



Einwohnergemeinde Niederhünigen

ORTSPLANUNG

# BAUREGLEMENT

---

Genehmigung

11. August 2011

---

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>INHALT</b>		
1	<b>EINLEITUNG</b> .....	4
2	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	6
3	<b>NUTZUNGSZONEN</b> .....	6
31	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	6
32	Zonen für öffentliche Nutzungen .....	9
33	Zonen für Sport und Freizeit.....	10
34	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....	10
35	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	10
36	Besondere baurechtliche Ordnungen .....	11
4	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b> .....	12
41	Bau- und Aussenraumgestaltung .....	12
42	Qualitätssicherung .....	16
5	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b> .....	18
51	Pflege der Kulturlandschaft.....	18
52	Schutz der Landschaft .....	21
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen .....	22
54	Gefahrengebiete.....	22
55	Planungsmehrwert .....	23
6	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	24
7	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b> .....	25
A1	<b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b> .....	26
A11	Terrain.....	26
A12	Gebäude und Gebäudeteile .....	26
A13	Gebäudemasse .....	28
A14	Bauabstände .....	32
A15	Nutzungsziffern.....	36
	<b>BEILAGEN</b> .....	38
B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Niederhünigen .....	38

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

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BauR	Baureglement
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BUD	Baulandumlegungsdekret
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
GG	Gemeindegesezt
GA	Grenzabstand
gGA	Grosser Grenzabstand
kGA	Kleiner Grenzabstand
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GL	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe
OK	Oberkant
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NBauR	Normalbaureglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SG	Strassengesetz
SV	Strassenverordnung
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	
Baurechtliche Grundordnung		Das BauR der Einwohnergemeinde Niederhünigen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Kommentar/Hinweise		Der Kommentar in der rechten Spalte des BauR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u. a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht		Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	
		Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
		Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

## Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BauR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.

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

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7725.1/1.1).

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.

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

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

## Besitzstandsgarantie

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

## Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Niederhünigen geregelt.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>211</b>	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement.
	<b>3</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	
	<b>31</b>	<b>Wohn-, Misch- und Arbeitszonen</b>	
<b>Art der Nutzung</b>	<b>311</b>	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	

<i>Zone</i>	<i>Abs.</i>	<i>Abk.</i>	<i>Nutzungsart</i>	<i>ES</i>	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>
Wohnzone 1	1	W1	– Wohnen		Stilles Gewerbe wie z.B. für den täglichen Lebensbedarf notwendige Ladengeschäfte, Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel baulich, betrieblich und durch den verursachten Verkehr nicht störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohnzone 2		W2	– stilles Gewerbe	II	
Wohn- / Gewerbezone	2	WG2	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe <sup>1</sup> – Dienstleistungen (Büro, Atelier, Verkauf, Praxen, Restaurant etc) <sup>2</sup>	III	<sup>1</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Kernzone	3	K2	– Wohnen – Stille bis mässig störende Gewerbe <sup>1</sup> – Dienstleistungen (Büro, Atelier, Verkauf, Praxen, Restaurant etc.) – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe	III	<sup>2</sup> Sofern auf eine rein gewerbliche oder gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) ausnahmsweise verzichtet wird, gelten für die Überbauung die Vorschriften der Wohnzone W2 Art. 312 BauR. Als gemischte Nutzung gilt, wenn innerhalb eines Gebäudes mindestens ein Geschoss der gewerblichen Nutzung vorbehalten ist.
Gewerbezone	4	G	– Gewerbe-, Industrie- und Büronutzung – Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, sofern durch geeignete Vorkehren	III	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>für wohngyienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone, Zone für öffentliche Nutzungen oder an eine Schutzzone angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehren gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen; überdies ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder eine Baumreihe anzupflanzen.</li> </ul>	
Spezialzone Holzlager	<p>5 SZH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Holzlager mit Maschinen und Geräten zur Holzschnitzelaufbereitung</li> <li>– Es gelten spezielle Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 86 Abs. 3 BauG. Bei Bauvorhaben ist der Beizug einer Fachstelle zwingend notwendig.</li> </ul>	

**Mass der Nutzung**

**312**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk	kGA	gGA	GH	VG	GL
Wohnzone 1	W1	5	9	5.5	1	20
Wohnzone 2	W2	5	10	6.5	2	25
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2	4	10	8.00	2	30
Kernzone 2	K2	3.6	5	7.00	2	30
Gewerbezone	G	1/2 GH mind. aber 5.00 m	1/2 GH mind. aber 5.00 m	10.00	-	-
Spezialzone Holzlager SZH	SZH	4	4	7.00	-	30

- kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BauR )
- gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BauR)
- GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 BauR)
- VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 131 BauR)
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BauR)
- ES = Empfindlichkeitsstufe

2 Zudem gelten die folgenden Masse für  
a. bewohnte An- und Nebenbauten:

Vgl. Anhang A 122 BauR.  
Vgl. Anhang A 141 BauR.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
312	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 288 1055 379">– Grenzabstand (GA) mind. 3,0 m</li> <li data-bbox="629 320 1025 344">– Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m</li> <li data-bbox="629 352 1055 376">– Gebäudefläche (GBF) max. 40 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="591 405 1055 429">2 b. unbewohnte An- und Nebenbauten:               <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 440 1055 464">– Grenzabstand (GA) min. 2.0 m</li> <li data-bbox="629 472 1151 496">– mittlere Gebäudehöhe (GH) max.4.0 m</li> <li data-bbox="629 504 1099 528">– Gebäudefläche (GBF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li data-bbox="629 536 1402 647">– Grenzanbau möglich, wenn Nachbar zustimmt oder wenn an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.</li> </ul> </li> <li data-bbox="591 676 1240 700">c. Grenzabstand offene Schwimmbäder / Hallenbäder               <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 711 1290 735">– kleiner Grenzabstand (kGA) der betreffenden Zone</li> </ul> </li> <li data-bbox="591 764 1379 868">d. Vorspringende offene Bauteile:               <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 799 1379 868">– von der Umfassungsmauer aus gemessen dürfen sie max. 1.80 m in den Grenzabstand hineinragen</li> </ul> </li> <li data-bbox="591 892 1245 959">e. Abgrabungen               <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 927 1245 959">– max. ½ der Fassadenlänge, jedoch max. 6.0 m</li> </ul> </li> <li data-bbox="591 983 1379 1083">f. Grenzabstand unterirdische Bauten::               <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 1015 1178 1038">– bis max. 1.0 m an die Grundstücksgrenze</li> <li data-bbox="629 1046 1379 1083">– mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze</li> </ul> </li> <li data-bbox="591 1107 1413 1246">g. Geschosse:               <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 1142 1413 1211">– Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.2 m über dem fertigen Terrain</li> <li data-bbox="629 1219 1312 1246">– Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.2 m</li> </ul> </li> <li data-bbox="591 1270 1379 1410">h. Hangzuschlag               <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="629 1302 1379 1410">– Ausnahme bergseitig 1.0 m – mind. 10% Hangneigung des gewachsenen Bodens in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses</li> </ul> </li> <li data-bbox="591 1434 1402 1463">i. Bauabstand von Zonengrenzen der Zonen für öffentliche Nutzun-</li> </ul>	<p data-bbox="1503 288 1718 312">Vgl. Anhang A 132 BauR.</p> <p data-bbox="1503 892 1718 916">Vgl. Anhang A 132 BauR</p> <p data-bbox="1503 1134 1718 1222">Vgl. Anhang A 134 BauR. Vgl. Anhang A 135 Vgl. Anhang A 133 BauR.</p> <p data-bbox="1503 1270 1718 1294">Vgl. Anhang A 132 BauR</p> <p data-bbox="1503 1434 1718 1458">Vgl. Anhang A 146 BauR</p>

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>gen und der Landwirtschaftszone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie die jeweiligen ordentlichen Grenzabstände.</li> </ul> <p>k. Garagevorplatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Länge eines Garagenvorplatzes, welcher an eine Gemeindestrasse angrenzt, muss mind. 5.0 m betragen, sofern nicht eine andere gleichwertige Lösung realisierbar ist.</li> </ul>	
3	Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist ausgeschlossen.	Vgl. Art. 75 BauG.

**32 Zonen für öffentliche Nutzungen**

**Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

**321** In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BauR.

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A: „Schulhaus“	Schulhaus mit Aussenanlagen	Zweckgebundene Erweiterungen. GH: 7 m GA: min. 4.0 m	II
B: „Gemeindeverwaltung“	Gemeindeverwaltung	Zweckgebundene Erweiterungen: GH: 8 m GA: min. 4.0 m	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.



Art. Normativer Inhalt Hinweis

**36 Besondere baurechtliche Ordnungen**

**Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen**     **361**     1     Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Abk.</i>	<i>Datum Beschluss / Genehmigung</i>	<i>ES</i>
--------------------	-------------	--------------------------------------	-----------

„Geissrüti“	UeO	Genehmigt durch das AGR am 31.03.1987	II
-------------	-----	---------------------------------------	----

UeO = Überbauungsordnung  
 AGR = Amt für Gemeinden und Raumordnung

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	
<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	
<b>Gestaltungsgrundsatz</b>	<b>411</b> 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.
Beurteilungskriterien	<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (Gebäudeorientierungen, Massstäblichkeit, Höhenlage im Terrain etc.)</li> <li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul> <p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. auch Art. 412 BauR.  Vgl. auch Art. 413 und 414 BauR.  Vgl. auch Art. 415 BauR.  Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).   Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BauR.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Bauweise, Stellung der Bauten</b>	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG  Vgl. Art. 312 BauR und Anhang A 141 ff. BauR.
		2 De Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Unbewohnte Anbauten werden mitgerechnet.	
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
<b>Fassadengestaltung</b>	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.
<b>Dachausbau</b>	414	Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche im Gemeindegebiet zulässig.	Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften vgl. Art. 62 ff BauV sind einzuhalten.
<b>Dachgestaltung</b>	415	1 Die Dachgestaltung (Farbe, Materialien, Firstrichtung, Aufbauten) hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das traditionelle Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
		2 Flach- und Pultdächer sind bei Hauptbauten nicht zugelassen.	
		3 An- und Nebenbauten haben in der Regel dieselbe Dachform und -eindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Andere Dachformen sind zugelassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht wird.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	415	4 In der Kernzone und im Ortsbildschutzgebiet gelten die gleichen Dachneigungen von 25° bis 45° a. T.. Bei landwirtschaftlichen Bauten sind Ausnahmen möglich. In der Landwirtschaftszone und den übrigen Bauzonen muss die Dachneigung bei Hauptbauten zwischen 25° und 35° a.T. liegen.	
<b>Dachaufbauten</b>	416	<p>1 Dachaufbauten sind nur zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Dachaufbauten bedürfen einer guten architektonischen Gestaltung und einer sorgfältigen Einpassung in die Dachfläche.</p> <p>2 Als Dachaufbauten sind Giebel (Lukarnen) und Schlepper (Pulldachaufbauten) gestattet. Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Material und Farbe der übrigen Dachfläche anzupassen und müssen von der First einen Abstand von mindestens 60 cm haben, die Dachaufbaubreite darf im max. 2/3, bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar 1/3 der darunterliegenden Fassade betragen.</p> <p>3 Der Einbau von Dachfenstern ist gestattet. Die Rahmen der Dachfenster sind in der Dachfarbe zu halten.</p> <p>4 Für besondere Dachformen und Dachaufbauten kann die Baupolizeibehörde Abweichungen gestatten, wenn die architektonische Gestaltung eine harmonische Eingliederung in die bauliche Nachbarschaft gewährleistet.</p> <p>5 Anlagen der Energieerzeugung wie Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen auf der Dachfläche oder in der Fassade sind zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten gestalterischen Einpassung zu installieren.</p>	<p>Energiekollektoren sind mit Ausnahme von Schutzgebieten und –objekten bewilligungsfrei (vgl: Art. 18a RPG und 6 BewD). Vgl. Empfehlungen AGR und Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1. Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE "Der vereinfachte Weg zur Solaranlage" wegleitend.</p> <p>Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie nach Art. 6 Abs. 1 lit. f ist an schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern nach Art. 10c Abs. 1 BauG eine Baubewilligung erforderlich.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Aussenraumgestaltung</b>	<b>417</b>	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebiet.
		2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszüge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.
		3 Die Umgebungsgestaltung muss innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten ausgeführt sein	Diese Auflage wird in die Baubewilligung aufgenommen.
<b>Terrainveränderungen</b>	<b>418</b>	1 Allfällige Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Baupolizeibehörde ist berechtigt, diesbezügliche Profile aufstellen zu lassen.	
		2 Sichtbare Stützmauern dürfen in der Regel pro Stufe eine maximale Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Der horizontale Abstand von Stufe zu Stufe muss 1.50 m betragen. Stützmauern sind, wenn mehr als eine Stufe erstellt wird, zu begrünen.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Fachberatung</b>	<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	
	<b>421</b>	<p>1 Die Qualitätssicherung wird im Baubewilligungsverfahren integriert. Der Gemeinderat kann eine Fachgruppe unabhängiger und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;</li> <li>- Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet;</li> <li>- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;</li> <li>- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;</li> <li>- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;</li> <li>- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.</li> </ul>	<p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art 51ff BewD.</p> <p>Vgl. Art. 511 ff.</p> <p>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 421).</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Energie</b>	<b>422</b>	<p>1 Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie sind im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und entsprechend den aktuellen Grundanforderungen zu erfüllen. Die MINERGIE-Standards sind anzustreben.</p> <p>2 Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solar-energie möglichst Rechnung zu tragen. (Dachgestaltung, Fensteranordnung und Fenstergrösse, Wintergarten etc.)</p> <p>3 Für Bauten und Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung gilt Art. 18a RPG sowie Art. 6 Baubewilligungsdekret. Als Ausnahmen mit Bewilligungspflicht gelten Anlagen auf erhaltens- und schützenswerten Objekten gemäss Bauinventar der Gemeinde Niederhünigen.</p> <p>4 Bei bestehenden Bauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.</p>	<p>Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE "Der vereinfachte Weg zur Solaranlage" massgebend.</p> <p>Energiekollektoren sind mit Ausnahme von Schutzgebieten und –objekten bewilligungsfrei (vgl: Art. 18a RPG und 6 BewD).</p> <p>Vgl. Empfehlungen AGR und Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1.</p> <p>Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE "Der vereinfachte Weg zur Solaranlage" wegleitend.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	
	<b>51</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	
<b>Ortsbilderhaltungsgebiet</b>	<b>511</b>	<p>1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.</p> <p>2 Ortsbilderhaltungsgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbilderhaltungsgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen. Der frühzeitige Beizug der Fachstelle und eine Voranfrage werden empfohlen.</p>	<p>Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Niederhünigen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Vgl. Art. 86 BauG</p>
<b>Baudenkmäler</b>	<b>512</b>	<p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p> <p>3 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich in einem Schutzperimeter befinden. Sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Niederhünigen vom 08. Oktober 2003 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhang I</p> <p>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.</p>
<b>Historische Verkehrswege</b>	<b>513</b>	Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und traditionellen Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen	<p>Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.</p> <p>Das vollständige Inventar ist bei der Gemeindeverwaltung, ViaStoria</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u.a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).	oder den kantonalen Stellen einsehbar Das TBA ist die zuständige kantonale Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege.
<b>Archäologische Bodenfunde</b>	<b>514</b>	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	Vgl. Art. 10 ff BauG
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
<b>Einzelbäume</b>	<b>515</b>	1 Die im Zonenplan 2 eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	Zuständig für die Bewilligungen ist der Gemeinderat
		3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
<b>Hecken und Feldgehölz</b>	<b>516</b>	1 Hecken und Feldgehölz sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.	Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter (Art. 41 Abs 3 NSchG)

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
3	Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden.	<p>Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.</p> <p>Eine dem Schutzzweck entsprechende Pflege und Nutzung von Hecken und Feldgehölzen, insbesondere das periodische Auslichten, ist gestattet. Innerhalb von 3 Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach 5 Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.</p>
<b>Fliessgewässer mit Ufergehölz</b> 517	<p>1 Entlang der Fliessgewässer, dazu gehören auch eingedolte Abschnitte, gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:</p> <p>Chisebach: innerhalb der Bauzone 8 m; ausserhalb 15 m</p> <p>Übrige Gewässer: innerhalb der Bauzone 5 m, ausserhalb 8 m</p> <p>Eingedolte Gewässer: innerhalb der Bauzone 5 m; ausserhalb 5 m (jeweils ab Leitungssachse)</p> <p>2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.</p> <p>3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p> <p>4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p> <p>5 In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.</p>	<p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 522 Abs. 3 BauR Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.</p> <p>Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau ge-</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		6 Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.	mäss WBG  Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG.  Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002
	<b>52</b>	<b>Schutz der Landschaft</b>	
<b>Landschaftsschongebiet</b>	<b>521</b>	1 Die im Zonenplan 2 bezeichnete Landschaftsschongebiete bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.  2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525).  Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.
<b>Schädliche Pflanzen</b>	<b>523</b>	Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29 a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.	
<b>Fuss- und Wanderwege</b>	<b>524</b>	Die im Richtplan Landschaft und Verkehr und im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung	Vgl. SV Art. 33  Das TBA ist die kant. Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechtes.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>53</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b>	
<b>Ersatzmassnahmen</b>	<b>531</b>	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.</p> <p>Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>
<b>Förderungsmassnahmen</b>	<b>532</b>	Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
	<b>54</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	
<b>Bauen in Gefahrengebieten</b>	<b>541</b>	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf</p>	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («Gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.</p> <p>Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime,</li> </ul>

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	die Gefahr aufmerksam gemacht.	<p>Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)</li> <li>- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).</li> </ul>
	<b>55 Planungsmehrwert</b>	
<b>Planungsmehrwert</b>	<p><b>551</b> 1 Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so kann der Gemeinderat einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke abschöpfen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.</p>	<p>Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.</p> <p>Vgl. Art. 142 BauG</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>6</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
<b>Widerhandlungen</b>	<b>611</b>	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p>
<b>Inkrafttreten</b>	<b>612</b>	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen 1 - 3, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
<b>Aufhebung von Vorschriften</b>	<b>613</b>	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonenplan vom 12.06.1986</li> <li>- Baureglement vom 12.06.1986</li> <li>- Nutzungsrichtplan vom 12.06.1986</li> <li>- Landschafts- und Verkehrsrichtplan vom 12.06.1986</li> <li>- Überbauungsordnung Hünigenstrasse vom 16.10.1996</li> <li>- Überbauungsplan Niederhünigen – Holz vom 31.01.1975</li> </ul>	

**7 GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Öffentliche Mitwirkung	vom	04.01.2010 bis 04.02.2010
Kantonale Vorprüfung	vom	17.09.2010
Publikation im Amtsblatt	vom	20.04.2011
Publikation im Anzeiger Konofingen	vom	03. + 10.03.2011
Öffentliche Auflage	vom	07.03.2011 - 05.04.2011; 20.04.2011 - 19.05.2011
Erledigte Einsprachen	-	
Unerledigte Einsprachen	-	
Rechtsverwahrungen	1	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	21.03.2011
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	30.05.2011
Namens der Einwohnergemeinde Niederhünigen Der Präsident:		Sign. Gérard Krähenbühl .....
Die Sekretärin		Sign. Elisabeth Neuenschwander .....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin		25. August 2011 Niederhünigen, Sign. Elisabeth Neuenschwander .....
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	12. Januar 2012 A. Stierli .....

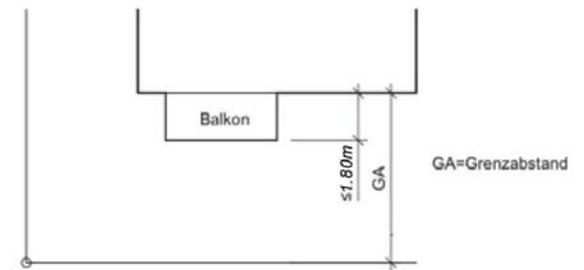
	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>A1</b>	<b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b>	
	<b>A11</b>	<b>Terrain</b>	
<b>Massgebendes Terrain</b>	<b>A111</b>	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
<b>Stützmauern</b>	<b>A112</b>	Sichtbare Betonstützmauern dürfen in der Regel pro Stufe eine maximale Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Der horizontale Abstand von Stufe zu Stufe muss 1.50 m betragen. Stützmauern sind, wenn mehr als eine Stufe erstellt wird, zu begrünen.  Die Baupolizeibehörde kann, wenn berechtigte Gründe vorliegen, die Übergrünung von unterirdischen Bauteilen und Stützkonstruktionen verlangen.	
	<b>A12</b>	<b>Gebäude und Gebäudeteile</b>	
<b>Bewohnte An- und Nebenbauten</b>	<b>A121</b>	Bewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.	Bewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. beheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser.  Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124)
<b>Unbewohnte An- und Nebenbauten</b>	<b>A122</b>	Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.	Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.  Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124)

	Art.	Normativer Inhalt
	2	Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.
<b>Unterirdische Bauten</b>	<b>A123</b>	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.
<b>Vorspringende Gebäudeteile</b>	<b>A124</b>	Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.

Hinweis

Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BauR.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrepfen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR.



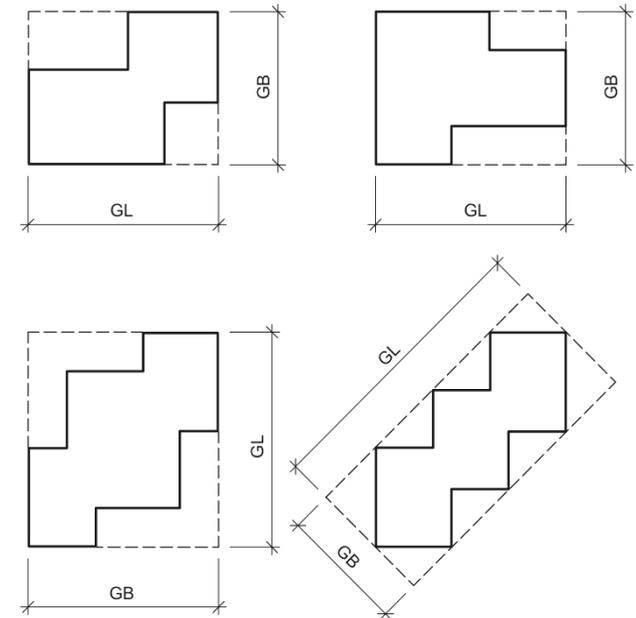
Art. Normativer Inhalt

Hinweis

**A13 Gebäudemasse**

**Gebäudelänge GL**

**A131** Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



GL = Gebäudelänge  
 GB = Gebäudebreite  
 [---] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

**Gebäudehöhe GH**

**A132 1** Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht ange-

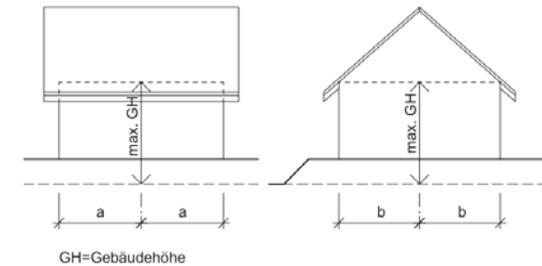
Dachkonstruktion = ohne Dachhaut  
 Vgl. Art. 97 BauV

Art. Normativer Inhalt

rechnet.

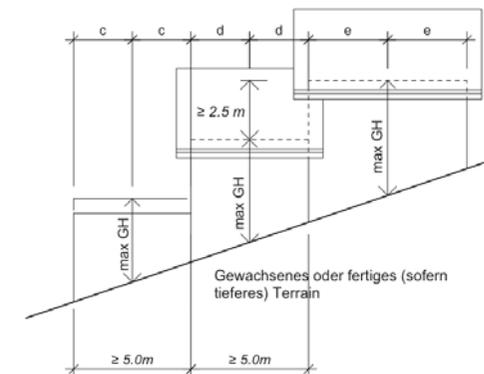
- 2 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme bergseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- 3 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Hinweis



Vgl. Art. 312 Abs. 1

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.

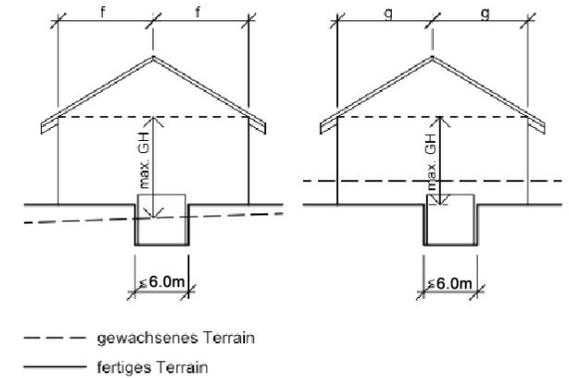


**Anhang I**

Art. Normativer Inhalt

- 4 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageeinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Hinweis



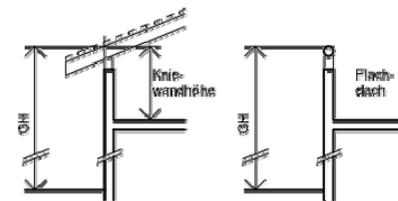
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 312.2 BauR.

**Kniewandhöhe**

**A133**

Die Kniewandhöhe beträgt maximal 1.20 m. Sie ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

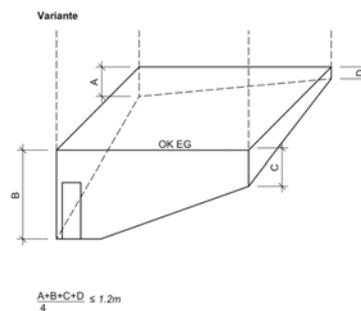
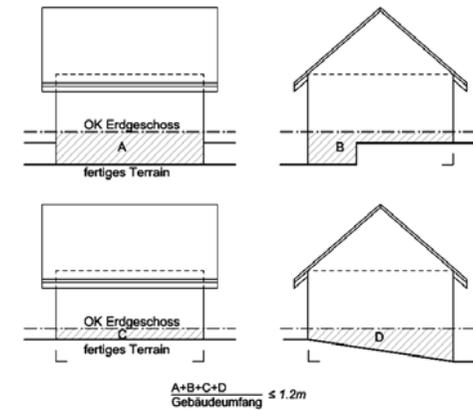
Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134



	Art.	Normativer Inhalt
<b>Vollgeschosse VG</b>	<b>A134</b>	1 Als Vollgeschosse VG zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse
<b>Untergeschosse</b>	<b>A135</b>	<p>Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.</p> <p>Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.</p>

Hinweis

Vgl. Anhang A135 – A136 BauR.

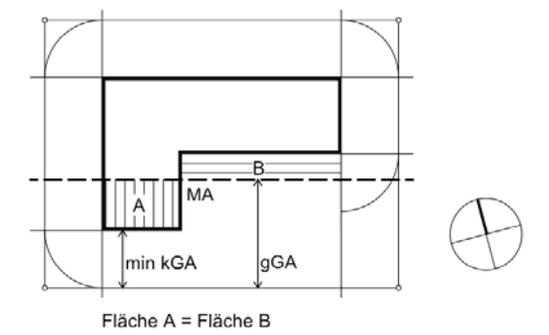
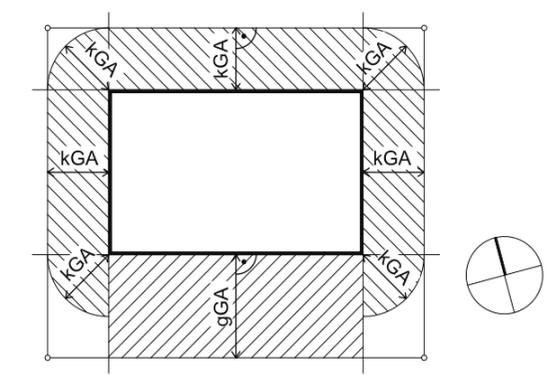


Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 123 BauR)

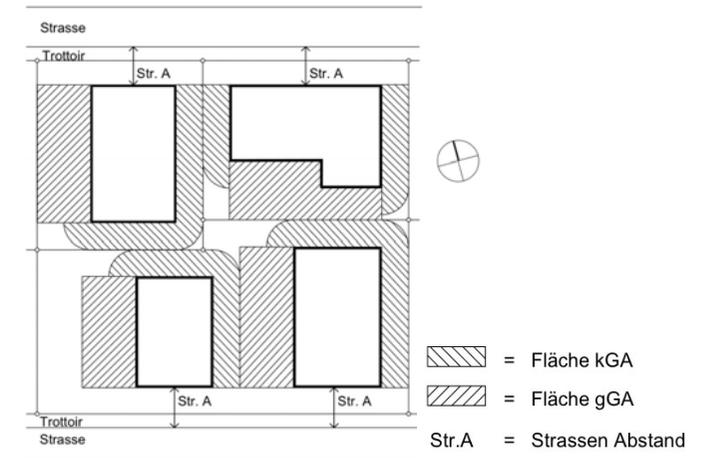
Zulässiges Mass vgl. Art. 312 Abs. 2 BauR.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Gegenüber nachbarlichem Grund</b>	<b>A14</b> <b>141</b>	<b>Bauabstände</b> 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbarngrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.	
Zusammenbau		2 Die Nachbarn können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichen Grund		3 Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegewilligung den Grenzabstand festlegen.	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 312 BauR) vereinbaren (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit). Der Gebäudeabstand (A144 BauR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den An- und Nebenbauten Art. 144 Abs. 3 BauR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BauR).
Vereinbarungen		4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze	Vgl. 412 BauR.
		5 Bei fehlender Zustimmung des Nachbarn oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Baugesetz gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand darf dabei nicht unterschritten werden.	Art. 26 ff BauG Art. 79 ff EG zum ZGB

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Kleiner Grenzabstand kGA</b>	<b>A142</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.</li> <li>2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.</li> <li>3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.</li> </ol>	Vgl. Anhang A312 BauR.
<b>Grosser Grenzabstand gGA</b>	<b>A143</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf die gemäss Abs. 2 bestimmt Seite des Gebäudes gemessen.</li> <li>2 Der grosse Grenzabstand gGA darf nicht im Norden liegen..</li> <li>3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.</li> </ol>	Vgl. Anhang A312 BauR.

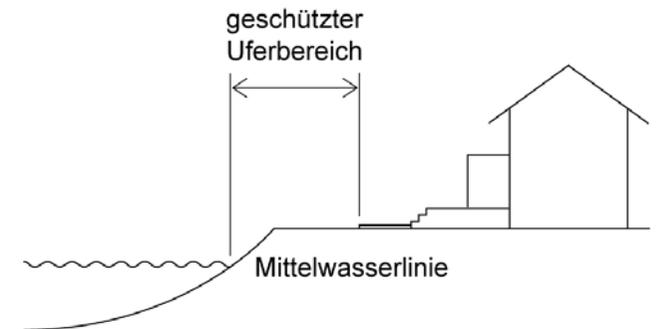


Gebäudeabstand	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>A144</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="551 395 1422 459">1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.</li> <li data-bbox="551 507 1422 635">2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.</li> <li data-bbox="551 683 1422 818">3 Für An- und Nebenbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.</li> <li data-bbox="551 866 1422 1169">4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.  Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung (Art. 22 BauV) überschritten werden.</li> <li data-bbox="551 1217 1422 1316">5 Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.</li> </ol>	



	Art.	Normativer Inhalt
Gegenüber Fliessgewässern	<b>A145</b>	<p>1 Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.</p> <p>2 Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG. Vorbehalten bleiben die speziellen Schutzbestimmungen (Uferschutzplan nach SFG und Plan der Schutzgebiete und -objekte).</p>
<b>Bauabstand von öffentlichen Strassen</b>	<b>A146</b>	<p>1 Abstände von öffentlichen Strassen sind im Strassengesetz und in der Strassenverordnung geregelt.</p> <p>2 In Ortsbilderhaltungsgebieten kann der Gemeinderat, wo Baulinien fehlen, mit Rücksicht auf das Ortsbild eine Abweichung von Abs. 1 bewilligen oder bei der zuständigen Behörde beantragen.</p> <p>3 Der Vorplatz von Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, vom äussersten Rand des Öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagentiefe, mindestens aber 5 m, aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.</p> <p>Die Länge eines Garagenvorplatzes, welcher an eine Gemeindestrasse angrenzt, muss min. 5.0 m betragen, sofern nicht eine andere gleichwertige Lösung realisierbar ist. Bei Kantonsstrassen gelten andere Grundsätze.</p>

Hinweis



Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
4	Bei Bauten mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, deren Benützung einen Vorplatz gegen die Strasse erfordern, können von der Baupolizeibehörde den Verhältnissen entsprechend grössere Abstände verlangt werden	
5	Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.	
<b>Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen</b>	<b>A147</b> Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist für Hochbauten ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.	
	<b>A15</b>	<b>Nutzungsziffern</b>
<b>Ausnützungsziffer (AZ)</b>	<b>A 151</b> Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.

## Beilage I

## Register Niederhünigen (Kant. Amt für Kultur, 08. 10. 2003: Bauinventar Niederhünigen)

ORT*	NEUE STRASSENBEZEICHNUNG**	GEB-NR.*	GEB-NR. NEU**	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	PLAN
<b>Chalchofen</b>	Kalchofenstrasse	58	81	BH	C	erh	<b>K</b>	2
<b>Chalchofen</b>	Kalchofenstrasse	57	85	BH	C	erh	<b>K</b>	2
<b>Chalchofen</b>	Kalchofenstrasse	58 B	81 A	Sp	C	sch	<b>K</b>	2
<b>Dorf (Mühle)</b>	Dorfstrasse	2	38	Mü/WH	A	erh/Sit	<b>K</b>	1
<b>Dorf (Mühle)</b>	Dorfstrasse	2 B	38 A	Sch	A	erh	<b>K</b>	1
<b>Unterdorf</b>	Unterdorfstrasse	4	5	BH	A	erh	<b>K</b>	1
<b>Dorf</b>	Unterdorfstrasse	4 C	6 A	Sp	A	sch	<b>K</b>	1
<b>Dorf</b>	Dorfstrasse	7	30	BH	A	sch	<b>K</b>	1
<b>Dorf</b>	Dorfstrasse	7 A	31	Sp	A	sch	<b>K</b>	1
<b>Dorf</b>	Dorfstrasse	8	29	Scho	A	erh	<b>K</b>	1
<b>Dorf</b>	Dorfstrasse	10	16	BH	A	erh	<b>K</b>	1
<b>Graben</b>	Kohlerhubelweg	16	23	WH	B	erh	<b>K</b>	1
<b>Graben</b>	Grabenweg	21	1	BH	B	sch	<b>K</b>	1
<b>Graben</b>	Holzstrasse	22	9	BH	B	erh	<b>K</b>	1
<b>Säge</b>	Dorfstrasse	23	3	G	B	erh	<b>K</b>	1
<b>Dorf</b>	Dorfstrasse	25	8	BH	B	erh	<b>K</b>	1
<b>Hämlismatt</b>	unt. Hämlismattweg	48	10	BH	-	erh		3
<b>Hämlismatt</b>	ob. Hämlismattweg	49 B	8 A	Sp	-	erh		3
<b>Holz</b>	Kirchweg	41 A	10	Ki	-	erh	<b>K</b>	3
<b>Holz</b>	Kirchweg	40	30	BH	-	erh		3
<b>Margel</b>	Holzstrasse	27 A	30 B	Sp	-	erh		1
<b>Wiler</b>	Wilerweg	53	11	BH	-	erh		2
<b>Schwändlen</b>	Schwendlenweg	50	41	BH	-	erh		2
<b>Unterm Holz</b>	Waldmattweg	37	23	BH	-	erh		3
<b>Unterm Holz</b>	Waldmattweg	37 A	23 A	Sp	-	sch	<b>K</b>	3

GEB-NR.:	Gebäudenummer	Scho:	Schopf, Scherm, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus, Gartenhaus, - pavillon
K-OBJEKT:	Inventar des Kantons	Sp:	Speicher, Zehntspeicher
BH:	Bauernhaus	erh:	erhaltenswert
Ki:	Kirche, (Kloster), Kapelle	sch:	schützenswert
Mü:	Mühle	Sit:	Situationswert
Sch:	Scheune, Stall, Pfrundscheune (mit Stall)		

\* Ortsbezeichnungen und Gebäudenummern gemäss kantonalem Bauinventar

\*\* aktuelle Strassenbezeichnungen und Gebäudenummerierungen seit 2008 der Gemeinde Niederhünigen