mist- und Jauchegruben, Einzelkläranlagen und dergleichen dürfen vorbehältlich der Bestimmungen des Strassengesetzes des Kantons Bern bei öffentlichen Strassen 1.6 m und bei öffentlichen Geh-, Fuss- und Radwegen 1.0 m in den Strassenabstand hineinragen.</p>	<p>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.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Dachgestaltung	19	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="577 320 1361 491">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. <li data-bbox="577 523 1361 694">2 Bei Schrägdächern ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im gesamten Dachraum gestattet. Die maximale Dachneigung beträgt 45.0 Grad, bei viergeschossigen Bauten 30.0 Grad. Bei Klein- und Anbauten beträgt die maximale Dachneigung 30.0 Grad. <li data-bbox="577 726 1361 1134">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 0.50 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. <li data-bbox="577 1166 1361 1406">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. 	<p data-bbox="1361 320 2150 411">Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild wichtig.</p> <p data-bbox="1361 432 2150 491">Die Bestimmungen sollen ortsfremde Dachgestaltungen verhindern. Sie lassen aber auch Platz für die heute üblichen Dachgestaltungen.</p> <p data-bbox="1361 544 2150 572">Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.</p> <p data-bbox="1361 726 2150 785">Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>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.</p> <p>6 Die Attika darf, ab oberkant offene oder geschlossene Brüstung bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 2.50 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) nicht mitgezählt. Auf dem Dach der Attika, welches eine maximale Neigung von 20.0 Grad aufweisen darf, sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rauch- und Lüftungskamine – Oberlichter – Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 2.50 m, gemessen von oberkant Attikadach bis oberkant Abdeckung der Liftaufbauten 	
Antennenanlage	20	<p>1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk usw. dienen. Ausgenommen sind Parabolspiegel und Antennen für den Empfang der üblichen Radio- und Fernsehsender. Den an der Errichtung von Antennenanlagen Interessierten wird die Einreichung einer Bauvoranfrage empfohlen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Antennen sind nach Möglichkeit in den Arbeitszonen A sowie als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Bestehende bewilligte Standorte sind vorzuziehen.	
		3 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone gemäss Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist ein Bedarfnachweis zu erbringen und eine Koordination mit bestehenden bewilligten Anlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.	
		4 In Ortsbilderhaltungs- und in Landschaftsschutzgebieten, bei schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie bei Natur- und Kunstdenkmälern sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Kant. Denkmalpflege), dem Bau von Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind und in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden können.	
		5 Antennen haben sich, damit eine gute Gesamtwirkung entsteht, gemäss Art. 2 Baureglement gut in die Umgebung einzupassen. Freistehende und von Bauten und Anlagen weit abgesetzte Antennen sind nicht gestattet. Antennen sind optisch in oder auch an Bauten und Anlagen zu integrieren. Zur Beurteilung ist der Fachausschuss Baugestaltung beizuziehen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und Kantonalem Recht.	Änderung genehmigt am 22. April 2013 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Bauzonen	21	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und über die baupolizeilichen Masse:	<p>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.</p> <p>Der kleine Grenzabstand soll die Nachbarn und Nachbarinnen vor Bauten in zu grosser Nähe schützen.</p> <p>Der grosse Grenzabstand bezweckt die Sicherstellung von wohnhygienisch einwandfreien Verhältnissen (Eigenschutz, er kann deshalb nicht auf der Nordseite liegen).</p> <p>Die Gebäudehöhe wird aus Gründen des Dorfbildes und der Beschattung limitiert. Die Gebäudehöhe wird in Metern definiert. Die genaue Messweise ist in den „Graphischen Darstellungen“ festgelegt.</p> <p>Die Geschoszahl verhindert zusätzlich das Erstellen von Tiefparterre-Geschossen.</p> <p>Die Gebäudelänge soll unproportionierte oder überdimensionierte Bauten verhindern.</p> <p>Die Gebäudebreite soll unproportionierte Bauten verhindern.</p> <p>Die Nutzungsart ist aus Gründen der Dorfentwicklung und Dorfgestaltung definiert. Die Nutzungsart umschreibt, welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht.</p> <p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.</p>

Marginale	Art.		Normativer Inhalt				Hinweis		
Zone	kleiner Grenzabstand (kA) m	grosser Grenzabstand (gA) m	max. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) m	max. Gebäudelänge (GL) m	max. Gebäudebreite (GB) m	max. Geschosszahl (VG)	Nutzungsart (NA)	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV ²	Besonderes
Wohnzone W2	4	9	7.00 7.50	25	14	2	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ¹ • stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	II	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ausgeschlossen • Im Tonisbach ist entlang dem Haldenweg in einem Streifen von 25.0 m Abstand im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass mit baulichen Massnahmen der Planungsgrenzwert eingehalten werden kann.
Wohnzone W3	5	12	10.0 10.5	30	15	3	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ¹ • stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	II	

- kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang 1)
- gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang 1)
- GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
- GB = Gebäudebreite
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Stille Arbeitsnutzung: z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Marginale	Art.		Normativer Inhalt					Hinweis	
Zone	kleiner Grenzabstand (kA) m	grosser Grenzabstand (gA) m	max. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) m	max. Gebäudelänge (GL) m	max. Gebäudebreite (GB) m	max. Geschosszahl (VG)	Nutzungsart (NA)	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV ²	Besonderes
Wohnzone W4	6	14	13.0 13.5	40	16	4	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ¹ • stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	II	
Mischzone M2	4	8	7.00 7.50	30	14	2	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ¹ • Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	III	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Tankstellen und Autowerkstätten • Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ausgeschlossen
Mischzone M3	5	10	10.5 10.5	35	15	3	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ¹ • Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	III	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Tankstellen und Autowerkstätten
Mischzone M4	5	12	13.0 13.5	40	16	4	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ¹ • Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung 	III	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Tankstellen und Autowerkstätten

- kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang 1)
- gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang 1)
- GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
- GB = Gebäudebreite
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Arbeitsnutzung in der ES III: Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m2 ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt					Hinweis				
Zone		kleiner Grenzabstand (kA) m	grosser Grenzabstand (gA) m	max. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) m	max. Gebäudelänge (GL) m	max. Gebäudebreite (GB) m	max. Geschosszahl (VG)	Nutzungsart (NA)	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV ²	Besonderes	<p>kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang 1)</p> <p>gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang 1)</p> <p>GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)</p> <p>GB = Gebäudebreite</p> <p>Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)</p> <p>Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)</p> <p>VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)</p>
Arbeitszone A1	6			12.0 12.5				• Alle Arten von Arbeitsnutzungen wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen. • Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen.	III		<p>Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal: Dazu gehören z.B. Hauswirts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p>
Arbeitszone A2	6			20.0 20.5				• Alle Arten von Arbeitsnutzungen wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen.	IV		

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Zone	<p>kleiner Grenzabstand (kA) m</p> <p>grosser Grenzabstand (gA) m</p> <p>max. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) m</p> <p>max. Gebäudelänge (GL) m</p> <p>max. Gebäudebreite (GB) m</p> <p>max. Geschosszahl (VG)</p> <p>Nutzungsart (NA)</p>	<p>Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV²</p> <p>Besonderes</p>	<p>kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang 1)</p> <p>gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang 1)</p> <p>GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)</p> <p>GB = Gebäudebreite</p> <p>Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)</p> <p>Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)</p> <p>VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)</p>
Dorfzone Ursellen DU		<ul style="list-style-type: none"> • Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen. • 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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.</p> <p>2) Die aufgestuften Gebiete entlang den Staatsstrassen und im Gebiet Nestlé sind im Zonenplan bezeichnet.</p>	
Zone mit bestehender Überbauungsordnung (ZUeO)	2	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – UeO Nr. A «Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1» 	
Zone mit Planungspflicht (ZPP)	3	<p>a. Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.</p> <p>b. 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.</p> <p>c. Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).</p>	<p>Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.</p> <p>Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. <p>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Landwirtschaftszone LWZ	22	<p>d. Für die einzelnen ZPP gelten die Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung sowie die Grundsätze zu Gestaltung und Erschliessung gemäss Anhang 2.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnbauten: wie Wohnzone W2 – Ökonomiegebäude oder gemischte Bauten: <ul style="list-style-type: none"> Geschosse – Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) 9.00 9.50 m Silohöhe inkl. Kranbahn 20.00 m Grenzabstand allseitig (A) 3.00 m Lärmempfindlichkeitsstufe ES III <p>Dachgestaltung: Für Gebäude über einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) von 150.0 m² Grundfläche und über einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von 5.0 m 4.5 m Gebäudehöhe sowie für Wohnbauten muss ein Satteldach erstellt werden.</p> <p>Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben und dergleichen ist nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>	<p>Das Normalbaudekret wird für die Landwirtschafts-, Bauernhof-, und die Intensivlandwirtschaftszone durch diesen Artikel ersetzt. Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG.</p> <p>Höchster Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauernhofzone		2 In den Bauernhofzonen gelten das kantonale Baugesetz und sinngemäss die Vorschriften von Abs. 1.	Die Bauernhofzone dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.
Intensivlandwirtschaftszone I-LWZ	23	<p>1 Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung zugelassen sind.</p> <p>2 Die Intensivlandwirtschaftszone «Hangelen» dient der garten- und pflanzenbaulichen Produktion.</p> <p>3 Die Intensivlandwirtschaftszone «Herolfingen» dient der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung.</p> <p>4 Es gelten die baupolizeilichen Masse und die Vorschriften über die Dachgestaltung der Landwirtschaftszone (Art. 13 Abs. 1).</p> <p>5 Der minimale Grenzabstand (A) beträgt 5.0 m. Grössere Grenzabstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten.</p> <p>6 Geruchsemissionen sind gemäss Luftreinhalteverordnung des Bundes zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p> <p>7 Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Er-</p>	<p>Art. 16a Abs. 3 RPG</p> <p>Art. 3 und 4 LRV</p>

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

schliessungsanlagen 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.

Zone für öffentliche Nutzung ZÖN

24

- 1 Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- 2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen

In den Zonen für öffentliche Nutzungen werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck spezifisch definiert. **Es sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung.**

Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Gebäudehöhe GH Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) Grenzabstand (A)	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
A	Schule	Schulnutzung, Turnhallen und Aussensportanlagen	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet	GH = 12.0 m Fh tr = 12.50 m A = 5.0 m	II und III
B	Kindergarten	Kindergarten	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 6.5 m Fh tr = 7.0 m A = 5.0 m	II

Änderung genehmigt am 10. Mai 2013 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) (mit Änderung ZP Aufstufung ES)

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Gebäudehöhe GH Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) Grenzabstand (A)	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
C	Tennisplatz	Tennisplatz und Aus-sensportanlagen	Neubauten im Rahmen der bisherigen Abmes-sungen gestattet.		III
D	Sport- und Frei-zeitanlagen	Sportanlagen	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m Fh tr = 12.50 m A = 5.0 m	III
E	Gemeindeverwal-tung	Gemeindehaus	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	Fh tr = 12.50 m A = 5.0 m	III
F	Kirche	Kirche, Kirchengemein-dehaus und Nebenbauten	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen ge-stattet. Kirche, Kirchengemeindehaus und Nebenbauten stellen als Einheit ein wichtiges Merkmal im Ortsbild dar. Erscheinungsbild und Sichtbezüge sind zu wahren.	GH = 12.0 m Fh tr = 12.50 m A = 5.0 m	II
G	Friedhof	Friedhof und Aufbah-rungshalle	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 6.5 m Fh tr = 7.0 m A = 5.0 m	II
H	Mehrzweckgebäu-de, Mehrzweck-platz, Parkplatz	Mehrzweckgebäude, Mehrzwecknutzung, parkplatz	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet.	GH = 12.0 m Fh tr = 12.50 m A = 5.0 m	III

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Gebäudehöhe GH Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) Grenzabstand (A)	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
I	Wehrdienste	Wehrdienste und Wohnungen	Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet	GH = 12.0 m Fh tr = 12.50 m A = 3.0 m	III
K	Alterszentrum	Alters- und Pflegeheim	Chisenmattweg 12: Erneuerungen im Rahmen der bisherigen Abmessungen gestattet. Chisenmattweg 14: Erneuerungen und Erweiterungen gestattet (A = 6.0 m): Westseite Küche und Ostseite Essraum (1 Geschoss), Anbau Nordostecke (GL = 20.0 m, GB = 8.50 m, GH Fh tr 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

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Gebäudehöhe GH Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) Grenzabstand (A)	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
L	Ballenbühl	Öffentlicher Parkplatz für Freizeitnutzung	Keine oberirdischen Bauten zugelassen, ausser eingeschossiger WC-Anlagen. Versickerungsfähige Bodengestaltung.		III
M	Brätliplatz Chise Stalden	Öffentlicher Parkplatz für Armee- und Freizeitnutzung	Keine oberirdischen Bauten zugelassen. Versickerungsfähige Bodengestaltung.		III
N	Schullandschaft Stalden	Schulanlage, Mehrzweckanlage, Sport- und Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Neubauten, Anbauten und Erweiterungen – Für die Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung sind die Ergebnisse den Studienauftrags «Schullandschaft Stalden» wegweisend 	GH = 18.0 m (Fh tr = 19.0 m) GA = 5.0 m (A = 5.0 m)	III

Änderung genehmigt am ... durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Abstellplätze für Fahrzeuge

25

- 1 Für die Erstellung der Abstellplätze für Fahrzeuge gelten die Parkplatznormen der kantonalen Bauverordnung.
- 2 Für Autoabstellplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine

Die Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder ist im kantonalen Baugesetz (Art. 16 ff) festgelegt. Die detaillierten Ausführungsbestimmungen sind in Art. 50 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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der kantonalen Bauverordnung zu verwenden.	unterhalten werden muss.
		<p>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.</p>	
		<p>4 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	D	Entwicklung und Schutz	
Schutzgebiete und Schutzobjekte	26	<p>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 Regierungstatthalteramt.</p> <p>2 Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	<p>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.</p>
Archäologische Schutzgebiete		<p>Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>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).</p>
Historische Verkehrswege		<p>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.</p> <p>Geringfügige Änderungen sind nach Rücksprache mit der IVS-Stelle gestattet.</p>	<p>IVS = Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz</p> <p>Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Landschaftsschutzgebiete		<p>Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Es gilt ein Bauverbot, wobei unterirdisch angeordnete Bauten für Ver- und Entsorgungsanlagen, bewilligungsfreie Bauten und Weidställe bis einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) aGbF von 60 m² Grundfläche und einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von 3.50 m 3.0 m Gebäudehöhe ab gewachsenem Boden zugelassen sind, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.</p> <p>Jegliche Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des natürlichen gewachsenen Geländes sind untersagt.</p> <p>Vorbehalten bleiben Veränderungen, welche zur Renaturierung der Landschaft beitragen</p>	
Obstbaumschutzgebiete		<p>In den Obstbaumschutzgebieten sind die Hochstamm-Obstgärten in ihrem Bestand geschützt. Abgänge sind an gleicher Stelle oder in nächster Umgebung zu ersetzen.</p>	
Hecken, Feldgehölze		<p>Alle Hecken und Feldgehölze sind mit übergeordnetem Recht geschützt. Eine selektive Pflege ist notwendig und gestattet. Dornensträucher und einzelne grössere Bäume sind zu fördern.</p>	
Trockenwiesen		<p>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.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
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 Wanderroutennetzes sind in ihrem Bestand zu sichern und zu unterhalten.	
Gewässer	27	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="613 1031 1368 1233">1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) ist für die Gewährleistung der folgenden Funktionen erforderlich: <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="613 1134 1368 1165">a die natürliche Funktion der Gewässer, <li data-bbox="613 1166 1368 1197">b. Schutz vor Hochwasser, <li data-bbox="613 1198 1368 1228">c. Gewässernutzung. <li data-bbox="613 1270 1368 1339">2 Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung eingetragen. <li data-bbox="613 1372 1368 1473">3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in Überbauungsordnungen vor. 	Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.</p> <p>Vgl. Art. 11 BauG</p> <p>Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Planerlassverfahren das AGR – im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht
		<p>5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.</p>	<p>Vgl. auch Art. 36a GschG</p> <p>Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)</p>
Gefahrengebiete	28	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	<p data-bbox="607 320 1323 456">Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p> <p data-bbox="607 491 1323 659">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.</p> <p data-bbox="607 694 1323 826">Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p data-bbox="607 861 1323 1201">Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren 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.</p> <p data-bbox="607 1236 1323 1404">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.</p> <p data-bbox="607 1439 1323 1473">Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes</p>	<p data-bbox="1368 320 2161 376">Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul data-bbox="1368 379 2161 632" style="list-style-type: none"> – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze). – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen). – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen). <p data-bbox="1368 659 2161 743">Basis für die Beurteilung des Hochwasserschutzes ist die Gefahrenkarte mit Bezeichnung der Gefahrengebiete. Diese werden als Hinweise zum Zonenplan dargestellt.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 4 sinngemäss.</p> <p>In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.</p>	
Ortsbilderhaltungsgebiet	29	<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. 	
Baudenkmäler	30	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die schützens- und erhaltenswerten Bauobjekte gemäss Art. 10a ff. BauG sind im Bauinventar der Gemeinde enthalten. 	<p>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.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>2 Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> – schützenswerte Baudenkmäler oder – erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbilderhaltungspereimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, <p>ist die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen (K-Objekt).</p>	<p>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.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	E	Zuständigkeiten	
		Baubewilligungsverfahren	
Zuständigkeit des Gemeinderats	31	Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Baureglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.	Es wird geregelt, wofür der Gemeinderat, die Planungs- und Baukommission sowie der Leiter oder die Leiterin Abteilung Bau im Baubewilligungsverfahren und im Bereich der Baupolizei zuständig sind.
Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission	32	<p>Der Planungs- und Baukommission obliegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Antragsstellung an den Gemeinderat bei Planungszonen im Baubewilligungsverfahren sowie über den Verzicht auf Erlass einer Überbauungsordnung gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG. Die Beurteilung der Einsprachen soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt. Der Entscheid über die Ausnahmegesuche soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt. Die Antragstellung bei Baugesuchen, die in die Kompetenz des Regierungsstatthalters fallen. Die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen gemäss Dekret über das Baubewilligungsverfahren soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt. Der Entscheid über Baugesuche soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt und nicht die Leitung Abteilung Bau dafür zuständig ist. 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Zuständigkeit der Leitung Abteilung Bau	33	<p data-bbox="613 320 1368 389">g) Die Überwachung der Baupolizei und die Prüfung der Anträge der Leitung Abteilung Bau.</p> <p data-bbox="613 459 1368 523">Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Leitung Abteilung Bau:</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="613 523 1368 592">a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche und Profile<li data-bbox="613 592 1368 1335">b) soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt:<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="667 660 1368 762">– Die formelle und vorläufige materielle Prüfung der Baugesuche; er trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen.<li data-bbox="667 762 1368 831">– Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche.<li data-bbox="667 831 1368 900">– Die Einholung der nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen.<li data-bbox="667 900 1368 968">– Die materielle Prüfung der Baugesuche und die Vorbereitung des Bauentscheids.<li data-bbox="667 968 1368 1037">– Die Antragstellung an die Planungs- und Baukommission.<li data-bbox="667 1037 1368 1139">– Die Durchführung von Einspracheverhandlungen zusammen mit einem Mitglied der Planungs- und Baukommission.<li data-bbox="667 1139 1368 1335">– Der Entscheid über Baugesuche, für welche die Erteilung einer kleinen Baubewilligung genügt, es sei denn, das Bauvorhaben bedürfe zusätzlich einer Ausnahmbewilligung oder gegen das Bauvorhaben wurde Einsprache erhoben.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Planerlassverfahren			
Zuständigkeit des Gemeinderats	34	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen. 2 Er entscheidet insbesondere über: <ol style="list-style-type: none"> 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. 	
Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission	35	<p>Der Planungs- und Baukommission obliegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Die Beratung des Gemeinderats 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. 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

Baupolizei

Zuständigkeit der ~~Planungs- und Bau-~~ kommission

36

- 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 sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.
 - c) Die Durchführung der im Dekret über das Baubewilligungsverfahren vorgeschriebenen Baukontrollen.
 - d) Die Überprüfung des Gemeindegebiets auf widerrechtliche Ablagerungen.
- 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 ~~Planungs- und~~ Baukommission die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbots.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	F	Schlussbestimmungen	
Ausgleich von Planungs Vorteilen Planungsausgleich	37	<p>Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 01.01.2018.</p> <p>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.</p>	
Strafbestimmungen	38	Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.	Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD
Inkrafttreten; Aufhebung bestehender Vorschriften	39	<p>1 Das Baureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.</p> <p>2 Mit dem Inkrafttreten des Baureglements werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan vom 17.08.1994 mit seitherigen Änderungen, – Überbauungsordnung «Bachsgrabe» vom 16.12.1982, 	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

- Überbauungsplan mit SBV «Gebiet Stockhornweg» vom 14.05.1974,
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Kiesenmatte» vom 29.12.1977.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

Anhang

Anhang 1		Definition und Messweisen Grafische Darstellungen	
-----------------	--	--	--

Anhang 2		Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
-----------------	--	--	--

Anhang 3		Kommentar zum Baureglement	
----------------------------	--	--	--

Anhang 4		Abkürzungen	
----------------------------	--	-------------------------------	--

Anhang 5		Sachregister	
----------------------------	--	--------------------------------	--

Anhang 6		Genehmigungsvermerke	
----------------------------	--	--	--

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

Anhang 1

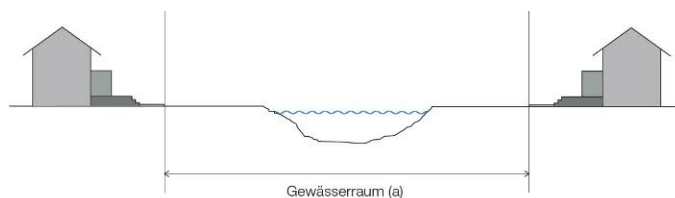
Definition und Messweisen Grafische Darstellungen

Fassadenhöhe traufseitig	1	Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) auf der gesamten Dachfläche einzuhalten.	
Abgrabung	2	Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben pro Fassadenseite unberücksichtigt.	
Kleiner Granzabstand (kA)	3	Der kleine Granzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
Grosser Granzabstand (gA)	4	<p>1 Der grosse Granzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.</p> <p>2 Der Baugesuchsteller bestimmt, auf welcher Fassade der grosse Granzabstand gemessen wird. Der grosse Granzabstand darf jedoch nicht im Norden zwischen Azimut 315.0 Grad und 45.0 Grad liegen.</p>	

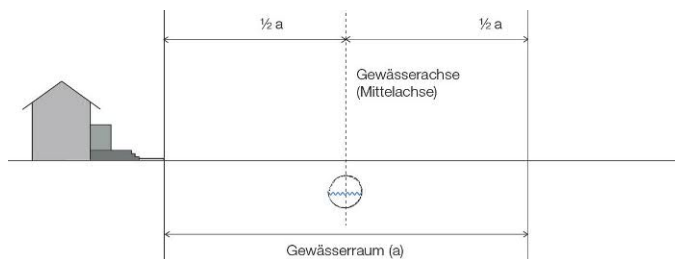
Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Gegenüber Zonen-
grenzen **5** Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Fließgewässer **6** Gewässerraum bei offenen Fließgewässern:



Gewässerraum bei eingedolten Fließgewässern:



Gegenüber Hecken,
Feld- und Uferge-
hölzen **7** **1** Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gebäuelänge (GL) und Gebäudebreite (GB)	4	Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen sind die Länge und die Breite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.	
Gebäudehöhe (GH)	4	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	
Bauabstände und Fahrbahnrand	5	Regel: Der Bauabstand wird vom bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Fahrbahnrand aus gemessen. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.	
Grenz- und Gebäudeabstände	5 und 9	Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungs- wand) 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.	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

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.~~

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Beispiele:**A-Winkelbau****B-Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss****C-Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss****Beispiel A: Winkelbau****Bemerkungen:**

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

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss**a) Nördlicher und südlicher Grenzabstand****b) Seitlicher Grenzabstand****c) Zusammenzug****Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss**

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Geschosszahl	12	Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen Einfahrten, 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.	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Anhang 2

Zonen mit Planungspflicht (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 (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 1 «Winkelmatt»	W	2	4	7 7.50	-	0.5 0.55	<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 	II

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
							verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse mit durchgehender Verbindung zur Unterdorfstrasse	
ZPP Nr. 2 «Oberdorf»	W	2	4	7 7.50	0.40	0.6 0.65	<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 • Bei versetzter First wird das Dachgeschoss nicht an die Geschosszahl angerechnet, wenn die talseitige Kniewandhöhe weniger als 1.4 m Kniestockhöhe weniger als 1.70 m beträgt und das Dachgeschossvolumen kleiner oder gleich ist, wie bei einem symmetrischen Dachgeschoss mit allseitiger Kniewandhöhe von 	II

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
							<p>maximal 1.4 m. Kniestockhöhe von max. 1.70 m. In diesem Fall gilt zudem für die Gebäudehöhe ein Zuschlag von 1.0 m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stützmauern dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sind zu bepflanzen • Starke Durchgrünung der Aussenräume • Hauszufahrt ab Oberdorfstrasse • Ersatz der bestehenden öffentlichen Wegverbindung 	
ZPP Nr. 3 «Sonnenackerweg»	W	2	3	7 7.50	–	0.5 0.55	<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 	

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Änderung genehmigt am 27. Juli 2009 durch das kantonale Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR)

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
							senkrecht zum Hang <ul style="list-style-type: none"> • Sorgfältig gestaltete Aussenräume mit guter Durchgrünung und standortheimischen Bäumen • Die Zufahrt ab Unterdorfstrasse ist verkehrsberuhigt auszugestalten 	
ZPP Nr. 4 «Hübeli»	W	2 3 im südöstlichen Teil	4	7 7.50 40 10.50 im südöstlichen Teil	0.40	0.6 0.65	<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 	

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse»	M	4	5	4.3 13.50	0.70	1.3 1.45	<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 «Kiesenmatte»	W	3 2 entlang Chise	5	11.3 11.80 8.8 9.30 entlang Chise	0.70	0.9 1.00	<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 • Sicherstellen der Fuss- 	II

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
							wegverbindung entlang der Chise und der Fuss- und Radwegverbindungen entlang Chisenmattweg und vom Alterszentrum zur Chise <ul style="list-style-type: none"> • Der Versatz der Attika ab Vorderkante Vordach des zweiten resp. dritten Geschosses muss südseitig min. 4.0 m betragen 	
ZPP Nr. 7 «Bahnhof»	M	3 4 entlang der Parzellen Nr. 1144 und Nr. 1480	5	40 10.50 43 13.50 entlang der Parzellen Nr. 1144 und Nr. 1480	0.70	4.3 1.45	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine attraktive Zentrumsüberbauung bezweckt, mit optimaler Nutzung und Gestaltung des Bahnhofgebiets • Einheitliche und sorgfältige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen • Der Richtplan Ortskern vom Oktober 2003 ist massgebend • Sicherstellen der Umsteigebeziehungen • Sicherstellen der Personenunterführung Emmentalstrasse - Bahnhof 	

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Änderung genehmigt am 5. August 2011 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (mit Genehmigung Aufhebung Richtplan Ortskern)

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
							<ul style="list-style-type: none"> • Bahnhofplatz mit Bus, Taxi, Kiss + Ride und Parkierung 	
ZPP Nr. 8 «Emmental- / Hünigenstrasse»	M	4	5	13 13.50	0.70	1.3 1.45	<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 	
ZPP Nr. 9 «Schlossgut / Inseli»	W M	2	4	8 8.50	–	0.5 0.55	<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 	

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
							Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gestattet	
ZPP Nr. 10 «Thunstrasse»	M	3	5	40 10.50	0.70	1.3 1.45	<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 7.50	–	–	<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. 	II

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
							Ergänzung: Denkmalpflege beizuziehen • Die UeO vom 4. Juni 1996 bleibt als Teil - UeO bestehen, die mögliche BGF darf um max. 250 m ² erhöht werden • Erschliessung über die bestehende Zufahrt	
ZPP Nr. 12 «Bernstrasse Nord»	M	4	5	43 13.50	–	4.5 1.65	• Es wird eine sorgfältig gestaltete, verdichtete Dorfkernüberbauung für Dienstleistung und Wohnen bezweckt • Bauten, Dachformen und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten und sie müssen sich als Gesamtanlage optimal in die Zentrumsstruktur und den Strassenraum einfügen • Bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung sowie der Baugesuche ist der Fachausschuss Baugestaltung (Art. 3)	III

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Änderung genehmigt am 21. September 2015 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
							zwingend beizuziehen • Tankstellen und Autowerkstätten sind nicht zugelassen	
ZPP Nr 13 «Grünegg»		7 Baustufen	4		0.4	0.7 0.8	<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

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
ZPP Nr. 14 «Hünigenstrasse»	A	-	6	14.00 15.00 ab Hünigenstrasse	-	7'400 BGF 8'200 GFo	<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- / Luft-raumaufbauten, Lifte 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 % 	III

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (VG)	Grenzabstand (A)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Ausnützungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)		Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
					Minimum	Maximum		
							überdachte) Zweiradabstellplätze <ul style="list-style-type: none"> • Hauptzugang Fussgänger, Radfahrer und Kundenparkplätze ab Hüni-genstrasse 	
ZPP Nr. 15 «Zwischen den Bächen»	W	3	5	11.3 11.80	0.5	0.7 0.80	<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 	II

- A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
- Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (für Attika vgl. Art. 11 Abs. 6)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Änderung genehmigt am 22. April 2008 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Genehmigungsvermerke

Genehmigungsvermerke 1. Auflage

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

Genehmigungsvermerke 2. Auflage

Publikation im Amtsblatt	vom	30. Mai und 06. Juni 2007
im Amtsanzeiger	vom	01. und 08. Juni 2007
öffentliche Auflage	vom	01. Juni bis 02. Juli 2007
Einspracheverhandlungen	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

Die Gemeindeschreiber:

.....
Hans Regez

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum-
ordnung

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Wald

Genehmigungsvermerke Aktualisierung 2018

Mitwirkung	vom ...
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:

.....
Daniel Hodel

.....
Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Konolfingen,

Die Geschäftsleiterin

.....
Alexandra Grossenbacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum-
ordnung

.....

Abkürzungsverzeichnis

A	A	Grenzabstand
	A	Arbeitszone
	Abs.	Absatz
	aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
	AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton Bern)
	AHOP	Arbeitshilfe Ortsplanung
	Art.	Artikel
	AUE	Amt für Umweltkoordination und Energie (Kanton Bern)
B	BauG	Baugesetz (Kanton Bern)
	BauV	Bauverordnung (Kanton Bern)
	BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Kanton Bern)
	BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (Kanton Bern)
	BR	Baureglement (Gemeinde Konolfingen)
	BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
	bzw.	beziehungsweise
C	ChemRRV	Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen
D	D	Dorfzone
	DZV	Verordnung über die Direktzahlung an die Landwirtschaft
E	EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Kanton Bern)
	ES	Empfindlichkeitsstufe
	etc.	et cetera
F	f.	folgend
	ff.	folgende
	Fh	Fassadenhöhe
	Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
G	gA	grosser Grenzabstand
	GB	Gebäudebreite
	GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch

	GH	Gebäudehöhe
	GL	Gebäudelänge
	GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
	GSchV	Gewässerschutzverordnung
I	I-LWZ	Intensivlandwirtschaftszone
	i.V.	in Verbindung
	inkl.	inklusive
	insbes.	insbesondere
	IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
K	kA	kleiner Grenzabstand
	kant.	kantonal
	KWaG	Kantonales Waldgesetz (Kanton Bern)
	KWaV	Kantonale Waldverordnung (Kanton Bern)
L	LRV	Luftreinhalte-Verordnung
	LSV	Lärmschutz-Verordnung
	LWZ	Landwirtschaftszone
M	M	Mischzone
	max.	maximal
	min.	minimal
	mind.	mindestens
	MWAR	Reglement über die Mehrwertabgabe (Gemeinde Konolfingen)
N	NA	Nutzungsart
	Nr.	Nummer
O	OK	Oberkante
R	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
	RPV	Raumplanungsverordnung
S	s.	siehe
	SBV	Sonderbauvorschriften
	SG	Strassengesetz (Kanton Bern)

	SR	Systematische Rechtssammlung
U	u.a. UeO usw.	unter anderem Überbauungsordnung und so weiter
V	VG vgl.	Vollgeschosse / Geschosshöhe vergleiche
W	W WBG	Wohnzone Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Kanton Bern)
Z	z.B. ZÖN ZP ZPP ZUeO	zum Beispiel Zone für öffentliche Nutzung Zonenplan Zone mit Planungspflicht Zone mit bestehender Überbauungsordnung