

Einwohnergemeinde



K O N O L F I N G E N

Baureglement (BR)

23. Mai 2007

mit Änderungen bis zum
7. März 2014

Inhaltsverzeichnis

| Artikel | | Seite |
|-------------------|---|-----------|
| | A Einleitung | 3 |
| 1 | Geltungsbereich / Grundlegendes | 3 |
| | B Qualität des Bauens | 3 |
| 2 | Baugestaltung | 3 |
| 3 | Fachausschuss Baugestaltung | 3 |
| | C Bauzonen und ihre Vorschriften | 4 |
| 4 | Gebäudeabmessungen und Geschosszahl | 4 |
| 5 | Bauabstände | 4 |
| 6 | An- und Nebenbauten | 4 |
| 7 | Unterirdische Bauten | 4 |
| 8 | Näherbau | 4 |
| 9 | Gebäudeabstand | 4 |
| 10 | Bauteile | 5 |
| 11 | Dachgestaltung | 5 |
| 11 ^{bis} | Antennenanlagen | 5 |
| 12 | Bauzonen | 7 |
| 13 | Landwirtschaftszone / Bauernhofzone | 9 |
| 14 | Intensivlandwirtschaftszone | 9 |
| 15 | Zone für öffentliche Nutzungen | 9 |
| 16 | Abstellplätze für Fahrzeuge | 11 |
| | D Entwicklung und Schutz | 11 |
| 17 | Schutzgebiete und Schutzobjekte | 11 |
| 18 | Gefahrengebiete | 12 |
| 19 | Ortsbilderhaltungsgebiete | 13 |
| 20 | Baudenkmäler | 13 |
| | E Zuständigkeiten | 13 |
| | Baubewilligungsverfahren | 13 |
| 21 | Zuständigkeit des Gemeinderats | 13 |
| 22 | Zuständigkeiten der Planungs- und Baukommission | 13 |
| 23 | Zuständigkeit der Leitung Abteilung Bau | 13 |
| | Planerlassverfahren | 14 |
| 24 | Zuständigkeit des Gemeinderats | 14 |
| 25 | Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission | 14 |
| | Baupolizei | 14 |
| 26 | Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission / Zuständigkeit der Leitung Abteilung Bau | 14 |
| | F Schlussbestimmungen | 15 |
| 27 | Planungsausgleich | 15 |
| 28 | Strafbestimmungen | 15 |
| 29 | Inkrafttreten; Aufhebung bestehender Vorschriften | 15 |
| | Anhang | 16 |
| Anhang 1 | Grafische Darstellungen | 17 |
| Anhang 2 | Zonen mit Planungspflicht | 26 |
| Anhang 3 | Kommentar zum Baureglement | 30 |
| Anhang 4 | Abkürzungen | 34 |
| Anhang 5 | Sachregister | 35 |
| Anhang 6 | Genehmigungsvermerke | 36 |

A Einleitung

Artikel

- | | |
|--|---|
| 1 Geltungsbe- reich Grundle- gendes | <ol style="list-style-type: none"> 1) Das Baureglement gilt für die Gemeinde Konolfingen und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebiets. 2) Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt. Innerhalb einer Zone gelten die gleichen Bauvorschriften (Kapitel C). Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen (Kapitel D) sowie der Zonenplan. Als Hinweise sind ergänzend die Gefahrenkarte, die Leitbilder und die Richtpläne der Gemeinde beizuziehen. 3) Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe ist in Art. 12 bis 15 und Anhang 2 festgelegt. Die aufgestuften Gebiete nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan festgehalten. |
|--|---|

B Qualität des Bauens

Artikel

- | | |
|--|--|
| 2 Baugestal- tung | <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, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Aspekte der sozialen Sicherheit für alle Bevölkerungsgruppen, – die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. |
| 3 Fachaus- schuss Baugestal- tung | <ol style="list-style-type: none"> 1) Der Gemeinderat ernennt einen Fachausschuss, welcher die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde in Baugestaltungsfragen berät. Er besteht aus drei, wenn möglich nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten. 2) Bauvoranfragen und Baugesuche können durch die Planungs- und Baukommission in folgenden Fällen dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt werden: <ul style="list-style-type: none"> – In Fällen, welche für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, – im Falle von Zonen mit Planungspflicht, der Befreiung von der Planungspflicht oder von Überbauungsordnungen, – im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz¹, – im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Bauvorschriften. 3) Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu übernehmen. |

¹ Art. 75 BauG

C Bauzonen und ihre Vorschriften

Artikel

4

Gebäude-
abmes-
sungen und
Geschoss-
zahl

- 1) Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) und die Geschosszahl eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 12 bis 15 und Anhang 2 festgelegt.
- 2) Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang 1.

5

Baub-
stände

- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassenabstände).
 - b) Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.
 - c) Dieses Baureglement.
- 2) Entlang offener und eingedolter Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

| | |
|---------------------------|--------|
| – Tonisbach: | 25.0 m |
| – Chise und Gewerbekanal: | 10.0 m |
| – Restliche Gewässer: | 5.0 m |

Die Bauabstände werden von der oberen Böschungskante aus gemessen.

- 3) Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten.

6

An- und
Neben-
bauten

- 1) An- und Nebenbauten sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60.0 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.0 m, gemessen ab fertigem Terrain.
- 2) Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt 3.0 m.
- 3) Der allseitige Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.0 m.
- 4) An- und Nebenbauten werden in der Gebäudelänge und Gebäudebreite nicht mitgerechnet.

7

Unterirdi-
sche Bauten

- 1) Unterirdische Bauten sind, mit Ausnahme einer Fassadenseite, vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nicht mehr als 1.2 m überragen.
- 2) Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze reichen.
- 3) Die Gesamtlänge unterirdischer Bauten ist nicht beschränkt.

8

Näherbau

- 1) Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmebewilligung.
- 2) Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn ist ein Näherbau bis an die Parzellengrenze ohne Ausnahmebewilligung gestattet.

9

Gebäude-
abstand

- 1) Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen liegen würde.

- | | |
|-----------------------------|---|
| | <ol style="list-style-type: none"> 2) Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 6 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten erlassen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. 3) Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.0 m reduziert werden. 4) Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. |
| 10 Bauteile | <ol style="list-style-type: none"> 1) Vorspringende offene Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal die Hälfte der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung. Sie dürfen bei Hauptbauten maximal 2.0 m, bei An- und Nebenbauten maximal 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen. 2) Freitragende Gebäudeteile, offene Terrassen, Brunnen, Mist- und Jauchegruben, Einzelkläranlagen und dergleichen dürfen – vorbehaltlich 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. |
| 11 Dachgestaltung | <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit von Gebäudegruppen und Strassenbild, so kann die Dachform durch die Gemeinde vorgeschrieben werden. 2) Bei Schrägdächern ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im gesamten Dachraum gestattet. Die maximale Dachneigung beträgt 45 Grad, bei viergeschossigen Bauten 30 Grad. 3) Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.5 m an eine First-, Kehl-, Trauf- oder Gratlinie heranreichen. Die maximale Glasfläche bei Dachflächenfenstern beträgt 1.5 m². Dachreiter – auch verglaste – bis zu einer maximalen Grösse von 3.0 m² je Dachseite sind zugelassen, wenn sie die First in der Höhe um nicht mehr als 0.2 m überragen. Über dem Kehlgebälk sind nur Dachflächenfenster gestattet. 4) Bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden gemäss Bauinventar dürfen Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gesamthaft nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses umfassen. Firstverglasungen sind nicht zugelassen, Dacheinschnitte nur mit vollständiger Überdeckung. 5) Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt sein. Der Versatz muss überall mindestens 2.0 m betragen. Das Attikageschoss kann einseitig auf die Flucht der Gebäudefassade gestellt werden, wenn zugleich auf der gegenüberliegenden Gebäudefassade der Versatz mindestens 4.0 m beträgt. Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen. 6) Die Attika darf, ab oberkant offene oder geschlossene Brüstung bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 2.5 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt. Auf dem Dach der Attika, welches eine maximale Neigung von 20 Grad aufweisen darf, sind nur folgende Dachaufbauten gestattet: <ul style="list-style-type: none"> – Rauch- und Lüftungskamine – Oberlichter – Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 2.5 m, gemessen von oberkant Attikadach bis oberkant Abdeckung der Liftaufbauten. |
| 11 bis Antennen- | <ol style="list-style-type: none"> 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 |

anlagen¹

Antennen für den Empfang der üblichen Radio- und Fernsehsender. Den an der Errichtung von Antennenanlagen Interessierten wird die Einreichung einer Bauvoranfrage empfohlen.

- 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 BR 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.
- 6)

Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und Kantonalem Recht.

¹ Änderung genehmigt am 22. April 2013 durch das kantonale Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR)

12

¹⁾ Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und über die baupolizeilichen Masse:

Bauzonen

Art und Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse

| Zone | kleiner Grenzabstand (kGA) m | grosser Grenzabstand (gGA) m | max. Gebäudehöhe (GH) m | max. Gebäudelänge (GL) m | max. Gebäudebreite (GB) m | max. Geschoszahl (GZ) | Nutzungsart (NA) | Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV * | Besonderes |
|----------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|--|---------------------------------------|---|
| Wohnzone W2 | 4 | 9 | 7 | 25 | 14 | 2 | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • 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 | 30 | 15 | 3 | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung | II | |
| Wohnzone W4 | 6 | 14 | 13 | 40 | 16 | 4 | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • stille Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung | II | |
| Mischzone M2 | 4 | 8 | 7 | 30 | 14 | 2 | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung | III | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Tankstellen und Autowerkstätten • Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ausgeschlossen |
| Mischzone M3 | 5 | 10 | 10 | 35 | 15 | 3 | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung | III | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Tankstellen und Autowerkstätten |
| Mischzone M4 | 5 | 12 | 13 | 40 | 16 | 4 | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Arbeitsnutzung • Dienstleistungsnutzung | III | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Tankstellen und Autowerkstätten |
| Arbeitszone A1 | 6 | | 12 | | | | <ul style="list-style-type: none"> • Alle Arten von Arbeitsnutzungen wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen. • Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen. | III | |

| Zone | kleiner Grenzabstand (kGA) m | grosser Grenzabstand (gGA) m | max. Gebäudehöhe (GH) m | max. Gebäudelänge (GL) m | max. Gebäudebreite (GB) m | max. Geschosshöhe (GZ) | Nutzungsart (NA) | Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV * | Besonderes |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|---|---------------------------------------|------------|
| Arbeitszone A2 | 6 | | 20 | | | | <ul style="list-style-type: none"> • Alle Arten von Arbeitsnutzungen wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen. • Wohnnutzungen müssen standortgebundenem Personal dienen. | IV | |
| Dorfzone Ursellen DU | | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen des bestehenden Gebäudevolumens. • Zusätzlich sind Neu- und Neubauten zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2. • Die Kosten von Erschliessungsanlagen haben die betroffenen Grundeigentümer zu tragen. | III | |

Zone mit bestehender Überbauungsordnung (ZUeO)

- 2) In der Zone mit bestehender Überbauungsordnung (ZUeO) haben sich Bauten und Anlagen an die bestehende Überbauungsordnung (UeO) zu halten.
 Es handelt sich um folgendes Gebiet:
 – UeO Nr. A „Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1“

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- 3) Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.
 Zweck jeder ZPP ist die Realisierung von sorgfältig gestalteten Überbauungen nach einheitlichem Konzept, mit optimaler Gesamtwirkung in ihrer Umgebung. Eine gute Geländeeinpassung von Bauten, Anlagen, Stützmauern und Böschungen ist zu gewährleisten.
 Es sind möglichst gemeinsame Anlagen vorzusehen (Plätze, Aufenthaltsräume, Heizungen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Zivilschutzräume usw.).
 Für die einzelnen ZPP gelten die Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung sowie die Grundsätze zu Gestaltung und Erschliessung gemäss Anhang 2.

* Die aufgestuften Gebiete entlang den Staatsstrassen und im Gebiet Nestlé sind im Zonenplan bezeichnet.

- 13**
Landwirtschaftszone
LWZ
- 1) Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Wald und nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen gehören nicht dazu.
Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
- Wohnbauten:
wie Wohnzone W2
 - Ökonomiegebäude oder gemischte Bauten:
 - Geschosse —
 - Gebäudehöhe 9.0 m
 - Silohöhe inkl. Kranbahn 20.0 m
 - Grenzabstand allseitig 3.0 m
 - Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- Dachgestaltung:
Für Gebäude über 150.0 m² Grundfläche und über 4.5 m Gebäudehöhe sowie für Wohnbauten muss ein Satteldach erstellt werden.
- Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben und dergleichen ist nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen nicht wesentlich beeinträchtigen.

- Bauernhofzone
BHZ
- 2) In der Bauernhofzone gelten das kantonale Baugesetz und sinngemäss die Vorschriften von Abs. 1.

- 14**
Intensivlandwirtschaftszone
I-LWZ
- 1) Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung¹ zugelassen sind.
- 2) Die Intensivlandwirtschaftszone „Hangelen“ dient der garten- und pflanzenbaulichen Produktion.
- 3) Die Intensivlandwirtschaftszone „Herolfingen“ dient der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung.
- 4) Es gelten die baupolizeilichen Masse und die Vorschriften über die Dachgestaltung der Landwirtschaftszone (Art. 13 Abs. 1).
- 5) Der minimale Grenzabstand beträgt 5.0 m. Grössere Grenzabstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten.
- 6) Geruchsemissionen sind gemäss Luftreinhalteverordnung des Bundes² zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- 7) Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer dieser Zone.
- 8) Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und ihre Material- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten: Sichtschutz an gut einsehbaren Stellen, Minimierung von Terrainveränderungen und die Erhaltung und Vernetzung von Biotopen.

- 15**
Zone für öffentliche Nutzungen
ZÖN
- 1) Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

¹ Art. 16a Abs. 3 RPG

² Art. 3 und 4 LRV

2) In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

| Bezeichnung | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung | Gebäudehöhe GH Grenzabstand GA | Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV | |
|-------------|--|--|--|--|-------------------------|
| A | Schule | Schulnutzung, Turnhallen und Aussensportanlagen | Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. | GH = 12.0 m GA = 5.0 m | II und III ¹ |
| B | Kinder-garten | Kindergarten | Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. | GH = 6.5 m GA = 5.0 m | II |
| C | Tennis-platz | Tennisplätze und Aussensportanlagen | Neubauten im Rahmen der bisherigen Abmessungen gestattet. | | III |
| D | Sport- und Freizeit-anlagen | Sportanlagen | Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. | GH = 12.0 m GA = 5.0 m | III |
| E | Ge-meinde-ver-waltung | Gemeindehaus | Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. | GH = 12.0 m GA = 5.0 m | III |
| F | Kirche | Kirche, Kirchge-meindehaus und Nebenbauten | Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. Kirche, Kirchgemeindehaus und Nebenbauten stellen als Einheit ein wichtiges Merkmal im Ortsbild dar. Erscheinungsbild und Sichtbezüge sind zu wahren. | GH = 12.0 m GA = 5.0 m | II |
| G | Friedhof | Friedhof und Aufbahrungshalle | Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. | GH = 6.5 m GA = 5.0 m | II |
| H | Mehr-zweck-gebäude, Mehr-zweck-platz, Park-platz | Mehr-zweckgebäude, Mehr-zwecknutzung, Parkplatz | Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. | GH = 12.0 m GA = 5.0 m | III |
| I | Wehr-dienste | Wehrdienste und Wohnungen | Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. | GH = 12.0 m GA = 3.0 m | III |
| K | Alters-zentrum | Alters- und Pflegeheim | Chisenmattweg 12: Erneuerungen im Rahmen der bisherigen Abmessungen gestattet. Chisenmattweg 14: Erneuerungen und Erweiterungen gestattet (GA = 6.0 m): Westseite Küche und Ostseite Essraum (1 Geschoss), Anbau Nordostecke (GL = 20.0 m, GB = 8.5 m, GH wie bestehend). Auf Parzelle Nr. 2083 oder Parzelle Nr. 2238 ist ein öffentliches Wegrecht als Verbindung vom Chisenmattweg zur Emmentalstrasse zu gewährleisten. Zusätzlich Parkplätze im nord-östlichen Teil der Parzelle Nr. 2083. | | II |
| L | Ballen-bühl | Öffentlicher Park-platz für Freizeit-nutzung | Keine oberirdischen Bauten zugelassen ausser eingeschossiger WC-Anlagen. Versickerungsfähige Bodengestaltung. | | III |
| M | Brätli-platz Chise Stalden | Öffentlicher Park-platz für Armee- und Freizeitnutzung | Keine oberirdischen Bauten zugelassen. Versickerungsfähige Bodengestaltung. | | III |

¹ Änderung genehmigt am 10. Mai 2013 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) (mit Änderung ZP Aufstufung ES)

16Abstellplätze
für Fahr-
zeuge

- 1) Für die Erstellung der Abstellplätze für Fahrzeuge gelten die Parkplatznormen der kantonalen Bauverordnung¹.
- 2) Für Autoabstellplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der kantonalen Bauverordnung zu verwenden.
- 3) Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Autoabstellplatz Fr. 6'500.00. Die Ersatzabgabe von Fr. 6'500.00 basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise von 104.2 Punkten (Stand Dezember 2004; Basis: Mai 2000). Erhöht oder senkt sich der Landesindex, passt das Ressort Bau und Planung die Gebührenansätze im gleichen Verhältnis an, sofern die Veränderung mindestens 5 Punkte beträgt.
- 4) Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

D

Entwicklung und Schutz

Artikel

17Schutzgebiete
und Schutzob-
jekte

- 1) Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im Sinne von Art. 86 des kantonalen Baugesetzes sowie Art. 16 und 41 des Naturschutzgesetzes geschützt. Über Ausnahmen von Schutzbestimmungen entscheidet gestützt auf Art. 41 Abs. 3 des Naturschutzgesetzes das Regierungsstatthalteramt.

- 2) Es gelten folgende Bestimmungen:

Archäologische
Schutzgebiete

Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Historische Ver-
kehrswege

Die historischen Verkehrswege gemäss Inventar IVS²⁾ sind in ihrer Linienführung und Substanz geschützt. Wegoberfläche und Breite, Böschungen sowie wegbegleitende Vegetation wie Hecken oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder verändert werden.
Geringfügige Änderungen sind nach Rücksprache mit der IVS-Stelle gestattet.

Landschaftsschutz-
gebiete

Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Es gilt ein Bauverbot, wobei unterirdisch angeordnete Bauten für Ver- und Entsorgungsanlagen, bewilligungsfreie Bauten und Weidställe bis maximal 60 m² Grundfläche und 3.0 m Gebäudehöhe ab gewachsenem Boden zugelassen sind, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.
Jegliche Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des natürlichen gewachsenen Geländes sind untersagt.
Vorbehalten bleiben Veränderungen, welche zur Renaturierung der Landschaft beitragen.

Obstbaumschutz-
gebiete

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

¹ Art. 50 ff BauV

² IVS = Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| | Hecken, Feldgehölze | Alle Hecken und Feldgehölze sind mit übergeordnetem Recht geschützt. Eine selektive Pflege ist notwendig und gestattet. Dornensträucher und einzelne grössere Bäume sind zu fördern. |
| | Trockenwiesen | Trockenwiesen sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen nicht gedüngt, entwässert, bewässert und beweidet werden. Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt. Trockenwiesen sind nach dem 1. Juli zu mähen, ein früherer Schnitt ist nur in Ausnahmefällen zulässig. |
| | Fließgewässer | Alle Fluss- und Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung sind zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen. Insbesondere ist es nicht zulässig, Bäche aus landwirtschaftlichen Gründen zu begradigen oder einzudolen. Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen. |
| | Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen | Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind an ihrem Standort geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden und sind bei Abgang an gleicher Stelle oder in nächster Umgebung durch einen mindestens 3.0 m hohen Baum der gleichen Bedeutung zu ersetzen. |
| | Wanderwege | Die Wanderwege gemäss kantonalem Richtplan des Wanderrouthenetzes sind in ihrem Bestand zu sichern und zu unterhalten. |

18Gefahren-
gebiete

- 1) Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 2) Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 3) Im 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.
- 4) Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
- 5) Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 4 sinngemäss.
- 6) In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

- | | |
|--|--|
| 19 Ortsbild- erhaltungs- gebiete | <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. 2) Für das Ortsbild von Konolfingen prägend sind, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> – die Orientierung der Bauten zum Talboden mit Firstrichtung in der Falllinie des Hanges – die Materialien, Gebäudeproportionen und Dächer des Emmentaler Bauernhauses – die ortsbildprägende Wirkung der Kirche und ihrer Umgebung. |
| 20 Baudenkmäler | <ol style="list-style-type: none"> 1) Die schützens- und erhaltenswerten Bauobjekte gemäss Art. 10a ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde enthalten. 2) Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren <ul style="list-style-type: none"> – schützenswerte Baudenkmäler oder – erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbilderhaltungsperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen (K-Objekt). |

E

Zuständigkeiten

Artikel

Baubewilligungsverfahren

- | | |
|---|---|
| 21 Zuständigkeit des Gemein- derats | Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Baureglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen. |
| 22 Zuständigkeit der Planungs- und Bau- kommission | <p>Der Planungs- und Baukommission obliegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Die Antragsstellung an den Gemeinderat bei Planungszonen im Baubewilligungsverfahren sowie über den Verzicht auf Erlass einer Überbauungsordnung gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG. b) Die Beurteilung der Einsprachen soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt. c) Der Entscheid über die Ausnahmegesuche soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt. d) Die Antragstellung bei Baugesuchen, die in die Kompetenz des Regierungsrats fallen. e) Die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen gemäss Dekret über das Baubewilligungsverfahren soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt. f) Der Entscheid über Baugesuche soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt und nicht die Leitung Abteilung Bau dafür zuständig ist. g) Die Überwachung der Baupolizei und die Prüfung der Anträge der Leitung Abteilung Bau. |
| 23 Zuständigkeit der Leitung Abteilung Bau | <p>Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Leitung Abteilung Bau:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche und Profile b) soweit die Erteilung der Baubewilligung in der Kompetenz der Gemeinde liegt: <ul style="list-style-type: none"> – Die formelle und vorläufige materielle Prüfung der Baugesuche; er trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen. – Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche. – Die Einholung der nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen. – Die materielle Prüfung der Baugesuche und die Vorbereitung des Bauentscheids. – Die Antragstellung an die Planungs- und Baukommission. – Die Durchführung von Einspracheverhandlungen zusammen mit einem Mitglied der Planungs- und Baukommission. – Der Entscheid über Baugesuche, für welche die Erteilung einer kleinen Baubewilligung genügt, es sei denn, das Bauvorhaben bedürfe zusätzlich einer Ausnahmegewilligung oder gegen das Bauvorhaben wurde Einsprache erhoben. |

Planerlassverfahren

24

Zuständigkeit des Gemeinderats

- 1) Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.
- 2) Er entscheidet insbesondere über:
 - a) Den Erlass von Planungszonen.
 - b) Den Erlass von Überbauungsordnungen, welche eine Zone mit Planungspflicht betreffen.
 - c) Überbauungsordnungen für Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen (Basis- und Detailerschliessungen) und für Strassen (Detailerschliessung).
 - d) Geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.
 - e) Den Erlass und die Abänderung von Richtplänen.
 - f) Die Antragstellung an die Stimmbürger, soweit er nicht selber für den Entscheid zuständig ist.

25

Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission

- Der Planungs- und Baukommission obliegen:
- 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.

Baupolizei

26

Zuständigkeit der Planungs- und Baukommission

- 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.

Zuständigkeit der Leitung Abteilung Bau

- 3) Im Baupolizeiverfahren obliegen der Leitung Abteilung Bau:
 - a) Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie die Ausführung von Bauvorhaben.
 - b) Zusammen mit einem Mitglied der Planungs- und Baukommission die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbots.

F Schlussbestimmungen

Artikel

27Planungs-
ausgleich

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern sind bei Einzonungen, Umzonungen, Aufzonungen, bei Zonen mit Planungspflicht und bei Ausnahmen von der Grundordnung, sofern dadurch ein wesentlicher Vorteil geschaffen wird, Verhandlungen über die teilweise Abgeltung von Planungsvorteilen zu führen. Die Verträge sind vor der öffentlichen Auflage der Planung zu unterzeichnen.

28Strafbestim-
mungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet¹.

29Inkrafttreten;
Aufhebung
bestehender
Vorschriften

- 1) Das Baureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.
- 2) Mit dem Inkrafttreten des Baureglements werden aufgehoben:
 - Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan vom 17.08.1994 mit seitherigen Änderungen,
 - Überbauungsordnung „Bachsrabe“ vom 16.12.1982,
 - Überbauungsplan mit SBV „Gebiet Stockhornweg“ vom 14.05.1974,
 - Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV „Kiesenmatte“ vom 29.12.1977.

¹ Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD,

Anhang

| | Seite |
|--|-------|
| Anhang 1 Grafische Darstellungen | 17 |
| Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) | 26 |
| Anhang 3 Kommentar zum Baureglement | 30 |
| Anhang 4 Abkürzungen | 34 |
| Anhang 5 Sachregister | 35 |
| Anhang 6 Genehmigungsvermerke | 36 |

Anhang 1

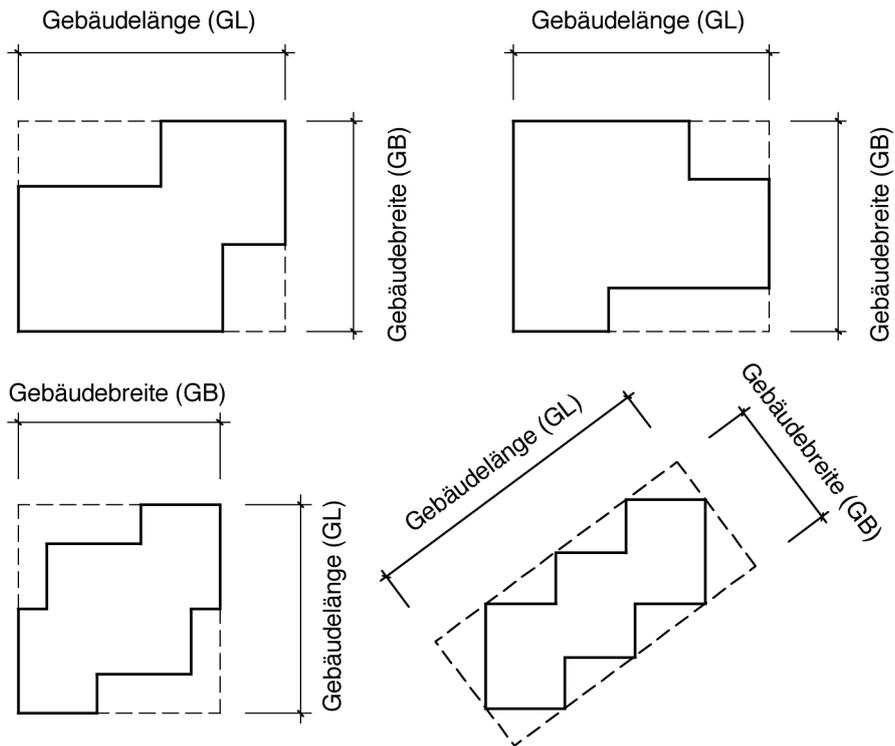
Grafische Darstellungen

| | Seite |
|--|-------|
| Art. 4 Gebäudelänge und Gebäudebreite | 18 |
| Art. 4 Gebäudehöhe | 18 |
| Art. 5 Bauabstände vom Fahrbahnrand | 21 |
| Art. 5 und 9 Grenz- und Gebäudeabstände | 21 |
| Art. 12 Geschosszahl | 25 |

Art. 4 Gebäudelänge (GL) und Gebäudebreite (GB)

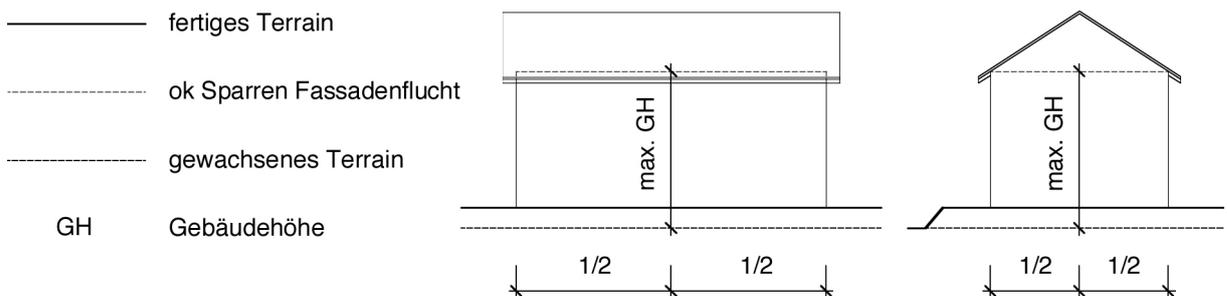
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen sind die Länge und die Breite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

⌊ ⌋ flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

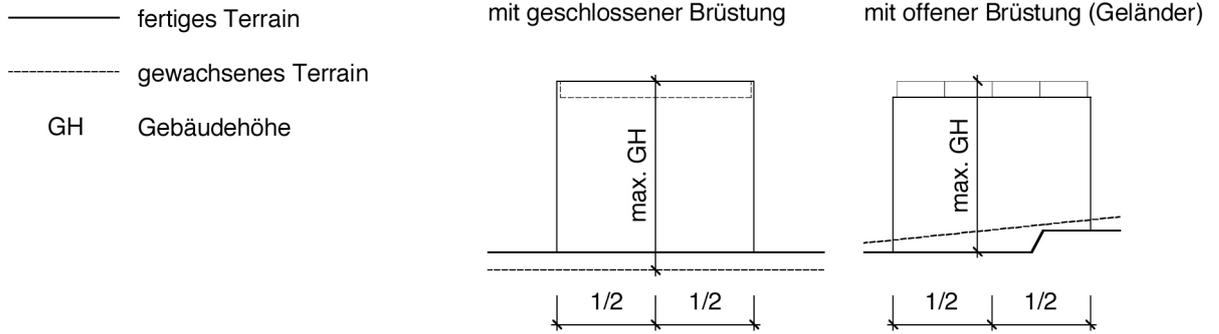


Art. 4 Gebäudehöhe (GH)

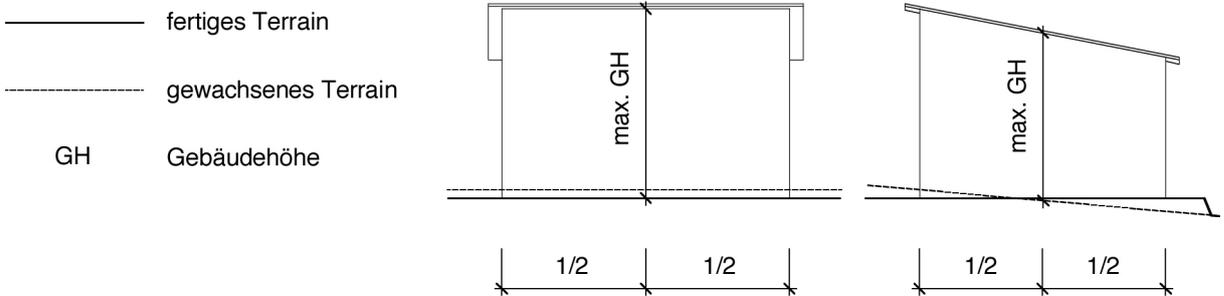
Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Satteldach



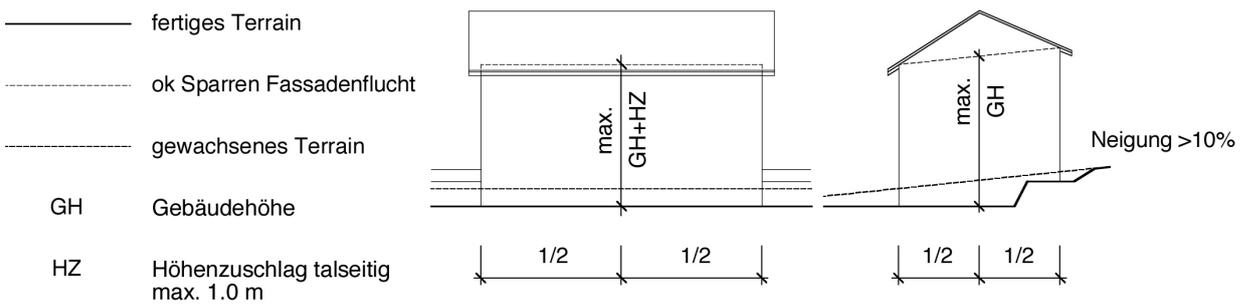
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach



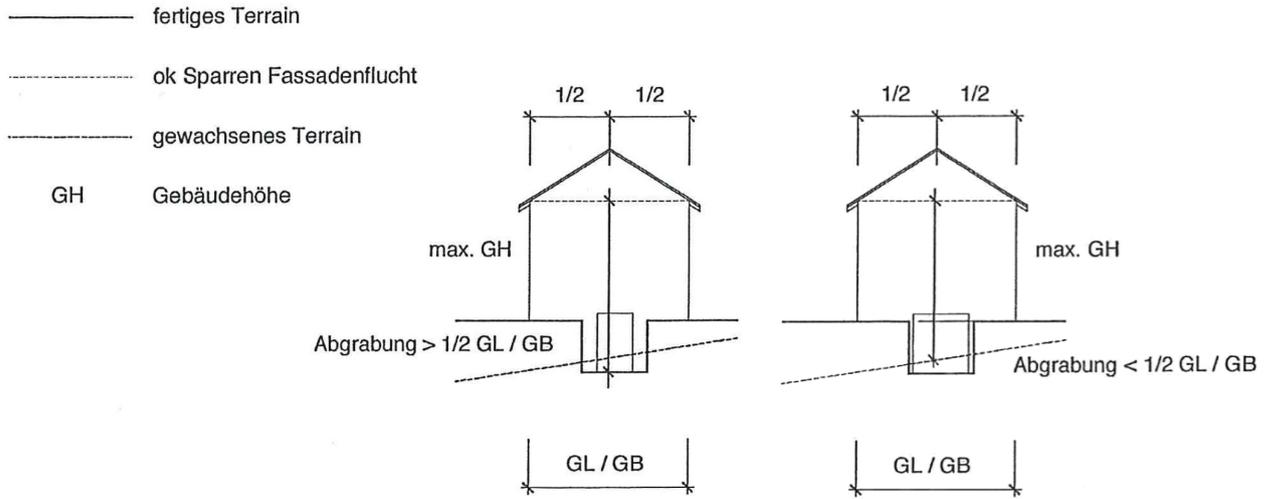
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



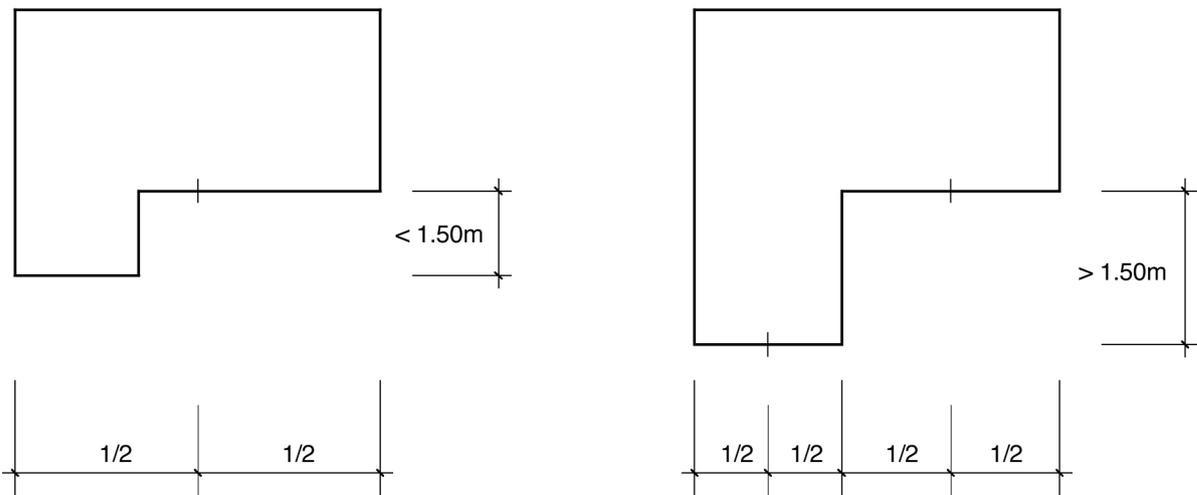
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

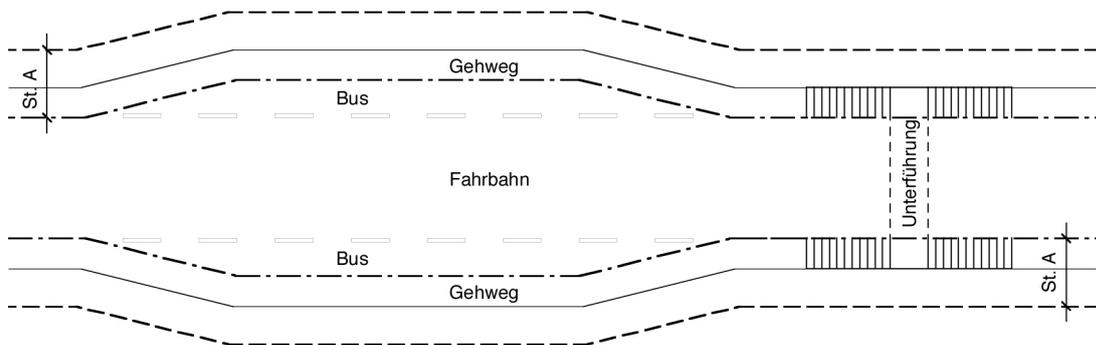


Art. 5 Bauabstände vom Fahrbahnrand

----- Fahrbahnrand

----- Bauabstandslinie vom Fahrbahnrand

St. A Strassenabstand



Regel:

Der Bauabstand wird vom bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Fahrbahnrand aus gemessen.

Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

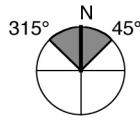
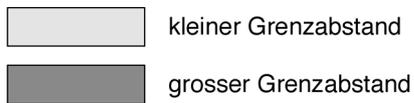
Art. 5 und 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

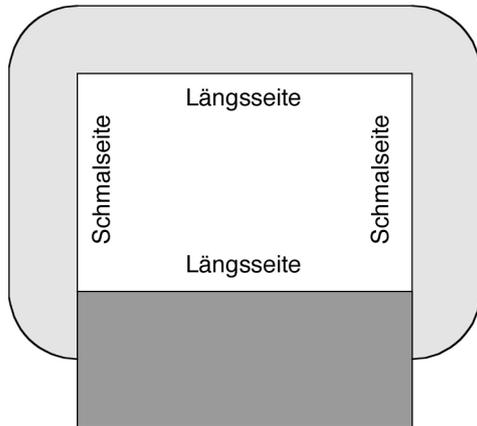
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut $315^\circ - 45^\circ$ liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen.

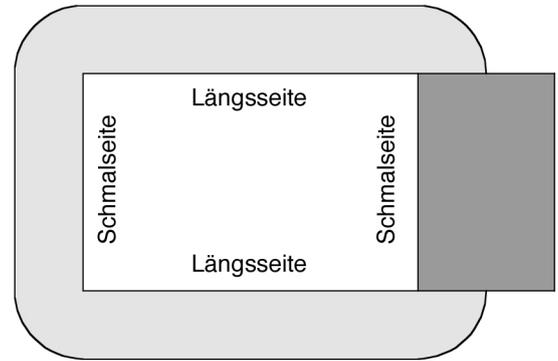
Grenzabstände



a) Normalfall



b) mögliche Variante



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen. Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.

Regel:

Die schattierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Ausnahme: Art. 9 Abs. 3 (Näherbaurecht)

Winkelbauten und Gebäudegruppen mit gestaffelten und unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand werden von der Linie des mittleren Abstandes gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissflächen sind.
- Einzelne Gebäudeteile können höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

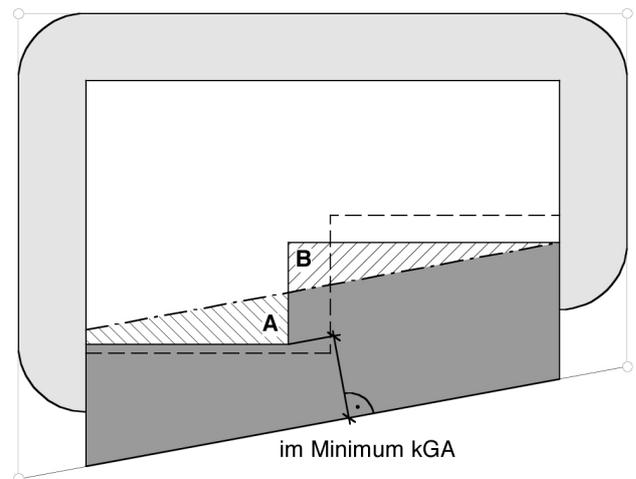
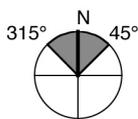
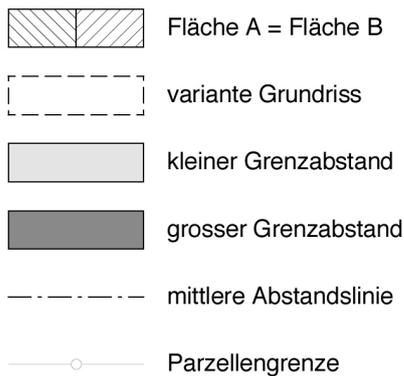
Beispiele:

A Winkelbau

B Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

C Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

Beispiel A: Winkelbau

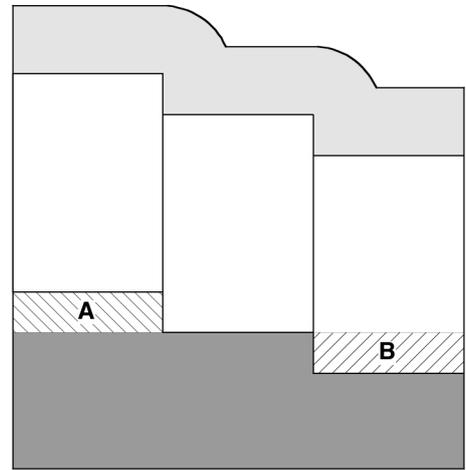
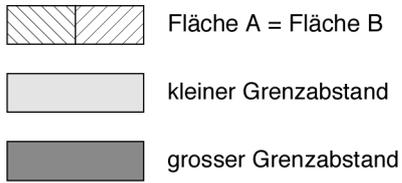


Bemerkungen:

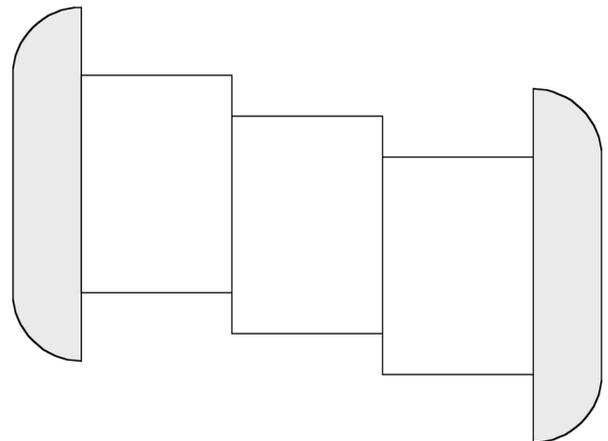
Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Grundstücksgrenze. Die Flächen A und B müssen gleich gross sein. Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade). Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze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

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

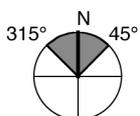
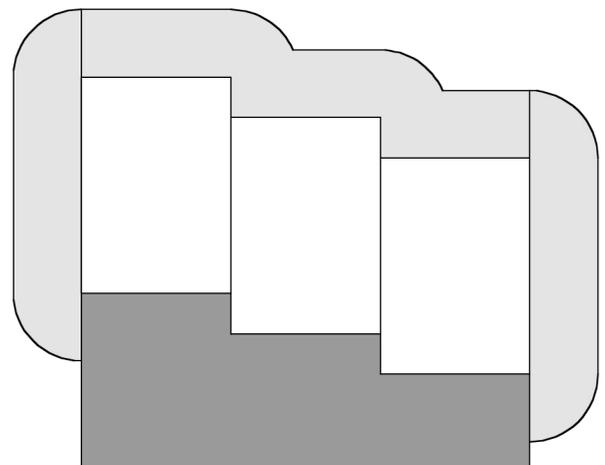
a) Nördlicher und südlicher Grenzabstand



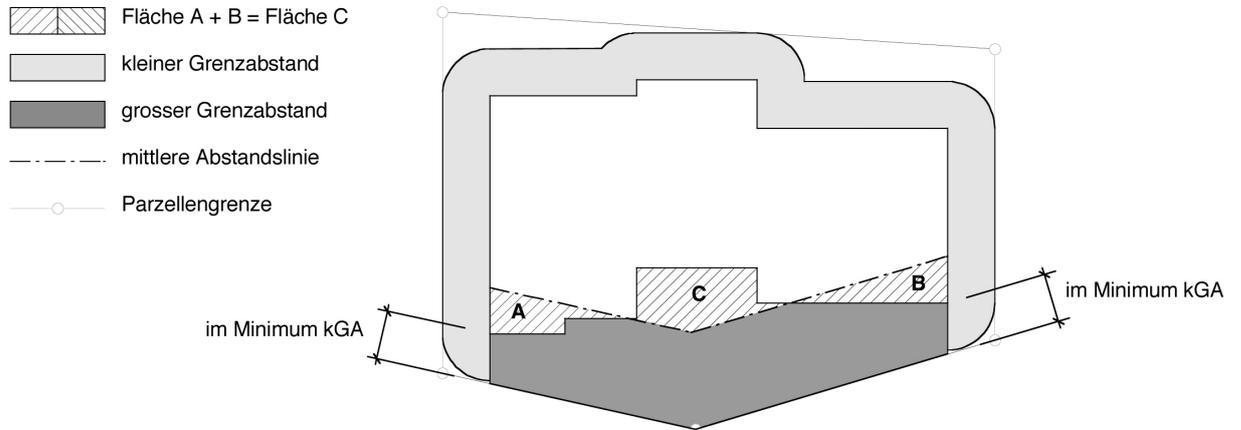
b) Seitlicher Grenzabstand



c) Zusammenzug



Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

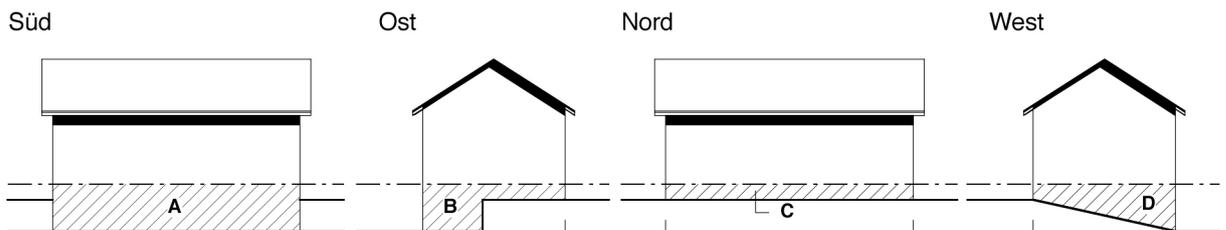


Art. 12 Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge respektive Gebäudebreite betragen, werden nicht angerechnet. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewand 1.4 m überschreitet.

— fertiges Terrain
 - - - - - ok Erdgeschoss

$$\frac{\text{Flächen A+B+C+D}}{\text{Gebäudeumfang}} = \text{ergibt die mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschoss und fertigem Terrain}$$



Anhang 2

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit
Planungs-
pflicht
(ZPP)

Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 12 Abs. 3 BR gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung:

| Bezeichnung ZPP | Nutzungsart | Geschosszahl (GZ) | Grenzabstand (GA) | Gebäudehöhe (GH) | Ausnützungsziffer (AZ) | | Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung | Empfindlichkeitsstufe LSV |
|---------------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|---------|--|---------------------------|
| | | | | | Minimum | Maximum | | |
| ZPP Nr. 1 "Winkelmatt" | W | 2 | 4 | 7 | - | 0.5 | <ul style="list-style-type: none"> • Es soll eine verdichtete, gruppierte Wohnüberbauung entstehen, mit guter Einpassung in das bestehende Siedlungsgebiet • Etappierung von SW nach NO • Sorgfältig gestaltete Aussenräume, mit standortheimischen Bäumen • Für Hauptbauten sind nur Satteldächer gestattet, mit First parallel oder senkrecht zum Hang • Zufahrt ab Alpenstrasse • Winkelmattstrasse als verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse mit durchgehender Verbindung zur Unterdorfstrasse | II |
| ZPP Nr. 2 „Oberdorf“ | W | 2 | 4 | 7 | 0.4 | 0.6 | <ul style="list-style-type: none"> • Es soll eine verdichtete Überbauung mit sorgfältiger Einpassung der Bauten in den Hang und ins benachbarte Siedlungsgebiet entstehen • Für Hauptbauten sind nur Satteldachformen gestattet mit First parallel oder senkrecht zum Hang • Bei versetzter First wird das Dachgeschoss nicht an die Geschosszahl angerechnet, wenn die talseitige Kniewandhöhe weniger als 1.4 m beträgt und das Dachgeschossvolumen kleiner oder gleich ist, wie bei einem symmetrischen Dachgeschoss mit allseitiger Kniewandhöhe von maximal 1.4 m. In diesem Fall gilt zudem für die Gebäudehöhe ein Zuschlag von 1.0 m¹ • Stützmauern dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sind zu bepflanzen • Starke Durchgrünung der Aussenräume • Hauszufahrt ab Oberdorfstrasse • Ersatz der bestehenden öffentlichen Wegverbindung | II |

¹ Änderung genehmigt am 27. Juli 2009 durch das kantonale Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR)

| Bezeichnung ZPP | Nutzungsart | Geschosszahl (GZ) | Grenzabstand (GA) | Gebäudehöhe (GH) | Ausnützungsziffer (AZ) | | Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung | Empfindlichkeitsstufe LSV |
|-------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|--|------------------------|---------|---|---------------------------|
| | | | | | Minimum | Maximum | | |
| ZPP Nr. 3 „Sonnackerweg“ | W | 2 | 3 | 7 | - | 0.5 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird bezweckt, eine verdichtete Wohnsiedlung von hoher Qualität zu erstellen, mit Berücksichtigung des Siedlungsrandes • Bauten sind einheitlich zu gestalten • Für Hauptbauten sind nur Satteldachformen gestattet, mit First parallel oder senkrecht zum Hang • Sorgfältig gestaltete Aussenräume mit guter Durchgrünung und standortheimischen Bäumen • Die Zufahrt ab Unterdorfstrasse ist verkehrsberuhigt auszugestalten | |
| ZPP Nr. 4 „Hübeli“ | W | 2 3* | 4 | 7 10* | 0.4 | 0.6 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine verdichtete, gruppierte Wohnüberbauung bezweckt • Für Hauptbauten sind einheitliche geneigte Dachformen vorzusehen, mit First parallel oder senkrecht zum Hang • Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und am Siedlungsrand mit standortheimischen Hecken und Bäumen zu durchgrünen • Zufahrt ab Hübelistrasse • Neue Fuss- und Zweiradverbindung zur Thunstrasse sicherstellen | |
| ZPP Nr. 5 „Hünigenstrasse“ | M | 4 | 5 | 13 | 0.7 | 1.3 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine gut gestaltete und verdichtete Bauweise mit Zentrumserweiterung bezweckt • Bauten und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept und mit einheitlichen Dachformen zu gestalten • Gehweg entlang Hünigenstrasse • Neue Verbindungsstrasse Birkenweg - Hünigenstrasse sicherstellen | III |
| ZPP Nr. 6 „Kiesematte“ | W | 3 2** | 5 | 10.5 11.3 ¹ 8** 8.8 ^{**1} | 0.7 | 0.9 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine sorgfältig gestaltete und verdichtete Wohnsiedlung mit abgestuftem Siedlungsrand bezweckt • Für Hauptbauten sind einheitliche Dachformen zu wählen • Sorgfältige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit Bezug zum Chisenufer • Sicherstellen der Fusswegverbindung entlang der Chise und der Fuss- und Radwegverbindungen entlang Chisenmattweg und vom Alterszentrum zur Chise • Der Versatz der Attika ab Vorderkante Vordach des zweiten resp. dritten Geschosses muss südseitig mind. 4.0 m betragen | II |

* im südöstlichen Teil

** entlang Chise

¹ Änderung genehmigt am 22. April 2008 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

| Bezeichnung ZPP | Nutzungsart | Geschosszahl (GZ) | Grenzabstand (GA) | Gebäudehöhe (GH) | Ausnützungsziffer (AZ) | | Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung | Empfindlichkeitsstufe LSV |
|---|-------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|---------|---|---------------------------|
| | | | | | Minimum | Maximum | | |
| ZPP Nr. 7 „Bahnhof“ | M | 34* | 5 | 10 13* | 0.7 | 1.3 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine attraktive Zentrumsüberbauung bezweckt, mit optimaler Nutzung und Gestaltung des Bahnhofgebiets • Einheitliche und sorgfältige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen • Der Richtplan Ortskern vom Oktober 2003 ist massgebend¹ • Sicherstellen der Umsteigebeziehungen • Sicherstellen der Personenunterführung Emmentalstrasse - Bahnhof • Bahnhofplatz mit Bus, Taxi, Kiss + Ride und Parkierung | |
| ZPP Nr. 8 „Emmental- / Hünigenstrasse“ | M | 4 | 5 | 13 | 0.7 | 1.3 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine sorgfältig gestaltete Zentrumsüberbauung bezweckt • Bauten, Dachformen und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten • Die Teil - UeO vom 17. März 1998 bleibt in Kraft | |
| ZPP Nr. 9 „Schlossgut / Inseli“ | W M | 2 | 4 | 8 | - | 0.5 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine Überbauung in verdichteter Bauweise von hoher Qualität bezweckt, mit besonderer Rücksichtnahme auf die Schlossanlage und das Schlossgut • Speicher und Schlossgut sind mit dem nötigen Aussenraum zu erhalten • Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten und mit Bäumen und Hecken zu durchgrünen • Für das Bauernhaus ist Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gestattet | |
| ZPP Nr. 10 „Thunstrasse“ | M | 3 | 5 | 10 | 0.7 | 1.3 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine Überbauung mit Kernfunktionen von hoher Qualität bezweckt • Für Hauptbauten sind einheitliche Dachformen zu wählen • Gebäude und Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten • Entlang der Thunstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse sind Baumreihen zu pflanzen • Sicherstellen der Verbindungsstrasse entlang der Chise zur Inselistrasse | III |
| ZPP Nr. 11 "Schloss Hünigen" | M | 2 | 5 | 7 | - | - | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird die integrale Erhaltung der Schlossanlage bezweckt, mit sorgfältiger und behutsamer baulicher Erweiterung • Für alle baulichen Veränderungen ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen • Die UeO vom 4. Juni 1996 bleibt als Teil - UeO bestehen, die mögliche BGF darf um max. 250 m² erhöht werden • Erschliessung über die bestehende Zufahrt | II |

* entlang der Parzellen Nr. 1144 und Nr. 1480

¹ Änderung genehmigt am 5. August 2011 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (mit Genehmigung Aufhebung Richtplan Ortskern)

| Bezeichnung ZPP | Nutzungsart | Geschosszahl (GZ) | Grenzabstand (GA) | Gebäudehöhe (GH) | Ausnützungsziffer (AZ) | | Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung | Empfindlichkeitsstufe LSV |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|--|---------------------------|
| | | | | | Minimum | Maximum | | |
| ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“ | M | 4 | 5 | 13 | - | 1.5 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine sorgfältig gestaltete, verdichtete Dorfkernüberbauung für Dienstleistung und Wohnen bezweckt • Bauten, Dachformen und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten • Der Richtplan Ortskern vom Oktober 2003 ist massgebend¹ • Im nordöstlichen Areal ist eine in die Überbauung integrierte Tankstelle auf Niveau Burgdorfstrasse gestattet | III |
| ZPP Nr. 13 „Grünegg“ | | 7 Baustufen | 4 | | 0.4 | 0.7 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine verdichtete und sorgfältig gestaltete terrassierte Wohnüberbauung bezweckt • Der gut einsehbaren Lage ist mit einer anspruchsvollen Aussenraumgestaltung und Begrünung Rechnung zu tragen • Verkehrserschliessung von der Brunnhaldenstrasse / oder von der Buchwaldstrasse • Von der Hochstrasse her darf nicht erschlossen werden • Die Bestockung muss erhalten bleiben | II |
| ZPP Nr. 14 "Hünigenstrasse" | A | - | 6 | 14.5 m ab Hünigenstrasse | - | 7'400 m ² BGF | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine gut gestaltete Überbauung mit Arbeitsnutzung im Kerngebiet bezweckt • Kein zusätzliches Attikageschoss, über dem oberstem Flachdachgeschoss nur Dachaufbauten, Belichtungs- / Luftraumaufbauten, Lift und dgl., Flachdach begrünt • Aussenraumgestaltung im Rahmen UeO, Konzept mit Landschaftsarchitekt • Parkplätze und Aussenräume mit Baum- und Heckenbepflanzungen • Entlang der Hünigenstrasse ist eine hochstämmige Baumreihe zu pflanzen • Neue Zufahrt für sämtliche Fahrzeuge ab neuer Verbindungsstrasse zwischen Hünigenstrasse und Birkenweg • Maximal 50 oberirdische Parkplätze • Mindestens 100 (50 % überdachte) Zweiradabstellplätze • Hauptzugang Fussgänger, Radfahrer und Kundenparkplätze ab Hünigenstrasse | III |
| ZPP Nr. 15 "Zwischen den Bächen" | W | 3 | 5 | 40.5 11.3 ² | 0.7 0.5 ² | 0.7 | <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 |

¹ Änderung genehmigt am 5. August 2011 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (mit Genehmigung Aufhebung Richtplan Ortskern)

² Änderung genehmigt am 22. April 2008 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Anhang 3

Kommentar zum Baureglement

Der Kommentar enthält Hinweise für einzelne Baureglementsvorschriften. Der Kommentar ist hilfreich für das Verständnis und die Auslegung - er ist jedoch nicht grundeigentümergebunden.

Art. 1 Geltungsbereich

"Bauen" bedeutet hier Neubauen, Umbauen, Abreißen, Umnutzen, usw.

Das kantonale Dekret über das Baubewilligungsverfahren¹ umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche baubewilligungsfrei sind. Wer ohne Baubewilligung baut, macht sich strafbar. Es wird deshalb empfohlen, bei der Abteilung Bau nachzufragen.

Art. 2 Baugestaltung

„Gesamtwirkung“ bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Mut und Verantwortung für das Ganze. Dass es letztlich verschiedene Aspekte geben kann, die sich auch widersprechen können, ist klar. Folgende Fragen können dies illustrieren:

- Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt hier zum Ausdruck? Welches sind die prägenden Elemente des 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?

Art. 3 Fachausschuss Baugestaltung

Gestaltungsfragen sind bekanntlich heikle Fragen. Trotzdem bestehen wir alle auf einer guten Gesamtwirkung unserer Dörfer und einzelner Gebäude. Der "Fachausschuss Baugestaltung" hat sich in anderen Orten bewährt. Es handelt sich um ein neutrales Gremium für Gestaltungsdiskussionen und er ermöglicht eine Qualitätssicherung für das Bauen.

Neben den Fachleuten sollte auch ein ortskundiger Baufachmann bzw. eine ortskundige Baufachfrau (z.B. der Präsident oder die Präsidentin der Planungs- und Baukommission, der Leiter oder die Leiterin Abteilung Bau) seine / ihre Dorf- und Ortskenntnisse sowie Ansichten einbringen können.

Der Entscheid, ob ein Projekt vor den Fachausschuss kommt, liegt bei der Planungs- und Baukommission.

Die Kosten für Beurteilungen durch den "Fachausschuss Baugestaltung" müssen von den Gesuchstellenden übernommen werden. Wird vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage oder ein generelles Baugesuch zur Klärung wichtiger Teilaspekte dem Fachausschuss zur Beantwortung vorgelegt, kann das normale Baubewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden.

¹ Art. 4 bis 7 BewD

Art. 5 Bauabstände

Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:

Abstand von:

- Kantonsstrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 5.0 m¹
- Gemeindestrassen (gemessen vom Fahrbahnrand): 3.6 m¹

Strassenabstände werden unter anderem vorgeschrieben, um genügend Platz für Strassen-erweiterungen und die Verlegung von Leitungen zu haben.

Art. 6 An- und Nebenbauten

Als „bewohnt“ gelten zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser.

Als „unbewohnt“ gelten zum Beispiel Garagen, Velounterstände, Geräteschuppen.

Art. 7 Unterirdische Bauten

Als „gewachsener Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen usw.), so ist mit der Abteilung Bau Kontakt aufzunehmen.

Art. 8 Näherbau

Ein Eintrag des Näherbaurechts im Grundbuch wird nicht verlangt, aber dringend empfohlen.

Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende offene Bauteile sind zum Beispiel Vordächer und Balkone. Sie dürfen Seitenwände aufweisen und abgestützt sein.

Die Limitierung der offenen vorspringenden Bauteile auf die Hälfte der Fassadenlänge verhindert einen Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, usw. Ein normaler Dachvorsprung soll jedoch möglich sein.

¹ Art. 80 SG

Art. 11 Dachgestaltung / Dachausbau

Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild wichtig.

Die Bestimmungen sollen ortsfremde Dachgestaltungen verhindern. Sie lassen aber auch Platz für die heute üblichen Dachgestaltungen.

Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.

Art. 12 Art und Mass der Nutzung

Bauzonen vereinfachen das Bauen. Man definiert typische Nutzungsarten (Wohnzonen, Arbeitszonen, usw.) und weist ihnen Rahmenbedingungen zu. Im Zonenplan ist das Baugebiet in Bauzonen aufgeteilt, in denen jeweils gleiche Rahmenbedingungen gelten.

Der **kleine Grenzabstand** soll die Nachbarn und Nachbarinnen vor Bauten in zu grosser Nähe schützen.

Der **grosse Grenzabstand** bezweckt die Sicherstellung von wohnhygienisch einwandfreien Verhältnissen (Eigenschutz, er kann deshalb nicht auf der Nordseite liegen).

Die **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.

Die **Geschosszahl** verhindert zusätzlich das Erstellen von Tiefparterre-Geschossen.

Die **Gebäuelänge** soll unproportionierte oder überdimensionierte Bauten verhindern.

Die **Gebäudebreite** soll unproportionierte Bauten verhindern.

Die **Nutzungsart** ist aus Gründen der Dorfentwicklung und Dorfgestaltung definiert. Die Nutzungsart umschreibt, welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht.

Art. 13 und 14 Landwirtschaftszone / Bauernhofzone / Intensivlandwirtschaftszone

Das Normalbaudekret wird für die Landwirtschafts-, Bauernhof-, und die Intensivlandwirtschaftszone durch diesen Artikel ersetzt.

Art. 15 Zone für öffentliche Nutzungen

In den Zonen für öffentliche Nutzungen werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck spezifisch definiert.

Art. 16 Abstellplätze für Fahrzeuge

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

Art. 17 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen.

Es empfiehlt sich, frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen, und die Möglichkeiten und Einschränkungen in diesen Gebieten abzuklären.

Art. 18 Gefahrenggebiete

Basis für die Beurteilung des Hochwasserschutzes ist die Gefahrenkarte mit Bezeichnung der Gefahrenggebiete. Diese werden als Hinweise zum Zonenplan dargestellt.

Art. 19 und 20 Ortsbilderhaltungsgebiete und Baudenkmäler

Erhaltens- und schützenswerte Objekte sind im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten.

Man unterscheidet zwischen „**erhaltenswert**“ und „**schützenswert**“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern auch die Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.

Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Damit bei Baugesuchen für erhaltens- oder schützenswerte Objekte keine unzweckmässige Entscheide gefällt werden, sind die entsprechenden kantonalen Fachstellen möglichst frühzeitig beizuziehen.

Art. 21 bis 26 Zuständigkeiten

Es wird geregelt, wofür der Gemeinderat, die Planungs- und Baukommission sowie der Leiter oder die Leiterin Abteilung Bau im Baubewilligungs- und Planerlassverfahren und im Bereich der Baupolizei zuständig sind.

Anhang 4

Abkürzungen

a) Planerische und baupolizeiliche Abkürzungen:

| | | |
|-------|---|--|
| A | = | Arbeitszone |
| AZ | = | Ausnützungsziffer |
| BGF | = | Bruttogeschossfläche |
| BHZ | = | Bauernhofzone |
| ES | = | Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung |
| GA | = | Grenzabstand |
| GB | = | Gebäudebreite |
| GH | = | Gebäudehöhe |
| GL | = | Gebäuelänge |
| gGA | = | grosser Grenzabstand |
| GZ | = | Geschosszahl |
| I-LWZ | = | Intensivlandwirtschaftszone |
| IVS | = | Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz |
| kGA | = | kleiner Grenzabstand |
| LWZ | = | Landwirtschaftszone |
| M | = | Mischzone |
| NA | = | Nutzungsart |
| UeO | = | Überbauungsordnung |
| W | = | Wohnzone |
| ZÖN | = | Zone für öffentliche Nutzungen |
| ZPP | = | Zone mit Planungspflicht |
| ZUeO | = | Zone mit Überbauungsordnung |

b) Gesetzesabkürzungen:

| | | |
|--------|---|---|
| BauG | = | Baugesetz des Kantons Bern |
| BauV | = | Bauverordnung des Kantons Bern |
| BewD | = | Dekret über das Baubewilligungsverfahren des Kantons Bern |
| BR | = | Baureglement Konolfingen |
| EGzZGB | = | Einführungsgesetz des Kantons Bern zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch |
| EnG | = | Energiegesetz |
| EnV | = | Energieverordnung |
| LRV | = | Luftreinhalteverordnung des Bundes |
| LSV | = | Lärmschutzverordnung des Bundes |
| RPG | = | Raumplanungsgesetz des Bundes |
| SG | = | Strassengesetz des Kantons Bern |
| USG | = | Umweltschutzgesetz des Bundes |
| WaG | = | Waldgesetz |
| WBG | = | Wasserbaugesetz des Kantons Bern |
| ZGB | = | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |

Anhang 5

Sachregister

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Anlagen im Grenzabstand | Art. 10 |
| An- und Nebenbauten | Art. 6 |
| Antennenanlagen | Art. 11 bis |
| Archäologische Schutzgebiete | Art. 17 |
| Abstellplätze | Art. 16 |
| Bauabstände | Art. 5 |
| Baubewilligungsverfahren | Art. 21 ff |
| Baudenkmäler | Art. 20 |
| Bäume | Art. 17 |
| Baupolizeiliche Masse | Art. 12 |
| Baupolizeiliche Vorschriften | Art. 12 |
| Bauteile im Grenzabstand | Art. 10 |
| Bauzonen | Art. 12 |
| Dachaufbauten | Art. 11 |
| Dachausbau | Art. 11 |
| Dachgestaltung | Art. 11 |
| Flachdachbauten | Art. 11 |
| Gebäudeabstand | Art. 9 |
| Gebäudehöhe | Art. 12 |
| Gebäudelänge | Art. 12 |
| Gebäudebreite | Art. 12 |
| Gefahrengebiete | Art. 18 |
| Geltungsbereich | Art. 1 |
| Geschosse | Art. 4 und 12 |
| Gestaltung | Art. 2 und 3 |
| Gewässerabstand | Art. 5 |
| Grenzabstände | Art. 5 |
| Hecken | Art. 17 |
| Historische Verkehrswege | Art. 17 |
| Inkrafttreten | Art. 29 |
| Intensivlandwirtschaftszone | Art. 14 |
| Kompetenzordnung | Art. 21 ff |
| Landschaftsschutzgebiet | Art. 17 |
| Landwirtschaftszone | Art. 13 |
| Lärmschutz | Art. 12, 13, 14 und 15 |
| Mass der Nutzung | Art. 12 |
| Mischzone | Art. 12 |
| Näherbau | Art. 8 |
| Nebenanlagen | Art. 6 |
| Ortsbilderhaltungsgebiete | Art. 19 |
| Schlussbestimmungen | Art. 27 ff |
| Schutzgebiete | Art. 17 |
| Schutzobjekte | Art. 17 |
| Strafbestimmungen | Art. 28 |
| Tiefbauten (Bauabstände) | Art. 7 |
| Umgebungsgestaltung | Art. 2 |
| Unterirdische Bauten | Art. 7 |
| Waldabstand | Art. 5 |
| Widerhandlungen | Art. 28 |
| Wohnzonen | Art. 12 |
| Zone für öffentliche Nutzungen | Art. 15 |
| Zone mit Planungspflicht | Art. 12 |
| Zonenvorschriften | Art. 12 |

Anhang 6

Genehmigungsvermerke 1. Auflage

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

Genehmigungsvermerke 2. Auflage

| | |
|---|--|
| Publikation im Amtsblatt vom im Amtsanzeiger vom | 30. Mai und 06. Juni 2007 01. und 08. Juni 2007 |
| öffentliche Auflage vom | 01. Juni bis 02. Juli 2007 |
| Einspracheverhandlung am | 11. Juli 2007 |
| Rechtsverwahrungen | 0 |
| Erledigte Einsprachen | 0 |
| Unerledigte Einsprachen | 2 |
| Beschlossen durch den Gemeinderat am | 25. Juli 2007 |
| Beschlossen durch die Urnenabstimmung am | 21. Oktober 2007 |

Gemeinderat Konolfingen
Der Präsident Der Sekretär

.....
Peter Moser

.....
Hans Regez

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den 23. November 2007

Der Gemeindeschreiber

.....
Hans Regez

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR WALD



Baureglement

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff
Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“

Baureglement Art. 12 Abs. 3, Anhang 2 und Erläuterungen

Bern, 02. Juni 2015

GENEHMIGUNG



EINGANG

10. JULI 2015

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

EINGANG

22. SEP. 2015

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

Baureglement Art. 12 Abs. 3, Anhang 2 „Zonen mit Planungspflicht (ZPP)“

ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“ ALT

| Bezeichnung ZPP | Nutzungsart | Geschosszahl (GZ) | Grenzabstand (Ga) | Gebäudehöhe (GH) | Ausnützungsziffer (AZ) | | Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung | Empfindlichkeitsstufe LSV |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|---------|--|---------------------------|
| | | | | | Minimum | Maximum | | |
| ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“ | M | 4 | 5 | 13 | - | 1.5 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine sorgfältig gestaltete, verdichtete Dorfkernüberbauung für Dienstleistung und Wohnen bezweckt. • Bauten, Dachformen und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten. • Im nordöstlichen Areal ist eine in die Überbauung integrierte Tankstelle auf Niveau Burgdorfstrasse gestattet. | III |

ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“ NEU gemäss Initiative

| Bezeichnung ZPP | Nutzungsart | Geschosszahl (GZ) | Grenzabstand (Ga) | Gebäudehöhe (GH) | Ausnützungsziffer (AZ) | | Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung | Empfindlichkeitsstufe LSV |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|---------|--|---------------------------|
| | | | | | Minimum | Maximum | | |
| ZPP Nr. 12 „Bernstrasse Nord“ | M | 4 | 5 | 13 | - | 1.5 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine sorgfältig gestaltete, verdichtete Dorfkernüberbauung für Dienstleistung und Wohnen bezweckt. • Bauten, Dachformen und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten 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 (BR Art. 3) zwingend beizuziehen. • Tankstellen und Autowerkstätten sind nicht zugelassen. | III |

Genehmigungsvermerke

| | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Publikation im Amtsanzeiger vom | 22. Januar 2015 / 29. Januar 2015 |
| öffentliche Auflage vom | 22. Januar 2015 bis 23. Februar 2015 |
| Einspracheverhandlungen am | - |
| erledigte Einsprachen | 0 |
| unerledigte Einsprachen | 1 |
| Rechtsverwahrungen | 1 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. März 2015
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 02. Juni 2015

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Daniel Hodel

Die Sekretärin



Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den 10. Juli 2015

Die Gemeindeschreiberin



Alexandra Grossenbacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

21. Sep. 2015



Einwohnergemeinde Konolfingen



Änderung Baureglement Kapitel C, Art. 5 und Art. 5bis
(geringfügige Änderung nach BauV Art. 122 Abs. 7)

Baureglement

Bern, 10. Juni 2015

GENEHMIGUNG

Die Änderung der Nutzungsplanung besteht aus

- **Baureglement**

Weitere Unterlage

- Erläuterungsbericht

EINGANG

26. FEB. 2016

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

C Bauzonen und ihre Vorschriften, ALT

- 5** **Bauabstände**
- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
- Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassenabstände).
 - Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.
 - Dieses Baureglement.
- 2) Entlang offener und eingedolter Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:
- | | |
|---------------------------|--------|
| – Tonisbach: | 25.0 m |
| – Chise und Gewerbekanal: | 10.0 m |
| – Restliche Gewässer: | 5.0 m |
- Die Bauabstände werden von der oberen Böschungskante aus gemessen.
- 3) Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten.

C Bauzonen und ihre Vorschriften, Stand erste öffentliche Auflage (beschlossen durch den Gemeinderat am 23. Juli 2014)

Artikel

- 5** **Bauabstände**
- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
- Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassenabstände).
 - Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.
 - Dieses Baureglement.
- 2) Entlang offener und eingedolter Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:
- | | |
|--------------------------------|------------------|
| – Tonisbach eingedolt / offen: | 5.5 m* / 8.5 m** |
| – Chise und Gewerbekanal: | 10.0 m |
| – Restliche Gewässer: | 5.0 m |
- Die Bauabstände werden entlang offener Fliessgewässer von der oberen Böschungskante, bei eingedolten ab Rohrachse, aus gemessen.
- 3) Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten.

* nach Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV Art. 41a Abs. 2)

** nach Übergangsbestimmungen des Bundes zur Änderung vom 4. Mai 2011

C Bauzonen und ihre Vorschriften, NEU

(Stand vom 10. Juni 2015)

Artikel

- 5**
Bauab-
stände
- 1) Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:
- Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Waldabstände, Strassenabstände).
 - Spezielle Pläne der Gemeinde: Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.
 - Dieses Baureglement.
- 2) Entlang offener und eingedolter Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:
- Chise und Gewerbekanal: 10.0 m
 - Restliche Gewässer: 5.0 m
- Die Bauabstände werden entlang offener Fließgewässer von der oberen Böschungskante, bei eingedolten ab Rohrachse, aus gemessen.
- 3) Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang 1 festgehalten.
- 5 bis**
Gewäs-
serraum
- 1) Der Gewässerraum des Tonisbachs wird auf 11.0 m festgelegt. Er wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen. Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
- Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - Schutz vor Hochwasser;
 - Gewässernutzung.
- 2) Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 3) Innerhalb des Gewässerraums der nicht eingedolten Abschnitte ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Genehmigungsvermerke (Stand 23. Juli 2014)

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Publikation im Amtsanzeiger vom | 17. April 2014 / 24. April 2014 |
| 1. öffentliche Auflage | 17. April 2014 bis 19. Mai 2014 |
| Einspracheverhandlungen am | 30. Juni 2014 |
| erledigte Einsprachen | 0 |
| unerledigte Einsprachen | 1 |
| Rechtsverwahrungen | 0 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. Juli 2014

Der Präsident



Daniel Hodel

Die Sekretärin



Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den

Die Gemeindeschreiberin



Alexandra Grossenbacher

Genehmigungsvermerke (Stand 10. Juni 2015)

| | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 2. Publikation im Amtsanzeiger vom | 05. März 2015 |
| 2. öffentliche Auflage | 05. März 2015 bis 07. April 2015 |
| Einspracheverhandlungen am | 28. Mai 2015 |
| erledigte Einsprachen | 0 |
| unerledigte Einsprachen | 1 |
| Rechtsverwahrungen | 0 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Juni 2015

Der Präsident

Die Sekretärin



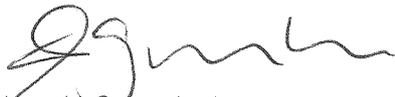
Daniel Hodel



Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den

Die Gemeindeschreiberin



Alexandra Grossenbacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



25. Feb. 2016



Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 10 „Thunstrasse“
Änderung im Geringfügigen Verfahren gemäss BauV Art. 122
Baureglementsänderung, Anhang 2

Bern, 5. April 2017

GENEHMIGUNG

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Baureglement, Anhang 2

Weitere Unterlagen

- Überbauungsordnung (UeO) „Thunstrasse“ (Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Änderungen in rot

EINGANG

6. JUNI 2017

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

Anhang 2

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit
Planungs-
pflicht (ZPP)

Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 12 Abs. 3 BR gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung:

| Bezeichnung ZPP | Nutzungsart | Geschosszahl (GZ) | Grenzabstand (Ga) | Gebäudehöhe (GH) | Ausnützungsziffer (AZ) | | Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung | Empfindlichkeitsstufe |
|-----------------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|---------|--|-----------------------|
| | | | | | Minimum | Maximum | | |
| ZPP Nr. 10 „Thunstrasse“ | M | 3 | 5 | 10 | 0.7 | 1.3 | <ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine Überbauung mit Kernfunktionen von hoher Qualität bezweckt. • Für Hauptbauten sind einheitliche Dachformen zu wählen. • Gebäude und Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten. • Entlang der Thunstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse sind Baumreihen zu pflanzen. • Sicherstellen der Verbindungsstrasse entlang der Chise zur Inselstrasse. • Zum Zweck einer besseren Gestaltung kann im Rahmen einer Überbauungsordnung von den Attikavorschriften gemäss Art. 11 Abs. 5 BR abgewichen werden. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt werden. Das Nutzungsmass darf nicht erhöht werden. | III |

Genehmigungsvermerke

| | |
|---|-------------------------------------|
| Vorprüfung vom | 22. Dezember 2016 |
| Publikationen im Amtlichen Anzeiger vom | 16. Februar 2017 / 23. Februar 2017 |
| Öffentliche Auflage vom | 16. Februar 2017 bis 17. März 2017 |
| Einspracheverhandlungen am | - |
| erledigte Einsprachen | 0 |
| unerledigte Einsprachen | 0 |
| Rechtsverwahrungen | 0 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. April 2017

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin



Daniel Hodel



Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Konolfingen, den **07. Juni 2017**

Die Geschäftsleiterin



Alexandra Grossenbacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

14. März 2018





Einwohnergemeinde Konolfingen

**Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich ZPP Nr. 4 (Parz. Nr. 1600),
ZöN A (Parz. Nrn. 1429 und 2022) und ZöN H (Parz. Nr. 2223)**

Änderungen Baureglement in Art. 15 Abs. 2 und Anhang 2

25. November 2018 → **GENEHMIGUNG**

Aufträge / 692 / 09 / 692_Arb_181125_Aender_BauR_ZPP_4_ZOEN_H.docx / 06.12.2018 / fi / Di / cs

Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement 23. Mai 2007 mit Änderungen bis 7. März 2014 sind **rot (neu/gestrichen)** dargestellt.

15
Zone für öffentliche Nutzungen
ZÖN

1) Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2) In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

| Bezeichnung | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung | Gebäudehöhe GH Grenzabstand GA Grenzabstand (A) Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) | Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV |
|-------------|---|--|--|---|
| (...) | (...) | (...) | (...) | (...) |
| H | Mehrzweckgebäude, Mehrzweckplatz, Parkplatz | Mehrzweckgebäude, Mehrzwecknutzung, Parkplatz | Neubauten, Anbauten und Erweiterungen gestattet. | GH = 12.0 m GA = 5.0 m III |
| (...) | (...) | (...) | (...) | (...) |
| N | Schul-landschaft Stalden | Schulanlage, Mehrzweckanlage, Sport- und Freizeitanlagen | <ul style="list-style-type: none"> – Neubauten und Erweiterungen – Es muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden – Die Erschliessung erfolgt ab der Thunstrasse (best. Ein-/ Ausfahrt) und ab der Hübelistrasse | Fh tr = 16.0 m A = 5.0 m GFZo = mind. 0.6 (Parz. Nr. 1600) III |

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 30.11.2017
bis 05.01.2018

Vorprüfung vom 09.05.2018

Publikation im amtlichen Anzeiger am 14.06.2018 / 21.06.2018

Öffentliche Auflage vom 14.06.2018
bis 16.07.2018

Einspracheverhandlungen --
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 06.06.2018

Beschlossen durch die Urnenabstimmung am 25.11.2018

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident


.....
~~Daniel Hodel~~ *Heinz Juter*

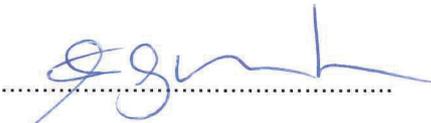
Die Sekretärin


.....
Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Konolfingen, 18. Nov. 2019

Die Geschäftsleiterin


.....

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am



am 17. Jan. 2020

