



Gemeinde Niederhünigen  
Dorfstrasse 14  
3504 Niederhünigen

---

## Überbauungsordnung Nr. 1 „Geissrütli“ Mit Änderungen Zonenpläne 1 und 2

### Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500 mit Änderungen Zonenpläne 1 und 2
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum:	30. Januar 2020	Genehmigung
--------	-----------------	-------------

Verfasser Überbauungsordnung:

---

**Boenzli, Kilchhofer & Partner**, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

### Art. 1

Wirkungsbereich

<sup>1</sup> Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

### Art. 2

Stellung zum  
Baureglement

<sup>1</sup> Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Niederhünigen sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze. Das Baureglement gilt nur subsidiär soweit die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen.

<sup>2</sup> Für die Baubegriffe und Messweisen gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3). Die für die vorliegende Überbauungsordnung wesentlichsten Begriffe und Messweisen sind im Anhang aufgeführt.

### Art. 3

Nutzungsart

<sup>1</sup> In den Sektoren A bis C sind Wohnen und stilles Gewerbe zugelassen.

<sup>2</sup> Der Sektor D dient als Spiel- und Aufenthaltsbereich und enthält die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV (vgl. Art. 11 UeV). Entsprechende Einrichtungen (Spiel- und Tummelplätze und dgl.) sind zugelassen.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV)

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- a) Wirkungssperimeter
- b) Sektoren A bis D
- c) Detailerschliessungsstrasse (Strassenparzelle Nr. 72)
- d) Öffentlicher Fussweg
- e) Grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV

## Art. 5

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> In den Sektoren A bis C gelten für die Gebäude folgende baupolizeilichen Masse (Definitionen und Messweise siehe Anhang):

Sektoren	GL	Fh <sub>tr</sub>	kA	gA	VG
A	Vorhandenes Volumen des Hauptgebäudes				-
B1	max. 35.00 m	7.00m	3.60m	5.00m	2
B2	max. 28.00 m	7.00m	3.60m	5.00m	2
B3	max. 20 m	6.50m	3.60m	9.00m	2
C1	<u>max.</u> 20 m	5.50m	3.60m	9.00m	2
C2	max. 20 m	5.50m	3.60m	8.00m	1

GL = Gebäudelänge

Fh<sub>tr</sub> = traufseitige Fassadenhöhe

kA = kleiner Grenzabstand

gA = grosser Grenzabstand

VG = Vollgeschosse

<sup>2</sup> Innerhalb und gegenüber den beiden Gemeinschaftsparzellen Nr. 482 und 486 gelten keine Grenzabstände. Vorbehalten ist der Gebäudeabstand von mind. 7.20 m.

<sup>3</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme bergseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

<sup>4</sup> Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens 1.80 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen maximal eine Breite von 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts haben. Der Grenzabstand von Sitzplatzüberdachungen beträgt mind. 3.0 m.

## Art. 6

Erhaltenswertes Gebäude

Das Gebäude ist gemäss dem kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Für den Umgang mit dem erhaltenswerten Gebäude gelten die Bestimmungen gemäss Art. 10a – 10e des BauG.

## Art. 7

An- und Kleinbauten

Für An- und Kleinbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die traufseitige Fassadenhöhe 4.00 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) 60.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### Art. 8

#### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Alle Gebäude, mit Ausnahme der Klein- und Anbauten, sind mit symmetrischen Satteldächern zu versehen. Gehrschilder sind gestattet. Der allseitige Dachvorsprung ragt mindestens 0.80 m und maximal bis 1.80 m über die Fassadenflucht hinaus. Lukarnen sind in Form eines Quergiebels oder als Einzel Lukarne erlaubt.

<sup>2</sup> Sämtliche Dächer und Dachaufbauten sind sehr sorgfältig und einheitlich zu gestalten. Als Bedachungsmaterialien sind Ziegel oder braune Schieferplatten zu verwenden. Dachaufbauten sind mit den gleichen Materialien einzudecken. Der Einbau von Dachflächenfenster ist gestattet. Dachflächen-Fensterrahmen müssen in die Dachfarbe integriert werden. Die Dachflächenfenster müssen von der First einen Abstand von mindestens 60 cm haben. Die Breite der Dachaufbauten darf max. 2/3, beim erhaltenswerten Gebäude gemäss Bauinventar 1/3, des obersten Vollgeschosses betragen.

<sup>3</sup> Die Dachneigungen auf allen Gebäuden, mit Ausnahme der Klein- und Anbauten, betragen im Minimum 25° (Altgrad) und im Maximum. 35° (Altgrad).

### Art. 9

#### Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

### Art. 10

#### Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an Grünflächen zu gestalten. Dabei sind mehrheitlich standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.

#### Freihaltebereich

### Art. 11

Im Freihaltebereich gilt ein Bauverbot. 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.

### Art. 12

#### Grössere Spielfläche

Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan bezeichnet.

### Art. 13

#### Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind ausser im Sektor D und im Freihaltebereich zugelassen. Für die Berechnung der Motorfahrzeuge- und Fahrräderabstellplätze ist die kant. Bauverordnung (Art. 49 ff) massgebend.

### Art. 14

#### Erschliessung

Die Hupterschliessung des Areals erfolgt über den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich Detailerschliessungsstrasse (Strassenparzelle Nr. 72).

Art. 15

Aufhebung

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung Nr. 01 „Geissrütli“, Überbauungsplan „Geissrütli“ Nr. 01 mit Überbauungsvorschriften und dem verwaltungsanweisenden Siedlungsgestaltungsplan vom 31. März 1987 aufgehoben.

Art. 16

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Nr. 1 "Geissrütli" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE:**

---

Mitwirkung vom	12. Oktober bis 15. November 2017
Vorprüfung vom	6. Juni 2019
Publikation im Anzeiger Konolfingen vom	22. August und 29. August 2019 (1. öffentliche Auflage) 19. Dezember 2019 (2. öffentliche Auflage)
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	22. August bis 23. September 2019 (1. öffentliche Auflage) 19. Dezember 2019 bis 20. Januar 2020 (2. öffentliche Auflage)
Rechtsverwahrungen:	-
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	-

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Oktober 2019**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2019**

Namens der Einwohnergemeinde Niederhünigen

Der Gemeindepräsident .....

Die Sekretärin .....

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Niederhünigen, den ..... Die Gemeindeschreiberin.....

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung**

**Definitionen und Messweisen**

**Massgebendes Terrain**

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Art. 1 BMBV.

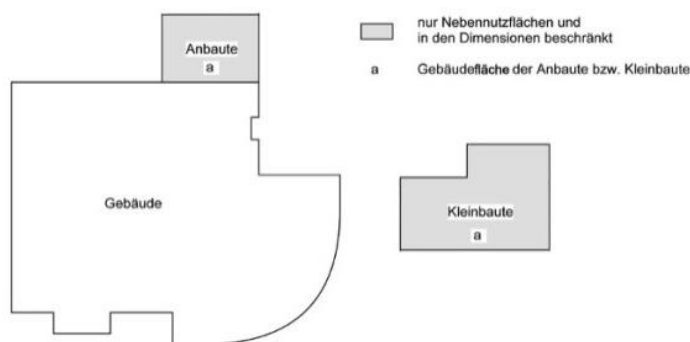
<sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

<sup>3</sup> Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist das abgegrabene Terrain massgebend.

**An- und Kleinbauten**

<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 7 UeV nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Vgl. Art. 3 BMBV  
Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 5 UeV nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

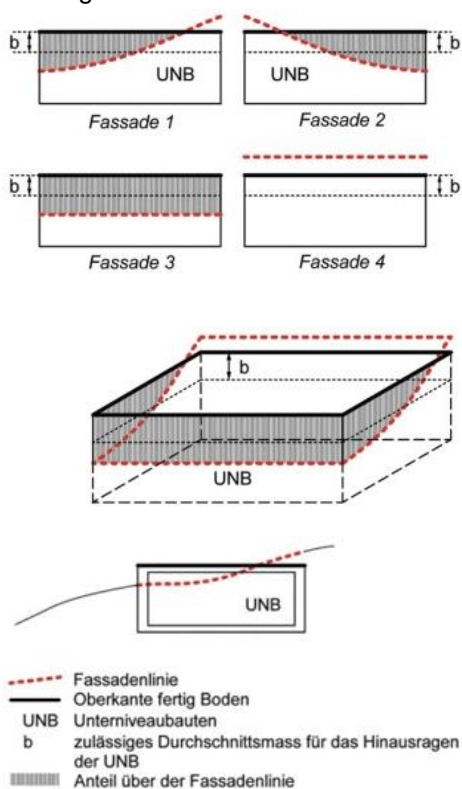
Vgl. Art. 3 BMBV

<sup>3</sup> Der Bau an die Grenze ist unter Zustimmung des Nachbarn möglich.

**Unterirdische Bauten (UIB) / Unterniveaubauten (UNB)**

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschließung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Sie können bis max. 1.0 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden; mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Sie können bis max. 1.0 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden; mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

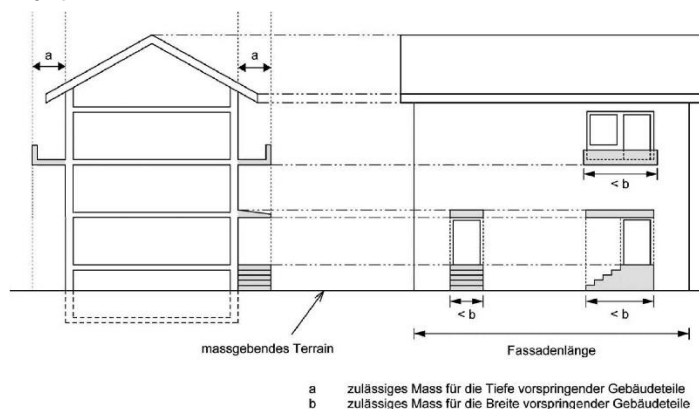


**Vorspringende offene Gebäudeteile**

Vorspringende offene 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.

Vorspringende offene Gebäudeteile sind z.B. , Vordächer, Ausstentrepfen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplatzüberdachungen, Balkone (nicht vollverglast), Lauben und dgl.

Zulässige Masse s. Art. 5 Abs. 4 UeV

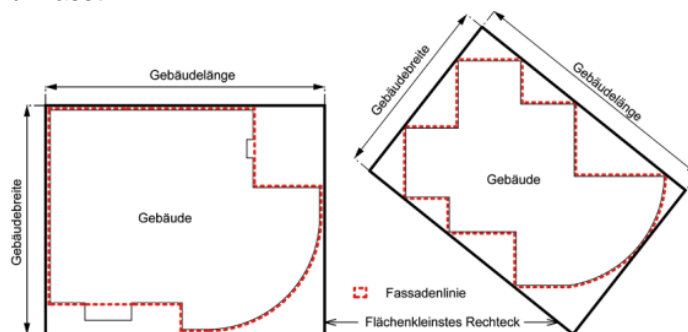




**Gebäudelänge GL**

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV.

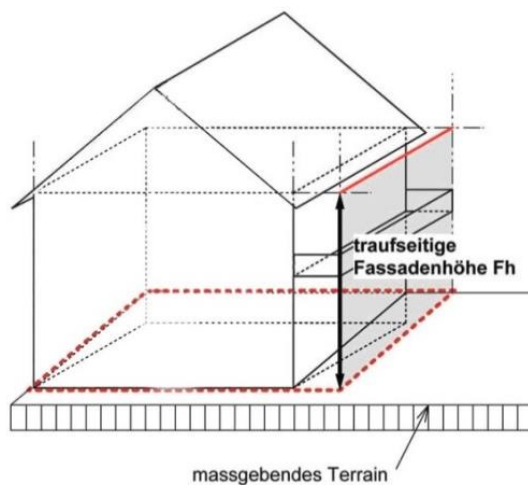


<sup>2</sup> Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile und Sitzplatzüberdachungen.

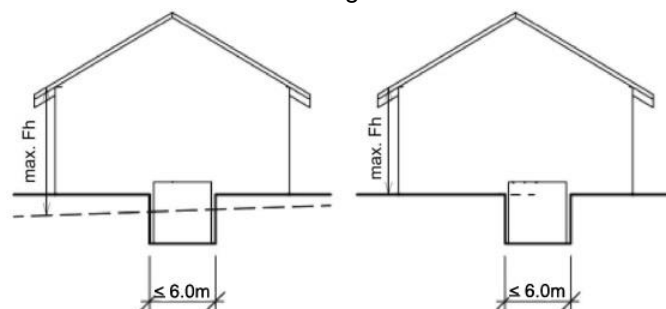
**Fassadenhöhe Fh**

<sup>1</sup> Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachbauten wird die traufseitige Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen.

Vgl. Art. 15 BMBV.

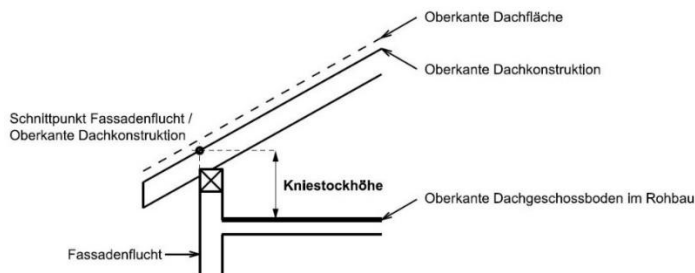


<sup>2</sup> Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



**Kniestockhöhe**

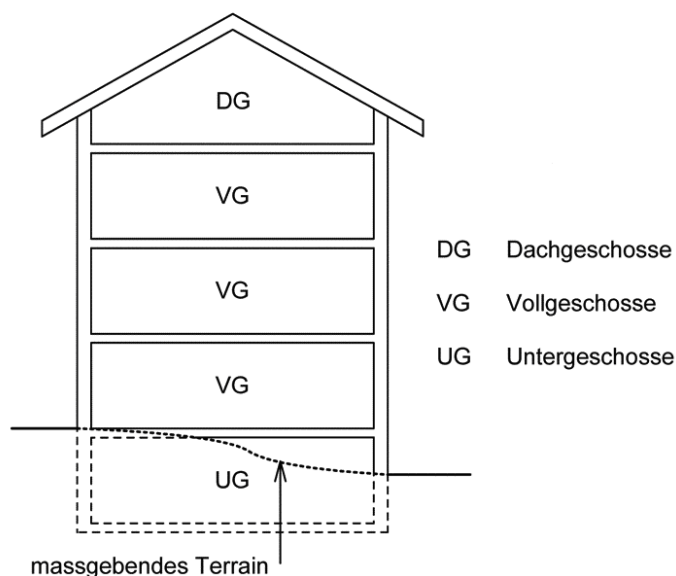
Die Kniestockhöhe beträgt maximal 1.20 m. Sie ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



**Vollgeschosse VG**

Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

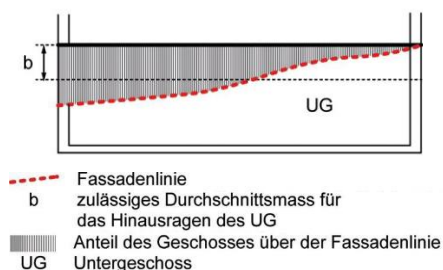
Vgl. Art. 18 BMBV



**Untergeschosse UG**

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine Unterniveaubaute.



**Dachgeschosse DG**

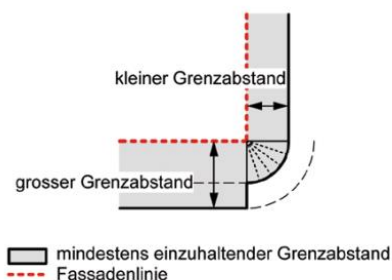
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreiten.

**Kleiner Grenzabstand kGA**

Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

**Kleiner und grosser Grenzabstand**



<sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

**Grosser Grenzabstand gGA**

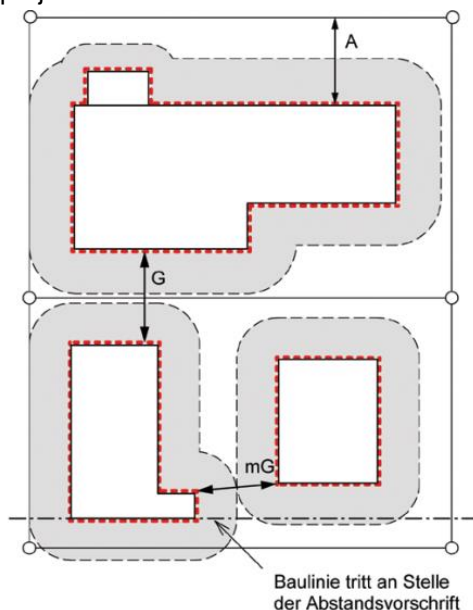
<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand gA darf nicht im Norden liegen.

**Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Vgl. Art. 23 BMBV



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- — — — — mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - - Baulinie
- - - - - Fassadenlinie
- — ○ Parzellengrenze

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei den Parzellen Nr. 482 und 486 entspricht der Gebäudeabstand dem zulässigen Mass nach Art. 5 Abs. 2 UeV.