



Einwohnergemeinde Niederhünigen

ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT

Entwurf öffentliche Mitwirkung

21. Dezember 2009

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
INHALT		
1	EINLEITUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH	6
3	NUTZUNGSZONEN	6
31	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	6
32	Zonen für öffentliche Nutzungen	10
33	Zonen für Sport und Freizeit.....	10
34	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	11
35	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	11
36	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	11
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	12
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	12
42	Qualitätssicherung	17
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	19
51	Pflege der Kulturlandschaft.....	19
52	Schutz der Landschaft	22
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	23
54	Gefahrengebiete.....	23
55	Planungsmehrwert	24
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
7	GENEHMIGUNGSVERMERKE	26
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	27
A11	Terrain.....	27
A12	Gebäude und Gebäudeteile	27
A13	Gebäudemasse	29
A14	Bauabstände	33
A15	Nutzungsziffern.....	37
	BEILAGEN	38
B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Niederhünigen	38

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	EINLEITUNG	
Baurechtliche Grundordnung		Das BauR der Einwohnergemeinde Niederhünigen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Kommentar/Hinweise		Der Kommentar in der rechten Spalte des BauR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u. a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht		Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	
		Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
		Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung

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

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

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

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.

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

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

Besitzstandsgarantie

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

Zuständigkeiten

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

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	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. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement.
	3	NUTZUNGSZONEN	
	31	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	311	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	

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

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gewerbezone	4 G	<ul style="list-style-type: none"> – Gewerbe-, Industrie- und Büronutzung – Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. 	III Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone, Zone für öffentliche Nutzungen oder an eine Schutzzone angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen; überdies ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder eine Baumreihe anzupflanzen.
Spezialzone Holzlager	5 SZH	– Holzlager	

Mass der Nutzung 312 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

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

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

- 2 Zudem gelten die folgenden Masse für
- a. bewohnte An- und Nebenbauten:
 - Grenzabstand (GA) mind. 2,0 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.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
3	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="640 288 1384 347">– Die Länge eines Garagenvorplatzes muss mind. 5. 0 m betragen, sofern nicht eine andere gleichwertige Lösung realisierbar ist. <p data-bbox="600 373 1413 440">Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist ausgeschlossen.</p>	Vgl. Art. 75 BauG.

Art. Normativer Inhalt Hinweis

32 Zonen für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

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

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

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

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:

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
C „Hornusserhaus“	Gebäude für Clubanlässe	Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen GH: 4. 0m GA: min.4.0 m	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	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 Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
	35	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	351	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p> <p>2 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 43 LSV.</p>
	36	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	361	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	
<i>Bezeichnung</i>	<i>Abk.</i>	<i>Datum Beschluss / Genehmigung</i>	<i>ES</i>
„Geissrüti“	UeO	Genehmigt durch das AGR am 17.06.1986	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 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.
Beurteilungskriterien	<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten 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. 	<p>Vgl. auch Art. 412 BauR. Vgl. auch Art. 413 und 414 BauR. Vgl. auch Art. 415 BauR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
	3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BauR.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG Vgl. Art. 312 BauR und Anhang A 141 ff. BauR.
		2 De Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Unbewohnte Anbauten werden mitgerechnet.	
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
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	Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche im Gemeindegebiet zulässig.	Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften vgl. Art. 62 ff BauV sind einzuhalten.
Dachgestaltung	415	1 Die Dachgestaltung 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.
		2 Flach- und Pultdächer sind bei Hauptbauten nicht zugelassen.	
		3 An- und Nebenbauten haben in der Regel dieselbe Dachform und -eindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Andere Dachformen sind zugelassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht wird.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	415	<p>4 Die Dachneigung bei Hauptbauten in den Bauzonen und in der Landwirtschaftszone müssen zwischen 25° a.T. und 35° a.T. liegen. In den Kernzonen liegt die Dachneigung zwischen 25° a.T. bis 45° a.T. und im Ortsbildschutzgebiet gelten die gleichen Dachneigungen wie in der Kernzone (Ausnahmen bei landw. Bauten können bewilligt werden). Bei Mansardendächern beträgt die Dachneigungen 75 a. T. bis 85 a. T.</p>	
Dachaufbauten	416	<p>1 Dachaufbauten sind nur zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Dachaufbauten bedürfen einer guten architektonischen Gestaltung und einer sorgfältigen Einpassung in die Dachfläche.</p> <p>2 Als Dachaufbauten sind Giebel (Lukarnen) und Schlepper (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 im max. 2/3, bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar 1/3 der darunterliegenden Fassade betragen.</p> <p>3 Der Einbau von Dachfenstern ist gestattet. Die Rahmen der Dachfenster sind in der Dachfarbe zu halten.</p> <p>4 Für besondere Dachformen und Dachaufbauten kann die Baupolizeibehörde Abweichungen gestatten, wenn die architektonische Gestaltung eine harmonische Eingliederung in die bauliche Nachbarschaft gewährleistet.</p> <p>5 Anlagen der Energieerzeugung wie Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen auf der Dachfläche oder in der Fassade sind zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten gestalterischen Einpassung zu installieren.</p>	<p>Energiekollektoren sind mit Ausnahme von Schutzgebieten und –objekten bewilligungsfrei (vgl: Art. 18a RPG und 6 BewD). Vgl. Empfehlungen AGR und Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1. Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE "Der vereinfachte Weg zur Solaranlage" wegleitend.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	417	<p>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.</p> <p>2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p> <p>3 Die Umgebungsgestaltung muss innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten ausgeführt sein</p>	<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none">– der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,– die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,– die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebiet. <p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
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 Handen 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; - Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet; - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten 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>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Energie	422	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="560 319 1456 446">1 Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie sind im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und entsprechend den aktuellen Grundanforderungen zu erfüllen. Die MINERGIE-Standards sind anzustreben. <li data-bbox="560 478 1456 606">2 Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solar-energie möglichst Rechnung zu tragen. (Dachgestaltung, Fensteranordnung und Fenstergrösse, Wintergarten etc.) <li data-bbox="560 638 1456 766">3 Für Bauten und Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung gilt Art. 18a RPG sowie Art. 6 Baubewilligungsdekret. Als Ausnahmen mit Bewilligungspflicht gelten Anlagen, welche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. <li data-bbox="560 925 1456 1027">4 Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden. 	<p data-bbox="1478 638 2179 702">Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE "Der vereinfachte Weg zur Solaranlage" massgebend.</p> <p data-bbox="1478 718 2179 766">Energiekollektoren sind mit Ausnahme von Schutzgebieten und –objekten bewilligungsfrei (vgl: Art. 18a RPG und 6 BewD).</p> <p data-bbox="1478 782 2179 829">Vgl. Empfehlungen AGR und Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1.</p> <p data-bbox="1478 845 2179 893">Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe/ Empfehlung des AUE "Der vereinfachte Weg zur Solaranlage" wegleitend.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	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.	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 29. Juni 2007 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhang I 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 ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u.a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).	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
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 Regierungstatthalter (Art. 41 Abs 3 NSchG)
		3 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden.	Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fliessgewässer mit Ufergehölz	517	1 Entlang der Fliessgewässer, dazu gehören auch eingedolte Abschnitte, gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen ein Bauabstand von 7,0 m entlang der „Chiese“ und 5,0 m bei den übrigen offenen Fleissgewässern und eingedolten Fliessgewässern.	
		2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.	
		3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.
		4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	Vgl. Art. 522 Abs. 3 BauR Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.
		5 In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG
		6 Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	52	Schutz der Landschaft	
Landschaftsschongebiet	521	<p>1 Die im Zonenplan 2 bezeichnete Landschaftsschongebiete bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.</p> <p>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.</p>	<p>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).</p> <p>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</p>
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- Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung (EV/FWG Art. 7ff)	EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege

	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: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter 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 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.</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>Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gefahrengebiete eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrgutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 542).</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p>
Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	542	Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko	Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		vermindert wird.	
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	543	Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.	Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	544	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 543 sinngemäss.	Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. Sensible Bauten sind: - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, 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).
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	545	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.
	55	Planungsmehrwert	
Planungsmehrwert	551	<ol style="list-style-type: none"> 1 Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so kann der Gemeinderat einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke abschöpfen. 2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien. 	Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme. Vgl. Art. 142 BauG

	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	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.	
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

Öffentliche Mitwirkung vom
Kantonale Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im Amtsanzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen am

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde Niederhünigen
Die Präsidentin:

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Die Gemeindeschreiberin Niederhünigen,
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

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

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.	
Unterirdische Bauten	A123	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BauR.
Vorspringende Gebäudeteile	A124	Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.	Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussen-treppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 312.2 BauR.



Anhang I

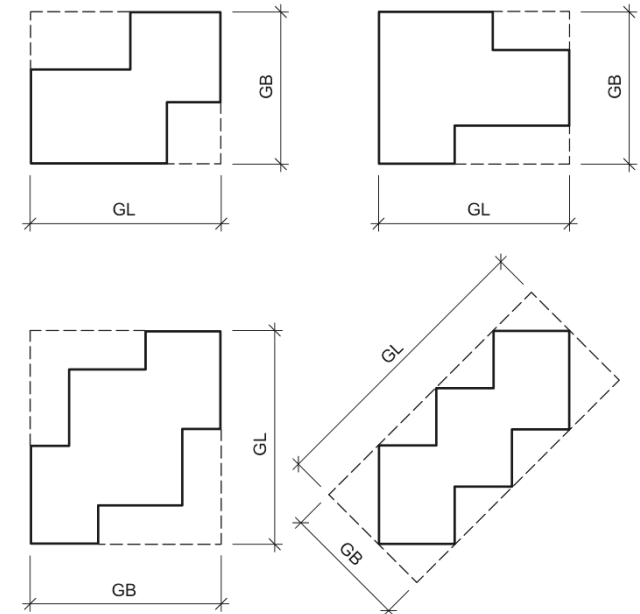
Art. Normativer Inhalt

Hinweis

A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

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



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

Gebäudehöhe GH

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

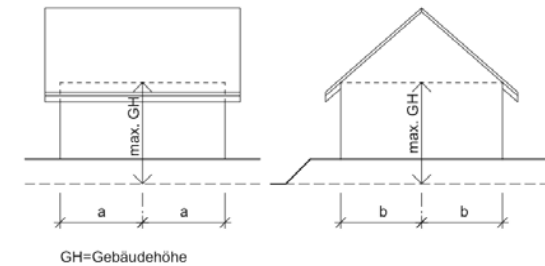
Dachkonstruktion = ohne Dachhaut
 Vgl. Art. 97 BauV

Art. Normativer Inhalt

gerechnet.

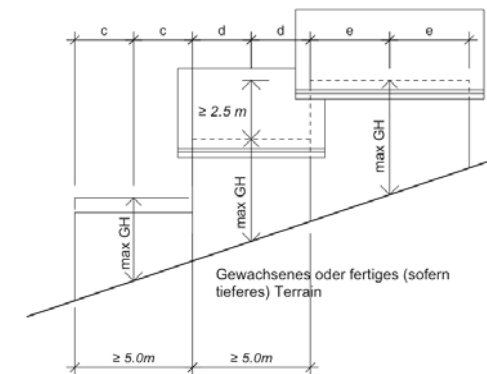
- 2 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.
Die zulässige Gebäudehöhe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

Hinweis



Vgl. Art. 312 Abs. 1

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

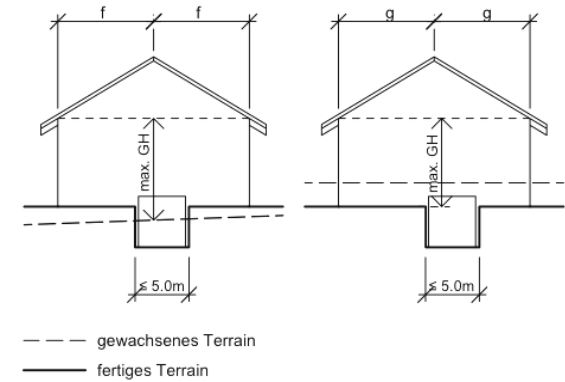


Anhang I

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

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



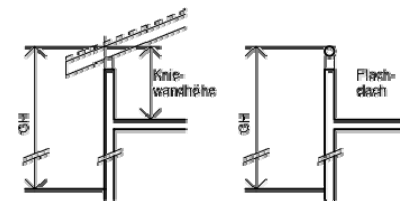
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 312.2 BauR.

Die Kniestandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.

Kniestandhöhe

A133

Die Kniestandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

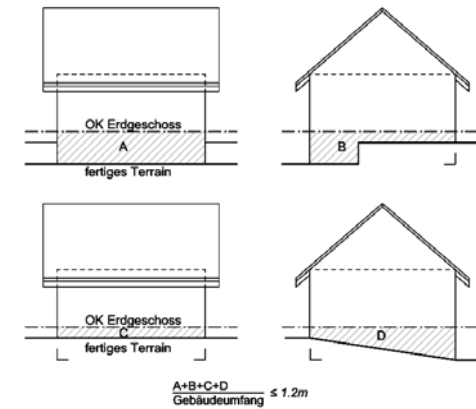


Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt
Vollgeschosse VG	A134	1 Als Vollgeschosse VG zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse

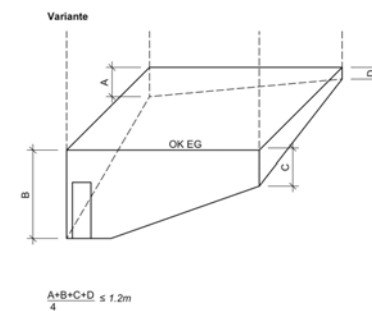
Hinweis

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 Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Untergeschosse	A135	<p>Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.</p> <p>Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.</p>
-----------------------	-------------	--



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

Zulässiges Mass vgl. Art. 215 Abs. 2 BauR.

Anhang I

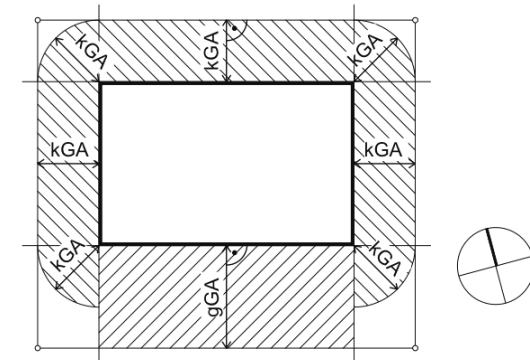
	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber nachbarlichem Grund	A14	Bauabstände	
	141	1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.	
Zusammenbau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

Anhang I

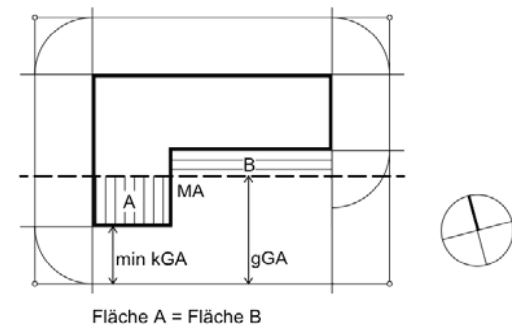
	Art.	Normativer Inhalt
Kleiner Grenzabstand kGA	A142	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.
Grosser Grenzabstand gGA	A143	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Hinweis

Vgl. Anhang A312 BauR.



Vgl. Anhang A312 BauR.

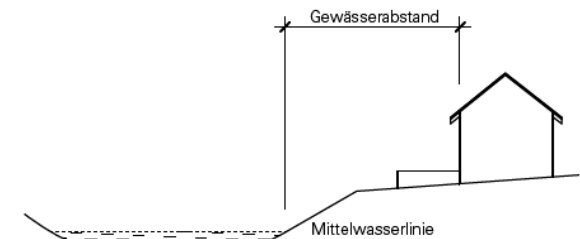


Gebäudeabstand	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gebäudeabstand	A144	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.</p> <p>2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.</p> <p>Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.</p> <p>3 Für An- und Nebenbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.</p> <p>4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen 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> <p>5 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.</p>	

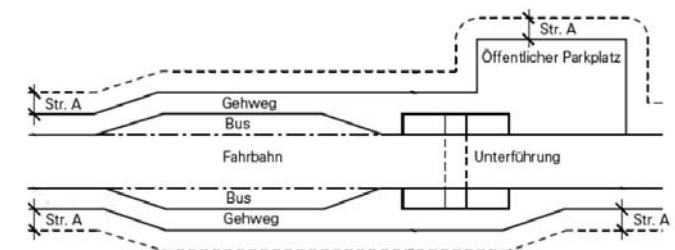
	Art.	Normativer Inhalt
Gegenüber Fliessgewässern	A145	<p>1 Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.</p> <p>2 Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG. Vorbehalten bleiben die speziellen Schutzbestimmungen (Uferschutzplan nach SFG und Plan der Schutzgebiete und -objekte).</p>
Baubestand von öffentlichen Strassen	A146	<p>1 Unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 ist von Staatsstrassen ein Strassenabstand von mindestens 5 m, von anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mindestens 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.</p> <p>2 Längs von Fusswegen und selbstständigen Radwegen ist ein Bauabstand von 2 m einzuhalten, sofern rechtskräftige Überbauungspläne nicht andere Abstände vorschreiben.</p> <p>3 In Ortsbilderhaltungsgebieten kann der Gemeinderat, wo Baulinien fehlen, mit Rücksicht auf das Ortsbild eine Abweichung von Abs. 1 bewilligen oder bei der zuständigen Behörde beantragen.</p>

Hinweis

Gewässerabstand ab mittlerem Wasserstand



Im weiteren sind die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes zu berücksichtigen.



— Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
 - - - - - Bauabstandslinie

Anhang I

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
4	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.		
5	Bei Bauten mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, deren Benützung einen Vorplatz gegen die Strasse erfordern, können von der Baupolizeibehörde den Verhältnissen entsprechend grössere Abstände verlangt werden		
6	Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.		
A15	Nutzungsziffern		
Ausnützungsziffer (AZ)	A 151	Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.

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

<i>ORT</i>	<i>GEB-NR.</i>	<i>BAUGATTUNG</i>	<i>BAUGRUPPE</i>	<i>BEWERTUNG</i>	<i>K-OBJEKT</i>	<i>PLAN</i>
Chalchofen	58	BH	C	erh	K	2
Chalchofen	57	BH	C	erh	K	2
Chalchofen	58 B	Sp	C	sch	K	2
Dorf (Mühle)	2	Mü/WH	A	erh/Sit	K	1
Dorf (Mühle)	2 B	Sch	A	erh	K	1
Unterdorf	4	BH	A	erh	K	1
Dorf	4 C	Sp	A	sch	K	1
Dorf	7	BH	A	sch	K	1
Dorf	7 A	Sp	A	sch	K	1
Dorf	8	Scho	A	erh	K	1
Dorf	10	BH	A	erh	K	1
Graben	16	WH	B	erh	K	1
Graben	21	BH	B	sch	K	1
Graben	22	BH	B	erh	K	1
Säge	23	G	B	erh	K	1
Dorf	25	BH	B	erh	K	1
Hämlismatt	48	BH	-	erh		3
Hämlismatt	49 B	Sp	-	erh		3
Holz	41 A	Ki	-	erh	K	3
Holz	40	BH	-	erh		3
Margel	27 A	Sp	-	erh		1
Wiler	53	BH	-	erh		2
Schwändlen	50	BH	-	erh		2
Unterm Holz	37	BH	-	erh		3
Unterm Holz	37 A	Sp	-	sch	K	3

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