



Einwohnergemeinde Niederhünigen

BAUREGLEMENT

Nachgeführte Version Stand 2025,
inkl. Änderung Baureglement (Umsetzung BMBV) genehmigt durch das AGR am 20. März 2024

21. September 2023

IC Infraconsult AG, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

INHALT

1	EINLEITUNG	5
2	GELTUNGSBEREICH.....	7
3	NUTZUNGSZONEN	7
31	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	7
32	Zonen für öffentliche Nutzungen	11
33	Zonen für Sport und Freizeit.....	12
34	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	12
35	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	12
36	Besondere baurechtliche Ordnungen	13
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	14
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	14
42	Qualitätssicherung	19
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	21
51	Pflege der Kulturlandschaft.....	21
52	Schutz der Landschaft	24
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	25
54	Gefahrengebiete	25
55	Planungsmehrwert	26
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27
7	GENEHMIGUNGSVERMERKE	28
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	29
A11	Terrain.....	29
A12	Gebäude und Gebäudeteile	29
A13	Gebäudemasse	32
A14	Bauabstände	36
A15	Nutzungsziffern.....	41
A16	Gewässerraum	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
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Empfindlichkeitsstufe
Fh	Fassadenhöhe
gA	grosser Grenzabstand
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GG	Gemeindegesetz
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. 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.	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. 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:				
Zone	Abs.	Abk.	Nutzungsart	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 Künstlerteliers 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	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
		– 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 abzuschildern; überdies ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder eine Baumreihe anzupflanzen.	
Spezialzone Holzlager	5	SZH – 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. 529²⁾ Gilt nur für Parz. Nr. 529**312****2**

a. An- und Kleinbauten:

- Grenzabstand (A) mind. 2.0 m
- 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.

Vgl. Anhang A 121 BauR

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	b. Grenzabstand offene Schwimmbäder / Hallenbäder – kleiner Grenzabstand (kA) der betreffenden Zone c. Vorspringende offene Gebäudeteile: – 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 d. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf maximal einer Fassadenseite – max. ½ der Fassadenlänge, jedoch max. 6.0 m e. Unterniveaubauten / unterirdische Bauten: – 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 f. Geschosse: – Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden 1. VG im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend. – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1. 50 m g. Hangzuschlag – Ausnahme bergseitig 1.0 m – mind. 10% Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses	Vgl. Anhang A 123 BauR Die maximale Breite von 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts gilt nicht für die Vordachauskragung des Hauptdaches. Vgl. Anhang A 132 BauR Vgl. Anhang A 122 BauR Vgl. Anhang A 134 BauR. Vgl. Anhang A 135 BauR Vgl. Anhang A 133 BauR. Vgl. Anhang A 132 BauR

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	h. Bauabstand von Zonengrenzen der Zonen für öffentliche Nutzungen: – Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie die jeweiligen ordentlichen Grenzabstände. Bauabstand von Zonengrenzen der Landwirtschaftszone: – Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie die jeweiligen ordentlichen kleinen Grenzabstände.	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.

Art. Normativer Inhalt Hinweis

33 Zonen für Sport und Freizeit

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 Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsagen (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.

	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>
„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 – 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. 3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	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). 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.	
		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	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 -deckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Andere Dachformen sind zugelassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht wird. 4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern 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	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.	
Dachaufbauten	416	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. 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 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. 3 Der Einbau von Dachfenstern ist gestattet. Die Rahmen der Dachfenster sind in der Dachfarbe zu halten. 4 Für besondere Dachformen und Dachaufbauten kann die Baupolizeibehörde Abweichungen gestatten, wenn die architektonische Gestaltung eine harmonische Eingliederung in die bauliche Nachbarschaft gewährleistet.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		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.	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). Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie nach Art. 6 Abs. 1 lit. f BewD ist an schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalen nach Art. 10c Abs. 1 BauG eine Baubewilligung erforderlich.
Aussenraumgestaltung	417	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszügen – 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 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. Vollgeschossplan 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.
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.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		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.	
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	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. 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: - 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.	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. Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art 51ff BewD. Vgl. Art. 511 ff. Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 421). Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG. Vgl. Art. 75 BauG. Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, 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).

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Energie	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.	Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren gelten die Richtlinien „Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie“ (AUE, Januar 2015). 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 „Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie“ (AUE, Januar 2015) begleitend.
		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	1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. 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.	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
Baudenkmäler	512	1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. 2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes. 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.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Niederhünigen vom 08. Oktober 2003 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.
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	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. Das vollständige Inventar ist bei der Gemeindeverwaltung, ViaStoria oder den kantonalen Stellen einsehbar

	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. 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Vgl. Art. 10 ff BauG 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. 2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Zuständig für die Bewilligungen ist der Gemeinderat
Hecken und Feldgehölz	516	1 Hecken und Feldgehölz sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. 2 Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. 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.	Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht. 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.
Fliessgewässer	517	1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürlichen Funktionen des Gewässers b. Schutz vor Hochwasser c. Gewässernutzung 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). 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. 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.	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015. Vgl. Art. 39 WBG und Art. 48 WBG Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. At. 11 BauG Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut - 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	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze. Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
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	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («Gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen. Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind: - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime,

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
			Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze) - 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).
	55	Planungsmehrwert	
Planungsmehrwert	551	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	611	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. 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.	Vgl. Art. 50 BauG. Vgl. Art. 58 GG.
Inkrafttreten	612	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. 2 Die Änderungen des Baureglements und der Erlass des Zonenplans Gewässerräume treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	613	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: - 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
Vorprüfung

vom 27. November bis 28. Dezember 2020
vom 28. November 2022

Publikation im Amtsanzeiger
Publikation im Amtsblatt

am 2. März und 9. März 2023
am 1. März 2023

öffentliche Auflage

vom 3. März bis 3. April 2023

Einspracheverhandlungen
erledigte Einsprachen
unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

keine
keine
keine
keine

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 16. Februar 2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

am 5. Juni 2023

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident



Schmutz Anton

Die Gemeindeschreiberin



Schlüchter Sabrina

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des
Kantons Bern



Niederhünigen,
den 16. 10. 2023

am 20. März 2024

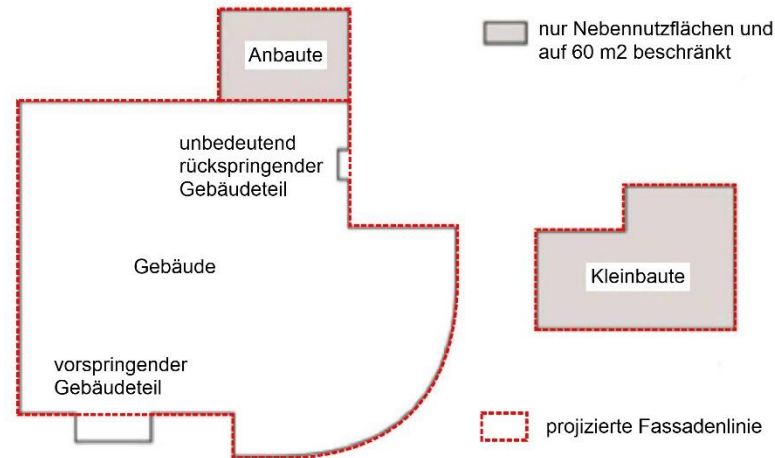


Anhang I

	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, Kehr- räume.

Anhang I

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

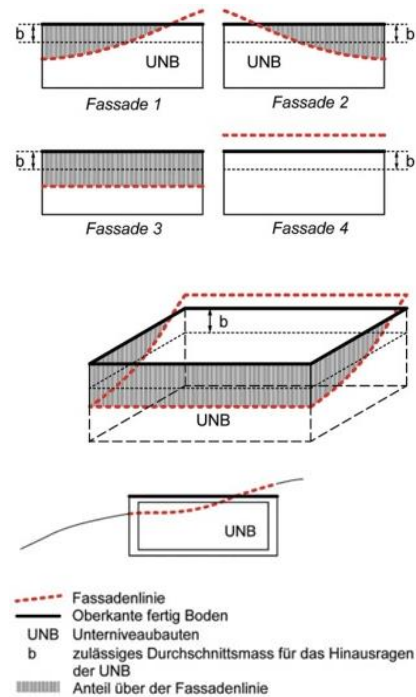
Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BauR

Anhang I

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 zugehörnden 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

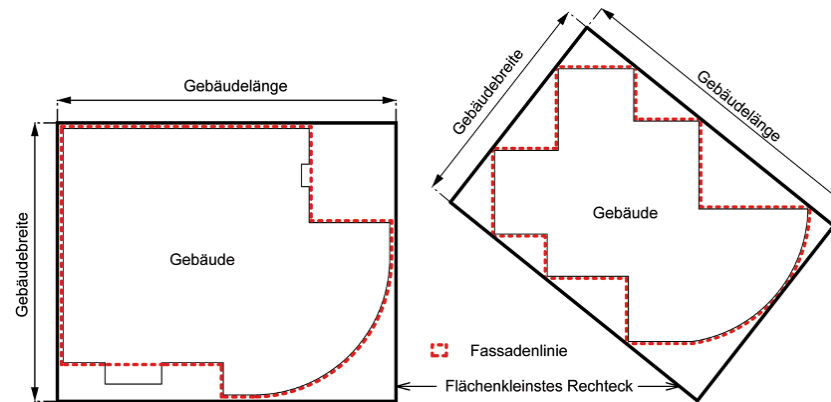
A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

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

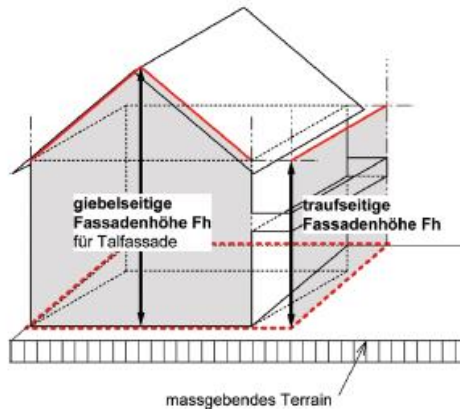
Vgl. Art. 12 und 13 BMBV

Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR



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

Anhang I

	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.

Anhang I

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

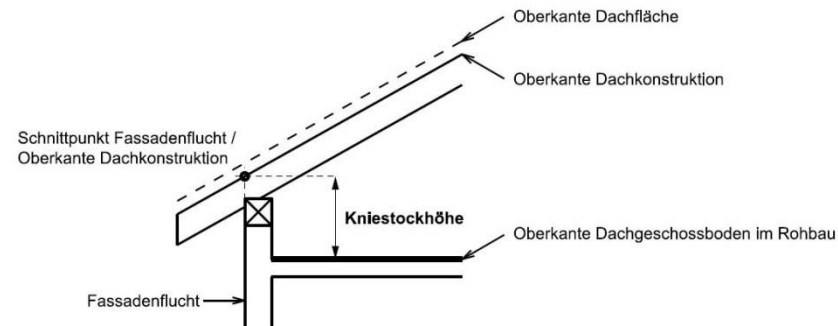
- 4 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite auf einer Fassade bleiben unberücksichtigt.

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

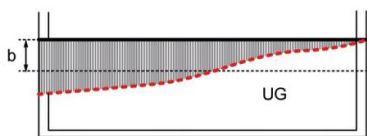
Kniestockhöhe**A133**

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



Anhang I

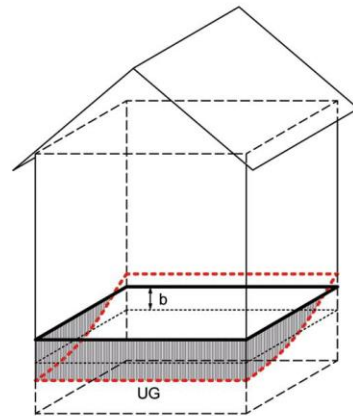
	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Vollgeschosse VG	A134	1 Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse. 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.	Vgl. Art. 18 BMBV Vgl. Anhang A135 – A136 BauR. 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.  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 Bauteile	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.

Anhang I

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.
- 2 Die Nachbarn können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.
- 3 Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegewilligung den Grenzabstand festlegen.

Zusammenbau

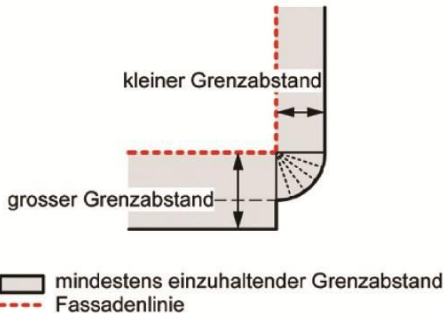
Überschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

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

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Kleiner Grenzabstand kA	A142	1 Der kleine Grenzabstand kA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Kleiner und grosser Grenzabstand  2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. 3 Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	Vgl. Anhang A312 BauR. Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BauR
Grosser Grenzabstand gGA	A143	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. 2 Der grosse Grenzabstand gA darf nicht im Norden liegen. 3 Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	Vgl. Anhang A312 BauR. Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BauR Vgl. Anhang A123 BauR
Gebäudeabstand	A144	1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	

Anhang I

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. 3 Für An- und Kleinbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. 4 Zwischen Gebäuden, 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. 5 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.	
Bauabstand von öffentlichen Strassen	A146	1 Abstände von öffentlichen Strassen sind im Strassengesetz und in der Strassenverordnung geregelt.

Anhang I

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. | |
| 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. | |

Bauabstand 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.

Anhang I

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

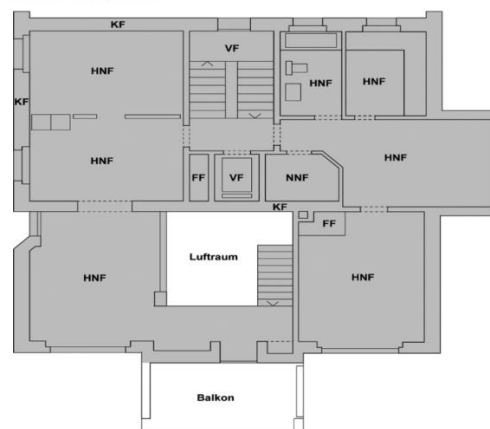
A15	Nutzungsziffern	
------------	------------------------	--

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) Geschossfläche oberirdisch (GFo)		
--	--	--

- | | | |
|--------------|--|--|
| A 151 | <ol style="list-style-type: none"> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche. 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

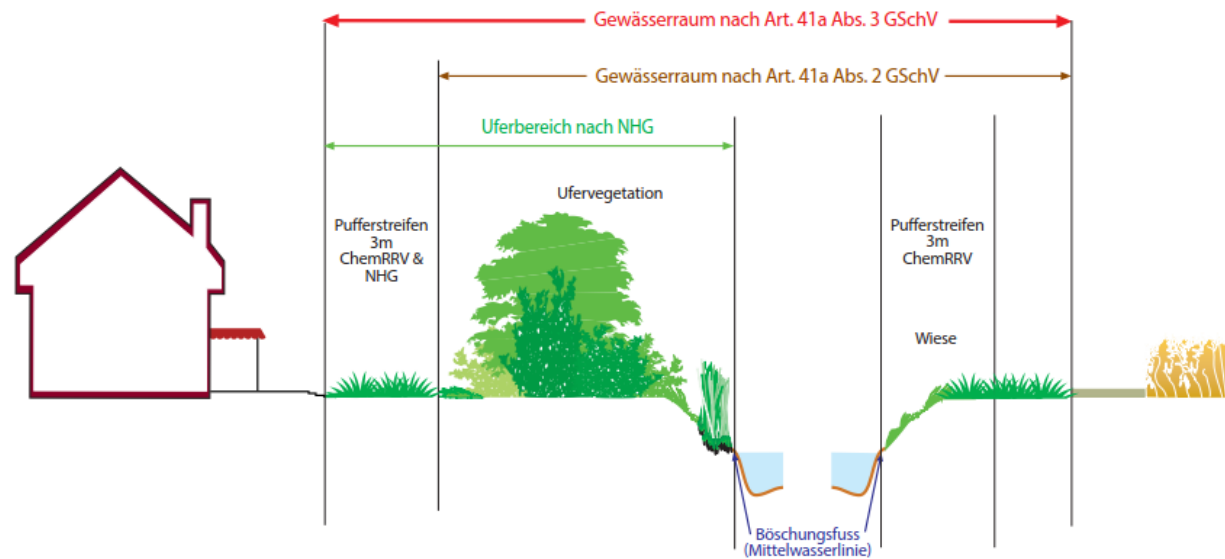


Abbildung 3: Uferbereich nach NHG und Pufferstreifen nach ChemRRV sind Teile des Gewässerraums

