



Gemeinde Niederhünigen
Dorfstrasse 14
3504 Niederhünigen

Überbauungsordnung

Nr. 1 „Geissrütti“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum:	26. September 2017	Mitwirkungsexemplar
--------	--------------------	---------------------

Verfasser Überbauungsordnung:

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

Art. 1

Wirkungsbereich ¹ Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2

Stellung zum Baureglement ¹ Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Niederhünigen sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

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

Art. 3

Nutzungsart ¹ In den Sektoren A bis C sind Wohnungen und stilles Gewerbe zugelassen.

² Der Sektor D ist ein Landschaftsschongebiet gemäss Baureglement. Es darf als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden. Entsprechende Einrichtungen (Spiel- und Tummelplätze, Schrebergärten und dgl.) sind zugelassen, jedoch so anzuordnen und zu gestalten, dass sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV)

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt :

- a) Wirkungssperimeter
- b) Sektoren A bis D
- c) Detailerschliessung Strassen
- d) Hauszu- und Wegfahrt
- e) Öffentlicher Fussweg
- f) Sammelplatz Kehricht und Container
- g) Spielplatz
- h) Hecken
- i) Bäume

Art. 5

Mass der Nutzung

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

Sektoren	GL	Fh	kA	gA	VG
A	Vorhandenes Volumen				-
B1	max. 35.00 m	7.00m	3.60m	5.00m	2
B2	max. 28.00 m	7.00m	3.60m	5.00m	2
B3	max. 20 m	6.50m	3.60m	9.00m	2
C1	max. 20 m	5.50m	3.60m	9.00m	2
C2	max. 20 m	5.50m	3.60m	8.00m	1

GL = Gebäudelänge

Fh = traufseitige Fassadenhöhe

kA = kleiner Grenzabstand

gA = grosser Grenzabstand

VG = Vollgeschosse

² Bei den beiden Gemeinschaftsparzellen Nr. 482 und 486 gelten keine Grenzabstände.

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

Art. 6

Erhaltenswertes Gebäude

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

Art. 7

An- und Kleinbauten

Für An- und Kleinbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die traufseitige Fassadenhöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigen.

Art. 8

Dachgestaltung

¹ Alle Hauptbauten sind mit symmetrischen Satteldächern zu versehen. Gehrschilder sind gestattet. Der minimale allseitige Dachvorsprung beträgt 0.80 m. Lukarnen sind in Form eines Quergiebels oder als Einzel Lukarne erlaubt.

² Sämtliche Dächer und Dachaufbauten sind sehr sorgfältig und einheitlich zu gestalten. Als Bedachungsmaterialien sind Ziegel oder braune Schieferplatten zu verwenden. Aufbauten sind mit den gleichen Materialien einzudecken. Der Einbau von Dachflächenfenster ist gestattet. Dachflächen-Fensterrahmen müssen in die Dachfarbe integriert werden.

³ Die Dachneigungen auf allen Hauptbauten betragen im min. 25° a.T. und im max. 35° a.T.

⁴ Verkleidungen von Giebelpartien an allen Bauten, die in der gleichen Ebene liegen wie der Ortladen, sind untersagt.

Art. 9

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

Art. 10

Umgebungsgestaltung Die Aussenräume der Überbauung sind möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an Grünflächen zu gestalten. Dabei sind mehrheitlich standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.

Art. 11

Vorgärten und Gärten Vorgärten und Gärten sind gegenüber den öffentlichen und privaten Fussgängerbereichen, privaten und Gemeinschaftsparzellen etc. durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Einfriedungen, Bepflanzungen und dgl. abzutrennen.

Art. 12

Bäume und Hecken Die im Überbauungsplan eingetragenen Bäume und Hecken sind zu erhalten.

Art. 13

Abstellplätze für Autos und Zweiräder Für die Berechnung der Auto- und Zweiradabstellplätze ist die kant. Bauverordnung massgebend.

Art. 14

Erschliessung Die Haupteerschliessung des Areals erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche der Detailerschliessung Strassen.

Art. 15

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

Art. 16

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Mitwirkung vom 12. Oktober – 15. November 2017

Vorprüfung vom

Publikation im Anzeiger Konolfingen vom

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom bis

Rechtsverwahrungen:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde Niederhünigen

Der Gemeindepräsident

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Niederhünigen, den Die Gemeindeschreiberin.....

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Definitionen und Messweisen

Massgebendes Terrain

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

Art. 1 BMBV.

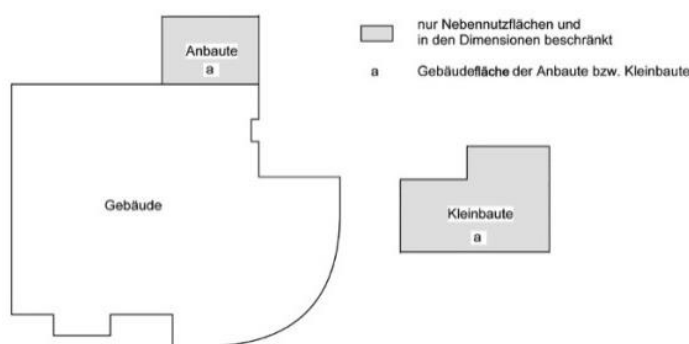
² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist das abgegrabene Terrain massgebend.

An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nach Art. 7 nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

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



² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nach Art. 5 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

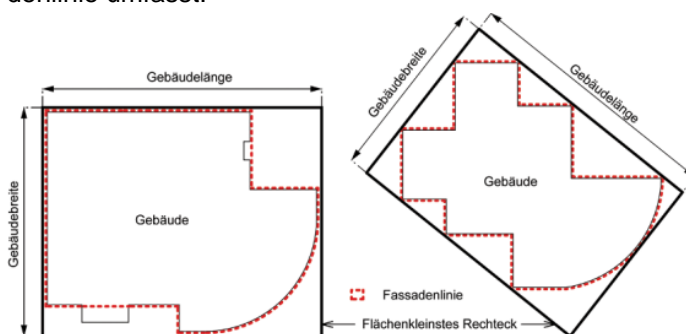
Vgl. Art. 3 BMBV

³ Der Bau an die Grenze ist unter Zustimmung des Nachbarn möglich.

Gebäudelänge GL

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

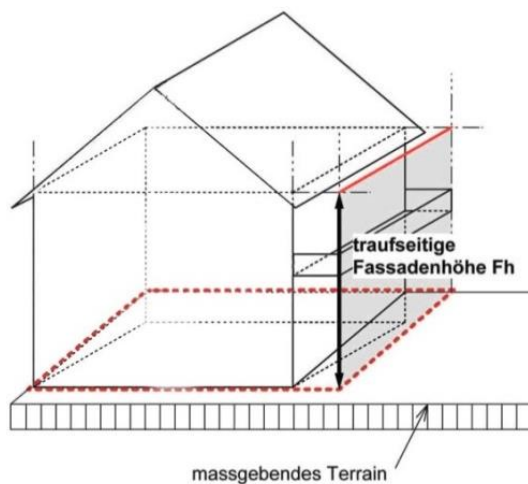
Vgl. Art. 12 BMBV.



Fassadenhöhe Fh

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

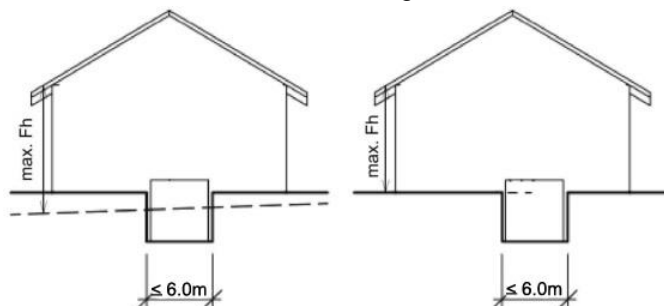
Vgl. Art. 15 BMBV.



² Die traufseitige Fassadenhöhe Fh wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder am Hang gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

³ Als Grundriss-Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens dem festgelegten Mass. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

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

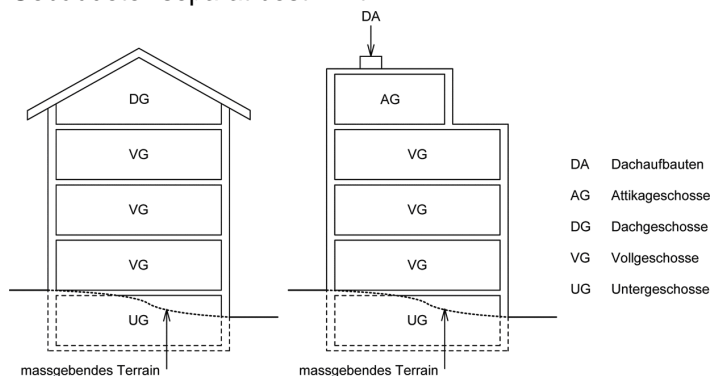


Vollgeschosse VG

¹ Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Art. 18 BMBV

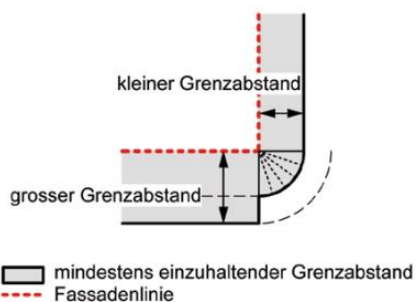


Kleiner Grenzabstand kGA

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

Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Kleiner und grosser Grenzabstand



² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Grosser Grenzabstand gGA

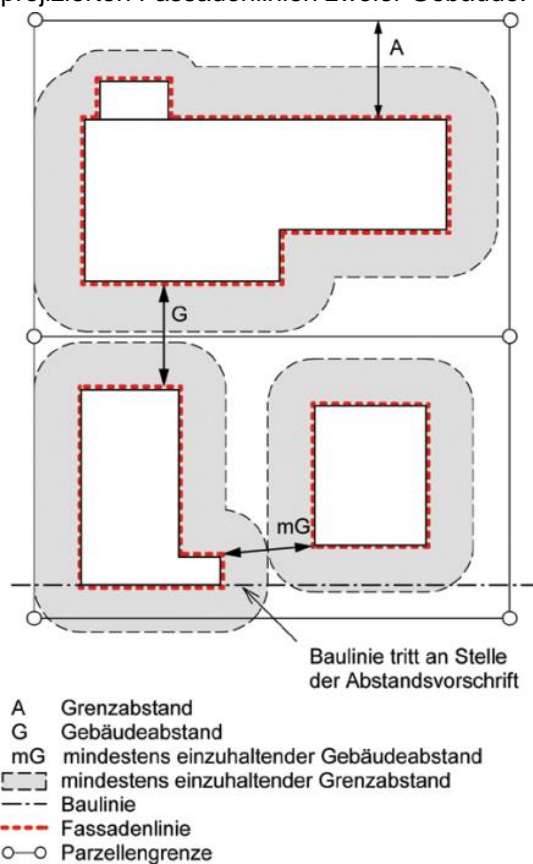
¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze

² Der grosse Grenzabstand gA darf nicht im Norden liegen.

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Vgl. Art. 23 BMBV



² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.