

Überbauungsordnung Nr. 9: "Schlossgut-Inseli"
mit geringfügiger Änderung der Empfindlichkeitsstufe im Schutzzonenplan

Überbauungsvorschriften

Zweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung "Schlossgut-Inseli" bezweckt, eine vorwiegende Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise unter Rücksichtnahme auf die Schlossanlage, den Speicher und das Bauernhaus zu schaffen. Sie bestimmt die Gestaltung der Bauten sowie der siedlungsinternen Aussenräume und regelt die rationelle Erschliessung.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Konolfingen.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich, Sektoren A und B sowie Grenze ES III zu ES II
- b) Bauten und Anlagen
- c) Erschliessung
- d) Aussenräume / Bepflanzung

Art. 5

Das Überbauungsgebiet wird in die Sektoren A und B eingeteilt. Der Sektor A umfasst die Baugruppe Bauernhaus mit Speicher, der Sektor B das ganze übrige Neubaugebiet.

BESTIMMUNGEN SEKTOR A

Art. 6

¹ Das Bauernhaus ist zu erhalten; der Speicher ist schützenswert eingestuft. Die Scheune kann abgebrochen werden, wobei das bisherige Bauvolumen ähnlich wieder erstellt werden kann. Es sind Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie gemeinschaftliche Nutzungen zugelassen. Die maximale Ausnützung beträgt 2'500 m² BGF.

² Bei allen Bauvorhaben (inklusive einer Versetzung) ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

³ Für neue Hauptbauten (ausser bei einem Wiederaufbau der Scheune gemäss Abs. 1) muss eine separate Überbauungsordnung erstellt werden; der Art. 93ff. BauG bleibt anwendbar.

BESTIMMUNGEN SEKTOR B

Art. 7

¹ Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie Gestaltung der Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbes ist wegleitend für alle baulichen und gestalterischen Aspekte.

Art der Nutzung

Art. 8

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 62 Abs. 2 GBR.

Mass der Nutzung

Art. 9

Das Mass der Nutzung wird durch die in die Baufelder eingetragene maximale Anzahl m² Bruttogeschossfläche bestimmt. Eine Grünflächenziffer ist nicht vorgeschrieben.

Baufelder, Gebäude-
abstand

Art. 10

¹ Ausserhalb der Baufelder sind vorspringende offene Bauteile gemäss Art. 25 GBR gestattet.

² Der minimale seitliche Gebäudeabstand beträgt 4 m, soweit innerhalb eines Baufeldes eine Baulücke verbleibt.

Geschosszahl, Gebäudehöhe, Terrainhöhe

Art. 11

¹ Die Geschosszahl richtet sich nach Art. 62 Abs. 4 GBR.

² Die Gebäudehöhe beträgt 6,80 m ab Oberkant Erdgeschoss (EG). Die Messweise richtet sich nach dem Schnitt im Anhang.

³ Es darf ein 1-geschossiger Keller mit einer Kote von max. 2,80 m unterhalb der Kote OK EG gemäss Eintrag in den Baufeldern erstellt werden.

⁴ Das maximale Niveau der Aussenräume, Parkfelder und Hauszufahrten wird durch Terrainhöhenkoten (M.ü.Meer) festgelegt.

Dachgestaltung

Art. 12

¹ Es dürfen für Hauptgebäude nur Pultdächer mit einer Neigung von 3 bis 5° und mit extensiver Begrünung erstellt werden. Es sind als Dachaufbauten nur Dachflächenfenster sowie Sonnenkollektoren mit einer Höhe von 1,0 m und einem allseitigen Abstand vom Dachrand von 2,0 m zugelassen.

² Für Nebengebäude richtet sich die Dachgestaltung nach Art. 34 GBR.

An- und Nebenbauten

Art. 13

In den Flächen ausserhalb der Baufelder sind An- und Nebenbauten bis 10 m² Grundfläche und mit einer mittleren Gebäudehöhe von 2.8 m (ab fertigem Terrain) gestattet.

Offene Autounterstände

Art. 14

¹ In den Bereichen für Autoeinstellplätze sind offene Autounterstände mit einheitlichen Überdeckungen mit Pultdächern (3 bis 5°) unter Einhaltung einer Gebäudehöhe von 3,0 m (ab fertigem Terrain) zugelassen.

² Bei der ersten Beanspruchung je dieser Bereiche ist ein Gestaltungs- und Begrünungskonzept für die gesamte Parkierung einzureichen.

Siedlungsinterne Fusswege und Zufahrten

Art. 15

Die siedlungsinternen Fusswege und Zufahrten dienen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Überbauung "Schlossgut-Inseli" als Erschliessung und sind zweckmässig zu gestalten. Fusswege sind versickerungsfähig zu erstellen.

Wärmeerzeugung

Art. 16

Die Wärmeerzeugung soll möglichst mit erneuerbaren Energien erfolgen. Die Nutzung des Grundwassers wird empfohlen. Pro Bau-
feld ist möglichst ein gemeinsames Heizsystem zu realisieren.

Alters- und generationengerechter Wohnungsbau

Art. 17

Es ist auf einen alters- und generationengerechten Wohnungsbau zu achten. Die Bedürfnisse behinderter Menschen sind zu berücksichtigen, es gelten für das behindertengerechte Bauen die Empfehlungen der kantonalen Baudirektion vom Februar 1992.

Containerplätze

Art. 18

An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind gut gestaltete Containerplätze zu erstellen. Die Container sind optisch zu integrieren.

Siedlungsplatz und Spielfläche

Art. 19

Der Siedlungsplatz ist als Aufenthaltsbereich zu gestalten. Gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG und Art. 46 BauV ist eine Spielfläche von mindestens 600 m² Grösse zu realisieren.

Pflanzbereich Hochstammbäume und Hecken

Art. 20

An den im Überbauungsplan bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume resp. Hecken zu pflanzen.

Vorgärten, Gärten und Sickermulden

Art. 21

¹ Die Gestaltung der Vorgärten und Gartenanlagen soll nach ökologischen Grundsätzen erfolgen.

² Für die Ausgestaltung der Sickermulden ist das Versickerungskonzept vom 14. April 1999 / 19. Juni 2001 der Kellerhals + Haefeli AG einzuhalten.

Fundationen

Art. 22

Unter den Bodenplatten der Hauptgebäude sind in Grundwasserflussrichtung angeordnete Filterschichten von 20-30 cm Mächtigkeit (sauberes Filterkies) einzubauen.

Etappierung

Art. 23

Die Überbauung ist in mindestens zwei Etappen zu realisieren.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Art. 24

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt. Diese sind spätestens mit dem Baugesuch der ersten Wohneinheit der Gemeinde zur Kenntnis zu bringen.

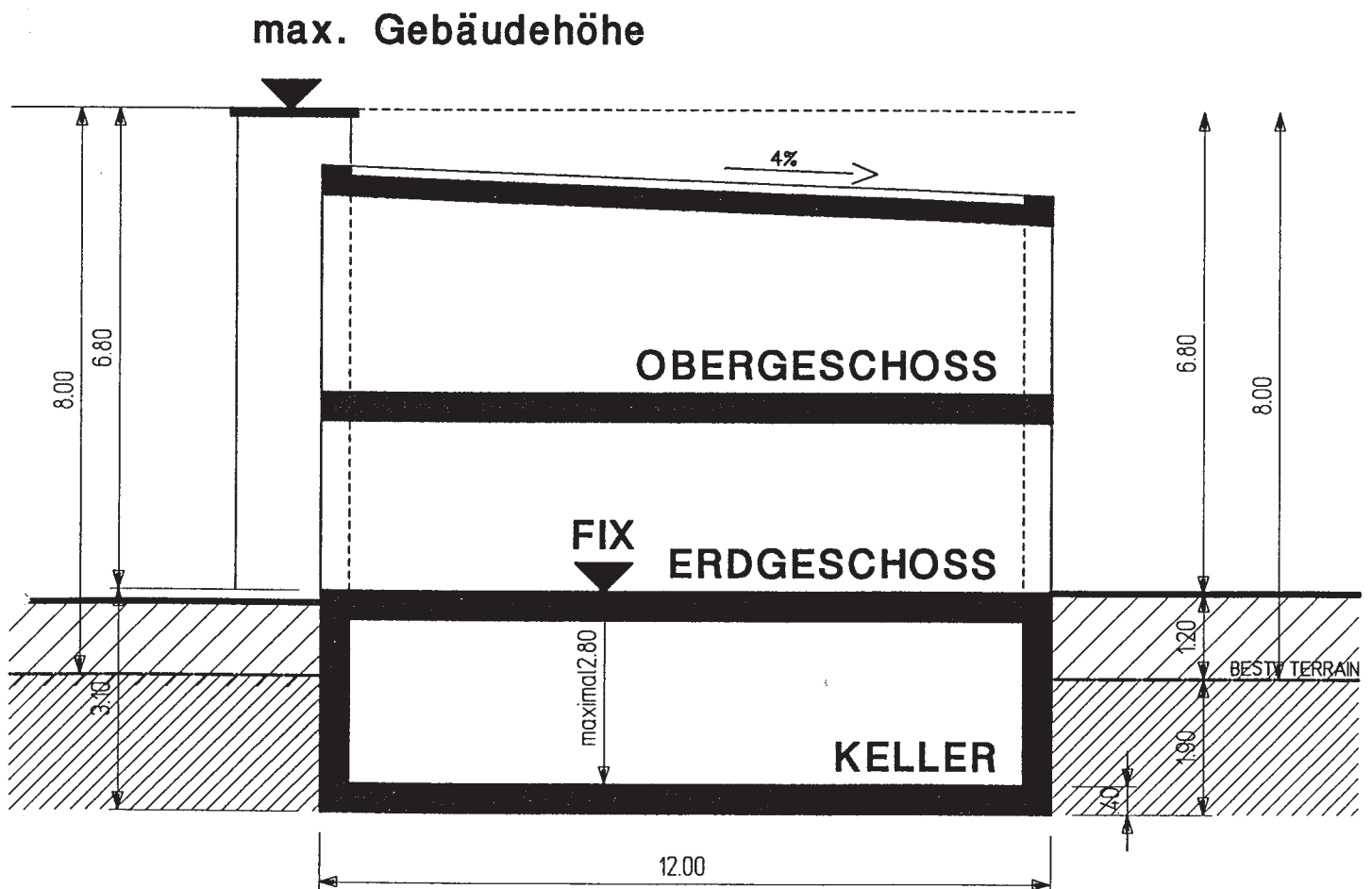
Inkrafttreten

Art. 25

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Anhang:

HAUPTBAUTEN SCHNITT 1:100



SÜD
WEST

NORD
OST

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	05. Juni 2002
Publikation im im Amtsanzeiger vom	16. August 2002 23. August 2002
öffentliche Auflage vom	16. August bis 16. Sept.02
Einspracheverhandlungen vom	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

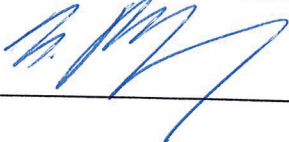
03. Juli 2002

Die Präsidentin Der Sekretär

 
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den - 8. Okt. 2002

Der Gemeindeschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 9
"SCHLOSSGUT/INSEL" mit
geringfügiger Änderung der Empfindlichkeitsstufe im Schutzzonenplan

GENEHMIGUNG

UEBERBAUUNGSPLAN

Die Überbauungsordnung Nr. 9 "Schlossgut/Insel" umfasst:
 - Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
 - Technischer Bericht (zur Erläuterung)

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 05.06.2002
 Publikation im Amtsanzeiger vom 16.08. und 23.08.2002
 öffentliche Auflage vom 16.08.2002 bis 16.09.2002

Einspracheverhandlung keine

- Rechtsverwahrungen keine

- erledigte Einsprachen keine

- unerledigte Einsprachen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 03.07.2002 die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Konolfingen, den 8. Okt. 2002 der Gemeindegemeinschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
 Bern, den 29. NOV. 2002

LEGENDE ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 Sektorengrenze

neue Grenze ES II zu ES III (geringfügige Änderung zum Schutzzonenplan)

BAUTEN UND ANLAGEN:

Baufeld
 max. Höhe OK Erdgeschoss / max. BGF pro Baufeld
 Richtung und Neigung der Pultdächer
 schützenswertes Gebäude
 erhaltenswertes Gebäude

ERSCHLIESSUNG:

Fahrbereich Anlieferung (Detallerschliessung)
 Fahrbereich sporadischer Warenumschlag (Hauszufahrt)
 öffentlicher Fuss- und Radweg / landwirtsch. Fahrzeuge
 Trottoir
 siedlungsinterner Fussweg
 Zu- und Wegfahrten
 Bereich für oberirdische Autoabstellplätze

AUSSENÄRÄUME / BEPFLANZUNG:

ungefähre Lage zwingend neu zu pfl. Hochstamm-bäume
 ungefähre Lage zwingend neu zu pflanzender Hecke
 Siedlungsplatz
 Bereich für Spielfläche nach Art. 46 BauV
 Regenwasserrinne 70 cm breit
 Sickermulde
 Grünbereiche für die Allgemeinheit
 private Grünbereiche
 ungefähre Lage der Standorte für Container
 Terrainhöhe

HINWEISE:

Gewässerschutzzone S3
 neuerstellte Schmutzwasserleitung
 neuerstellte Sauberwasserleitung
 projektierte Trinkwasserleitung
 bestehende Schmutzwasserleitung
 bestehende Sauberwasserleitung
 bestehende Trinkwasserleitung
 bestehende Flurleitung
 bestehende Bauten
 Bereich für Umleitungs-kanal

Genehmigungsvermerke zur geringfügigen Änderung:

Vorprüfung vom 05.06.2002
 Publikation im Amtsanzeiger vom 16.08. und 23.08.2002
 öffentliche Auflage vom 16.08.2002 bis 16.09.2002

Einspracheverhandlung keine

- Rechtsverwahrungen keine

- erledigte Einsprachen keine

- unerledigte Einsprachen keine

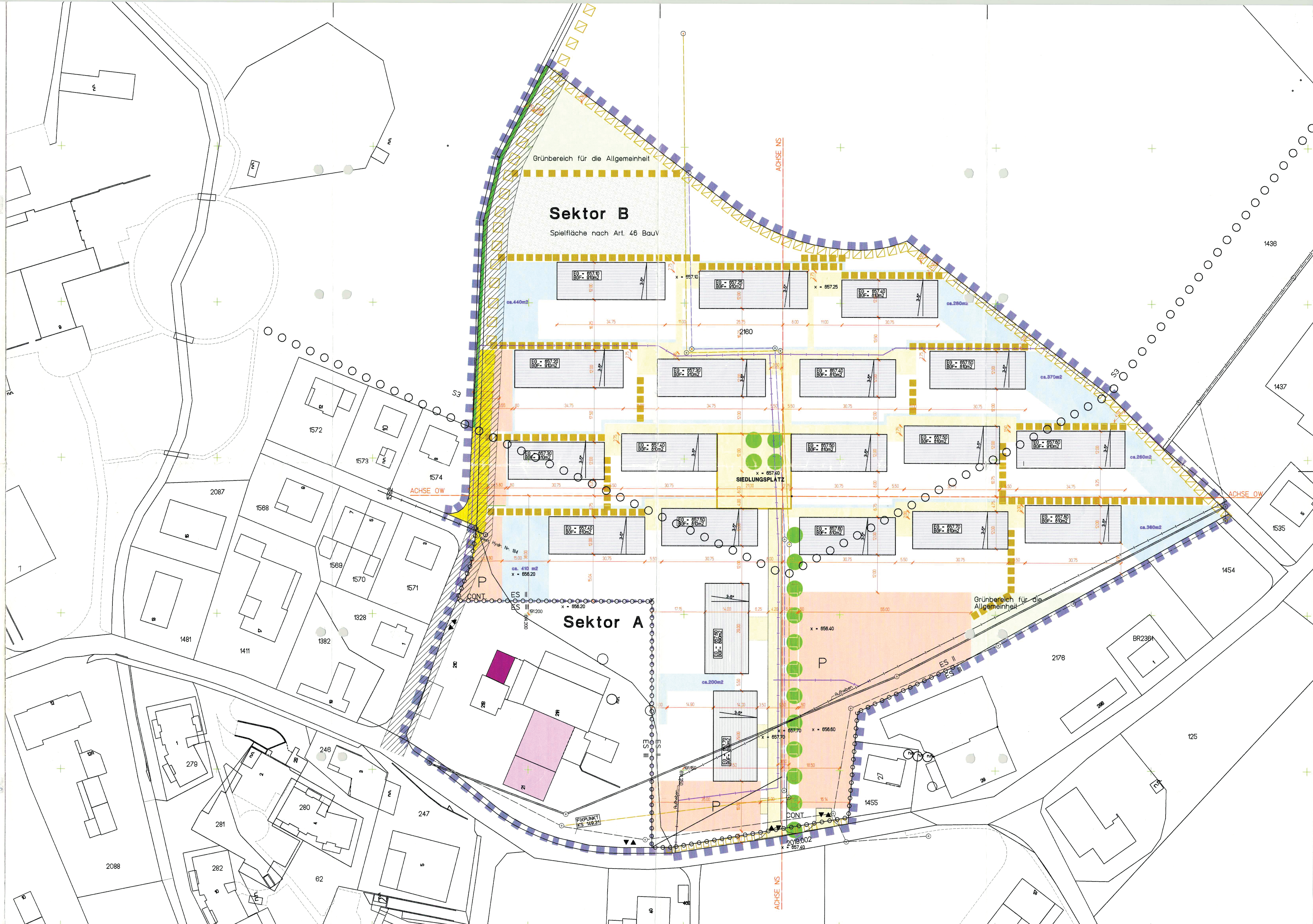
Beschlossen durch den Gemeinderat am 03.07.2002 die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Konolfingen, den 8. Okt. 2002 der Gemeindegemeinschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
 Bern, den

Nr. 149.31=656.40 m.Ü.M. Höhenfixpunkt

AAP - ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND PLANUNG

Laupenstrasse 45, 3008 Bern Tel: 031-381 05 45 Fax: 031-381 48 92
 Plan Nr. 9824/UEO_aufgabe Gez.: Lie Massstab 1 : 500
 Datum: 31.05.01 Rev.: 28.08.01 Rev.: 29.05.02



- 1 - EINGANG

24. OKT. 2003

Einwohnergemeinde Konolfingen

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

Genehmigung

Überbauungsordnung Nr. 9: "Schlossgut-Inseli" - Sektor A**Überbauungsvorschriften Sektor A**

Die Überbauungsordnung Nr. 9 „Schlossgut/Inseli“ Sektor A umfasst:

- Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
- Technischer Bericht (zur Eräuterung)

Die Überbauungsvorschriften ersetzen diejenigen für den Sektor A der UeO Nr. 9 Schlossgut/Inseli“ vom 20.11.2002.

Zweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung "Schlossgut-Inseli – Sektor A" bezweckt, eine Überbauung des Sektors A unter Rücksichtnahme auf den Speicher und das Bauernhaus und in Abstimmung auf die Wohnüberbauung im Sektor B zu schaffen. Sie bestimmt die Gestaltung der Bauten sowie der siedlungs-internen Aussenräume und regelt die rationelle Erschliessung.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Konolfingen.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich Sektor A
- b) Baufelder
- c) Erschliessung

Gestaltung

Art. 5

Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie Gestaltung der Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art der Nutzung

Art. 6

In den Baufeldern 1 bis 3 sind Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie gemeinschaftliche Nutzflächen zulässig. Die Baufelder 4 bis 6 sind dem Wohnen vorbehalten, wobei kleine, nicht störende gewerbliche Nutzungen (Büro, Atelier, Praxen) sowie Läden für den täglichen Bedarf zugelassen sind.

Mass der Nutzung

Art. 7

Das Mass der Nutzung beträgt für die Baufelder 1 bis 3 insgesamt maximal 1570 m², für die Baufelder 4 bis 6 insgesamt maximal 930 m². Eine Grünflächenziffer ist nicht vorgeschrieben,

Baufelder, Gebäude-
abstand

Art. 8

¹ Für zu erhaltende und neue Bauten werden Baufelder bestimmt.

² Der schützenswerte Speicher ist mit der ersten Bauetappe auf das Baufeld 1 zu verschieben. Er kann nicht oder mit dem Eingang um 90° gegen Osten gedreht werden. Das Ausbauprojekt bedarf der Zustimmung der kant. Denkmalpflege.

³ Das Bauernhaus auf Baufeld 2 ist zu erhalten. Das äussere Erscheinungsbild und die Struktur sind zu belassen. Es kann innerhalb des Baufeldes 2a erweitert werden. Es sind wahlweise eine Firstverglasung oder Dachflächenfenster zulässig. Das Ausbauprojekt bedarf der Zustimmung der kant. Denkmalpflege.

⁴ Ausserhalb der Baufelder sind vorspringende offene Bauteile gemäss Art. 25 GBR gestattet.

Geschosszahl, Gebäudehöhe, Terrainhöhe

Art 9

¹ Es werden folgende Geschosszahlen festgelegt:

Baufelder 1 und 2: bestehend / frei

Baufeld 2a: wie Baufeld 2

Baufeld 3: 1 Geschoss

Baufelder 4 bis 6: 2 Geschosse

² Die Gebäudehöhen betragen:

Baufelder 1 und 2: bestehend

Baufeld 2a: wie Baufeld 2

Baufeld 3: maximal 5,00 m ab gewachsenem Terrain

Baufelder 4 bis 6: maximal 8,00m ab gewachsenem und 7,00 m ab fertigem Terrain.

Dachgestaltung

Art. 10

¹ Es dürfen für Hauptgebäude nur Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 10° für Baufeld 4 bis 6 und von 5° bis 20° für Baufeld 3 und in einheitlichem Material erstellt werden. Es sind als Dachaufbauten nur Dachflächenfenster sowie Sonnenkollektoren mit einer Höhe von 1,0 m und einem allseitigen Abstand vom Dachrand von 2,0 m zugelassen.

² Für das Baufeld 2a ist die Dachform mit der kant. Denkmalpflege abzusprechen.

³ Für Nebengebäude richtet sich die Dachgestaltung nach Art. 34 GBR.

An- und Nebenbauten

Art. 11

In den Baufeldern für An- und Nebenbauten sowie ausserhalb der Baufelder bis zu 10 m² Grundfläche sind An- und Nebenbauten mit einer mittleren Gebäudehöhe von 2.8 m (ab fertigem Terrain) gestattet.

Bereich für Wasserbecken

Art. 12

Im Bereich für Wasserbecken ist die Erstellung eines Wasserbeckens (Schwimmbad) erlaubt.

Autoabstellplätze	Art. 13 ¹ In den Bereichen für oberirdische Autoabstellplätze sind offene, ungedeckte Autoabstellplätze zulässig.
Siedlungsinterne Fusswege und Zufahrten	Art. 14 Die siedlungsinternen Fusswege und Zufahrten sind zweckmässig zu gestalten. Fusswege sind versickerungsfähig zu erstellen.
Wärmeerzeugung	Art. 15 Die Wärmeerzeugung soll möglichst mit erneuerbaren Energien erfolgen. Die Nutzung des Grundwassers wird empfohlen. Es ist möglichst ein gemeinsames Heizsystem zu realisieren.
Containerplätze	Art. 16 An den im Überbauungsplan bezeichneten ungefähren Lagen der Standorte für Container sind gut gestaltete Containerplätze zu erstellen. Die Container sind optisch zu integrieren.
Vorgärten, Gärten und Versickerung	Art. 17 ¹ Die Gestaltung der Vorgärten und Gartenanlagen soll nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. ² Das Dachwasser ist so weit wie möglich zu versickern.
Fundationen	Art. 18 Unter den Bodenplatten von Kellern der Gebäude auf den Baufeldern 4 bis 6 sind in Grundwasserfliessrichtung angeordnete Filterschichten von 20-30 cm Mächtigkeit (sauberes Filterkies) einzubauen.
Etappierung	Art. 19 Die Realisierung in Etappen ist gestattet. Mit der ersten Etappe sind die bestehenden, abzubrechenden Gebäude abzubrechen. Bei Abbruch der Scheune ohne gleichzeitiger Erweiterung des Bauernhauses ist die Rückfassade des Bauernhauses ordentlich zu sichern.

Inkrafttreten

Art. 20

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantona-
le Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	6. Juni 2003
Publikation im Amtsanzeiger vom	31. Juli und 8. August 2003
öffentliche Auflage vom	31. Juli bis 1. Sept. 2003
Einspracheverhandlungen vom	16. September 2003
Rechtsverwahrungen	0
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

15. Oktober 2003

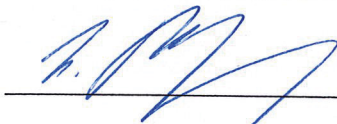
Die Präsidentin Der Sekretär


.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den27. OKT. 2003.....

Der Gemeindeschreiber


.....

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

01. Dez. 2003



Einwohnergemeinde Konolfingen

EINGANG

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 9 "SCHLOSSGUT/INSELI" Sektor A

UEBERBAUUNGSPLAN Sektor A

Die Überbauungsordnung Nr. 9 "Schlossgut/Inseli" Sektor A umfasst:

- Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
- Technischer Bericht (zur Erläuterung)

Der Ueberbauungsplan ersetzt denjenigen für den Sektor A der UeO Nr. 9 "Schlossgut/Inseli" vom 20.11.2002

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 6. Juni 2003

Publikation im Amtsanzeiger vom 31. Juli und 8. August 2003

öffentliche Auflage vom 31. Juli bis 1. September 2003

Einspracheverhandlung am 16. September 2003

- | | |
|---------------------------|---|
| - Rechtsverwarungen | 0 |
| - erledigte Einsprachen | 0 |
| - unerledigte Einsprachen | 1 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Oktober 2003

die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Konolfingen, den 27. Okt. 2003 der Gemeindegeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, den 01. Dez. 2003

Nr. 149.31=656.40 m.ü.M. Höhenfixpunkt

AAP - ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND PLANUNG

Laupenstrasse 45, 3008 Bern Tel: 031-381 05 45 Fax: 031-381 48 92

Plan Nr. 0214/UEO_genehm Gez: Lie Massstab 1 : 500

Datum: 11.02.2003 Rev.: 02.07.2003 Rev.:

LEGENDE ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Sektor A

BAUTEN UND ANLAGEN:

Baufeld für Neubauten (Baufelder 3 bis 6)

Baufeld für neue An- und Nebenbauten

Richtung und Neigung der Pultdächer

Baufeld 1 für geschützten, zu versetzenden Speicher

Baufeld 2 für bestehendes und 2a erweiterbares Bauernhaus

bestehende, abzubrechende Gebäude

Bereich für Wasserbecken

ERSCHLIESSUNG:

Fahrbereich sporadischer Warenumsatz (Hauszufahrt)

siedlungsinterner Fussweg

Zu- und Wegfahrten

Bereich für oberirdische Autoabstellplätze

AUSSENRAÜME / BEPFLANZUNG:

private Grünbereiche

ungefähre Lage der Standorte für Container

HINWEISE:

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 9 "Schlossgut/Inseli"

Grenze ES II zu ES III

Gewässerschutzzone S3

max. Höhe OK Erdgeschoss / max. BGF pro Baufeld

Fahrbereich Anlieferung (Detailerschliessung)

Trottoir

ungefähre Lage zwingend neu zu pfl. Hochstammbäume

Regenwasserrinne 70 cm breit

Sickermulde

Grünbereiche für die Allgemeinheit

private Grünbereiche

Terrainhöhe

neuerstellte Schmutzwasserleitung

neuerstellte Sauberwasserleitung

projektierte Trinkwasserleitung

bestehende Schmutzwasserleitung

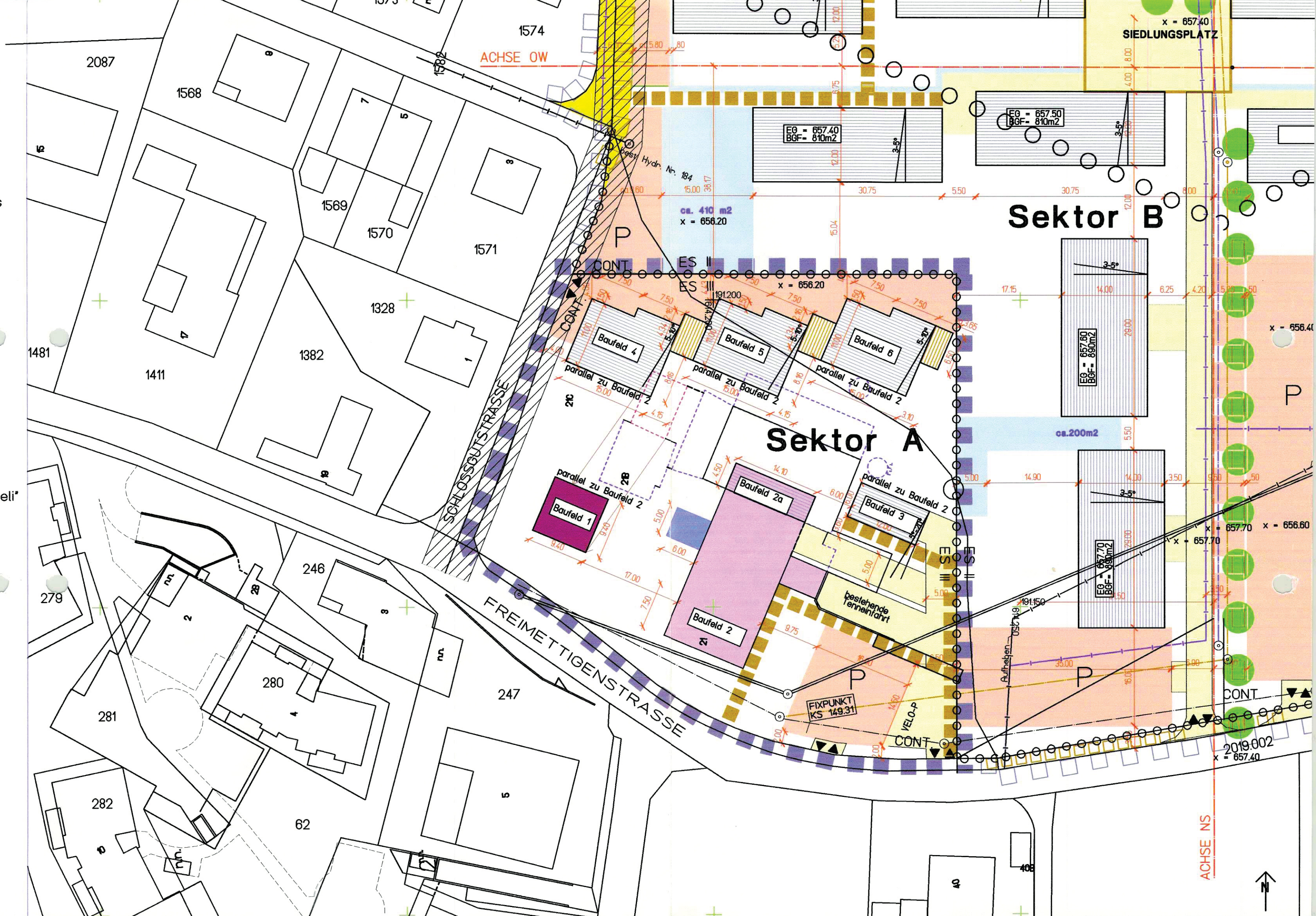
bestehende Sauberwasserleitung

bestehende Trinkwasserleitung

bestehende Flurleitung

bestehende Bauten

Bereich für Umleitungs kanal





**Überbauungsordnung ZPP Nr. 9
"Schlossgut - Inseli" Sektor A**

EINGANG

10. MAI 2010

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

Änderung Überbauungsvorschriften

EINGANG

25. MAI 2010

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

05. Mai 2010

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Änderungen in Rot

Die Überbauungsvorschriften ersetzen diejenigen für den Sektor A der UeO Nr. 9 „Schlossgut/Inseli“ vom 20.11.2002.

Zweck**Art. 1**

Die Überbauungsordnung „Schlossgut-Inseli“ Sektor A bezweckt, eine **sorgfältige** Überbauung des Sektors A unter Rücksichtnahme auf den Speicher und das Bauernhaus und in Abstimmung auf die Wohnüberbauung in Sektor B zu schaffen. Sie bestimmt die Gestaltung der Bauten sowie der siedlungsinternen Aussenräume und regelt die rationelle Erschliessung.

Wirkungsbereich**Art. 2**

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung**Art. 3**

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anders bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Konolfingen.

Inhalt des Überbauungsplanes**Art. 4**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich Sektor A
- b) Baufelder
- c) Erschliessung

Gestaltung**Art. 5**

Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie Gestaltung der Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art der Nutzung**Art. 6**

In den Baufeldern 1 **und 2 bis 3** sind Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie gemeinschaftliche Nutzflächen zulässig. Die Baufelder 4 bis 6 sind dem Wohnen vorbehalten, wobei kleine, nicht störende gewerbliche Nutzungen (Büros, Ateliers, Praxen) sowie Läden für den täglichen Bedarf zugelassen sind.

Mass der Nutzung

Art. 7

Das Mass der Nutzung beträgt für die Baufelder 1 bis ~~6~~ **3** insgesamt maximal ~~2500 1570~~ m². ~~für die Baufelder 4 bis 6 insgesamt maximal 930 m². Eine Grünflächenziffer ist nicht vorgeschrieben.~~

Baufelder, Gebäudeabstand

Art. 8

¹ Für zu erhaltende und neue Bauten werden Baufelder bestimmt.

² Der schützenswerte Speicher ist mit der ersten Bauetappe auf das Baufeld 1 zu verschieben. Er kann nicht, oder mit dem Eingang um 90° gegen Osten, gedreht werden. Das Ausbauprojekt bedarf der Zustimmung durch die kant. Denkmalpflege.

³ Das Bauernhaus im Baufeld 2 ~~kann erhalten~~ soll im Charakter erhalten bleiben. ~~Das äussere Erscheinungsbild und die Struktur sind zu belassen. Es kann innerhalb des Baufeldes 2a erweitert werden. Es sind wahlweise eine Firstverglasung oder Dachflächenfenster zulässig.~~ Bei den Dachvorsprüngen sind die bestehenden Masse beizubehalten. Die Dachvorsprünge und die Lauben dürfen das Baufeld überragen. ~~Das Ausbauprojekt Der Umbau~~ bedarf der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

⁴ Ausserhalb der Baufelder sind ~~folgende vorspringende offene~~ Bauteile ~~gemäss Ar. 25 GBR~~ gestattet.

Baufelder 4 bis 6:

- Dachvorsprung allseitig maximal 1.5 m
- Treppen und Kelleraufgänge nord- und ostseitig maximal 1.5 m
- überdachte Balkone südseitig Breite maximal 60 % der Fassadenlänge, Tiefe maximal 3.0 m

Geschosszahl, Gebäudehöhe, Terrainhöhe

Art. 9

¹ Es werden folgende Geschosszahlen festgelegt:

Baufelder 1 und 2: ~~bestehend~~ / frei

~~Baufeld 2a: wie Baufeld 2~~

~~Baufeld 3: 1 Geschoss~~

Baufelder 4 bis 6: 2 Geschosse

² Die Gebäudehöhen betragen:

Baufelder 1 und 2: maximal 8.0 m ~~bestehend~~

~~Baufeld 2a: wie Baufeld 2~~

~~Baufeld 3: maximal 5.0 m ab gewachsenem Terrain~~

Baufelder 4 bis 6: maximal 8.0 m ~~ab gewachsenem Terrain und 7.0 m ab fertigem Terrain~~

Dachgestaltung

Art. 10

¹ Es dürfen für Hauptgebäude nur Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 10° für Baufeld 4 bis 6 ~~und von 5° bis 20° für Baufeld 3 und~~ in einheitlichem Material erstellt werden. Als Dachaufbauten sind nur Dachflächenfenster sowie Sonnenkollektoren mit einer Höhe von 1.0 m und einem allseitigen Abstand vom Dachrand von 2.0 m zugelassen .

² ~~Für das Baufeld 2a ist die Dachform mit der kant. Denkmalpflege abzusprechen.~~

³ ~~Für Nebengebäude richtet sich die Dachgestaltung nach Art. 34 GBR.~~

² Die Dachfirst beim Bauernhaus darf um maximal 1.5 m erhöht werden, wobei die bestehenden Dachproportionen und Dachneigungen beibehalten werden müssen. Vorbehalten bleibt Art. 9 Abs. 2. Unabhängig von Art. 11 Abs. 3 und 4 Baureglement (BR) sind wahlweise eine Firstverglasung oder Dachflächenfenster bzw. Glaslichtbänder zulässig. Die Dachgestaltung bedarf der Zustimmung durch die kant. Denkmalpflege.

~~An- und~~~~Nebengebäude~~~~**Art. 11**~~

~~In den Baufeldern für An- und Nebengebäude sowie ausserhalb der Baufelder bis zu 10 m² Grundfläche sind An- und Nebengebäude mit einer mittleren Gebäudehöhe von 2.8 m (ab fertigem Terrain) gestattet.~~

~~Bereich für Wasser-~~
~~becken~~~~**Art. 12**~~

~~Im Bereich für Wasserbecken ist die Erstellung eines Wasserbeckens (Schwimmbad) erlaubt.~~

Autoabstellplätze

Art. 13

In den Bereichen für oberirdische Autoabstellplätze sind offene, ungedeckte Autoabstellplätze zulässig. Die offene Zufahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Siedlungsinterne
Fusswege und
Zufahrten**Art. 14**

Die siedlungsinternen Fusswege und Zufahrten sind zweckmässig zu gestalten. Fusswege sind versickerungsfähig zu erstellen.

Wärmeerzeugung

Art. 15

Die Wärmeerzeugung soll möglichst mit erneuerbaren Energien erfolgen. Die Nutzung des Grundwassers wird empfohlen. Es ist möglichst ein gemeinsames Heizsystem zu realisieren.

Containerplätze

Art. 16

An den im Überbauungsplan bezeichneten ungefähren Lagen der Standorte für Container sind gut gestaltete Containerplätze zu erstellen. Die Containerplätze sind gestalterisch zu integrieren.

Vorgärten, Gärten
und Versickerung**Art. 17**

¹ Die Gestaltung der Vorgärten und Gartenanlagen soll nach ökologischen Grundsätzen erfolgen.

² Das Dachwasser ist so weit wie möglich zu versickern.

Foundationen

Art. 18

Unter den Bodenplatten ~~der Autoeinstellhalle~~ und ~~von Kellern~~ der Gebäude auf den Baufeldern 4 bis 6 sind in Grundwasserflussrichtung angeordnete Filterschichten ~~von 20-30 cm Mächtigkeit (sauberes Filterkies)~~ einzubauen.

Etap pierung

Art. 19

Die Realisierung in Etappen ist gestattet. Mit der ersten Etappe sind die bestehenden, abzubrechenden Gebäude abzubrechen. Bei Abbruch der Scheune ohne gleichzeitiger Erweiterung des Bauernhauses ist die Rückfassade des Bauernhauses ordentlich zu sichern.

Lärmempfindlichkeitsstufe **Art. 20**

Für das Bauernhaus und den Speicher gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

Inkrafttreten

Art. 21

¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

² Die Änderung der Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

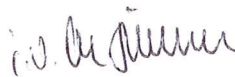
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	22. Januar 2010
Publikation im Amtsanzeiger vom	11. und 18. März 2010
öffentliche Auflage vom	11. März bis 12. April 2010
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Konolfingen

5. Mai 2010

Der Präsident



P. Moser

Der Sekretär



H. Regez

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den 11. Mai 2010

Der Gemeindeschreiber



H. Regez

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

19. Mai 2010





Überbauungsordnung ZPP Nr. 9
"Schlossgut - Insel" Sektor A

EINGANG

10. MAI 2010

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

Änderung Überbauungsplan

EINGANG

25. MAI 2010

Abteilung Bau
3510 Konolfingen

05. Mai 2010

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Mst 1 : 500

Format: 30/126

Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

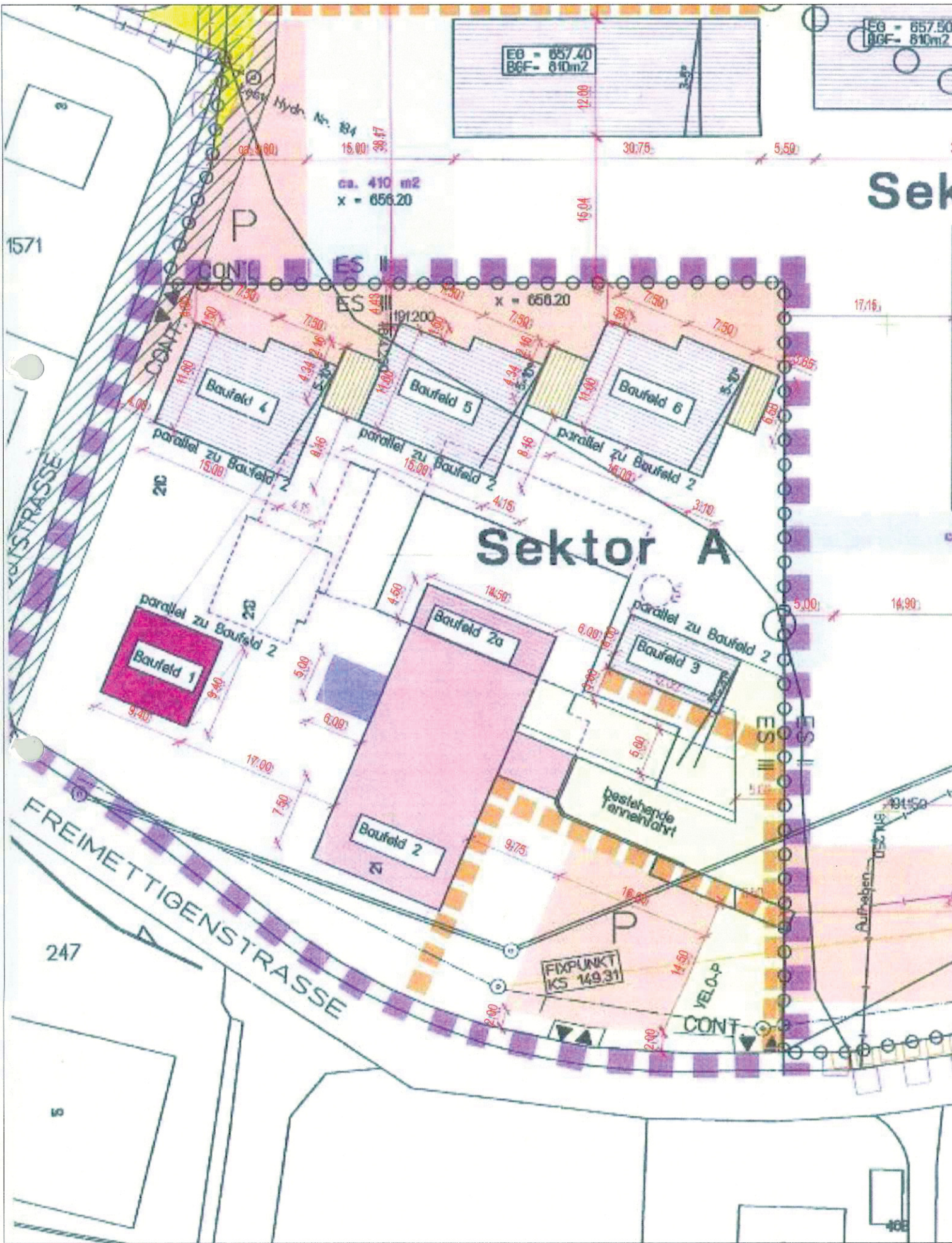
Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@strausplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.strausplan.ch

Legende alt

- ■ ■ ■ ■ Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Sektor A
- BAUTEN UND ANLAGEN:**
- Baufeld für Neubauten (Baufelder 3 bis 6)
 - Baufeld für neue An- und Nebenbauten
 - Richtung und Neigung der Puttdächer
 - Baufeld 1 für geschützten, zu versetzenden Speicher
 - Baufeld 2 für bestehendes und 2a erweiterbares Bauernhaus
 - bestehende, abzubrechende Gebäude
 - Bereich für Wasserbecken
- ERSCHLIESSUNG:**
- Fahrbereich sporadischer Warenumschiag (Hauszufahrt)
 - siedlungsinterner Fussweg
 - Zu- und Wegfahrten
 - Bereich für oberirdische Autoabstellplätze
- AUSSENÄRUME / BEPFLANZUNG:**
- private Grünbereiche
 - ungefähre Lage der Standorte für Container
- HINWEISE:**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 9 "Schlossgut/Insel"
 - Grenze ES II zu ES III
 - Gewässerschutzzone S3
 - max. Höhe OK Erdgeschoss / max. BGF pro Baufeld
 - Fahrbereich Anlieferung (Detailerschliessung)
 - Trottoir
 - ungefähre Lage zwingend neu zu pfl. Hochstammabäume
 - Regenwasserrinne 70 cm breit
 - Sickermulde
 - Grünbereiche für die Allgemeinheit
 - private Grünbereiche
 - Terrainhöhe
 - neuerstellte Schmutzwasserleitung
 - neuerstellte Sauberwasserleitung
 - projektierte Trinkwasserleitung
 - bestehende Schmutzwasserleitung
 - bestehende Sauberwasserleitung
 - bestehende Trinkwasserleitung
 - bestehende Flurteilung
 - bestehende Bauten
 - Bereich für Umleitungskanal

Überbauungsplan alt



Überbauungsplan neu



Legende neu

- Festlegungen**
- ● ● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - 1 Bezeichnung Baufeld
 - Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
 - Baufeld für eingeschossige Nebenbauten
 - Bereich für überdachte Veloabstellplätze
 - Zufahrt Fahrverkehr
 - Zufahrt Autoeinstellhalle
 - Parkplätze
 - Bereich für Erschliessung und Fahrzeugabstellplätze
 - siedlungsinterne Wege
 - siedlungsinterne Grünbereiche
 - Bereich für Containerabstellplatz
 - Referenzvermessung
 - Änderungen gegenüber UeO 2003: neu / wegfällig
- Hinweise**
- bestehende Gebäude

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	22. Januar 2010
Publikation im Amtsanzeiger vom	11. und 18. März 2010
öffentliche Auflage vom	11. März bis 12. April 2010
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwarungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. Mai 2010
Konolfingen

Der Präsident
P. Moser

Der Sekretär
H. Regez

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Konolfingen, den 11. Mai 2010

Der Gemeindeschreiber
H. Regez

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
19. Mai 2010
J. Wiedner