



Einwohnergemeinde Niederhünigen

Änderung

BAUREGLEMENT

Technische Anpassung an BMBV

Genehmigungsexemplar

21. September 2023

Legende

Technische Anpassungen (rot)

Materielle Anpassungen (blau)

IC Infraconsult AG, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
INHALT		
1	EINLEITUNG	6
2	GELTUNGSBEREICH	8
3	NUTZUNGSZONEN	8
31	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	8
32	Zonen für öffentliche Nutzungen	12
33	Zonen für Sport und Freizeit.....	12
34	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	13
35	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	13
36	Besondere baurechtliche Ordnungen	13
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	15
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	15
42	Qualitätssicherung	20
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	22
51	Pflege der Kulturlandschaft.....	22
52	Schutz der Landschaft	25
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	26
54	Gefahrengebiete	26
55	Planungsmehrwert	27
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	28
7	GENEHMIGUNGSVERMERKE	29
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	30
A11	Terrain.....	30
A12	Gebäude und Gebäudeteile	30
A13	Gebäudemasse	33
A14	Bauabstände	37
A15	Nutzungsziffern.....	42
A16	Gewässerraum	43
<hr style="border-top: 1px solid red;"/>		
BEILAGEN		42
B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Niederhünigen	42

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Grenzabstand	
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung	
aGSF	anrechenbare Grundstückfläche	
aGBF	anrechenbare Gebäudefläche	
BauR	Baureglement	
BauG	Baugesetz	
BauV	Bauverordnung	
BewD	Baubewilligungsdekret	
BUD	Baulandumlegungsdekret	
BGGB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden	
EG z BGGB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	
ES	Empfindlichkeitsstufe	
Fh	Fassadenhöhe	
gA	grosser Grenzabstand	
GG	Gemeindengesetz	GBD Grundeigentümerbeitragsdekret
GFo	Geschossfläche oberirdisch	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
GL	Gebäudelänge	
GT	Gebäudetiefe	
OK 1.VG	Oberkant 1. Vollgeschoss	
kA	kleiner Grenzabstand	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	
KWaV	Kantonale Waldverordnung	
KEnV	Kantonale Energieverordnung	
LSV	Lärmschutzverordnung	
NBauR	Normalbaureglement	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	
RPV	Raumplanungsverordnung	
SG	Strassengesetz	

SV	Strassenverordnung
VG	Vollgeschoss
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
1	EINLEITUNG	
Baurechtliche Grundordnung	Das BauR inkl. Anhang 1 der Einwohnergemeinde Niederhünigen bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 - 3 und dem Zonenplan Gewässerräume 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.

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. 7/725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch **Gebäude** 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 Ausnahmegewilligung.

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.

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

Gebäude 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.

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

Besitzstandsgarantie

Bestehende **Gebäude** 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
	2	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich	211	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.
	3	NUTZUNGSZONEN	
	31	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	311	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	

<i>Zone</i>	<i>Abs.</i>	<i>Abk.</i>	<i>Nutzungsart</i>	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
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 ¹ – Dienstleistungen (Büro, Atelier, Verkauf, Praxen, Restaurant etc.) ²	III	¹ 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 ¹ – Dienstleistungen (Büro, Atelier, Verkauf, Praxen, Restaurant etc.) – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe	III	² Sofern auf eine rein gewerbliche oder gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) 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 für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.	III	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none">– 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.	
Spezialzone Holzlager	5 SZH	<ul style="list-style-type: none">– Holzlager mit Maschinen und Geräten zur Holzschnitzelaufbereitung– Es gelten spezielle Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 86 Abs. 3 BauG. Bei Bauvorhaben ist der Beizug einer Fachstelle zwingend notwendig.	

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

Mass der Nutzung

312 1

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk	kA	gA	Fh tr	Fh gi	VG	GL	mind. GFZo
Wohnzone 1	W1	5	9	5.5 7.0 ¹⁾	10.0	1 2 ¹⁾	20	0.45 ²⁾
Wohnzone 2	W2	5	10	6.5	11.0	2	25	
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2	4	10	8.0	12.5	2	30	
Kernzone 2	K2	3.6	5	7.0	12.0	2	30	
Gewerbezone	G	1/2 Fh tr mind. aber 5.00 m	1/2 Fh tr mind. aber 5.00 m	10.0	14.5	-	-	
Spezialzone Holzlager SZH	SZH	4	4	7.0	11.5	-	30	

- kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BauR)
- gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BauR)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132 BauR)
- Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A 132 BauR)
- VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 131 BauR)
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BauR)
- GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A 152 BauR)
- ES = Empfindlichkeitsstufe

¹⁾ Für Gebäude mit Flachdächern ohne Attika Parz. Nr. 529

²⁾ Gilt nur für Parz. Nr. 529

- 312 2** Zudem gelten die folgenden Masse für
a. bewohnte An- und Nebenbauten:
— Grenzabstand (GA) mind. 3,0 m
— Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m
— Gebäudefläche (GBF) max. 40 m²

Vgl. Anhang A 122 BauR.
Vgl. Anhang A 141 BauR.
Vgl. Anhang A 132 BauR.

- 312 2** a. An- und Kleinbauten:
— Grenzabstand (A) mind. 2.0 m

Vgl. Anhang A 121 BauR

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGBF) max. 60.0 m² - Grenzanbau möglich, wenn Nachbar zustimmt oder wenn an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Zusammen aber maximal 60.0 m² aGBF. 	
	<p>b. Grenzabstand offene Schwimmbäder / Hallenbäder</p> <ul style="list-style-type: none"> – kleiner Grenzabstand (kA) der betreffenden Zone 	
	<p>c. Vorspringende offene Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ragen höchstens 1.80 m über die Fassadenflucht hinaus. – dürfen maximal eine Breite von 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts haben. – Grenzabstand Sitzplatzüberdachungen mind. 3.0 m 	<p>Vgl. Anhang A 123 BauR</p> <p>Die maximale Breite von 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts gilt nicht für die Vordachauskragung des Hauptdaches.</p>
	<p>d. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf maximal einer Fassadenseite</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. ½ der Fassadenlänge, jedoch max. 6.0 m 	Vgl. Anhang A 132 BauR
	<p>e. Unterniveaubauten / unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Unterniveaubauten ragen max. 1.20 m über das massgebende Terrain hinaus. – können bis max. 1.0 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden; mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze 	Vgl. Anhang A 122 BauR
	<p>f. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden 1. VG im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend. – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1. 50 m 	<p>Vgl. Anhang A 134 BauR.</p> <p>Vgl. Anhang A 135 BauR</p> <p>Vgl. Anhang A 133 BauR.</p>
	<p>g. Hangzuschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ausnahme bergseitig 1.0 m – mind. 10% Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses 	Vgl. Anhang A 132 BauR

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>h. Bauabstand von Zonengrenzen der Zonen für öffentliche Nutzungen und der Landwirtschaftszone:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie die jeweiligen ordentlichen Grenzabstände. <p style="margin-left: 20px;">Bauabstand von Zonengrenzen der Landwirtschaftszone:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie die jeweiligen ordentlichen kleinen Grenzabstände. <p>k. — Garagenvorplatz: Die Länge eines Garagenvorplatzes, welcher an eine Gemeindestrasse angrenzt, muss mind. 5.0 m betragen, sofern nicht eine andere gleichwertige Lösung realisierbar ist.</p>	Vgl. Anhang A 146 BauR
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: Fh tr: 8.0 m A: mind. 4.0 m	II
B: „Gemeindeverwaltung“	Gemeindeverwaltung	Zweckgebundene Erweiterungen: Fh tr: 8.0 m A: mind. 4.0 m	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

33 Zonen für Sport und Freizeit

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Zonen für Sport und Freizeit (ZSF)	331	In den einzelnen Zonen für Sport und Freizeit gelten die folgenden Bestimmungen:	ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BauR.

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
C „Hornusserhaus“	Gebäude für Clubanlagen und Fremdvermietung, Lagerung von Sportgeräten und Garderobennutzung	Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen Fh tr: 4.0m A: mind.4.0 m	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

34 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Grünzonen (GrZ)	341	Die Grünzonen sind Freihaltezonen im Sinne von Art. 79 BauG.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG). Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
------------------------	------------	--	--

35 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Landwirtschaftszone (LWZ)	351	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.

36 Besondere baurechtliche Ordnungen

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
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>
„Geissrütli“	UeO	Genehmigt durch das AGR am 20. April 2020	II

UeO = Überbauungsordnung
 AGR = Amt für Gemeinden und Raumordnung

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411 1 Gebäude 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	2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (Gebäudeorientierungen, Massstäblichkeit, Höhenlage im Terrain etc.) – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Gebäude und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	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-, 1. Vollgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).
	3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BauR.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Gebäude	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Gebäude 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 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. <u>Unbewohnte Anbauten werden mitgerechnet.</u>	
		3 Die Stellung der Gebäude 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.
Fassadengestaltung	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.
Dachausbau	414	Im Gemeindegebiet ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss über der ganzen anrechenbaren Gebäudefläche zulässig.	Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften vgl. Art. 62 ff BauV sind einzuhalten.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Dachgestaltung	415	<ol style="list-style-type: none">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.2 Flach- und Pultdächer sind bei Hauptgebäuden mit Ausnahme Parz. Nr. 529 nicht zugelassen.3 An- und Kleinbauten haben in der Regel dieselbe Dachform und -eindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Andere Dachformen sind zugelassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht wird.4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% des darunterliegenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
415	<p>4 In der Kernzone und im Ortsbildschutzgebiet gelten die gleichen Dachneigungen von 25° bis 45° a. T.. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden sind Ausnahmen möglich. In der Landwirtschaftszone und den übrigen Bauzonen muss die Dachneigung bei Hauptgebäuden zwischen 25° und 35° a.T. liegen.</p>	
Dachaufbauten	<p>416</p> <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 (Pultdachaufbauten) 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 max. 2/3, bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden gemäss Bauinventar max. 1/3, der darunterliegenden Fassade betragen. Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.50 m Höhe bleiben unberücksichtigt.</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 gelten die Richtlinien „Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie“ (AUE, Januar 2015).</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	417	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.	Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie nach Art. 6 Abs. 1 lit. f BewD ist an schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern nach Art. 10c Abs. 1 BauG eine Baubewilligung erforderlich. 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 ist 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 1. Vollgeschoss plan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszüge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.
		3 Die Umgebungsgestaltung muss innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten ausgeführt sein.	Diese Auflage wird in die Baubewilligung aufgenommen.
Terrainveränderungen	418	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
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	<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 Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; - Gebäuden und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet; - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; - Gebäuden und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Gebäuden; - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Gebäuden ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<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>

Energie	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
422	1	Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie sind im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und entsprechend den aktuellen Grundanforderungen zu erfüllen.	
	2	Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie möglichst Rechnung zu tragen. (Dachgestaltung, Fensteranordnung und Fenstergrösse, Wintergarten etc.)	
	3	Für Gebäude 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>Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren gelten die Richtlinien „Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie“ (AUE, Januar 2015).</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.</p> <p>Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE „Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie“ (AUE, Januar 2015) wegleitend.</p>
	4	Bei bestehenden Gebäuden dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Pflege der Kulturlandschaft	
Ortsbilderhaltungsgebiet	511	<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>
Baudenkmäler	512	<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>
Historische Verkehrswege	513	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 wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken	<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 oder den kantonalen Stellen einsehbar</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u.a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).	Das TBA ist die zuständige kantonale Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege.
Archäologische Bodenfunde	514	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).
Einzelbäume	515	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 Hochstammbäume 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.	
Hecken und Feldgehölz	516	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 Regierungsrat (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>
Fliessgewässer	517	1
<p>Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. die natürlichen Funktionen des Gewässers b. Schutz vor Hochwasser c. Gewässernutzung 	<p>Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.</p>	
2	Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).	Vgl. Art. 39 WBG und Art. 48 WBG
3	Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.	<p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.</p>
4	Zugelassen sind nur Gebäude und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	<p>Vgl. At. 11 BauG Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Planerlassverfahren das AGR - im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	In den Gewässerräumen, welche insbesondere mit einer Grundwasserschutzzone S1 und S2 überlagert sind, gelten zusätzlich die Nutzungseinschränkungen gemäss GSchV. Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV
	52	Schutz der Landschaft	
Landschaftsschongebiet	521	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.
Schädliche Pflanzen	523	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.	
Fuss- und Wanderwege	524	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- und 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
	53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	531	<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: Regierungsratthalterin bzw. Regierungsratthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>
Förderungsmassnahmen	532	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.
	54	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	541	<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 die Gefahr aufmerksam gemacht.</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"> - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime,

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
55	Planungsmehrwert	<p>Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) - Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
Planungsmehrwert	551	<p>Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.</p>

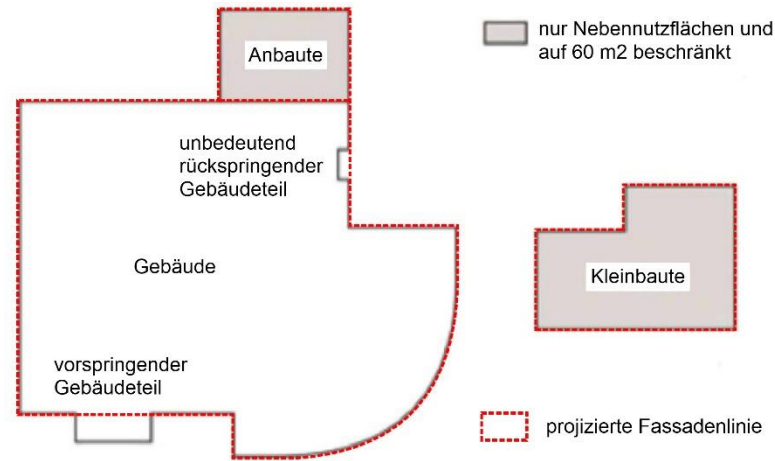
	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	611	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <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>
Inkrafttreten	612	<p>1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p> <p>2 Die Änderungen des Baureglements und der Erlass des Zonenplans Gewässerräume treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>	
Aufhebung von Vorschriften	613	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan vom 12.06.1986 - Baureglement vom 12.06.1986 - Nutzungsrichtplan vom 12.06.1986 - Landschafts- und Verkehrsrichtplan vom 12.06.1986 - Überbauungsordnung Hünigenstrasse vom 16.10.1996 - Überbauungsplan Niederhünigen – Holz vom 31.01.1975 	

7 GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	27. November bis 28. Dezember 2020
Vorprüfung	vom	28. November 2022
Publikation im Amtsanzeiger	am	2. März und 9. März 2023
Publikation im Amtsblatt	am	1. März 2023
öffentliche Auflage	vom	3. März bis 3. April 2023
Einspracheverhandlungen	keine	
erledigte Einsprachen	keine	
unerledigte Einsprachen	keine	
Rechtsverwahrungen	keine	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	16. Februar 2023
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	5. Juni 2023
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident		Die Gemeindeschreiberin
Schmutz Anton		Schlüchter Sabrina
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin		Niederhünigen, den.....
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern	am

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Gelände- verlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttun- gen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Gelände- verlauf der Umgebung auszugehen.	Vgl. Art. 1 BMBV
Stützmauern	A112	Sichtbare Betonstützmauern dürfen in der Regel pro Stufe eine maxi- male 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.	
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
An- und Kleinbauten	A121	Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen ent- halten.	Vgl. Art. 3 und Art. 4 BMBV An- und Kleinbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Gar- ten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR. Definition Nebennutzflächen SIA Norm 416: Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau -Waschküchen, Estrich- und Kellerräu- me, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrlich- räume.

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



- 2 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR. Anbauten gehen über das für vorspringende offene Gebäudeteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123)

Unterirdische Bauten (UIB) / Unterniveaubauten (UNB)

- A122** 1 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
- 2 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Vgl. Art. 5 BMBV

Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BauR.

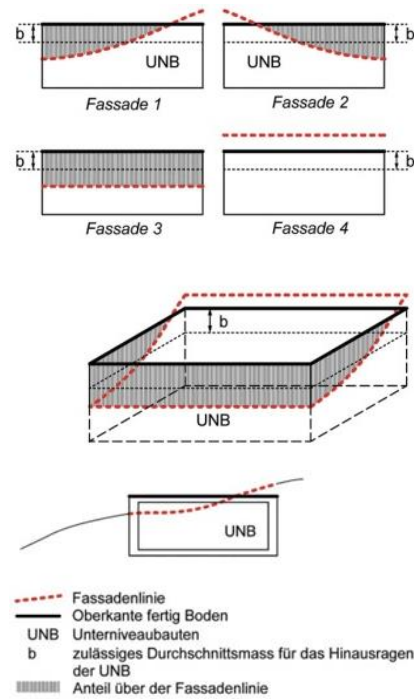
Vgl. Art. 6 BMBV

Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BauR

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis



Vorspringende offene Gebäudeteile

A123

Vorspringende offene Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass über die Fassadenflucht hinaus und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der des zugehörenden Fassadenabschnittes nicht.

Vorspringende offene Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentrep-
pen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplatzüber-
dachungen, Balkone (nicht vollverglast), Lauben und dgl.
Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR.

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

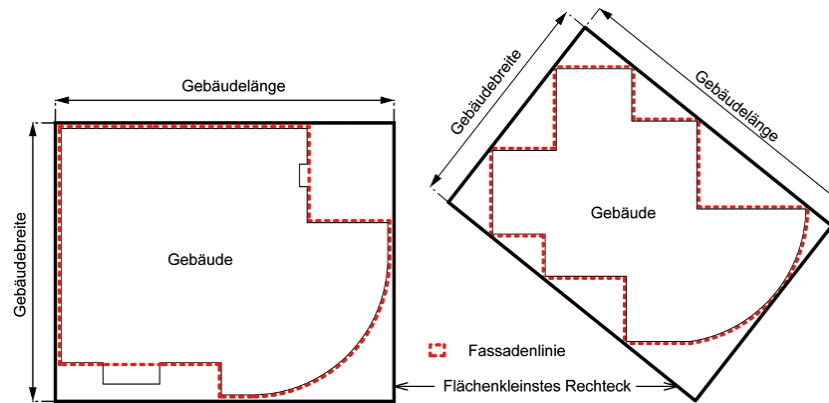
A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die **projizierte Fassadenlinie umfasst**.

Vgl. Art. 12 und 13 BMBV

Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR



- 2 Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.

Art. Normativer Inhalt

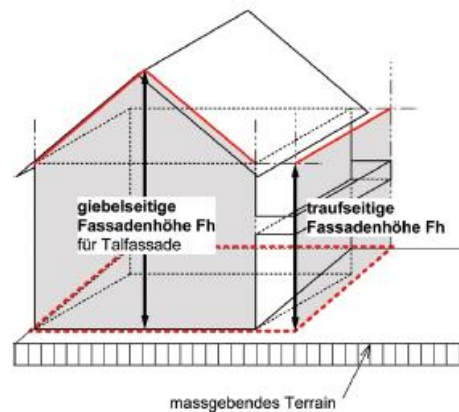
Hinweis

Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi)

- A132** 1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Fassadenlinie und der dazugehörigen Oberkante der Dachkonstruktion, bei Flachdächern mit der dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

Vgl. Art. 15 BMBV

Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR



- 2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme bergseits eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des **massgebenden Terrains**, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.
Die zulässigen **Fassadenhöhen Fh tr / Fh gi dürfen** 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 **Fassadenhöhe tr** für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Vgl. Art. 312.1 BauR

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

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

- 4 Abgrabungen des **massgebenden Terrains** für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite **auf einer Fassadenseite** bleiben unberücksichtigt.

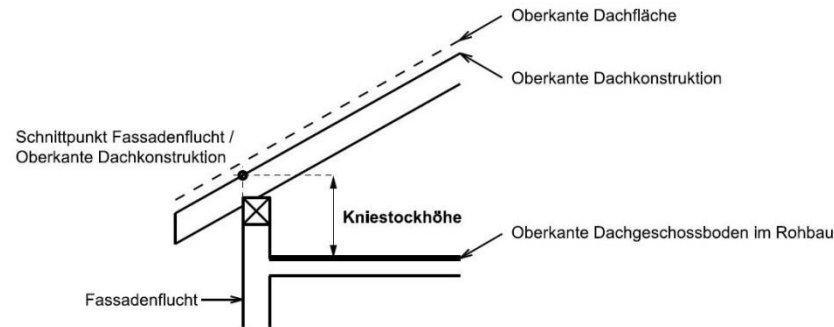
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 312.2 BauR.

Kniestockhöhe

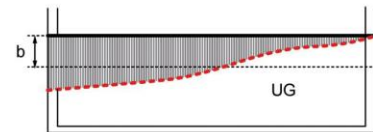
A133

Die **Kniestockhöhe** beträgt maximal 1.50 m. Sie ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante **der Dachkonstruktion**.

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



	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Vollgeschosse VG	A134	1 Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.	Vgl. Art. 18 BMBV Vgl. Anhang A135 – A136 BauR.
		2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.	Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 312.2 BauR.
Untergeschosse UG	A135	Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.	Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine Unterniveaubaute (vgl. Anhang A 122 BauR) Zulässiges Mass vgl. Art. 312.2 BauR.

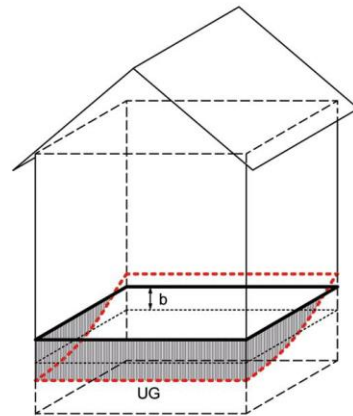


- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis



A14

Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund

141

1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die **das massgebende Terrain** in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken 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.

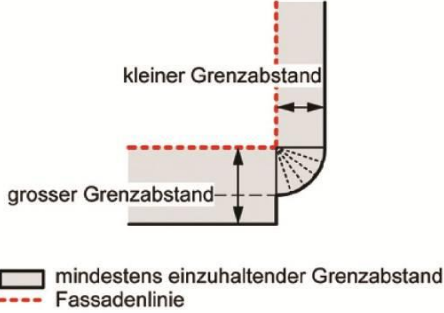
Überschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

3 Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegenehmigung 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

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Vereinbarungen	4	Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Gebäude 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	Bestimmungen zu den An- und Kleinbauten Art. 144 Abs. 3 BauR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BauR). Vgl. 412 BauR.
	5	Bei fehlender Zustimmung des Nachbarn oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenz 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
Kleiner Grenzabstand kA A142	<p>1 Der kleine Grenzabstand kA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.</p> <p>Kleiner und grosser Grenzabstand</p>  <p> mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie </p>	<p>Vgl. Anhang A312 BauR. Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BauR</p>
	<p>2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.</p>	
	<p>3 Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.</p>	<p>Vgl. Anhang A123 BauR</p>
Grosser Grenzabstand gGA A143	<p>1 Der grosse Grenzabstand gA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze und wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.</p>	<p>Vgl. Anhang A312 BauR. Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BauR</p>
	<p>2 Der grosse Grenzabstand gA darf nicht im Norden liegen.</p>	
	<p>3 Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.</p>	<p>Vgl. Anhang A123 BauR</p>
Gebäudeabstand A144	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p>	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis		
2	<p>Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.</p> <p>Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.</p>			
3	<p>Für An- und Kleinbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.</p>			
4	<p>Zwischen Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p> <p>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.</p>			
5	<p>Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.</p>			
Baubabstand von öffentlichen Strassen	A146	1	Abstände von öffentlichen Strassen sind im Strassengesetz und in der Strassenverordnung geregelt.	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
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.	
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. Die Länge eines Garagenvorplatzes, welcher an eine Gemeindestrasse angrenzt, muss mind. 5.0 m betragen, sofern nicht eine andere gleichwertige Lösung realisierbar ist. Bei Kantonsstrassen gelten andere Grundsätze.	
4	Bei Gebäuden 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 Strassengesetzes.	
Baubestand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen A147	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.	

Art. Normativer Inhalt Hinweis

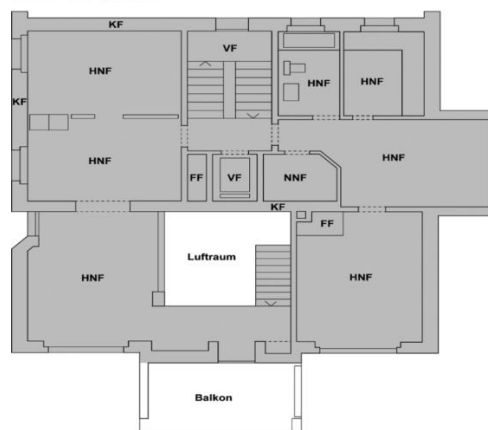
A15 Nutzungsziffern

**Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)
Geschossfläche oberirdisch (GFo)**

- A 151** 1 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist **das Verhältnis der** Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche.
- 2 Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.

Vgl. Art. 28 BMBV.
Vgl. A 133 - A 135

Grundriss 1. Obergeschoss:



- Legende:
 FF: Funktionsfläche
 HNF: Hauptnutzfläche
 KF: Konstruktionsfläche
 NNF: Nebennutzfläche
 VF: Verkehrsfläche

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

- A 152** Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 27 BMBV.

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

A16	Gewässerraum	
------------	---------------------	--

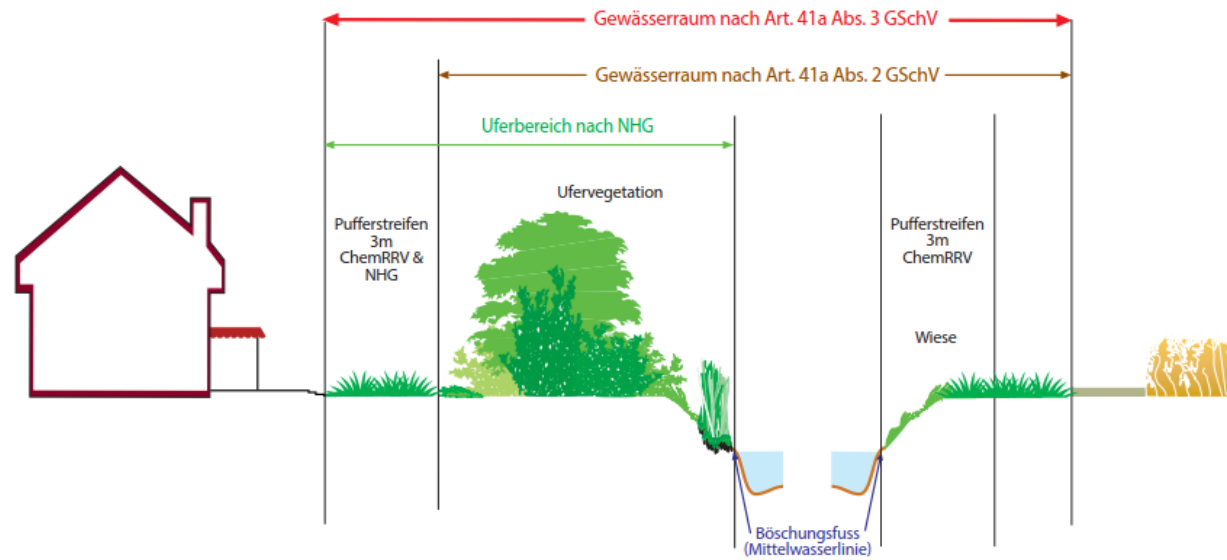


Abbildung 3: Uferbereich nach NHG und Pufferstreifen nach ChemRRV sind Teile des Gewässerraums

~~Register Niederhünigen (Kant. Amt für Kultur, 2019: Bauinventar Niederhünigen) – hinweisender Charakter~~

ADRESSE	HAUS- NR.	ORT	GATT	BG	SG	EINSTUFUNG	ZUSATZINFO	K- OBJEKT	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTR	SCHUTZ BUND	ISOS E	GRDST.- NR.	PLAN
Dorfstrasse	3	Niederhünigen	GB			erhaltenswert							241	1
Dorfstrasse	8	Niederhünigen	BH			erhaltenswert							257	1
Dorfstrasse	16	Niederhünigen	BH	A		erhaltenswert		K					210	1
Dorfstrasse	29	Niederhünigen	ÖB	A		erhaltenswert		K					6	1
Dorfstrasse	30	Niederhünigen	BH	A		schützenswert		K					313	1
Dorfstrasse	31	Niederhünigen	Sp	A		schützenswert		K					312	1
Dorfstrasse	38	Niederhünigen	Mü	A		erhaltenswert		K					386	1
Dorfstrasse	38a	Niederhünigen	Sch	A		erhaltenswert		K					386	1
Grabenweg	1	Niederhünigen	BH			schützenswert		K					78	1
Holzstrasse	9	Niederhünigen	BH			erhaltenswert							521	1
Holzstrasse	30b	Niederhünigen	Sp			erhaltenswert							151	2
Kalchofenstrasse	81	Niederhünigen	BH			erhaltenswert							130	1
Kalchofenstrasse	81a	Niederhünigen	Sp			schützenswert		K					130	1
Kalchofenstrasse	85	Niederhünigen	BH			erhaltenswert							57	1
Kirchweg	10	Niederhünigen	Ki			erhaltenswert		K	•				487	2
Kirchweg	30	Niederhünigen	BH			erhaltenswert							318	2
Kohlerhubelweg	23	Niederhünigen	WH			erhaltenswert							287	1
Oberer Hämlismattweg	8a	Niederhünigen	Sp			erhaltenswert							114	2
Schwendlenweg	41	Niederhünigen	BH			erhaltenswert							348	1
Unterdorfstrasse	5	Niederhünigen	BH	A		erhaltenswert		K					371	1
Unterdorfstrasse	6a	Niederhünigen	Sp	A		schützenswert		K					370	1
Unterer Hämlismattweg	10	Niederhünigen	BH			erhaltenswert							96	2
Waldmattweg	23	Niederhünigen	BH			erhaltenswert							104	2
Waldmattweg	23a	Niederhünigen	Sp			schützenswert		K					104	2
Wilerweg	11	Niederhünigen	BH			erhaltenswert							121	1

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)	

