

Einwohnergemeinde Niederhünigen

## ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 1 "GEISSRÜTI"

---

**Änderung** Überbauungsvorschriften

---

11. August 2011

---

Wirkungsbereich	<p><u>Art. 1</u></p> <p><sup>1</sup> Der Ueberbauungsplan mit den Ueberbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet, sowie die ausserhalb liegenden, farbig gekennzeichneten Erschliessungsanlagen.</p>
Stellung zum Gemeindebaureglement (GBR)	<p><u>Art. 2</u></p> <p>Soweit die Ueberbauungsvorschriften und der Ueberbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Gemeindebaureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Niederhünigen.</p>
Nutzungsart und Nutzungsmass	<p><u>Art. 3</u></p> <p>Für die Nutzungsart gilt das Gemeindebaureglement. Für das Nutzungsmass gelten im Gebiet A eine Ausnützungsziffer von max. 0.6, im Gebiet B diejenige von max. 0.45.</p>
Inhalt des Ueberbauungsplanes	<p><u>Art. 4</u></p> <p>Im Ueberbauungsplan sind verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) der Verkehrsraum innerhalb der Wirkungsbereiche mit den Anschlüssen an das übergeordnete Strassennetz</li> <li>b) die Strassenbaulinien</li> <li>c) die Fussgängerverbindungen</li> <li>d) die Baufelder in den Gebieten A, B und D mit den Firstrichtungen für das Teilgebiet A und D</li> <li>e) das Leitungsnetz für die Kanalisation</li> <li>f) das Leitungsnetz für die Wasser- und Löschwassereinrichtungen</li> <li>g) die notwendigen Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung</li> <li>h) den Containersammelplatz</li> <li>i) die neu zu pflanzenden Grüngürtel (Niederhecken) und Hochstamm-bäume</li> <li>j) der Wirkungsbereich des Gebietes A</li> <li>k) der Wirkungsbereich des Gebietes B</li> <li>l) der Wirkungsbereich des Gebietes C</li> <li>m) der Wirkungsbereich des Gebietes D</li> </ul>
Baufelder Bruttogeschossflächen	<p><u>Art. 5</u></p> <p><sup>1</sup> Im Ueberbauungsplan sind die Arten der Baufelder verbindlich geregelt.  <b>Die Gebiete A und B enthalten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Baufelder für Hauptbauten,</li> <li>b) Baufelder für bewohnte Anbauten und</li> <li>c) Baufelder für unbewohnte Nebenbauten.</li> </ul> <p><b>Das Gebiet D enthält generelle Baufelder. Hauptbauten und allfällige bewohnte und unbewohnte Nebenbauten sind in diesen Baufeldern zu realisieren.</b></p> <p><sup>2</sup> Die in den Baufeldern für Hauptbauten eingetragenen Bruttogeschossflächen (BGF) sind Maximalwerte und dürfen nicht überschritten werden. Im Gebiet A dürfen die Maximalwerte der BGF nicht mehr als um 5% unterschritten werden. Im übrigen ist aber der Projektierungsspielraum innerhalb der Baufelder für die Gebiete A, B und D frei.</p> <p><sup>3</sup> Die Baufelder für bewohnte Anbauten im Gebiet A dienen geschlossenen</p>

Einrichtungen zur Gewinnung aktiver und/oder passiver Sonnenenergie<sup>1</sup> und Treppenhäusern. Die daraus resultierenden BGF sind den Baufeldern für Hauptbauten zuzurechnen. Ausgenommen sind bauliche Einrichtungen im Sinne der Bauverordnung<sup>2</sup>.

Unabdingbare Bedingung ist aber, dass diese Einrichtungen nicht als durchgehende Gebäudeteile konzipiert werden, sondern sie sind einzeln oder maximal paarweise den Fassaden beizufügen.

<sup>4</sup> Im Gebiet B beträgt die Fläche für bewohnte Anbauten max. 15% der BGF des entsprechenden Geschosses. Es ist gestattet, diese Anbauten sowohl über das darunterliegende, wie aber auch über das darüberliegende Wohngeschoss durchzuziehen. Die daraus resultierenden BGF sind nicht den Baufeldern für Hauptbauten anzurechnen

<sup>5</sup> Die Baufelder für unbewohnte Nebenbauten im Gebiet A dienen als Abstellräume, Gartenpavillons etc.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen von den Baufeldern gestatten, sofern das architektonische Konzept nicht wesentlich verändert wird und wenn keine baupolizeilichen Vorschriften verletzt werden.

<sup>7</sup> Für den Begriff der Bruttogeschossflächen gilt die Kant. Bauverordnung<sup>3</sup>

#### Art. 6

Gebäudelänge (GL)  
Gebäudehöhe (GH)

<sup>1</sup> In den Gebieten A, B und D werden die Gebäudelängen und die Gebäudehöhen verbindlich geregelt:

Häuser	GL	GH
A	Vorhandenes Volumen bestehen	bleibt -
B, C	max. 35.00 m min. 30.00 m	7.00m
D, F, G	max. 28.00 m min. 24.00 m	7.00m
H, J, K, M, N, O, P, Q, R, S, T, EI, EII	Max. vorhandenes Baufeld	5.50m
U	Max. vorhandenes Baufeld	7.00m
V	Max. vorhandenes Baufeld	5.50m

<sup>2</sup> Für die Definition der Gebäudehöhe (GH) gilt das Gemeindebaureglement<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Schweiz. Heimatschutz, Schriftreihe 1, Richtlinien des Bundesamtes für Energiewirtschaft, Anhang zu den SBV

<sup>2</sup> Art. 93 BauV, Abs. 2 g

<sup>3</sup> Art. 93 BauV

<sup>4</sup> Art. A132 GBR

## Art. 7

- Bestehendes Bauernhaus
- <sup>1</sup> Das bestehende Bauernhaus, Gebäude A, ist in der heutigen Form zu erhalten. Es ist gestattet, den Hauptgebäudekörper um maximal den bestehenden Anbau zu verlängern. Die bestehenden Anbauten können abgerissen und entsprechend ersetzt werden.
  - <sup>2</sup> Das Bauernhaus kann innerhalb seiner Gebäudegeometrie umgebaut und erneuert werden.
  - <sup>3</sup> Die Nutzung entspricht derjenigen der Kernzone<sup>5</sup>.
  - <sup>4</sup> Bei Aussenrenovationen, Umänderungen der Fassaden oder Fassadenteile wird empfohlen, die Stelle für Bauern- und Dorfkultur zu Beratungen beizuziehen.

## Art. 8

- Unbewohnte Nebenbauten
- <sup>1</sup> Unbewohnte Nebenbauten sind eingeschossige Bauten, wie gedeckte Abstellplätze, Schöpfe, Gartenpavillons, Containerräume und dgl.
  - <sup>2</sup> Im Gebiet A sind die unbewohnten Nebenbauten in die entsprechenden Baufelder zu stellen.
  - <sup>3</sup> Im Gebiet B können unbewohnte Nebenbauten an die Hauptgebäude angebaut werden.
  - <sup>4</sup> **Unbewohnte Nebenbauten im Gebiet D sind innerhalb der Baufelder zu realisieren.**
  - <sup>5</sup> Für die unbewohnten Nebenbauten genügen allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m , sofern die Gebäudehöhe 2.50 m und ihre Grundfläche 40.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

## Art. 9

- Dachgestaltung
- <sup>1</sup> 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.
  - <sup>2</sup> 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. Dachflächen-Fensterrahmen müssen in die Dachfarbe integriert werden.
  - <sup>3</sup> Die Dachneigungen auf allen Hauptbauten betragen im min. 25° a.T. und im max. 35° a.T.
  - <sup>4</sup> Verkleidungen von Giebelpartien an allen Bauten, die in der gleichen Ebene liegen wie der Ortladen, sind untersagt.
  - <sup>5</sup> Im übrigen gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Art. 311 Abs. 3 GBR

Geschosszahl	<u>Art. 10</u>
	<p><sup>1</sup> Die zulässige Geschosszahl (Vollgeschosse) der Bauten ist im Ueberbauungsplan fest gelegt.</p> <p><sup>2</sup> Untergeschossnutzungen und Dachausbauten regeln sich nach den entsprechenden Definitionen des Gemeindebaureglementes<sup>7</sup>.</p>
Architektonische Gestaltung	<u>Art. 11</u>
	<p><sup>1</sup> Die Bauwerke im Ueberbauungsplangebiet sollen als architektonische und ästhetische Einheit gestaltet werden.</p> <p><sup>2</sup> Im Gebiet A ist auf die bestehende dörfliche Einheit Rücksicht zu nehmen. Dies betrifft vor allem die Gebäudegeometrie (Länge, Breite, Höhe und Dachform) der Neubauten.</p> <p><sup>3</sup> Hinsichtlich Material und Farbe sind die Bauten sorgfältig aufeinander abzustimmen. Der Baupolizeibehörde sind jeweils die entsprechenden Muster vorzuweisen.</p>
Umgebungsgestaltung	<u>Art. 12</u>
	<p><sup>1</sup> Den Baugesuchen muss ein Umgebungsgestaltungsplan beigelegt werden. Dieser Plan muss mindestens die folgenden Informationen enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anordnung und Ausbildung der Zufahrten sowie der Anlieferungsbereich</li> <li>b) Anzahl, Anordnung und Ausgestaltung der Parkplätze</li> <li>c) Anordnung, Ausbildung und Ausstattung der öffentlichen Fusswege</li> <li>d) Anordnung der Spielflächen sowie der Grünanlagen (Flächennachweis gemäss Kant. Bauverordnung<sup>8</sup>)</li> <li>e) Abgrenzung und Ausbildung der Vorgärten und Gärten</li> <li>f) Baum-Neupflanzungen (Hochstammbäume) mit Artangaben<sup>9</sup>.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Bei unterirdischen Bauten ist der Nachweis einer gesicherten Begrünung und Bepflanzung anhand von Detailplänen zu erbringen.</p> <p><sup>3</sup> Der im Ueberbauungsplan bezeichnete definitive Siedlungsrand im Gebiet D ist "fliessend" dem heutigen Terrain folgend mit abschnittweiser Bepflanzung zu gestalten.</p> <p><sup>4</sup> Der im Ueberbauungsplan bezeichnete spezielle Freihaltebereich im Gebiet D dient der Freihaltung des offenen Sichtbezugs in Richtung Süden auf die qualitätsvolle Landschaft. Im Freihaltebereich sind Bauten und hochgewachsene Bepflanzungen, welche die Sichtbezüge einschränken, untersagt. Zufahrten zur Garagierung sind untersagt. Der heutige Terrainverlauf ist möglichst beizubehalten.</p> <p><sup>5</sup> Die Umgebungsgestaltung eines Gebäudes ist spätestens 2 Jahre nach Bezug oder Bauvollendung fertig zu erstellen.</p>

---

<sup>6</sup> Art. 414 - 416 GBR

<sup>7</sup> Art. A134, A135 GBR

<sup>8</sup> Art. 42 ff BauV

<sup>9</sup> EGzZGB

	<u>Art. 13</u>
Vorgärten und Gärten	Vorgärten und Gärten sind gegenüber den öffentlichen und privaten Fussgänger bereichen. privaten und Gemeinschaftsparzellen etc. durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Einfriedungen, Bepflanzungen und dgl. abzutrennen.
	<u>Art. 14</u>
Anzupflanzende Hochstamm-bäume und Niederhecken	<p><sup>1</sup> Im Ueberbauungsplan sind die neu anzupflanzenden Hochstamm-bäume richtungsweisend festgehalten. Das Anpflanzen von zusätzlichen Hochstamm-bäumen im Ueberbauungsplangebiet ist erwünscht. Für die Neuanpflanzungen sind ausschliesslich Standort heimische Gehölze auszuwählen<sup>10</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Die im Ueberbauungsplan festgehaltenen Grüngürtel bestehen aus Sträuchern und sollen letztlich eine durchgehende Niederhecke bilden.</p> <p>Der Gemeinderat vereinbart mit den Grundeigentümern vertraglich die quantitativen und qualitativen Kriterien.</p>
	<u>Art. 15</u>
Teilgebiet C Landschaftsschongebiet (Spiel - und Aufenthaltsbereich)	<p><sup>1</sup> Das im Ueberbauungsplan ausgeschiedene Teilgebiet C ist ein <b>Landschaftsschongebiet</b> 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.</p> <p><sup>2</sup> Falls gemäss Kant. Bauverordnung<sup>11</sup> Spielplätze in Zusammenhang mit den Neu bauten im Gebiet A nachzuweisen sind, dürfen diese im Teilgebiet C vorgesehen werden. Platzartige Erweiterungen der privaten Fussgängerbereiche können an die erforderlichen Spielplatzflächen angerechnet werden, sofern sie entsprechend als Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Benützer verschiedener Altersgruppen gestaltet und ausgestattet werden.</p>
	<u>Art. 16</u>
Abstellplätze für Autos und Zweiräder	Für die Berechnung der Auto- und Zweiradabstellplätze ist grundsätzlich die Kant. Bauverordnung massgebend <sup>12</sup> .
	<u>Art. 17</u>
Erschliessung	<sup>1</sup> Alle im Ueberbauungsplan vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen, die öffentlichen Fusswege und die Grüngürtel (Niederhecken) sind zu 100% auf Kosten der Grundeigentümer zu erstellen.

---

<sup>10</sup> Siedlungsgestaltungsplan (Begrünung)

<sup>11</sup> Art. 42 ff BauV

<sup>12</sup> Art. 50 ff BauV

<sup>2</sup> Für die Berechnung der Beiträge an Basiserschliessungsanlagen gelten die entsprechenden Gemeindereglemente.

<sup>3</sup> Kostenanteile für die elektrische Versorgung der Bauten sind in den Basis- und Detailerschliessungsbeiträgen nicht inbegriffen.

#### Art. 18

Bauvoranfrage	<sup>1</sup> Den Baugesuchstellern wird empfohlen, vor Eingabe des definitiven Baugesuches, der Baupolizeibehörde eine Bauvoranfrage zu unterbreiten.
Inhalt der Bauvoranfrage	<sup>2</sup> Lage und Gestaltung der Bauvolumen sowie der Umgebungsgestaltung unter Mitberücksichtigung der unmittelbar benachbarten Parzellen.
Beurteilung	<sup>3</sup> Die Bauvoranfragen und die Baugesuche werden durch den Verfasser des Ueberbauungsplanes beurteilt und mit einem Mitbericht dem Gemeinderat abgeliefert. Die Kosten dieser Beurteilung gehen zu Lasten der Baugesuchsteller.
Siedlungsgestaltungsplan	<sup>4</sup> Der Siedlungsgestaltungsplan stellt einen Hinweis in Zusammenhang mit der Gestaltung der Ueberbauung "Geissrütli" dar. Es wird den Projektverfassern empfohlen, diesen Richtplan wegleitend zu berücksichtigen.

#### Art. 19

Inkrafttreten	Die Ueberbauungsvorschriften, zusammen mit dem Ueberbauungsplan, treten mit der Genehmigung durch <b>das Amt für Gemeinde und Raumordnung</b> in Kraft.
---------------	---

#### Art. 20

Revision der Überbauungsvorschriften	Für die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften kommt das in der Bauverordnung <sup>13</sup> vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die Kant. Behörden gemäss dem Baugesetz <sup>14</sup> bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist das Baugesetz <sup>15</sup> anwendbar.
--------------------------------------	---

---

<sup>13</sup> Art. 122 BauG

<sup>14</sup> Art. 61 BauG

<sup>15</sup> Art. 26 ff BauG

**GENEHMIGUNGSVERMERKE:**

---

Öffentliche Mitwirkung vom 04.01.2010 bis 04.02.2010  
 Kantonale Vorprüfung vom 17.09.2010 und 21.12.2010

Publikation im Anzeiger Konolfingen vom 3. + 10. März 2011 und vom 30. Juni + 7. Juli 2011  
 Publikation im Amtsblatt vom 20. April 2011 und vom 29. Juni 2011

Öffentliche Auflage vom 7. März 2011 bis 5. April 2011; 20. April 2011 bis 19. Mai 2011; 4. Juli 2011 bis 2. August 2011

Rechtsverwahrungen: 1  
 Erledigte Einsprachen: -  
 Unerledigte Einsprachen: 1

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Februar 2011 / 17. Mai 2011**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 30. Mai 2011**

Namens der Einwohnergemeinde Niederhünigen

Der Präsident .....

Die Sekretärin .....

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

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

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