

6. März 1985

Bauverordnung (BauV)

Der Regierungsrat des Kantons Bern,

gestützt auf Artikel 144 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG [BSG 721.0],) Artikel 54 des Dekrets vom 22. März 1984 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD [BSG 725.1]), Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Oktober 1940 betreffend die Einführung des Schweizerischen Strafgesetzbuches (EG StGB) [Aufgehoben durch G vom 9. 4. 2009 über das kantonale Strafrecht; BSG 311.1], Artikel 33 des Energiegesetzes vom 14. Mai 1981 (EnG [BSG 741.1]), Artikel 30 des Gesetzes vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG [BSG 426.41]) und Artikel 36 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG [SR 814.01]), [Ingress Fassung vom 24. 6. 2009] beschliesst:

I. Allgemeines

Art. 1 [Fassung vom 29. 10. 2008]

1. Gegenstände

Diese Verordnung enthält die Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz, soweit dafür nicht Dekrete oder besondere Verordnungen bestehen.

Art. 2

2. Gemeindeautonomie

¹ Die Gemeinden können im Rahmen des übergeordneten Rechts die Verordnung ergänzende Bestimmungen erlassen.

² Sie können abweichende Vorschriften beschliessen, wenn und soweit es die Verordnung ausdrücklich vorsieht.

II. Erschliessung

Art. 3

1. Erschliessung im allgemeinen

1.1 Anforderungen

¹ Die Erschliessungsanlagen müssen den Anforderungen des Gesetzes (Art. 7 BauG [BSG 721.0]) genügen und rechtlich sichergestellt sein.

² Im Einzelnen richten sich die Anforderungen nach den Bestimmungen dieses Abschnitts. Vorbehalten bleiben aber die nachgenannten Gesetze mit ihren Ausführungserlassen:

a für die Zufahrt das Strassengesetz, [Fassung vom 29. 10. 2008]

b für die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser das Gesetz über die Wassernutzung sowie das Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz [BSG 871.11]; [Fassung vom 25. 5. 2005]

c für die Energieversorgung das Energiegesetz [BSG 741.1];

d für die Abwasserbeseitigung die Gewässerschutzgesetzgebung.

Art. 4

1.2 Sicherstellung

Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn

- a* sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden,
- b* die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind und
- c* bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan (Überbauungsplan, Strassenplan) besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

Art. 5

1.3 Bestehende Erschliessung

Bestehende Erschliessungsanlagen genügen

- a* für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind;
- b* für Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, die keine wesentliche Mehrbelastung bringen.

Art. 6

2. Zufahrt

2.1 Begriff und Allgemeines

¹ Unter Zufahrt wird die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst die Hauszufahrt, den anschliessenden Strassenabschnitt, soweit darauf der Ziel- und Quellverkehr des erschlossenen Gebiets überwiegt, und dessen Anschluss an eine Strasse mit vorwiegendem Allgemeinverkehr.

² Sie kann aus einem Strassenteil und einem Wegstück (oder Treppe) bestehen, wenn Bauten und Anlagen für die Feuerwehr [*Fassung vom 25. 5. 2005*] und die Sanität gut erreichbar bleiben. Das Wegstück soll in der Regel nicht länger als 100 m sein.

³ Bei der Strassengestaltung, insbesondere bei der Bemessung der Fahrbahnbreite, ist auf die Verkehrssicherheit sowie auf Landschaft und Ortsbild Rücksicht zu nehmen. [*Fassung vom 29. 10. 2008*] Besonderen Verhältnissen, wie ungünstigen topographischen Gegebenheiten, vorhandenen baulichen Hindernissen, gebotener Verlangsamung des Verkehrs, zu erwartender geringer Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung), sowie besonderen Verkehrsbedürfnissen ist im Rahmen der Artikel 7 bis 10 Rechnung zu tragen.

⁴ In Ortschaften und Ortsteilen, die nicht für den Motorfahrzeugverkehr erschlossen sind, sowie in Ortsteilen mit annähernd geschlossener Bauweise sind die Zufahrten nach den örtlichen Gegebenheiten und der Ortsübung zu gestalten.

Art. 7

2.2 Fahrbahnbreite

¹ Die Fahrbahnbreite ist im Rahmen von Artikel 6 Absatz 3 nach Massgabe der Verkehrsbelastung (fliessender und ruhender Verkehr) zu bestimmen.

² Sie soll – abweichende Gemeindevorschriften und Artikel 6 Absatz 4 vorbehalten – bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4,2 m nicht unterschreiten.

³ Wenn besondere Verhältnisse im Sinne von Artikel 6 Absatz 3 es erfordern, kann die Fahrbahnbreite auch für Strassen mit Gegenverkehr bis auf 3 m herabgesetzt werden; ist die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar, so sind Ausweichstellen anzulegen.

⁴ Die Fahrbahnbreite darf bei Quartiersammelstrassen höchstens 6 m, bei den übrigen Strassen höchstens 5 m erreichen.

Art. 8

2.3 Vorsortierungs- und Einbiegespuren

Vorsortierungs-, Einbiegespuren und dergleichen sind nur vorzusehen, wenn besonders schwierige Verkehrsverhältnisse es erfordern, namentlich für die Zu- und Wegfahrt bei Bauten und Anlagen mit ungewöhnlich grossem Verkehrsaufkommen.

Art. 9

2.4 Steigung

¹ Die Steigung von Erschliessungsstrassen darf in der Strassenachse höchstens 12 Prozent betragen. Absatz 2 bleibt vorbehalten.

² Wenn besondere Verhältnisse (Art. 6 Abs. 3) es erfordern, ist eine Steigung bis zu 15 Prozent zuzulassen. In diesen Fällen kann die zuständige Gemeindebehörde vom Bauherrn die Anlage eines Winterabstellplatzes verlangen.

Art. 10

2.5 Begegnungszonen; verkehrsberuhigte Zufahrt [*Fassung vom 24. 6. 2009*]

¹ In Wohngebieten kann die Zufahrt als Begegnungszone [*Fassung vom 24. 6. 2009*] oder als verkehrsberuhigte Strasse ausgestaltet werden, wenn sie im wesentlichen nur dem Quartierverkehr dient und ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist.

² Begegnungszonen sind durch entsprechende Signalisation bezeichnete Strassen, auf denen die Fussgänger und Benützer von fahrzeugähnlichen Geräten die ganze Verkehrsfläche benützen dürfen. Diese sind gegenüber den Fahrzeugführern vortrittsberechtigt, dürfen jedoch die Fahrzeuge nicht unnötig behindern. Es gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h. [*Fassung vom 24. 6. 2009*]

³ Die verkehrsberuhigte Strasse ist eine Strasse, auf der die Geschwindigkeit durch bauliche Massnahmen und verkehrspolizeiliche Beschränkungen herabgesetzt ist. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [*Fassung vom 10. 11. 1993*] kann im Einvernehmen mit der kantonalen Polizei- und Militärdirektion eine Wegleitung herausgeben.

⁴ Die öffentlichen Dienste sind anzuhören. Die Zu- und Wegfahrt ihrer Fahrzeuge muss gewährleistet bleiben.

Art. 11

2.6 Etappenweise Erstellung

¹ Neue Erschliessungsstrassen sind grundsätzlich von Anbeginn entsprechend den Bedürfnissen zu dimensionieren und zu gestalten, denen sie nach der geltenden Planung dienen sollen (Vollausbau).

² Würde dadurch dem Bauherrn eine unverhältnismässige Erschliessungslast überbunden, so kann sich die Baubewilligungsbehörde mit einem Teilausbau entsprechend dem Erschliessungsbedarf begnügen, wie er für die nähere Zukunft voraussehbar ist.

³ Der Teilausbau darf nur bewilligt werden, wenn der spätere Vollausbau rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.

III. Ortsbild- und Landschaftsschutz, Denkmalpflege [Titel Fassung vom 25. 10. 2000]

Art. 12

1. Massnahmen

¹ Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung können insbesondere Änderungen der Gebäudeproportionen, der Fassaden und der Dachform sowie eine die nachteiligen Auswirkungen mildernde Umgebungsgestaltung verlangt werden.

² Würde das Bauvorhaben die umgebende Landschaft oder Siedlung beeinträchtigen, so ist es überdies seiner Umgebung anzupassen (Art. 9 Abs. 1 BauG [BSG 721.0]).

³ ... [Aufgehoben am 25. 10. 2000]

⁴ Vorbehalten bleiben weitergehende Gemeindevorschriften, insbesondere die Bestimmungen über Schutzgebiete.

Art. 13 [Fassung vom 25. 10. 2000]

2. Inventare nach Artikel 10d BauG

2.1 Erstellung

¹ Die Inventare über die Baudenkmäler (Bauinventar) und die übrigen Objekte des besonderen Landschaftsschutzes werden durch die kantonalen Fachstellen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden erstellt. Mit Zustimmung der Fachämter können die Inventare durch die Gemeinden erstellt werden

² Das archäologische Inventar wird durch die zuständige Fachstelle des Kantons erstellt.

³ In den Inventaren sind die Objekte zu bezeichnen, für die das Inventar als Inventar des Kantons gilt ('K-Objekte', Art. 22 Abs. 3 BewD [BSG 725.1]). Dazu gehören insbesondere:

a die im Bauinventar als schützenswert bezeichneten Baudenkmäler,

b die im Bauinventar als erhaltenswert bezeichneten Baudenkmäler, wenn sie zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters liegen,

c die Objekte des archäologischen Inventars.

⁴ Für Inventare gemäss Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 [BSG 426.11]) gelten die Vorschriften dieses Gesetzes.

Art. 13a [Fassung vom 25. 10. 2000]

2.2 Erlass

¹ Die Entwürfe der Inventare werden durch die kantonale Fachstelle bzw. durch die Gemeinde veröffentlicht. Wer nach Artikel 35 Absatz 2 und Artikel 35a [Fassung vom 24. 6. 2009] des Baugesetzes [BSG 721.0] zu einer Einsprache befugt wäre, kann sich dazu äussern und Anträge stellen.

² Die kantonalen Fachämter erlassen die von ihnen erstellten Inventare und genehmigen die von den Gemeinden erstellten Inventare. In der Verfügung ist festzuhalten, welche andern Inventare mit der Inkraftsetzung des neuen Inventars aufgehoben sind.

³ Die Verfügungen gemäss Absatz 2 sind zu veröffentlichen.

⁴ Die Gemeinden und Personen, die eine Ergänzung des Inventars verlangt haben, können bei der sachlich zuständigen Direktion Beschwerde führen. Mit der Beschwerde kann nur gerügt werden, das Inventar sei unvollständig. *[Fassung vom 29. 10. 2008]*

Art. 13b *[Eingefügt am 26. 10. 1994]*

2.3 Inkrafttreten; Offenlegung

¹ Die Inventare treten frühestens mit der Veröffentlichung nach Artikel 13a Absatz 3 in Kraft. *[Fassung vom 25. 10. 2000]*

² Sie sind öffentlich und können von jedermann bei der Gemeinde, beim Regierungsstatthalteramt, beim kantonalen Fachamt oder beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingesehen werden.

Art. 13c *[Eingefügt am 26. 10. 1994]*

2.4 Wirkung

¹ Im Nutzungsplanverfahren dienen die Inventare als Planungsgrundlage.

² Im Nutzungsplanverfahren oder, wenn das Inventar nicht in die Nutzungsplanung überführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren kann der Nachweis verlangt werden, dass die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar sachlich richtig ist. *[Fassung vom 25. 10. 2000]*

³ Wo Bauinventare nach Artikel 10d Absatz 1 Buchstabe *a* des Baugesetzes *[BSG 721.0]* bestehen, können im Baubewilligungsverfahren keine andern Baudenkmäler als schützenswert oder erhaltenswert bezeichnet werden (negative Wirkung der Bauinventare). Vorbehalten bleiben Entdeckungen, die nicht früh genug gemacht wurden, um rechtzeitig in einem Bauinventar oder einem Nachtrag dazu erfasst zu werden (Art. 10f BauG). *[Fassung vom 25. 10. 2000]*

Art. 13d *[Fassung vom 24. 6. 2009]*

2.5 Nachführung

¹ Die Inventare sind periodisch nachzuführen. Für die Nachführungen gelten die Vorschriften der Artikel 13 bis 13c sinngemäss.

² Werden bestehende kommunale Pläne und Vorschriften, welche die Inhalte der Inventare nach Artikel 10d Absatz 1 BauG übernommen haben, durch ein nachgeführtes Inventar ergänzt, sind die Ergänzungen in die Pläne und Vorschriften zu überführen (Art. 64a Abs. 2 BauG). Nötigenfalls ist eine Planungszone zu erlassen (Art. 62 ff. BauG).

³ Werden kommunale Pläne und Vorschriften, welche die Inhalte der Inventare nach Artikel 10d Absatz 1 BauG enthalten, aufgehoben, so gelten bis zum Inkrafttreten nachgeführter Inventare jeweils die letzten vom zuständigen kantonalen Fachamt erstellten bzw. genehmigten Inventare (Art. 13a).

Art. 13e *[Eingefügt am 26. 10. 1994]*

3. Andere Inventare *[Fassung vom 25. 10. 2000]*

¹ Andere Inventare oder Verzeichnisse des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die sich auf Objekte des besonderen Landschaftsschutzes, auf archäologische Objekte, auf Baudenkmäler und auf Schutzgebiete beziehen, sind ebenfalls öffentlich. Sie können von jedermann bei der zuständigen Stelle

des Kantons, kantonale Inventare und Gemeindeinventare auch bei den Gemeinden, eingesehen werden. [Fassung vom 25. 10. 2000]

² Die Inventare des Bundes sind insbesondere:

- a* das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS);
- b* das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN);
- c* das Verzeichnis der Baudenkmäler, die unter dem Schutz der Eidgenossenschaft stehen;
- d* das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS).

³ Zu den andern Inventaren oder Verzeichnissen des Kantons gehört insbesondere das Verzeichnis der unter Schutz gestellten Denkmäler gemäss Artikel 18 und 42 der Denkmalpflegeverordnung [Aufgehoben durch V vom 25. 10. 2000 über die Denkmalpflege; BSG 426.411]. [Fassung vom 25. 10. 2000]

⁴ Inventare oder Verzeichnisse, deren Wirkung in der Gesetzgebung nicht anders geregelt ist, weisen auf die Möglichkeit einer Schutz- oder Erhaltungswürdigkeit hin, über die im Baubewilligungsverfahren oder im Nutzungsplanverfahren zu befinden ist. Sie haben keine negative Wirkung im Sinne von Artikel 13c Absatz 3. [Fassung vom 25. 10. 2000]

Art. 14 [Fassung vom 26. 10. 1994]

4. Fachstellen [Fassung vom 25. 10. 2000]

¹ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung führt das Verzeichnis der kantonalen Fachstellen für Fälle gemäss Artikel 22 Absatz 1 des Baubewilligungsdekretes [BSG 725.1].

² Betrifft ein Bauvorhaben einen Gegenstand eines Inventars des Bundes oder des Kantons, hört die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall an (Art. 22 Abs. 3 BewD).

³ Die Gemeinden können vorschreiben, dass auch alle Baugesuche, die ein Objekt eines Gemeindeinventars oder ein Schutzgebiet betreffen, einer Fachstelle vorzulegen sind.

⁴ Im Bereich archäologischer Fundstellen sind alle Bauvorhaben, die Bodenveränderungen bewirken, dem kantonalen Archäologischen Dienst zur Stellungnahme zu unterbreiten. [Entspricht dem bisherigen Absatz 2]

Art. 15

5. Dauernde Veränderungen der Landschaft [Fassung vom 25. 10. 2000]

¹ Wesentliche Veränderungen der Landschaft, wie die Bildung oder Abtragung von Geländeerhebungen, die Anlage von Wasserflächen, die Entfernung der Pflanzendecke zur Anlage oder zum Ausbau von Skipisten, das Offenlassen von Steinbrüchen und Gruben, dürfen nur bewilligt werden, wenn sie Natur und Landschaft nicht dauernd beeinträchtigen.

² Die Baubewilligungsbehörde holt gegebenenfalls vor ihrem Entscheid die Mitberichte der interessierten kantonalen Amtsstellen und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 24. 10. 2007] ein.

Art. 16

6. Bauvorhaben in und an Gewässern [Fassung vom 25. 10. 2000]

¹ Standortgebundene Bauvorhaben im öffentlichen Interesse im Sinne von Artikel 11 Absatz 1 des Baugesetzes [BSG 721.0] sind Bauten und Anlagen, die der Erfüllung wichtiger öffentlicher Aufgaben

dienen und die nach ihrer Art nur im Gewässer oder im geschützten Uferbereich erstellt werden können, wie Strandbäder, Schiffstationen, Uferwege und -anlagen, Gewässerverbauungen, Anlagen zur Nutzung der Wasserkraft und dergleichen.

² Die für private Bauvorhaben freigegebenen Gewässerflächen (Art. 11 Abs. 2 Buchst. a BauG) gelten als Zonen im Sinne von Artikel 18 des Raumplanungsgesetzes [SR 700]. Sie werden im Zonenplan oder in Überbauungsplänen der Gemeinden bezeichnet, in Gewässern ohne Gemeindehoheit vom Amt für Gemeinden und Raumordnung; die interessierten kantonalen Amtsstellen sind beizuziehen.

³ ... [Aufgehoben am 24. 6. 2009]

Art. 17

7. Aussenantennen und dgl.

7.1 Im allgemeinen [Fassung vom 25. 10. 2000]

¹ Aussenanlagen für Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke und dergleichen sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen. Sie dürfen die Landschaft und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Gemeinden können darüber nähere Vorschriften aufstellen.

² Ein Gebäude oder eine gemeinsam projektierte Gebäudegruppe darf für Radio- und Fernsehempfang nicht mehr als eine Aussenantennenanlage aufweisen.

³ ... [Aufgehoben am 24. 6. 2009]

Art. 18

7.2 Gemeinschaftsantennen für Radio- und Fernsehempfang [Fassung vom 25. 10. 2000]

¹ Die Gemeinden können in ihren Bauvorschriften oder in besonderen Reglementen vorsehen und ordnen:

a die Erstellung und den Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen durch die Gemeinde oder durch Dritte;

b ... [Aufgehoben am 26. 10. 1994]

c den Bezug angemessener Anschluss- und Benützungsgebühren.

² Für die Verlegung von Leitungen für Gemeinschaftsantennenanlagen in Privatland gilt Artikel 136 des Baugesetzes [BSG 721.0].

³ Es besteht kein Anschlusszwang.

Art. 18a [Eingefügt am 26. 10. 1994]

7.3 Antennenverbote der Gemeinden [Fassung vom 25. 10. 2000]

¹ Die Gemeinden können für bestimmte Gebiete das Errichten von Aussenantennen verbieten, wenn

a dies für den Schutz bedeutender Orts- oder Landschaftsbilder, von geschichtlichen Stätten oder von Natur- und Baudenkmälern [Fassung vom 24. 6. 2009] notwendig ist, und

b der Empfang der in der Region üblichen Programme unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. [Fassung vom 24. 6. 2009]

² Das Errichten einer Aussenantenne, mit der weitere Programme empfangen werden können, muss ausnahmsweise bewilligt werden, wenn das Interesse am Empfang der Programme das Interesse am Orts- und Landschaftsschutz überwiegt.

Art. 18b [Fassung vom 24. 6. 2009]

8. Richtlinien

Zuständige Stellen der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion und der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion für das Herausgeben der Richtlinien gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstaben *f* des Dekretes vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [BSG 725.1] sind das Amt für Gemeinden und Raumordnung und das Amt für Umweltkoordination und Energie.

IV. Besondere Bauten und Anlagen

Art. 19

1. Massgebende Vorschriften

¹ Baugesuche für besondere Bauten und Anlagen im Sinne der Artikel 19 und 20 des Baugesetzes [BSG 721.0] sind aufgrund der für sie erlassenen Überbauungsordnung zu beurteilen.

² Die Bestimmungen dieses Abschnittes sind möglichst im Rahmen der Überbauungsordnungen, im übrigen im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

³ Die ergänzende Anwendung der weiteren Vorschriften des Bau- und Planungsrechts bleibt vorbehalten.

Art. 20

2. Gesuche um Erlass einer Überbauungsordnung für besondere Bauten und Anlagen

¹ Grundeigentümer, die gestützt auf Artikel 19 Absatz 3 des Baugesetzes [BSG 721.0] die Vorlage einer Überbauungsordnung verlangen, haben der zuständigen Gemeindebehörde

a die für das Bauvorhaben nach den Bestimmungen über generelle Baugesuche erforderlichen Unterlagen zu unterbreiten;

b anzugeben, inwiefern das Bauvorhaben wesentlich von der für das Baugrundstück geltenden baurechtlichen Ordnung abweicht;

c die vorgesehenen Abweichungen zu begründen;

d die Erfüllung der allgemeinen Voraussetzungen (Art. 21) und gegebenenfalls der besonderen Voraussetzungen (Art. 22–29) dieser Verordnung nachzuweisen.

² Auf Verlangen der Gemeindebehörde haben sie den Entwurf der Überbauungsordnung vorzulegen und diesen, soweit nötig, aufgrund des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Gemeinden und Raumordnung zu bereinigen.

³ Ist die beantragte Überbauungsordnung nicht genehmigungsfähig, so weist sie der Gemeinderat in sinngemässer Anwendung von Artikel 88 des Gemeindegesetzes [Aufgehoben durch Gemeindegesetz vom 16. 3. 1998; BSG 170.11] zurück.

⁴ Die Kosten der Ausarbeitung und Bereinigung der Überbauungsordnung sind von den gesuchstellenden Grundeigentümern zu tragen.

Art. 21

3. Allgemeine Voraussetzungen

¹ Besondere Bauten und Anlagen müssen mit den Konzepten der Ortsplanung, insbesondere der Nutzungs-, Erschliessungs- und Verkehrsplanung, vereinbar sein.

² Sie dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen beeinträchtigen und keine wesentlichen privaten Interessen verletzen, die nicht durch Lastenausgleich (Art. 30 und 31 BauG [BSG 721.0]) vollwertig ausgeglichen werden können.

Art. 22

4. Höhere Häuser, Hochhäuser

¹ Höhere Häuser und Hochhäuser dürfen nur erstellt werden, wenn dafür wichtige Gründe vorliegen, insbesondere wenn die höhere Bauweise durch die Zweckbestimmung des Baus bedingt ist, oder wenn das Bauvorhaben Bestandteil eines grösseren Gesamtkonzeptes mit besonders haushälterischer Bodennutzung ist.

² Höhere Häuser und Hochhäuser dürfen keine klimatologisch-lufthygienisch nachteiligen Auswirkungen auf Nachbarschaft und weitere Umgebung haben.

³ Sie dürfen bestehende oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Für die zulässige Beschattungsdauer gilt:

a Sie beträgt bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) zwischen 07.30 Uhr und 17.30 Uhr zwei Stunden, bei mittlerem Wintertag (8. Februar) zwischen 08.30 Uhr und 16.30 Uhr zweieinhalb Stunden.

b Sie ist angemessen herabzusetzen, wenn die Besonnung durch die Topographie oder andere Bauten bereits erheblich beeinträchtigt ist.

⁴ In den Überbauungsvorschriften sind die Grundsätze der Beheizung (Art, Standort) entsprechend den Anforderungen der Energiegesetzgebung festzulegen.

Art. 23

5. Terrassenhäuser

¹ Als Terrassenhäuser gelten Reihenbauten, die stufenartig an Hängen erstellt werden mit mehr als zwei talwärts orientierten Baustufen.

² In den Überbauungsvorschriften sind wenigstens zu ordnen:

a die zulässige Breite und Länge der Terrassenbaureihen. Die Breite wird parallel, die Länge senkrecht zum Hang gemessen (projizierte Masse);

b die zulässige Gesamthöhe der Terrassenüberbauung;

c die zulässige Zahl der Baustufen;

d die zulässige Höhe jeder Baustufe und die Zahl ihrer Vollgeschosse. Für die unterste Stufe ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet;

e die Abstände gegenüber Nachbargrundstücken anderer Bauweise. Sie haben in der Regel den für konventionelle Bauten gleichen Ausmasses geltenden Vorschriften zu entsprechen;

f das Mass der Nutzung.

Art. 24

6. Einkaufszentren

6.1 Begriffe

¹ Einkaufszentren sind Verkaufseinheiten des Detailhandels, die aus einem oder aus mehreren Geschäften bestehen und ein breites, mehreren Geschäftszweigen angehörendes Warensortiment anbieten.

² Die massgebende Verkaufsfläche ist gleich der Bruttogeschossfläche aller Verkaufsräume. Nicht angerechnet werden die Räume von Dienstleistungsbetrieben, die nicht hauptsächlich dem Verkauf dienen, sowie Gastgewerbebetriebe und Tankstellen. Nur zur Hälfte angerechnet werden Verkaufsräume mit einem im Verhältnis zur Fläche geringen Kundenstrom, wie Ausstellungs- und Verkaufsräume von Möbelgeschäften, Lager- und Verkaufsflächen für Pflanzen und Gartenbedarf.

Art. 25

6.2 Grundsätze

6.2.1 Schutz des Siedlungskonzepts

¹ Einkaufszentren haben dem in den Richtplänen und Nutzungsplänen der Sitzgemeinde und der Planungsregion bzw. Regionalkonferenz [Fassung vom 24. 10. 2007] sowie der benachbarten Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 24. 10. 2007] festgelegten Siedlungskonzept zu entsprechen.

² Die Eröffnung oder die Erweiterung eines Einkaufszentrums ist namentlich unzulässig, wenn sie voraussichtlich

- a* in seinem Einzugsbereich zu einem erheblichen Verlust örtlicher Einkaufsmöglichkeiten führen würde und dadurch die tägliche Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung, insbesondere der alten, gebrechlichen oder kranken Personen, nicht mehr gewährleistet wäre;
- b* den Mittelpunkt des Geschäftslebens mit der Folge verlagern würde, dass mit dem bisherigen Geschäftszentrum verbundene Einrichtungen des öffentlichen, kulturellen oder gesellschaftlichen Lebens ihre Aufgabe nicht mehr erfüllen könnten;
- c* einen zu erhaltenden Ortscharakter nachteilig verändern würde;
- d* die Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Verkehr zur Folge hätte.

Art. 26

6.2.2 Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel

¹ Einkaufszentren müssen mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sein.

² Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn eine in kürzeren Zeitabständen bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels nicht mehr als 300 m (Weglänge) entfernt liegt und von Fussgängern ungefährdet erreicht werden kann oder wenn ein regelmässiger Zubringerdienst zwischen dem Einkaufszentrum und der nächsten derartigen Haltestelle dauernd gewährleistet ist.

Art. 27

6.2.3 Privater Motorfahrzeugverkehr

¹ Der durch das Einkaufszentrum verursachte Motorfahrzeugverkehr darf das öffentliche Strassennetz nicht überlasten.

² Insbesondere sind vorzusehen

- a* genügende Stauräume ausserhalb des öffentlichen Strassennetzes für zu- und weggehende Fahrzeuge;

- b* nötigenfalls die bauliche Sanierung von Stellen des Verkehrsnetzes, die dem Mehrverkehr nicht gewachsen wären, sofern signalisationstechnische oder verkehrspolizeiliche Massnahmen nicht genügen.

Art. 28

6.2.4 Erschliessungskosten

¹ Die Kosten der Erschliessung des Einkaufszentrums sind der Bauherrschaft zu überbinden, soweit sie betreffen

- a* die Detailerschliessung;

- b* einen durch das Einkaufszentrum verursachten besonderen Ausbau des Basiserschliessungsnetzes und der verkehrstechnischen Anlagen.

² Vorbehalten bleiben Leistungen nach Artikel 142 des Baugesetzes [BSG 721.0] sowie der Bezug von Grundeigentümerbeiträgen, Gebühren und Ersatzabgaben nach den hierfür geltenden Bestimmungen.

³ Die Gemeinden können abweichende Erschliessungsvereinbarungen treffen.

Art. 29

7. Weitere besondere Bauten und Anlagen

Als besondere Bauten und Anlagen im Sinne von Artikel 19 Absatz 1 des Baugesetzes [BSG 721.0] gelten ferner:

- a* Traglufthallen, wenn sie ausserhalb von reinen Industrie- oder Gewerbebezonen dauernd, oder am gleichen Ort wiederkehrend, während mehr als drei Monaten im Kalenderjahr aufgestellt werden sollen und entweder eine Grundfläche von über 200 m² bedecken oder eine Scheitelhöhe aufweisen, welche die in der betreffenden Zone zulässige Gebäudehöhe überschreitet;

- b* gewerbliche Lager- und Abstellplätze ausserhalb von Industriezonen, wenn sie eine Fläche von über 5000 m² bedecken;

- c* Residenzplätze. Als solche gelten Campingplätze ausserhalb von Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, wenn auf ihnen Zelte, Wohnwagen, Mobilheime und dergleichen für die Dauer von mehr als sechs Monaten eingerichtet werden sollen;

- d* Wohn-, Gewerbe-, Industrie-, Bürobauten und dergleichen, die eine weitgehende Ausnahme oder mehrere in ihrer Gesamtheit weitgehende Ausnahmen benötigen und dadurch

- aa* in Bauform oder Bauvolumen mit der Grundordnung nicht mehr vereinbar wären oder

- bb* Auswirkungen zeitigen würden, für welche die Grundordnung nicht genügt.

IVa. Technische Beschneigung [Eingefügt am 20. 9. 2000]

Art. 29a [Eingefügt am 20. 9. 2000]

1. Planungspflicht

¹ Die technische Beschneigung einer Fläche von mehr als 5 000 m² und die dazu notwendigen Geländeingriffe und Nebenanlagen bedürfen einer Grundlage in einem Nutzungsplan.

² Die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [*Fassung vom 24. 10. 2007*] zeigen in Konzepten, Sach- oder Richtplänen auf, wie die Planungsgrundsätze, die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung und die nach anderen Gesetzen zu prüfenden Vorschriften für die Beschneigung in den einzelnen räumlich zusammenhängenden Skigebieten eingehalten sind.

Art. 29b [Eingefügt am 20. 9. 2000]

2. Landschaft

¹ Geländeeingriffe für den Bau einer Anlage sind innert weniger Jahre standortgerecht zu rekultivieren.

² Optisch auffallende Beschneigungsgeräte sind im Sommer zu demontieren.

Art. 29c [Eingefügt am 20. 9. 2000]

3. Wasserbezug

¹ Für die technische Beschneigung darf nur Wasser verwendet werden. Jegliche Zusätze von Stoffen oder Organismen sind verboten. [*Fassung vom 24. 6. 2009*]

² Beim Wasserbezug sind folgende Prioritäten einzuhalten:

Erste
Priorität: Bezug von öffentlichen Wasserversorgungs- oder Wasserkraftanlagen;

Zweite
Priorität: Bezug aus bestehenden anderen Wasserfassungen;

Dritte
Priorität: Bezug aus neuen Grundwasserfassungen und leistungsfähigen Fliess- und stehenden Gewässern;

Letzte
Priorität: Bezug aus ungefassten Quellen.

Art. 29d [Fassung vom 24. 6. 2009]

4. Zeitpunkt der Beschneigung

Die Beschneigung ist vom 15. Oktober bis und mit 15. März zulässig.

V. Ablagerung und Materialentnahme

Art. 30

1. Im allgemeinen

¹ Ablagerungs- und Materialabbaustellen dürfen in der Bauzone, in archäologischen Schutzgebieten sowie in Naturschutzgebieten und -objekten nicht errichtet oder erweitert werden. [*Fassung vom 24. 6. 2009*]

² Ausserhalb besonderer Ablagerungs- beziehungsweise Abbauzonen bedürfen sie einer Ausnahmegewilligung nach Artikel 81 des Baugesetzes [*BSG 721.0*].

³ Das Kompostieren von Gartenabfällen gilt nicht als Ablagerung.

Art. 31

2. Voraussetzungen der Bewilligung

¹ Die Bewilligung darf nicht erteilt werden, wenn die Ablagerung oder die Materialentnahme öffentliche Interessen verletzen würde, es sei denn, die drohende Beeinträchtigung könne durch geeignete Bedingungen oder Auflagen verhindert oder auf ein tragbares Mass herabgesetzt werden.

² Öffentliche Interessen gelten namentlich als verletzt, wenn

- a* die Landschaft, das Ortsbild oder geschützte Objekte (Art. 10 BauG [BSG 721.0]) beeinträchtigt würden. Als Beeinträchtigung der Landschaft gilt auch die Häufung von Abbaustellen in einem dafür in der Orts- oder Regionalplanung nicht vorgesehenen Gebiet;
- b* durch Immissionen benachbarte Wohngebiete, Spitäler, Heime oder Schulen gestört oder ein Erholungsgebiet beeinträchtigt würden;
- c* der Verkehrsablauf auf dem umliegenden öffentlichen Strassennetz durch zusätzliche Verkehrsbelastung erheblich erschwert würde;
- d* die planmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde behindert wäre;
- e* die Nutzung von Kulturland dauernd oder auf längere Zeit verunmöglicht oder erheblich erschwert wäre.

³ Würde die Strecke konzentrierter Zu- und Wegtransporte durch Wohngebiete oder in die Nähe von Spitälern, Heimen oder Schulen führen und kann deren Beeinträchtigung nicht in anderer Weise vermieden werden, so ist in der Baubewilligung die Benützung einer Umfahrroute anzuordnen. Wenn keine solche zur Verfügung steht, ist die Baubewilligung zu verweigern, solange die Anlage einer Umfahrroute nicht gewährleistet ist.

Art. 32

3. Betriebsvorschriften

¹ Ablagerungs- und Materialentnahmestellen sind geordnet zu betreiben. Die Nachbarschaft darf nicht durch Lärm, Erschütterungen, Rauch, Russ, Abgase, Staub, Gerüche, Ungeziefer und dergleichen belästigt werden.

² Die öffentlichen Strassen dürfen nicht verschmutzt werden. Der Verschmutzung ist durch wirksame Einrichtungen (Pneumaschanlage, Schmutzabwurfpipe und dgl.) vorzubeugen.

Art. 33

4. Wiederherstellung eines natürlichen Zustandes

¹ Ablagerungsstellen sind möglichst fortlaufend, spätestens aber innert einem Jahr seit Beendigung der Ablagerung, der natürlichen Umgebung anzugleichen.

² Ausgebeutete Gruben sind – vorbehältlich einer Bewilligung nach Artikel 15 – wieder aufzufüllen. Absatz 1 ist anwendbar.

³ Der Gesuchsteller hat für die Erfüllung der Wiederherstellungspflicht vor Beginn der Ablagerung oder Materialentnahme Sicherheit zu leisten. Art und Höhe der Sicherheit werden vom Amt für Gemeinden und Raumordnung und vom kantonalen Amt für Wasser und Abfall [Fassung vom 29. 10. 2008] einvernehmlich in der Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 des Raumplanungsgesetzes [SR 700] wo keine solche erforderlich ist, in der Gewässerschutzbewilligung bestimmt.

⁴ Die Sicherheitsleistung ist dem kantonalen Amt für Wasser und Abfall [Fassung vom 29. 10. 2008] vor Inangriffnahme der Arbeiten nachzuweisen.

Art. 34

5. Aufsicht

¹ Die zuständige Gemeindebehörde beaufsichtigt die im Gemeindegebiet gelegenen Ablagerungs- und Materialentnahmestellen. Sie wacht insbesondere über die Einhaltung der Betriebsvorschriften und der Wiederherstellungspflicht.

² Sie sorgt für die rasche Beseitigung von Missständen, nötigenfalls unter Androhung der Ersatzvornahme.

³ Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [*Fassung vom 29. 10. 2008*] übt namens des Regierungsrates die Oberaufsicht über den Betrieb der Ablagerungs- und Materialentnahmestellen aus. Die Aufsichtsbefugnisse anderer Behörden, insbesondere der Bau-, Gewerbe-, Forst-, Strassenbau- und Wasserbaupolizeiorgane, bleiben vorbehalten.

Art. 35

6. Widerrechtliche Ablagerungen

¹ Die zuständige Gemeindebehörde überprüft das Gemeindegebiet periodisch auf vorhandene widerrechtliche Ablagerungen. Die Kantonspolizei meldet von ihr festgestellte widerrechtliche Ablagerungen der Gemeindebehörde und ist dieser bei der Ermittlung des verantwortlichen Ablagerers behilflich; im weiteren hat die Kantonspolizei Strafanzeige einzureichen, wenn eine widerrechtliche Ablagerung in Frage steht.

² Die Gemeindebehörde fordert den Ablagerer und den Grundeigentümer auf, die widerrechtliche Ablagerung sofort zu beseitigen; sie droht die Ersatzvornahme an.

³ Für den Rückgriff des Grundeigentümers auf den Ablagerer für Kosten und Umtriebe gilt das Zivilrecht.

⁴ Die Bestimmungen des Baugesetzes [*BSG 721.0*] über die Baupolizei bleiben vorbehalten.

VI. Autoabbruchbetriebe

Art. 36

1. Begriffe

¹ Unter den Sammelplätzen des Autoabbruchgewerbes sind die Bodenflächen mit den zugehörigen Bauten und Einrichtungen verstanden, die der gewerbsmässigen Entgegennahme, der vorübergehenden Lagerung und der Verwertung von ausgedienten Fahrzeugen aller Art, Fahrzeugteilen, Pneus, Maschinen, grösseren Geräten und dergleichen (Sammelbezeichnung «Altwaren») dienen.

² Fahrzeuge gelten als ausgedient, wenn sie endgültig ausser Betrieb gesetzt sind oder wenn sie länger als einen Monat ohne Kontrollschild im Freien stehen. Ausgenommen sind Fahrzeuge,

^a für die der Halter das Kontrollschild nicht länger als ein Jahr beim Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt hinterlegt hat; [*Fassung vom 11. 2. 2004*]

^b die auf bewilligten Abstellflächen des Autogewerbes oder -handels zur Reparatur oder zum Verkauf stehen.

Art. 37

2. Ablieferungspflicht

... [*Aufgehoben am 11. 2. 2004*]

Art. 38

3. Vorschriften über Sammelplätze

3.1 Allgemeines

¹ Für die Sammelplätze des Autoabbruchgewerbes gelten die nachstehenden Bestimmungen sowie die Artikel 31, 32 und 34.

² Die Erstellung, die Erweiterung und die Änderung eines Sammelplatzes bedürfen einer Baubewilligung. Diese hat insbesondere die Einordnung und die Gestaltung des Sammelplatzes zum Gegenstand.

³ Vorbehalten bleiben die Gewerbebewilligung und die Gewerbegesetzgebung.

Art. 39

3.2 Einordnung

¹ Sammelplätze des Autoabbruchgewerbes sind grundsätzlich nur in Industriezonen zu bewilligen.

² Die Bewilligung ist zu verweigern für Sammelplätze, die

a von öffentlichen Aussichtspunkten, Durchgangsstrassen, Touristenstrassen oder Eisenbahnlinien eingesehen werden können, es sei denn, die Lagerstellen für Altwaren würden durch Bepflanzung, nicht störende Überdachung oder sonstwie in geeigneter Weise dem Einblick entzogen;

b weder über eine für den Lastwagenverkehr taugliche Zufahrtsstrasse noch über einen Industriegeleiseanschluss verfügen.

Art. 40

3.3 Einrichtungsvorschriften

¹ Die Sammelplätze sind mit einer nicht störenden Einfriedigung zu umschliessen, die das Eindringen Unbefugter verhindert und die gelagerten Altwaren gegen Einsicht von aussen abdeckt. Für die Einfriedigungen längs öffentlicher Strassen bleibt das Strassengesetz [*Fassung vom 29. 10. 2008*] vorbehalten.

² Die Arbeitsplätze für gewässergefährdende Verrichtungen (Entleeren von Benzin und Öl, Ausbau von Fahrzeugteilen, Zusammenpressen von Karrosserien und dgl.) sind auf undurchlässigem, mit Benzin- und Ölabscheider ausgerüstetem Boden einzurichten und zu überdachen.

³ Die zur vorübergehenden Lagerung von Altwaren bestimmten Arealteile sind, wenn Gründe des Gewässerschutzes es erfordern, mit einem undurchlässigen Bodenbelag und mit Benzin- und Ölabscheider zu versehen.

Art. 41

3.4 Betriebsvorschriften

¹ Altwaren müssen unmittelbar nach ihrer Entgegennahme von allen gewässergefährdenden Flüssigkeiten entleert werden.

² Sie dürfen nur auf den zur vorübergehenden Lagerung bestimmten Arealteilen deponiert und nicht so aufgeschichtet werden, dass sie die Einfriedigung des Sammelplatzes überragen.

³ Die Altwaren sind laufend in geeigneter Weise zu beseitigen (Wiederverwertung, Ablieferung zur Verschrottung, Abfuhr in Deponien). Sie dürfen auf den Sammelplätzen keinesfalls länger als sechs Monate auf nicht überdachtem Areal liegen.

⁴ Das Verbrennen von Altwaren, Altölen und dergleichen ist nur in dafür zugelassenen besonderen Anlagen gestattet.

VII. Aufenthaltsbereiche und Spielplätze, Abstellräume

Art. 42

1. Massgebende Vorschriften

¹ Für die Anlage von Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen, grösseren Spielflächen und Abstellräumen gelten Artikel 15 des Baugesetzes [BSG 721.0] und die nachstehenden Bestimmungen.

² Die Gemeinden können weitergehende Vorschriften erlassen, hinsichtlich der Abstellräume eine abweichende Regelung treffen.

Art. 43

2. Begriffe

¹ Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Gebäudegrundstücks.

² Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen.

³ Unter Mehrfamilienhäusern sind Wohnhäuser mit mehr als zwei Familienwohnungen verstanden, nicht aber zusammengebaute Reiheneinfamilienhäuser. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern.

⁴ Wohnsiedlungen sind Überbauungen mit Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, die zusammen mehr als 20 Familienwohnungen enthalten.

Art. 44

3. Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze

3.1 Lage, Zugang, Gestaltung

¹ Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sollen an möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Arealstellen angelegt werden. Es sind genügend Schattenplätze vorzusehen.

² Allen Bewohnern ist der Zugang zu den allgemeinen Aufenthaltsbereichen zu ermöglichen. Mindestens zu einem Aufenthaltsbereich muss der Zugang, wenn möglich (Art. 22 Abs. 2 BauG [BSG 721.0]), rollstuhlgängig sein (Art. 85).

³ Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein. Der Zugang darf nicht durch Einstellhallen führen.

⁴ Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind ihrem Zweck entsprechend einzurichten. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion gibt darüber Empfehlungen heraus.

Art. 45

3.2 Mindestfläche

¹ Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.

² Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Bruttogeschossfläche aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m², vorzusehen beziehungsweise zur Fläche gemäss Absatz 1 hinzuzurechnen. [Fassung vom 24. 6. 2009]

³ Die Baubewilligungsbehörde kann – sofern die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt – die erforderliche Mindestfläche angemessen herabsetzen, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die gemäss Absatz 1 und 2 ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre.

⁴ Die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden.

Art. 46

4. Grössere Spielflächen

¹ Grössere Spielflächen im Sinne von Artikel 15 Absatz 2 des Baugesetzes [BSG 721.0] sollen Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen.

² Sie sollen möglichst eben sein und eine gut proportionierte, zusammenhängende Mindestfläche von 400 m² bei 20 und mehr Familienwohnungen, von 500 m² bei 30 und mehr Familienwohnungen und von 600 m² bei 40 und mehr Familienwohnungen aufweisen. Artikel 45 Absatz 3 ist anwendbar. [Fassung vom 24. 6. 2009]

³ Für die Gestaltung gilt Artikel 44 Absatz 4.

Art. 47

5. Abstellräume

¹ In Mehrfamilienhäusern sind den Bewohnern genügende Abstellräume (Reduits, abschliessbarer Estrich- oder Kellerteil) zur Verfügung zu stellen. Die Gesamtfläche soll für Ein- und Zweizimmerwohnungen wenigstens 5 m², für grössere Wohnungen wenigstens 7 m² betragen.

² In der Nähe des Hauseingangs sind ausserdem besondere wettergeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen vorzusehen.

Art. 48

6. Zweckentfremdungsverbot

¹ Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Spielflächen und Abstellräume dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

² Die Baupolizeibehörde oder die Baubewilligungsbehörde können zur Verhinderung einer Zweckentfremdung verlangen, dass der Bauherr die dauernde Erhaltung der für Zwecke gemäss Absatz 1 ausgeschiedenen Flächen mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde sicherstellt.

³ Die Baupolizeibehörde kann befristet eine andere Verwendung gestatten, wenn nachgewiesenermassen kein Bedarf für den vorgesehenen Zweck besteht.

VIII. Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 49 [Fassung vom 22. 12. 1999]

1. Allgemeines

¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder nach den Artikeln 16 und 17 des Baugesetzes [BSG 721.0] sind auf Grund der nachstehenden Bestimmungen zu ermitteln.

² Als Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die anrechenbare Bruttogeschossfläche nach Artikel 93.

³ Abstellplätze auf fremden Boden sind grundbuchlich sicherzustellen. Die Gemeinden können die Sicherstellung abweichend regeln.

Einkaufen, Freizeit, Kultur	n = 20
Hotel	n = 30
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen	n = 50
Spital, Heim	n = 100
Schule	n = 120

² Zu den Städten und Agglomerationen zählen:

- a* Agglomeration Bern:
Bern (ohne Oberbottigen), Bolligen (ohne Habstetten und Ferenberg), Bremgarten, Ittigen, Köniz (nur Köniz, Liebefeld, Niederwangen und Wabern), Moosseedorf, Münchenbuchsee, Muri, Ostermundigen, Urtenen sowie Zollikofen.
- b* Agglomeration Biel:
Biel, Brügg sowie Nidau.
- c* Agglomeration Thun:
Thun (ohne Goldiwil), Heimberg, Spiez (ohne Einigen und Faulensee) sowie Steffisburg.

³ Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze gilt:

- a* Umfasst ein Vorhaben verschiedene übrige Nutzungen, sind die BGF/n der verschiedenen Nutzungen zusammenzuzählen und von dieser Summe ist die Anzahl Abstellplätze zu berechnen.
- b* Ergibt die Berechnung für ein Vorhaben weniger als ein Abstellplatz, ist für die übrigen Nutzungen mindestens einen Abstellplatz zu erstellen.

⁴ Ist eine Nutzung in Absatz 1 nicht geregelt, ist die Bandbreite nach der voraussichtlichen Anzahl der Arbeitsplätze, der erwarteten Besucher oder einer anderen, zweckmässigen Bemessungsgrundlage festzusetzen; die Normen der Schweizerischen Strassenfachleute können ergänzend beigezogen werden.

Art. 53 [Fassung vom 22. 12. 1999]

2.4. Grosse Vorhaben

¹ Für grosse Vorhaben, bei denen die Summe von BGF/n der verschiedenen übrigen Nutzungen grösser ist als 200, wird an Stelle einer Bandbreite der Grundbedarf festgelegt.

² Der Grundbedarf berechnet sich auf Grund der Formel $(0.25 \times \text{BGF}/n) + 50$.

³ Zur Koordination zwischen der Bandbreite nach Artikel 52 und dem Grundbedarf gilt zudem:

- a* auf jeden Fall darf das Maximum für $\text{BGF}/n = 200$ erstellt werden (Städte und Agglomerationen 125, übriger Kanton 165 Abstellplätze).
- b* ist das Minimum für $\text{BGF}/n = 200$ grösser als der Grundbedarf, ist mindestens dieses Minimum zu erstellen.

⁴ Zusätzliche Abstellplätze zum Grundbedarf werden bewilligt, wenn auf Grund der zu erwartenden Fahrten dargestellt wird, dass die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden.

Art. 54 [Fassung vom 22. 12. 1999]

2.5 Besondere Verhältnisse

Besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite oder vom Grundbedarf führen können, sind gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise

- a* im Anteil des motorisierten Individualverkehrs bei Schichtbetrieb,
- b* in der Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Bruttogeschossfläche bei industriellen Produktionsbetrieben oder bei Lagerhallen oder
- c* in der Eignung des öffentlichen Verkehrs für seine Erschliessung.

Art. 54a *[Eingefügt am 22. 12. 1999]*

3. Fahrräder

¹ Für Fahrräder und Motorfahrräder ist mindestens die folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:

Wohnen	je Wohnung bis und mit 70 m ² BGF	2
	je Wohnung mit mehr als 70 m ² BGF	3
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen, Hotel	je 100 m ² BGF	2
Einkaufen, Freizeit, Kultur und Restaurant	je 100 m ² BGF	3
Spital, Heim	je 100 m ² BGF	1
Schulen	je 100 m ² BGF	10

² Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Wenigstens die Hälfte ist zu überdachen.

³ Besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Anzahl nach Absatz 1 führen können, sind insbesondere gegeben, wenn der Anteil des Fahrradverkehrs deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise aufgrund der vorgesehenen Nutzungen oder der Topografie. Die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) können ergänzend beigezogen werden. *[Fassung vom 24. 6. 2009]*

Art. 55

4. Hindernisse in der Erfüllung der Parkplatzpflicht *[Randtitel Fassung vom 22. 12. 1999]*

¹ Die Baubewilligungsbehörde befreit den Bauherrn im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatzpflicht, wenn er aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen (topographische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, unzulässige Inanspruchnahme von Innenhöfen oder Vorgärten, Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung) die nach den vorstehenden Bestimmungen verlangte Abstellfläche weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 300 m bereitzustellen vermag. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

² Die Befreiung ist ausgeschlossen, wenn verkehrsgefährdende Zustände drohen, denen weder mit Bedingungen und Auflagen noch mit einer Projektänderung begegnet werden kann.

³ Die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen und für Zweiräder, deren Anlage dem Bauherrn erlassen wird, ist im Dispositiv des Bauentscheides festzuhalten. Sie bildet die Grundlage für den Bezug einer allfälligen Ersatzabgabe (Art. 56).

Art. 56

5. Ersatzabgabe; Zweckbindung [*Randtitel Fassung vom 22. 12. 1999*]

- ¹ Die Gemeinde bestimmt in ihrem Reglement, ob eine Ersatzabgabe erhoben wird und für welche Zwecke deren Ertrag zu verwenden ist.
- ² Ist die Zweckbestimmung nicht festgelegt, so kann der Ertrag der Ersatzabgabe verwendet werden für
 - a* Bau, Betrieb und Unterhalt öffentlicher Parkplätze, Parkhäuser und Park-and-Ride-Anlagen;
 - b* zur Finanzierung von Massnahmen, welche die Entlastung insbesondere der Innenstadt und von Aussenquartieren vom Privatverkehr bezwecken oder den öffentlichen Verkehr fördern.
- ³ Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall befindet das finanzkompetente Organ der Gemeinde.

IX. Sicherheit

Art. 57

1. Sicherheit im allgemeinen

- ¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden.
- ² Im einzelnen gelten die Bestimmungen dieser Verordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten.
- ³ Die Anforderungen an Bauten und Anlagen im Interesse der Brandverhütung und -bekämpfung richten sich nach der Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzgebung. [*Fassung vom 25. 5. 2005*]
- ⁴ Die Aufsichtsbefugnisse des Amtes für Berner Wirtschaft (beco) [*Fassung vom 26. 2. 2003*] bleiben vorbehalten.

Art. 58

2. Schutzvorrichtungen

- ¹ Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbbare Flächen sind, soweit eine Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen.
- ² Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsanlagen, arealinterne Verbindungswege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie auf Autoabstellplätze verhindern.
- ³ An Strassenfassaden sind die Dachtraufen mit bis zum Boden reichenden Ablaufrohren auszurüsten.

Art. 59

3. Treppen, Aufzüge

- ¹ Die Räume sollen schnell und gefahrlos geräumt werden können.
- ² In Mehrfamilienhäusern im Sinne von Artikel 43 Absatz 3 und in Geschäftshäusern sind die Treppenläufe und -podeste, Estrichtreppen ausgenommen, in einer Breite von mindestens 120 cm (Lichtmass) zu erstellen. [*Fassung vom 25. 5. 2005*]

³ Die Pflicht zum Einbau von Personenaufzügen richtet sich nach Artikel 22 Absätze 3 und 4 des Baugesetzes [BSG 721.0].

⁴ Zum Schutze historischer Bausubstanz können Abweichungen gestattet werden.

Art. 60

4. Beleuchtung

¹ Alle begehbaren Räume müssen genügend künstlich beleuchtet werden können.

² Hochhäuser und andere Bauten mit besonderen Betriebsgefahren (Art. 61) sind mit einer vom Versorgungsnetz unabhängigen, bei Ausfall des Netzstroms sich automatisch einschaltenden Notstromanlage zur Beleuchtung der wichtigen Gänge, Treppenhäuser, Luftschutzräume, Ausgänge und zum Betrieb eventuell notwendiger Entlüftungsanlagen zu versehen. Die ständige Betriebsbereitschaft ist zu gewährleisten.

Art. 61

5. Bauten mit besonderen Betriebsgefahren

¹ Für Fabriken, Warenhäuser, Theater, Kinos, Gastgewerbebetriebe und Konzertlokale, Kirchen, Schulen, Spitäler, Heime, grössere Wohnbauten und andere zur Aufnahme einer grossen Zahl von Personen bestimmte Bauten und Anlagen kann die Baupolizeibehörde im Interesse der Sicherheit und Gesundheit der Benutzer besondere Einrichtungen und Schutzmassnahmen verlangen. Dies gilt namentlich bezüglich der Einrichtung und Gestaltung von Eingängen, Treppen, Notausgängen, Fenstern, Beleuchtung, Ventilation und Toilettenanlagen.

² Im Baugesuch sind der verantwortliche Ingenieur und der Bauleiter anzugeben.

X. Gesundheit

Art. 62

1. Grundsatz; massgebende Vorschriften

¹ Bauten und Anlagen dürfen bei sachgerechter Benützung die Gesundheit von Personen und Tieren nicht beeinträchtigen.

² Im einzelnen gelten die Bestimmungen dieser Verordnung. Die Gemeindebaupolizeibehörde kann zur Erhaltung eines schutzwürdigen baulichen Charakters von Bauten, Altstadtquartieren, Dorfkernen und anderen Siedlungsteilen Abweichungen gestatten.

³ Die Gemeinden können in ihren Vorschriften strengere Anforderungen aufstellen.

⁴ Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften der Spezialgesetzgebung und die Befugnisse der damit betrauten Behörden bleiben vorbehalten.

Art. 63

2. Begriffe

¹ Als Wohnräume gelten alle dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Zimmer, wie Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Zimmer für häusliche Arbeiten.

² Unter Arbeitsräumen sind alle Räume mit festen gewerblichen Arbeitsplätzen verstanden, wie Büros, Praxisräume, Verkaufslokale, Werkstätten, Fabrikationsräume.

Art. 64

3. Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume

3.1 Belichtung, Besonnung und Belüftung

¹ Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können.

² In Familienwohnungen dürfen die hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsräume (Wohnzimmer und Kinderspielraum) nicht nach Norden orientiert sein.

³ Die ausschliesslich künstliche Beleuchtung und Belüftung ist zulässig für Räume in Industriebauten, Geschäftshäusern, Spitälern und dergleichen, die nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand natürlich belichtet und belüftet werden könnten.

⁴ Ausschankräume von Gastgewerbebetrieben und Fumoirs [*Fassung vom 1. 4. 2009*] von Gastgewerbebetrieben sind mit einer ausreichenden mechanischen Be- und Entlüftungsanlage zu versehen. [*Eingefügt am 9. 4. 2008*]

⁵ Für Räume ohne mechanische Zu- und Abluftanlage genügt ein Luftreiniger mit HEPA-Schwebstofffilter. [*Eingefügt am 1. 4. 2009*]

Art. 65

3.2 Heizung und Wärmeisolation

¹ Wohn- und Arbeitsräume sind mit einer Heizeinrichtung oder -möglichkeit zu versehen. Sie müssen gegen Wärmeverluste genügend isoliert sein.

² Für Heizung und Isolation gelten die Vorschriften der Energiegesetzgebung, für die Heizung ausserdem jene der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 66

3.3 Schutz vor Feuchtigkeit

¹ Wohn- und Arbeitsräume sind zu unterkellern oder genügend gegen Feuchtigkeit zu isolieren.

² In ebenem Gelände dürfen die Fussböden der Wohnräume nicht unter dem fertigen Terrain liegen; vom Gebäude ansteigende Böschungen dürfen nicht mehr als 10 Prozent Steigung aufweisen.

³ Am Hang sind Wohnräume in Untergeschossen zulässig, sofern

a mindestens eine Aussenwand vollständig freiliegt,

b die im Erdreich stehenden Mauern gegen eindringende und aufsteigende Feuchtigkeit genügend isoliert sind.

Art. 67

3.4 Minimale Grösse

¹ Wohn- und Arbeitsräume müssen wenigstens eine lichte Höhe von 2,3 m aufweisen.

² In abgeschrägten Räumen muss die Mindesthöhe wenigstens über zwei Dritteln, bei Einfamilienhäusern über der Hälfte der anrechenbaren Bodenfläche (Abs. 3) vorhanden sein.

³ Die Bodenfläche von Wohnräumen, Zimmer für häusliche Arbeiten ausgenommen, muss wenigstens 8 m² betragen; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,5 m werden nicht angerechnet.

Art. 68

4. Küchen

¹ Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern sind mit eigenen Küchen auszurüsten. Vorbehalten bleiben einer Gemeinschaftsküche angeschlossene Wohnungen.

² Die Artikel 64 Absatz 1, 65, 66 und 67 Absätze 1 und 2 gelten auch für Küchen. Vorbehalten bleibt Absatz 3 hienach.

³ Küchen dürfen nicht als gefangene Räume ausgestaltet werden. Zurückversetzte Küchen müssen durch den vorgelagerten Raum genügend Tageslicht erhalten und sind künstlich gut zu entlüften; ihre Bodenfläche ist für die Berechnung der erforderlichen Fenstergrösse zur Fläche des vorgelagerten Raumes hinzuzurechnen.

Art. 69

5. Sanitäre Einrichtungen

¹ Jedes Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen muss mit einwandfreiem Trinkwasser versehen sein.

² Für jede Wohnung, für mehr als zwei Einzelzimmer in Wohngebäuden sowie für Arbeitsstätten ist mindestens eine den hygienischen Anforderungen genügende Toilette einzurichten. *[Fassung vom 9. 4. 2008]*

³ Bei Gastgewerbebetrieben mit mehr als 50 Sitzplätzen müssen die Toiletten nach Geschlechtern getrennt sein. *[Fassung vom 9. 4. 2008]*

⁴ Badezimmer und Toiletten dürfen ausschliesslich künstliche Beleuchtung und Belüftung haben. Die Bestimmungen für Wohnräume über Heizung und Isolation gegen Wärmeverluste und Feuchtigkeit sind anwendbar. *[Eingefügt am 9. 4. 2008]*

Art. 69a *[Eingefügt am 9. 4. 2008]*

6. Nachtlokale

¹ Nachtlokale müssen nach Geschlechtern getrennte Garderoben mit Toilette und Dusche für die Artistinnen und Artisten aufweisen.

² Von der Bühne muss ein direkter Abgang zur Garderobe bestehen.

XI. Hygiene und Unfallverhütung auf Bauplätzen

Art. 70

1. Im allgemeinen

¹ Für die Arbeitnehmerunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, die Bauplatzeinrichtungen und alle Bauvorgänge gelten die nachstehenden Bestimmungen sowie die Vorschriften des Bundes und der SUVA. Ergänzend sind die Normen des SIA zu beachten.

² Die Baupolizeibehörde und die Polizeiorgane können im Einzelfall die erforderlichen Anordnungen treffen, wenn Hygiene oder Unfallverhütung es verlangen.

³ Die Aufsichtsbefugnisse des Amtes für Berner Wirtschaft (beco) *[Fassung vom 26. 2. 2003]* bleiben vorbehalten.

Art. 71

2. Arbeitnehmerunterkünfte auf Baustellen

2.1 Allgemeine Anforderungen

¹ Die Arbeitnehmerunterkünfte auf Baustellen (Baubaracken) müssen gegen Feuchtigkeit, Kälte und Lärm genügend isoliert, gut lüftbar, einwandfrei belichtet und heizbar sein.

² Anstelle der Unterbringung in Baubaracken können den Arbeitnehmern mindestens gleichwertige Unterkünfte in bestehenden Gebäuden oder in trockenen Neubauten zugewiesen werden. Desgleichen ist die Verwendung von Wohnwagen oder anderen mobilen Unterkünften gestattet, wenn sie sinngemäss den Anforderungen für Baubaracken genügen.

³ Die Baupolizeibehörde kann, soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen (z. B. Tiefbauarbeiten mit wandernder Baustelle, Lawinen-, Wildbach- und Steinschlagverbauungen), Abweichungen von den Bestimmungen über die Arbeitnehmerunterkünfte auf Baustellen gestatten.

⁴ Die Arbeitnehmerunterkünfte auf Baustellen sind stets sauber zu halten. Sie dürfen nicht zur Lagerung von Baumaterialien, Werkzeugen und dergleichen verwendet werden. Die darin aufbewahrten Gegenstände der Belegschaft sind gegen Feuer zu versichern.

Art. 72

2.2 Aufenthaltsräume

¹ Bei Hoch- und Tiefbauarbeiten, die länger als 15 Arbeitstage dauern, sind den Arbeitnehmern bei der Baustelle Aufenthaltsbaracken oder -räume zur Verfügung zu halten.

² Die Aufenthaltsbaracken und -räume müssen den allgemeinen Anforderungen (Art. 71) und den nachstehenden Vorschriften genügen:

- a* die mittlere Höhe des Aufenthaltsraums soll mindestens 2,2 m und die Bodenfläche je Arbeitnehmer mindestens 1,5 m² betragen;
- b* die Fensterfläche soll wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche ausmachen;
- c* die Heizvorrichtung oder eine besondere Vorrichtung soll das Trocknen nasser Kleider und das Erwärmen von Speisen gestatten;
- d* für jeden Arbeiter ist, sofern keine Kantine vorhanden ist, ein Sitzplatz am Tisch vorzusehen.

Art. 73

2.3 Schlafräume

¹ Beziehen Arbeitnehmer auf einer Baustelle Unterkunft (Wohn- und Schlafstätte), so sind, ausser einem Aufenthaltsraum gemäss Artikel 72, Schlafräume und zusätzliche sanitäre Einrichtungen erforderlich.

² Die Schlafräume müssen den allgemeinen Anforderungen (Art. 71) und den nachstehenden Bestimmungen entsprechen:

- a* der Schlafraum muss je Person mindestens 5 m² Bodenfläche und 12 m³ Luftraum [*Fassung vom 24. 6. 2009*] aufweisen;
 - b* in einem Schlafraum dürfen höchstens vier Personen untergebracht werden;
 - c* für jede Person sind ein Bett und ein Schrank vorzusehen; Kajütenbetten sind verboten;
 - d* die Wasch- und Abortanlagen (Art. 77 Abs. 3 sowie Abs. 3 hienach) müssen leicht erreichbar sein.
- ³ Zusätzlich zu den sanitären Einrichtungen gemäss Artikel 77 sind erforderlich:

- a* eine Küche mit je einer Kochstelle für zwei Personen sowie einem Spülbecken mit Ablauf, sofern keine Gemeinschaftsverpflegung stattfindet;
- b* eine Wasserzapfstelle mit Waschbecken und Ablauf auf je fünf Personen;
- c* eine Warmwasserdusche auf je zwölf Personen;
- d* Rasierstecker in genügender Anzahl.

Art. 74

3. Verpflegung am Arbeitsplatz

- ¹ Den Arbeitnehmern ist Gelegenheit und genügend Zeit zur Verpflegung am Arbeitsplatz einzuräumen.
- ² Wer auf Bauplätzen alkoholhaltige Getränke auf eigene oder fremde Rechnung zum Verkauf bringt, hat gleichzeitig eine Auswahl alkoholfreier Getränke nicht teurer anzubieten als das billigste alkoholhaltige Getränk in gleicher Menge (Art. 28 des Gastgewerbegesetzes *[Aufgehoben durch G vom 4. 11. 1992 über Handel und Gewerbe; BSG 930.1]*).
- ³ Für Bauplatzwirtschaften gelten die Bestimmungen über Aufenthaltsbaracken sinngemäss.
- ⁴ Die Vorschriften der Gastgewerbegesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 75

4. Bauplatzeinrichtung

4.1 Im allgemeinen

- ¹ Bauplätze, Materiallagerplätze sowie Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, die an Strassen, Wegen, Plätzen, Höfen oder an anderen allgemein zugänglichen Orten liegen, sind abzuschränken.
- ² Wo Baugerüste oder Bauplatzeinrichtungen an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, ist der Bauplatz auf Verlangen der Baupolizeibehörde auf eine Höhe von 2 m geschlossen abzuschränken. Die Abschränkung ist, wenn nötig, zum Schutze des Verkehrsraums vor herabfallenden Gegenständen in einer Höhe von mindestens 4,2 m durch ein wenigstens 1,2 m ausladendes, gegen den Bauplatz geneigtes Dach zu ergänzen.
- ³ Das unbefugte Betreten von Baustellen ist untersagt. Dieses Verbot ist durch die nach den Umständen notwendige Anzahl von Tafeln anzuzeigen.

Art. 76

4.2 Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums

- ¹ Die Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums und des darüber befindlichen Luftraums durch Gerüste, Bauplatzeinrichtungen, Materialablagerungen, ausschwenkende Baumaschinen und dergleichen bedarf einer Bewilligung des Strasseneigentümers.
- ² Die Bewilligung ist nur zu erteilen, wenn die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet bleibt und der Verkehr nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.
- ³ Für den Bewilligungsfall gilt:
 - a* der öffentliche Verkehrsraum unter dem Schwenkbereich von Lasten ist abzusperren oder mit einem festen Schutzdach abzuschirmen;

- b* wird ein Fuss- oder Gehweg beansprucht, so ist für die Fussgänger ein genügender Ersatz herzurichten und gegen die Fahrbahn sicher abzuschränken;
- c* wird die Fahrbahn in Anspruch genommen, so sind die in der Verordnung über die Strassensignalisation [*Aufgehoben durch Strassenverkehrsverordnung vom 20. 10. 2004, BSG 761.111*] und in den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute [*Fassung vom 24. 6. 2009*] (VSS) vorgesehenen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

Art. 77

4.3 Sanitäre Einrichtungen

- ¹ Auf allen Baustellen muss stets frisches Trinkwasser in genügender Menge verfügbar sein.
- ² Den Arbeitnehmern ist auf dem Bauplatz oder in zumutbarer Entfernung eine ausreichende Waschgelegenheit zu bieten.
- ³ Es ist eine ausreichende Abortanlage mit Pissoir bereitzustellen. Die Anlage hat folgenden Bestimmungen zu entsprechen:
 - a* sie hat auf je 15 Arbeitnehmer einen Abort aufzuweisen;
 - b* die Abortanlage ist unter Einhaltung der Abwasservorschriften an die Kanalisation anzuschliessen. Wo dies nicht möglich ist, sind Trockenaborte zu installieren. Es dürfen keine Abwässer versickert oder in offene Gewässer abgeleitet werden;
 - c* die Anlage soll mit einem wasserdichten Dach versehen, gut belichtet, ventiliert und abschliessbar sein;
 - d* sie ist stets sauber zu halten und regelmässig zu desinfizieren. Geruchsbelästigungen der Anwohner sind zu verhindern.
- ⁴ Wo in Rohbauten oder in bestehenden Bauten Aborte vorhanden sind oder eingerichtet werden können, ist deren Benützung zu gestatten. Sie sollen über höchstens fünf Stockwerke erreichbar sein.

Art. 78

5. Schutz der Arbeitnehmer bei Bauarbeiten

5.1 Im allgemeinen

- ¹ Bei der Einrichtung der Baustellen, bei allen Bauvorgängen und bei den im Bau befindlichen Werken sind alle für die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Artikel 57 und 62 gelten sinngemäss. Im übrigen sind die nachstehenden Bestimmungen zu befolgen.
- ² Personen, die erkennbar unter Alkohol- oder Rauschmitteleinfluss stehen und dadurch sich oder andere gefährden könnten, dürfen auf Bauplätzen nicht beschäftigt oder weiterbeschäftigt werden.
- ³ Arbeitnehmer, die besonders gefährliche Arbeiten zu verrichten haben (Sprengarbeiten, Führen von Kranen und dgl.), dürfen vor und während diesen Arbeiten keine alkoholhaltigen Getränke zu sich nehmen.

Art. 79

5.2 Verwendung von Baumaschinen

- ¹ Bei der Verwendung von Kranen, Hebezeugen und Baumaschinen ist dafür zu sorgen, dass sich möglichst keine Personen unter schwebenden Lasten aufhalten. Der Durchgang oder Aufenthalt von Personen im Schwenkbereich der Löffel von Baggern und ähnlichen Aushubmaschinen ist untersagt.

² Wo Arbeiten, wie Reinigung oder Reparaturen, unter gehobenen Löffeln, Schaufeln, Behältern und dergleichen ausgeführt werden müssen, sind diese gegen ein Herunterfallen zu sichern.

³ Das Auf- und Abspringen auf fahrende oder drehende Maschinen ist verboten.

Art. 80

5.3 Gerüste, Schalungen, Geländer

¹ Alle Gerüste, Schalungen und Schalungsstützen (Stüpper) sind entsprechend der aufzunehmenden Belastung, der Gerüsthöhe, der Tragkonstruktion und dem Arbeitsvorgang derart auszuführen, dass sie der jeweiligen Beanspruchung unter allen Umständen genügen.

² Die Baupolizeibehörde kann das Anbringen besonderer Gerüste verlangen und deren Beschaffenheit im Einzelfall bestimmen.

³ Überall, wo eine Absturzgefahr für Personen besteht, insbesondere vor Öffnungen, die ins Leere oder in Schächte führen, sind geeignete Schutzvorrichtungen anzubringen. Artikel 58 Absatz 1 gilt sinngemäss.

Art. 81

5.4 Einstieg in Schächte, Kanäle und dgl.

Vor dem Einstieg in Schächte, Kanäle, Gruben und dergleichen sind namentlich folgende Vorsichtsmassnahmen zu treffen:

a es sind nur sachkundige Arbeitnehmer mit normalen Sinnesorganen einzusetzen;

b muss mit dem Vorhandensein schädlicher Gase gerechnet werden, so ist der Kanal oder Schacht durchzuspülen oder durch Einblasen von frischer Luft oder Absaugen der Gase zu lüften. Nötigenfalls sind Atemschutzgeräte zu verwenden. Beim Einstieg ist eine zuverlässige Wache aufzustellen, welche die Verbindung mit den einsteigenden Arbeitnehmern dauernd aufrechtzuerhalten hat;

c als Beleuchtung sind nur vor Gebrauch geprüfte elektrische Lampen zu verwenden. Diese müssen, wenn zündfähige Gase oder Gasgemische vorhanden sein könnten, von explosionsssicherer Ausführung sein. Offenes Feuer oder Licht sowie das Rauchen sind verboten.

Art. 82

5.5 Arbeiten am Wasser

¹ Besteht bei Arbeiten an oder über dem Wasser Ertrinkungsgefahr, so haben die gefährdeten Personen Schwimmwesten zu tragen, und es ist das erforderliche Rettungsmaterial bereitzustellen.

² Von der Verpflichtung, Schwimmwesten zu tragen, kann die Baupolizeibehörde entbinden, wenn eine ständige Wache mit Rettungsboot und eine für die Erste Hilfe ausgebildete Person bereitstehen. Die Baupolizeibehörde kann weitergehende Massnahmen anordnen.

Art. 83

5.6 Abbruch- und Aushubarbeiten

¹ Abbruch- und Aushubarbeiten dürfen nur unter sachkundiger Leitung und unter Beobachtung aller Vorsichtsmassnahmen ausgeführt werden.

² Das Umlegen von Gebäuden, Kaminen und dergleichen mit mechanischen Mitteln oder Sprengstoffen ist nur gestattet, wenn alle erforderlichen Massnahmen zum Schutze von Personen und Sachen Dritter getroffen sind.

³ Für Rammarbeiten und Sprengungen ist bei der Baupolizeibehörde eine besondere Bewilligung einzuholen.

Art. 84

5.7 Staub und Zugluft

¹ Bei Bauarbeiten ist Staubentwicklung durch geeignete Massnahmen soweit als möglich zu vermeiden. Bei Abbrucharbeiten sind die Abbruchstellen und der Bauschutt hinreichend zu befeuchten.

² In Rohbauten beschäftigte Arbeitnehmer sind in der kalten Jahreszeit gegen Zugluft zu schützen.

XII. Vorkehren für Behinderte

Art. 85

1. Im allgemeinen

¹ Bauten und Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass sie für ältere und für behinderte Personen gut erreichbar und benützbar sind und keine vermeidbaren Verletzungsgefahren schaffen.

² Im einzelnen sind zu beachten die Vorschriften über

a den erforderlichen rollstuhlgängigen Zugang zu industriellen und grösseren gewerblichen Bauten und Anlagen, zu Mehrfamilienhäusern und zu Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr (Art. 22 Abs. 2 und 23 Abs. 1 Bst. *a* BauG [BSG 721.0]);

b die Lifteinbaupflicht in Gebäuden mit vier oder mehr Stockwerken (Art. 22 Abs. 3 und 4 BauG);

c die Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Behinderten bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr (Art. 23 BauG) sowie von Strassenanlagen (Art. 24 d SBG [Aufgehoben durch Strassengesetz vom 4. 6. 2008, BSG 732.11]).

³ Diese Vorschriften sind, soweit nötig, in den nachstehenden Bestimmungen näher ausgeführt. Im übrigen sind die Empfehlungen der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion über Vorkehren für Behinderte im Hochbau und im Strassenbau zu beachten (Art. 22 Abs. 1 BauG, Art. 24 d Abs. 4 SBG).

Art. 86

2. Rollstuhlgängigkeit

¹ Der Zugang zu einem Gebäude oder zu einer Anlage gilt als rollstuhlgängig, wenn er eine ohne wesentlichen Widerstand befahrbare Oberfläche besitzt, nicht mehr als 6 Prozent Steigung und keine Stufen oder Schwellen aufweist; vorbehalten bleibt der Einbau von Liften oder von Hebevorrichtungen für Rollstuhlfahrer.

² In Gebäuden mit Lifteinbaupflicht müssen auf allen mit Lift erschlossenen Geschossen auch die Verbindungsgänge und Türen zu den Wohnungen beziehungsweise zu den hauptsächlichen Arbeitsräumen (Art. 63 Abs. 2) rollstuhlgängig sein; Türen müssen eine Mindestbreite von 80 cm aufweisen.

Art. 87

3. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr

¹ In Gebäuden mit erheblichem Publikumsverkehr im Sinne von Artikel 23 des Baugesetzes [BSG 721.0] muss der Zugang zu den für die Öffentlichkeit bestimmten Räumen (Art. 23 Abs. 1 Bst. a BauG) rollstuhlgängig sein.

² Bei der Gestaltung der dem Publikum offenen Gebäudeteile sind die Bedürfnisse der behinderten Benutzer zu berücksichtigen. Insbesondere sind

a gleitsichere Bodenbeläge zu verwenden;

b wichtige Bedienungseinrichtungen (Türfallen, Schalter und dgl.) behindertengerecht anzubringen und auszuführen;

c Toiletten für Rollstuhlbenutzer einzurichten;

d die Bedienung von Rollstuhlbenutzern an Schalter- und Kassenanlagen zu ermöglichen.

³ In öffentlichen Sportanlagen und Bädern sind für Behinderte geeignete Umkleideräume einzurichten.

⁴ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge Behinderter sind als solche zu bezeichnen und müssen so angelegt oder dimensioniert sein, dass Auto und Rollstuhl nebeneinander aufgestellt werden können (Platzbedarf 3,5 m).

Art. 88

4. Strassenanlagen

¹ Fuss- und Gehwege sind nach Möglichkeit rollstuhlgängig zu gestalten.

² Strassenquerungen sind zu erleichtern, indem

a im Übergangsbereich Trottoirs abgesenkt werden oder das Strassenniveau gehoben wird. Es ist darauf zu achten, dass der Trottoirrand für Sehbehinderte mit Blindenstock erfassbar ist;

b auf breiten Strassen Schutzinseln das etappenweise Überqueren ermöglichen;

c in Zusammenarbeit mit der für Verkehrsmassnahmen zuständigen Behörde signaltechnische Vorkehren getroffen werden.

³ Auf öffentlichen Parkplätzen sind Parkfelder für Rollstuhlbenutzer (Art. 87 Abs. 4) vorzusehen.

⁴ Im öffentlichen Verkehrsraum dürfen keine für Sehbehinderte gefährliche Einrichtungen, wie scharfkantige Schaukästen, Automaten, Signalstangen und -tafeln, angebracht werden. Für Geländer und Abschränkungen dürfen keine nachgebenden Materialien (Ketten und dgl.) verwendet werden.

XIII. Immissionsschutz

Art. 89

1. Im allgemeinen

¹ Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen. Es gelten dafür die nachstehenden Bestimmungen und ergänzende oder weitergehende Gemeindevorschriften.

² Mit der zonengemässen Nutzung verbundene Einwirkungen müssen geduldet werden. Vorbehalten bleibt Artikel 90.

³ Die Umweltschutzgesetzgebung und der nachbarrechtliche Immissionsschutz (Art. 684 ZGB [SR 210]) bleiben vorbehalten.

Art. 90

2. Schutz der Wohnzone und immissionsempfindlicher Bauten

2.1 Im allgemeinen

¹ In Wohnzonen und in der Nachbarschaft von Spitälern, Heimen, Schulen und dergleichen dürfen stille Gewerbe bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen und dgl.) noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können.

² Die Neueinrichtung oder die Erweiterung von Mast- und Zuchtbetrieben sowie die gewerbsmässige Tierhaltung sind untersagt. Ausgenommen sind derartige Betriebsbauten in ländlichen Verhältnissen, sofern sie für die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung benötigt werden und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

³ Die Gemeinden können in ihren Vorschriften

a die gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung weiter beschränken oder ausschliessen;

b die Schutzbestimmungen auch auf gemischte Wohn-/Gewerbezone anwendbar erklären.

Art. 91

2.2 Grenzbereich gegenüber Wohnzonen

¹ Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen dürfen nur Betriebe angesiedelt oder erweitert werden, die in der Wohnzone nicht zu stärkeren Einwirkungen führen, als sie in einer gemischten Wohn-/Gewerbezone geduldet werden müssen.

² Die Gemeinden können den Grenzbereich festlegen (Übergangsbereich nach Art. 87 BauG [BSG 721.0]) und für diesen weitergehende Vorschriften erlassen.

XIIIa. Verkehrsintensive Bauvorhaben [Eingefügt am 24. 6. 2009]

Art. 91a [Eingefügt am 24. 6. 2009]

1. Begriffe

Verkehrsintensiv sind Bauvorhaben, die im Jahresdurchschnitt mehr als 2000 Fahrten pro Tag verursachen. Als eine Fahrt gilt jede Zu- und jede Wegfahrt mit Personenwagen. Nicht mitgezählt werden Zulieferfahrten und Fahrten für die Wohnnutzung.

Art. 91b [Eingefügt am 24. 6. 2009]

2. Grundsatz

¹ Verkehrsintensive Bauvorhaben benötigen einen Fahrtenkredit nach den Vorgaben des kantonalen Massnahmenplans zur Luftreinhaltung 2000/2015. Ein Fahrtenkredit wird unter den Voraussetzungen der Artikel 91c und 91d im Rahmen des Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahrens zugeteilt.

² Bei neuen Bauvorhaben ist ein Fahrtenkredit für alle durch das Vorhaben verursachten Fahrten erforderlich.

³ Bei der Änderung bestehender Anlagen ist ein Fahrtenkredit erforderlich für

a die durch die Änderung verursachten Fahrten, wenn die Anlage vor Erlass des kantonalen Massnahmenplans zur Luftreinhaltung 2000/2015 (27. Juni 2001) bewilligt worden ist;

b alle Fahrten, wenn die Anlage nach diesem Datum bewilligt worden ist.

Art. 91c [Eingefügt am 24. 6. 2009]

3. Standorte von kantonaler Bedeutung

¹ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung teilt einen Fahrtenkredit zu, wenn

a das Bauvorhaben nach dem kantonalen Richtplan an einem Standort von kantonaler Bedeutung (wie Entwicklungsschwerpunkt, kantonaler Infrastrukturstandort, regionales Zentrum von kantonaler Bedeutung) liegt,

b die Anforderungen des kantonalen Richtplans erfüllt sind,

c die Festlegungen der Nutzungsplanung eingehalten sind und

d noch genügend Fahrten im Gesamtkredit für Standorte von kantonaler Bedeutung vorhanden sind.

² Die Zuteilung eines Fahrtenkredits nach Absatz 1 für Einkaufs- und Freizeitnutzungen an Standorten nach Artikel 91d ist ausgeschlossen.

Art. 91d [Eingefügt am 24. 6. 2009]

4. Standorte in den Agglomerationen Bern, Biel und Thun

Die Nutzungsplanungs- bzw. Baubewilligungsbehörde teilt einen Fahrtenkredit zu, wenn

a das Bauvorhaben an einem durch den regionalen Richtplan bezeichneten Standort für verkehrsintensive Vorhaben der Agglomerationen Bern, Biel und Thun liegt,

b die Anforderungen des regionalen Richtplans erfüllt sind,

c die Festlegungen der Nutzungsplanung eingehalten sind und

d noch genügend Fahrten gemäss regionalem Richtplan vorhanden sind.

Art. 91e [Eingefügt am 24. 6. 2009]

5. Fachgremium

¹ Ein Fachgremium berät die Behörden und stellt eine einheitliche kantonale Praxis sicher.

² Es setzt sich aus je zwei Vertretern des Amtes für Umweltkoordination und Energie, des Amtes für Gemeinden und Raumordnung sowie des Amtes für die Berner Wirtschaft (beco) zusammen. Die Leitung obliegt einem der Vertreter des Amtes für Umweltkoordination und Energie.

³ Das Fachgremium kann weitere Personen, welche über beratende Stimme und Antragsrecht verfügen, zu seinen Verhandlungen beiziehen.

Art. 91f [Eingefügt am 24. 6. 2009]

6. Kontrolle und Wiederherstellung

¹ Die zuständige Behörde legt das Vorgehen zur Kontrolle der Fahrtenzahl zusammen mit der Zuteilung des Fahrtenkredits fest.

² Betreiber von verkehrsintensiven Bauten und Anlagen erfassen die Anzahl Zu- und Wegfahrten und informieren die Baupolizeibehörde jährlich über das Ergebnis.

³ Die Plangenehmigungs- bzw. Baubewilligungsbehörde sowie die Baupolizeibehörde können Betreiber von Bauten und Anlagen, die weniger als 2000 Fahrten pro Tag verursachen, zur Überwachung der Fahrtenzahl verpflichten.

⁴ Bei Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl verfügt die Baupolizeibehörde nach Anhörung des Fachgremiums nach Artikel 91e Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Art. 46 BauG) wie beispielsweise Parkplatzbewirtschaftung oder Betriebsvorschriften.

XIV. Bau- und planungsrechtliche Begriffe

Art. 92

1. Mass der Nutzung

1.1 Im allgemeinen

¹ Das Mass der zulässigen baulichen Nutzung wird, wenn besondere Vorschriften im Sinne von Absatz 2 [Berichtigung vom 29. 4. 1986] fehlen, durch die für das Baugrundstück geltenden baupolizeilichen Masse (Bauabstände, Gebäudedimensionen) festgelegt. Vorbehalten bleiben dieser Nutzung allenfalls entgegenstehende Bestimmungen, insbesondere Artikel 9 Absatz 2 des Baugesetzes [BSG 721.0] und Artikel 12 hievor.

² Die Gemeinden können das Mass der zulässigen baulichen Nutzung mit besonderen Vorschriften bestimmen, namentlich mit

- a* der Ausnutzungsziffer (Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstückfläche gemäss Art. 93);
- b* der Überbauungsziffer (prozentualer Teil der oberirdisch überbaubaren Grundstückfläche gemäss Art. 96 [Fassung vom 24. 6. 2009]);
- c* der Bauvolumenziffer (Verhältnis des umbauten Raumes zur Grundstückfläche). Deren nähere Umschreibung ist Sache der Gemeinden.

Art. 93

1.2 Ausnutzungsziffer

1.2.1 Begriff und Berechnung

¹ Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a* zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b* eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c* Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d* Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e* allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;

- f* Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;
- g* mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze; *[Fassung vom 24. 6. 2009]*
- h* offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i* unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- k* in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.
- ³ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:
- a* die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
- b* Wald und Gewässer;
- c* einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- ⁴ Die Gemeinden können in ihren Vorschriften bestimmen, dass Grünflächen und Flächen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, anzurechnen sind.

Art. 94

1.2.2 Nutzungsübertragung

- ¹ Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone (gleiche Nutzungsart und gleiches Mass der Nutzung). *[Fassung vom 24. 6. 2009]*
- ² Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines oder beide Grundstücke im Bereich einer Überbauungsordnung liegen. *[Fassung vom 24. 6. 2009]*
- ³ Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. *[Die Absätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4]*
- ⁴ Die Gemeinde hat die Nutzungsübertragung im Ausnützungskataster (Art. 95) oder, wenn ein solcher nicht geführt wird, in einem besonderen Verzeichnis der Nutzungsübertragungen festzuhalten. *[Die Absätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4]*
- ⁵ Die Nutzungsübertragung nach Absatz 1 erfordert keine Ausnahmewilligung. *[Die Absätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4]*

Art. 95

1.2.3 Ausnützungskataster

¹ Der Ausnützungskataster ist das Verzeichnis der beanspruchten Nutzungen und der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

² Er ist in Form von Grundstückblättern zu halten, aus denen die Belastung oder Begünstigung der einzelnen Grundstücke mit Nutzungsübertragungen ersichtlich ist. Er ist laufend nachzuführen und mit einem Übersichtsplan zu ergänzen.

³ Der Ausnützungskataster ist öffentlich und allen Interessenten offenzuhalten.

Art. 96

1.3 Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.

² Die massgebende Grundstückfläche wird nach Artikel 93 Absatz 3 ermittelt.

³ Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

Art. 97

2. Bauhöhe; Messregeln

¹ Wo die Bauhöhe ab gewachsenem Boden zu messen ist, gilt als solcher das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht. Die Absätze 2 und 3 bleiben vorbehalten.

² Ist die Oberfläche des Baugrundstücks sichtbar durch künstliche Terrinauffüllungen gehoben, so ist die Bauhöhe zu messen

a vom ursprünglichen Terrain aus, wenn die Baubewilligung für die Auffüllung einen entsprechenden Vorbehalt enthält;

b für Einfriedigungen, Stützmauern und dergleichen zwischen beidseitig aufgeschütteten Grundstücken vom tieferen fertigen Terrain aus;

c im übrigen vom Niveau aus, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht.

³ Wird das Terrain abgegraben, so wird vom fertigen Terrain aus gemessen, wenn es tiefer liegt als das ursprüngliche Terrain.

⁴ Bei nachträglicher Aussenisolation von Dächern bleibt für die Messung der Gebäudehöhe die bisherige Dachgestaltung massgebend.

Art. 98

3. Bauabstände; Messregeln

¹ Die Bauabstände von Gebäuden werden bis zur Aussenfläche des Rohmauerwerks gemessen, bei Aussenisolationen bis zur Aussenfläche des Isoliermaterials.

² Bei nachträglicher Aussenisolation bleibt für die Messung der Bauabstände das bisherige Rohmauerwerk massgebend.

Art. 99

4. Zusätzlicher Wohnraum nach Artikel 81 Absatz 2 BauG

... [Aufgehoben am 26. 10. 1994]

Art. 100

5. Standortgebundene Bauvorhaben nach Artikel 86 Absatz 3 BauG; Begriff und Bedeutung

¹ Unter standortgebundenen Bauvorhaben im Sinne von Artikel 86 des Baugesetzes [BSG 721.0] sind Bauten und Anlagen verstanden, die notwendig und auf einen Standort im Schutzgebiet angewiesen sind.

² Bauvorhaben im Sinne von Absatz 1, die den Vorschriften des Schutzgebietes nicht entsprechen, bedürfen

a in der Bauzone einer Ausnahmegewilligung nach Artikel 26 des Baugesetzes;

b ausserhalb der Bauzone

aa einer Ausnahmegewilligung nach Artikel 26 des Baugesetzes, wenn sie zonenkonform sind;

bb ausserdem einer Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 des Raumplanungsgesetzes [SR 700] (bzw. Art. 81–84 BauG), wenn sie den Nutzungsvorschriften nicht entsprechen.

³ Die Bewilligung ist ausgeschlossen, wenn das Schutzgebiet beeinträchtigt würde und kein das Schutzinteresse überwiegendes öffentliches Interesse am Bauvorhaben besteht.

XV. Baubewilligungs- und Beschwerdeverfahren, Baupolizei

Art. 101

1. Zuständigkeit für Gewässer ohne Gemeindehoheit

¹ Für die Bewilligung von Bauvorhaben in Gewässern, die keiner Gemeindehoheit unterliegen, ist das Regierungsstatthalteramt [Fassung vom 14. 10. 2009] zuständig. [Fassung vom 26. 10. 1994]

² Im Baupolizeiverfahren ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde zuständig, der die betroffene Gewässerfläche vorgelagert ist. [Fassung vom 26. 10. 1994]

³ Ist die Zuständigkeit streitig, so entscheidet über diese unter Gemeinden desselben Verwaltungskreises das Regierungsstatthalteramt [Fassung vom 14. 10. 2009], im übrigen das Amt für Gemeinden und Raumordnung. [Entspricht dem bisherigen Absatz 2]

⁴ ... [Aufgehoben am 26. 10. 1994]

Art. 101a [Fassung vom 26. 10. 1994]

2. Zustimmung zur Erteilung einer Baubewilligung in einer kantonalen Planungszone

In einer kantonalen Planungszone bedürfen Baubewilligungen der Zustimmung des kantonalen Amtes, das die Planungszone angeordnet hat (Art. 62 Abs. 2 BauG [BSG 721.0]).

Art. 102 [Fassung vom 29. 10. 1997]

3. Zuständigkeit des Amtes für Gemeinden und Raumordnung [Fassung vom 29. 10. 1997]

¹ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung überträgt Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern die volle Bewilligungskompetenz (Art. 33 Abs. 3 BauG [BSG 721.0]).

² Das Amt für Gemeinden und Raumordnung erteilt die Zustimmung zur vorzeitigen Baubewilligung (Art. 37 Bst. c BauG).

- ³ Es ist die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [*Fassung vom 25. 5. 2005*]
- a* für das Erstellen des Verzeichnisses der kantonalen Fachstellen gemäss Artikel 22 Absatz 1 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren;
 - b* für die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn gemäss Artikel 39 Absatz 3 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren;
 - c* für die Beratung der Gemeindebehörden sowie der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter gemäss Artikel 49 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren. [*Fassung vom 25. 5. 2005*]

Art. 103 [*Fassung vom 29. 10. 1997*]

4. Zuständigkeit des Amtes für Geoinformation [*Fassung vom 26. 1. 2005*]

Das Amt für Geoinformation [*Fassung vom 26. 1. 2005*]:

- a* ordnet auf Antrag oder im Einvernehmen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung die Einleitung eines Baulandumlegungsverfahrens an (Art. 120 Abs. 1 Bst. *c* BauG [*BSG 721.0*]);
- b* genehmigt Statuten und Perimeterplan der Baulandumlegungsgenossenschaft (Art. 122 Abs. 2 BauG) sowie deren Auflösungsbeschluss (Art. 36 Abs. 2 BUD [*BSG 728.1*]);
- c* entscheidet über Beschwerden [*Fassung vom 29. 10. 2008*] gegen Beschlüsse der Gründungsversammlung und anderer Versammlungen der Umlegungsgenossenschaft (Art. 122 Abs. 3 BauG) sowie gegen Änderungen an Grundstücken des Umlegungsgebietes (Art. 16 Abs. 2 BUD); es kann Änderungen des Umlegungsgebietes beschliessen (Art. 16 Abs. 4 BUD);
- d* ordnet auf Antrag oder im Einvernehmen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung die Durchführung der Baulandumlegung von Amtes wegen an (Art. 123 Abs. 1 BauG);
- e* trifft alle zur Durchführung der Baulandumlegung von Amtes wegen erforderlichen weiteren Anordnungen (Art. 123 Abs. 3 BauG).

Art. 104

5. Kostenvorschuss und Parteikostensicherheit gemäss Artikel 41 BauG [*BSG 721.0*]

... [*Aufgehoben am 26. 10. 1994*]

Art. 105

6. Geltung der Baubewilligung für Rechtsnachfolger (Art. 42 Abs. 1 BauG) [*BSG 721.0*]

¹ Vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig im Sinne von Artikel 42 Absatz 1 des Baugesetzes [*BSG 721.0*] sind Baubewilligungen und Ausnahmegewilligungen, die betreffen

- a* das Bauen in der Landwirtschaftszone und in der Bauernhofzone gemäss Artikel 80 und 85 des Baugesetzes;
- b* das Bauen ausserhalb der Bauzone gemäss Artikel 81ff. [*Fassung vom 25. 5. 2005*] des Baugesetzes, wenn die Ausnahmeerteilung in persönlichen oder betrieblichen Verhältnissen des Gesuchstellers begründet ist; [*Fassung vom 26. 10. 1994*]
- c* das Bauen aufgrund einer anderen Ausnahmegewilligung (Art. 81 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [*SG [BSG 732.11]*] [*Fassung vom 24. 6. 2009*]), wenn persönliche oder betriebliche

Verhältnisse des Gesuchstellers den massgebenden wichtigen Grund bilden.

² Rechtsnachfolger des Gesuchstellers können diese Bewilligung nur ausnützen, wenn sie ebenfalls die besonderen Voraussetzungen erfüllen.

³ In den in Absatz 1 genannten Fällen ist die vorgesehene Ausnützung der Bewilligung durch den Rechtsnachfolger der für das Bauvorhaben zuständigen Baubewilligungsbehörde anzuzeigen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn er von der zuständigen Behörde (Abs. 4) freigegeben ist.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde verfügt die Freigabe des Baus, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen auch für den Rechtsnachfolger zutreffen; allenfalls Betroffene sind vorher anzuhören. *[Fassung vom am 26. 10. 1994]*

⁵ Verfügungen gemäss Absatz 4 sind wie Bauentscheide anfechtbar. *[Fassung vom am 26. 10. 1994]*

Art. 106

7. Entschädigung von Projektierungskosten nach Art. 135 BauG *[BSG 721.0]*

... *[Aufgehoben am 26. 10. 1994]*

Art. 107

8. Baupolizei

¹ Die Baugesuchsteller haben in ihrer Baueingabe alle Angaben zu machen, welche die Baupolizeiorgane benötigen, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung zu prüfen.

² Die Baupolizeiorgane der Gemeinden und die Regierungsstatthalter sind verpflichtet, die Befolgung der Bestimmungen dieser Verordnung zu überwachen und nötigenfalls durchzusetzen (Massnahmen gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes *[BSG 721.0]*).

Art. 108

9. Widerhandlungen, Strafen

¹ Widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Verordnung werden mit Busse bis zu 10 000 Franken bestraft. In schweren Fällen kann die Busse bis auf 40 000 Franken erhöht werden. In leichten Fällen beträgt sie bis 1000 Franken.

² Für Widerhandlungen, die nach Artikel 50 des Baugesetzes *[BSG 721.0]* oder nach anderen strengeren Strafordrohungen zu ahnden sind, ist Absatz 1 nicht anwendbar.

Art. 108a *[Eingefügt am 29. 10. 1997]*

10. Zuständigkeit und Verfahren in der Landwirtschaftszone

Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion ist das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

XVI. Vorschriften und Pläne

Art. 109

1. Allgemeines

1.1 Massgebende Vorschriften, Zuständigkeiten *[Fassung vom 29. 10. 1997]*

¹ Das Verfahren für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Vorschriften und Plänen richtet sich nach Artikel 58-63 des Baugesetzes *[BSG 721.0]* und nach den nachstehenden Ausführungsbestimmungen.

² Die Gemeinden können in ihren Vorschriften

a das gemeindeinterne Verfahren für Vorschriften und Pläne der Gemeinde näher ordnen;

b eine weitergehende Mitwirkung der Bevölkerung für Vorschriften und Pläne der Gemeinde vorsehen;

c die Zuständigkeit zum Beschluss über Richtpläne dem Gemeindeparlament oder der Gemeindeversammlung übertragen.

³ Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion ist das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Das Tiefbauamt kann Planungszonen für Strassenpläne oder Wasserbaupläne nach Artikel 62 des Baugesetzes [BSG 721.0] erlassen. [Eingefügt am 29. 10. 1997]

Art. 109a [Eingefügt am 10. 6. 1998]

1.2 Voranfrage

¹ Die Gemeinden können zu Beginn von Planungsarbeiten das Amt für Gemeinden und Raumordnung darum ersuchen, ihnen die für die beabsichtigte Planung wesentlichen Vorgaben und Randbedingungen des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Planungen bekannt zu geben. Sie stellen zu diesem Zweck dem Amt einen Beschrieb über die Planung zu, welcher insbesondere die Ziele der Planung und den vorgesehenen Perimeter enthält.

² Das Amt für Gemeinden und Raumordnung holt die Stellungnahmen der übrigen beteiligten Fachstellen des Kantons ein. Diese teilen ihre Vorgaben innert Monatsfrist dem Amt für Gemeinden und Raumordnung mit, welches sie koordiniert an die planende Behörde weiterleitet.

Art. 110

1.3 Inkrafttreten; Offenlegung

¹ Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 24. 10. 2007] treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft. Die Genehmigung ist öffentlich bekanntzumachen.

² Die Vorschriften und Pläne sind an folgenden Stellen jedermann zur Einsichtnahme offenzuhalten:

a Vorschriften und Pläne der Gemeinde bei der zuständigen Gemeindestelle, beim zuständigen Regierungsstatthalteramt und beim Amt für Gemeinden und Raumordnung;

b regionale Vorschriften und Pläne beim Sekretariat der Planungsregion bzw. bei der Geschäftsstelle der Regionalkonferenz, bei den Regionsgemeinden und beim Amt für Gemeinden und Raumordnung; [Fassung vom 24. 10. 2007]

c kantonale Vorschriften und Pläne sowie der Richtplan nach Raumplanungsgesetz [SR 700] beim Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie bei den betroffenen Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 24. 10. 2007].

d ... [Aufgehoben am 25. 5. 2005]

³ Für das Inkrafttreten und Offenlegen der Inventare nach Artikel 10 Absatz 2 des Baugesetzes [BSG 721.0] gilt Artikel 13b dieser Verordnung. [Eingefügt am 26. 10. 1994]

Art. 111

2. Richtpläne

2.1 Richtpläne der Gemeinden

2.1.1 Gegenstände; technische Gestaltung

¹ Die Richtpläne der Gemeinden können insbesondere wegleitend bestimmen:

- a* die künftige Nutzung des Gemeindegebietes (Nutzungsrichtplan);
- b* die Gestaltung neuer oder die Umgestaltung bestehender Ortsteile (Siedlungsgestaltungsplan);
- c* die Erhaltung oder Neuanlage von strukturierenden Baumbeständen wie Alleen und dergleichen (Bepflanzungsrichtplan);
- d* die Gestaltung des Verkehrs- und Leitungsnetzes (Verkehrsrichtplan, generelle Projekte);
- e* den künftigen Finanzhaushalt (Finanzrichtplan, Amortisationsplan).

² Den Richtplänen sind technische Berichte beizufügen. Diese sollen insbesondere über die Grundlagen Auskunft geben, welche für die Richtpläneinhalte bestimmend sind, und über die damit verfolgten Planungsabsichten.

³ Im übrigen sind die Richtpläne und technischen Berichte entsprechend den besonderen Vorschriften und Weisungen des Bundes und des Kantons auszuarbeiten.

Art. 112

2.1.2 Verfahren

¹ Die Richtplanentwürfe der Gemeinde sind mit den technischen Berichten sowie dem Bericht über die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung in je sechs Ausfertigungen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vorzulegen; dieses teilt der Gemeinde mit, ob und welche Einwände allenfalls einer Genehmigung entgegenstehen.

² Nach Beschlussfassung durch das zuständige Gemeindeorgan reicht der Gemeinderat den Richtplan mit technischem Bericht in je sechs Ausfertigungen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung ein.

Art. 113

2.2 Regionale Richtpläne

¹ Die Richtplanentwürfe der Planungsregion bzw. Regionalkonferenz *[Fassung vom 24. 10. 2007]* sind mit den technischen Berichten sowie dem Bericht über die Information und Mitwirkung der Bevölkerung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung vorzulegen. *[Fassung vom 25. 5. 2005]*

² Nach der Beschlussfassung durch das zuständige Organ der Planungsregion bzw. der Regionalkonferenz reicht der Vorstand der Planungsregion bzw. die Geschäftsleitung der Regionalkonferenz den Richtplan mit dem technischen Bericht in 15 Ausfertigungen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung ein. *[Fassung vom 24. 10. 2007]*

Art. 114

... *[Aufgehoben am 25. 5. 2005]*

Art. 115

2.3 Abweichung von Richtplänen *[Fassung vom 24. 10. 2007]*

¹ Von den Richtplänen der Gemeinden und der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 24. 10. 2007] kann abgewichen werden, wenn es veränderte Verhältnisse oder begründete Einsprachen gegen die aufgrund der Richtpläne ausgearbeiteten Gemeindebauvorschriften oder kantonale oder regionale Überbauungsordnungen [Fassung vom 24. 10. 2007] erfordern.

² Die Richtpläne sind beschlossenen Abweichungen im Verfahren nach Artikel 112 beziehungsweise 113 anzupassen.

³ ... [Aufgehoben am 25. 5. 2005]

Art. 116

... [Aufgehoben am 25. 5. 2005]

Art. 117

3. Richtplan nach Raumplanungsgesetz, Nachführung und Anpassung [Fassung vom 25. 5. 2005]

¹ Führt das Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten zu neuen Ergebnissen, trägt die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion den Stand der Koordination im Richtplan nach und gibt die Nachführung regelmässig bekannt. [Fassung vom 25. 5. 2005]

² Anpassungen des Richtplans (Art. 9 Abs. 2 RPG [SR 700]) werden im Verfahren nach Artikel 104 des Baugesetzes [BSG 721.0] durchgeführt. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion holt, soweit erforderlich, die Genehmigung des Bundesrates ein. [Fassung vom 25. 5. 2005]

³ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion leitet das Verfahren für die gesamthafte Überprüfung und Überarbeitung des Richtplans ein (Art. 9 Abs. 3 RPG). Für die Überarbeitung gilt Artikel 104 des Baugesetzes.

Art. 118

4. Nutzungspläne

4.1 Kommunale Nutzungspläne

4.1.1 Vorprüfung

¹ Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen sind mit dem Bericht über die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung und mit den notwendigen Erläuterungen oder technischen Berichten in der für den Einzelfall abgesprochenen Anzahl Exemplaren dem Amt für Gemeinden und Raumordnung einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens geht an das Regierungsstatthalteramt. [Fassung vom 14. 10. 2009]

² Bei besonderen Bauten und Anlagen (Art. 19 und 20 BauG [BSG 721.0]) und bei Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff. BauG) sind in der Regel auch über die Erschliessung Angaben zu machen, gegebenenfalls auch über die Beschattungsverhältnisse und die Ausnützung.

³ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung kann auf einzelne Unterlagen verzichten oder weitere verlangen (z. B. Modelle oder Photomontagen) und die Profilierung vorschreiben. Es kann, wenn es die rechtzeitige Durchführung der Vorprüfung erfordert, auch zusätzliche Ausfertigungen der einzureichenden Unterlagen anfordern.

⁴ Es prüft,

a ob die Entwürfe den geltenden Vorschriften entsprechen (Rechtmässigkeitsprüfung);

b ob das von der Gemeinde geltend gemachte öffentliche Interesse an den Planungsmassnahmen die Eingriffe in das Eigentum rechtfertigt;

^c ob die Entwürfe geeignet sind, den von der Gemeinde angestrebten Zweck zu erreichen (Zweckmässigkeitsprüfung).

⁵ Das zuständige Gemeindeorgan darf zur Beschlussfassung über Vorschriften und Pläne erst eingeladen werden, nachdem das Vorprüfungsverfahren abgeschlossen ist.

Art. 119

4.1.2 Profilierung; Aussteckung

¹ Haben Nutzungspläne konkrete Bauvorhaben zum Gegenstand, so sind deren Hauptabmessungen (Länge, Breite und Höhe) im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage mit Profilen im Gelände sichtbar zu machen. Vorbehalten bleibt Artikel 122b. *[Fassung vom 26. 10. 1994]*

² Strassenbauvorhaben sind bei der Auflage des Strassenplans beziehungsweise des Bauprojekts im Gelände auszustecken. Wo nötig, sind die Höhenkoten zu markieren.

³ Die Baupolizeibehörde, bei Strassen die Strassenaufsichtsbehörde, kann für die Profilierung oder Aussteckung besondere Anordnungen oder Erleichterungen treffen, wenn wichtige Gründe dies erfordern. Die genügende Orientierung der Nachbarn und der Öffentlichkeit muss aber gewährleistet sein.

Art. 120

4.1.3 Pflichten der Gemeinde und des Regierungstatthalteramts *[Fassung vom 14. 10. 2009]*

¹ Nach ihrer Annahme durch die Gemeinde sind Vorschriften und Pläne ohne Verzug in der im Vorprüfungsbericht verlangten Anzahl dem Amt für Gemeinden und Raumordnung einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens geht an das Regierungstatthalteramt. *[Fassung vom 14. 10. 2009]*

² Der Präsident und der Sekretär des Organs, das für den Beschluss zuständig ist, bezeugen dessen Annahme unterschriftlich, der Sekretär überdies die ordnungsgemässe Durchführung des Auflageverfahrens und die Zahl der erledigten und der unerledigten Einsprachen.

³ Beizulegen sind:

^a eine Liste der Einsprachen mit der Bezeichnung der Parzellen im Auflageplan, die Gegenstand dieser Einsprachen sind;

^b die Protokolle der Einigungsverhandlungen;

^c ein Bericht des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen mit begründeter Stellungnahme.

⁴ Das Regierungstatthalteramt gibt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung von Beschwerden Kenntnis, die gegen die zur Genehmigung eingereichten Vorschriften und Pläne erhoben worden sind. *[Fassung vom 14. 10. 2009]*

Art. 120a *[Eingefügt am 24. 6. 2009]*

4.1.4 Digitale Zonenpläne, Datenmodell

¹ Bei einer Gesamtrevision ihrer baurechtlichen Grundordnung und bei Teilrevisionen, welche den Umfang des Baugebietes neu festlegen, müssen die Gemeinden den Zonenplan auch in digitalisierter Form zur Genehmigung einreichen.

² Der Regierungsrat legt das anzuwendende Datenmodell durch Beschluss fest.

³ Stimmen die digitalen Daten und die Papierfassung eines Zonenplans nicht überein, gilt die bei der Genehmigungsbehörde aufbewahrte Papierfassung als massgebend.

Art. 121

4.2 Kantonale Überbauungsordnungen

¹ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung führt das Mitwirkungsverfahren nach Artikel 58 des Baugesetzes [BSG 721.0] durch.

² Es legt die aufgrund des Mitwirkungsverfahrens bereinigten Entwürfe für kantonale Überbauungsordnungen in den Gemeinden des berührten Gebietes öffentlich auf und führt die Einspracheverhandlungen durch.

³ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion beschliesst die Überbauungsordnung. In ihrem Beschluss setzt sie sich mit den unerledigten Einsprachen auseinander. [Fassung vom 25. 5. 2005]

⁴ und ⁵ ... [Aufgehoben am 25. 5. 2005]

⁶ Soweit Sachpläne aufgrund der Spezialgesetzgebung im Verfahren der kantonalen Überbauungsordnung zu erlassen sind, bleiben dafür die nach der Spezialgesetzgebung massgebenden Direktionen oder Dienststellen zuständig. [Entspricht dem bisherigen Absatz 5]

Art. 121a [Eingefügt am 24. 10. 2007]

4.3 Regionale Überbauungsordnungen

¹ Die Regionalversammlung der Regionalkonferenz beschliesst die Durchführung des Verfahrens auf Erlass einer regionalen Überbauungsordnung gemäss Artikel 98b BauG.

² Die Geschäftsleitung der Regionalkonferenz führt das Mitwirkungsverfahren nach Artikel 58 BauG durch. Sie legt die Entwürfe in den Gemeinden des berührten Gebietes öffentlich auf.

³ Während der Auflagefrist kann bei der Geschäftsleitung der Regionalkonferenz schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache befugt sind die in Artikel 35 Absatz 2 und Artikel 35a BauG [Fassung vom 24. 6. 2009] aufgeführten Körperschaften, Personen und Organisationen. Die Geschäftsleitung führt vor dem Beschluss der Regionalversammlung nach Absatz 4 die Einspracheverhandlungen durch.

⁴ Die Regionalversammlung beschliesst unter dem Vorbehalt der fakultativen Volksabstimmung die regionalen Überbauungsordnungen. In ihrem Beschluss nimmt sie zu den unerledigten Einsprachen Stellung.

⁵ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt die regionalen Überbauungsordnungen und entscheidet über unerledigte Einsprachen. Die Artikel 61 f. BauG gelten sinngemäss.

Art. 122

4.4 Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen [Fassung vom 24. 10. 2007]

¹ Der Gemeinderat kann die geringfügige Änderung von Vorschriften und Plänen ohne Vorprüfung und ohne öffentliche Auflage beschliessen.

² Vor dem Beschluss ist den davon betroffenen Grundeigentümern, soweit sie der Änderung nicht unterschriftlich zugestimmt haben, mit eingeschriebenem Brief eine Frist von wenigstens zehn Tagen zur Einreichung einer Einsprache anzusetzen.

³ Die abgeänderten Vorschriften und Pläne sind dem Amt für Gemeinden und Raumordnung in der mit ihm abgesprochenen Anzahl Exemplaren zur Genehmigung und zum Entscheid über die unerledigten Einsprachen zuzustellen. *[Fassung vom 26. 10. 1994]*

⁴ Für die geringfügige Änderung von kantonalen Überbauungsordnungen gelten die vorstehenden Bestimmungen sinngemäss. Für die Zuständigkeit und den Rechtsmittelweg gilt Artikel 102 des Baugesetzes *[BSG 721.0]*. *[Fassung vom 25. 5. 2005]*

⁵ Die geringfügige Änderung von regionalen Überbauungsordnungen beschliesst die zuständige Regionalversammlung abschliessend. Im Übrigen gelten die Absätze 1 bis 4 sinngemäss. *[Fassung vom 24. 10. 2007]*

⁶ Ist zweifelhaft, ob eine vorgesehene Änderung noch als geringfügig gelten kann, so ist für sie das öffentliche Einspracheverfahren nach Artikel 60 des Baugesetzes durchzuführen mit dem Hinweis, dass beabsichtigt ist, die Änderung im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen vorzunehmen. *[Entspricht dem bisherigen Absatz 5]*

Art. 122a *[Fassung vom 10. 6. 1998]*

5. Verzicht auf Überbauungsordnung nach Projektwettbewerb (Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG)

¹ Der Regierungsrat legt die Verfahrensregeln, welche eine hohe Qualität der Ergebnisse des Projektwettbewerbes sichern, durch Beschluss fest. *[Fassung vom 24. 6. 2009]*

² Im Wettbewerbsprogramm ist auf die Absicht, auf den Erlass der Überbauungsordnung zu verzichten, hinzuweisen. Zudem hat das Wettbewerbsprogramm die zwingenden rechtlichen und planerischen Randbedingungen zu enthalten. *[Die Absätze 2 bis 7 entsprechen den bisherigen Absätzen 1 bis 6]*

³ Das Wettbewerbsprogramm ist vor der Ausschreibung des Wettbewerbs dem Gemeinderat oder der von der Gemeinde bezeichneten Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Mit der Genehmigung erklärt die Gemeindebehörde unter Vorbehalt von Absatz 4 den vorläufigen Verzicht auf den Erlass der Überbauungsordnung. *[Die Absätze 2 bis 7 entsprechen den bisherigen Absätzen 1 bis 6]*

⁴ In der Bekanntmachung des Baugesuchs ist darauf hinzuweisen, dass auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden soll. *[Die Absätze 2 bis 7 entsprechen den bisherigen Absätzen 1 bis 6]*

⁵ Die Gemeindebehörde gemäss Absatz 2 entscheidet im Baubewilligungsverfahren in Kenntnis der Einsprachen über den definitiven Verzicht auf die Überbauungsordnung. *[Die Absätze 2 bis 7 entsprechen den bisherigen Absätzen 1 bis 6]*

⁶ Sie kann nur dann in Abweichung vom vorläufigen Verzicht nach Absatz 1 eine Überbauungsordnung verlangen, wenn das Wettbewerbsergebnis die gesetzten Rahmenbedingungen, übergeordnetes Recht oder wesentliche Interessen von Nachbarn verletzt, oder wenn das Bauprojekt dem Wettbewerbsergebnis nicht entspricht. *[Die Absätze 2 bis 7 entsprechen den bisherigen Absätzen 1 bis 6]*

⁷ Der Entscheid über den definitiven Verzicht wird mit dem Bauentscheid eröffnet und ist mit diesem zusammen mit Baubeschwerde anfechtbar. *[Die Absätze 2 bis 7 entsprechen den bisherigen Absätzen 1 bis 6]*

Art. 122b *[Eingefügt am 26. 10. 1994]*

6. Überbauungsordnung als Baubewilligung

Soweit eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 Absatz 6 *[Fassung vom 24. 6. 2009]* des Baugesetzes *[BSG 721.0]* als generelle oder ordentliche Baubewilligung gelten soll, sind im Verfahren

zum Erlass der Überbauungsordnung neben Artikel 45 und 46 des Baubewilligungsdekretes [BSG 725.1] folgende Vorschriften zusätzlich zu beachten:

- a Die Gegenstände, die als baubewilligt gelten sollen, sind, soweit nötig, vom Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften getrennt wie für ein Baugesuch darzustellen (amtliches Formular, Projektpläne, weitere Unterlagen).
- b Die Darstellung der Baubewilligungsgegenstände gemäss Buchstabe a unterliegt nicht dem Mitwirkungsverfahren, ist aber vollständig dem Vorprüfungsentwurf der Überbauungsordnung beizulegen und als Teil der Überbauungsordnung öffentlich aufzulegen. [Fassung vom 25. 5. 2005]
- c Die Leitbehörde kann die Gemeinde mit der Durchführung einzelner Schritte des Baubewilligungsverfahrens beauftragen. Für die Profilierung gelten die Anforderungen von Artikel 16 Absatz 1 des Baubewilligungsdekretes. [Fassung vom 25. 5. 2005]
- d Nach dem Beschluss des zuständigen Organs der Gemeinde über den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften stellt der Gemeinderat dem Amt für Gemeinden und Raumordnung Antrag zur Überbauungsordnung einschliesslich der Baubewilligungsgegenstände und nimmt Stellung zu den unerledigten Einsprachen.
- e Mit seinem Gesamtentscheid verfügt das Amt für Gemeinden und Raumordnung sowohl über die Genehmigung der Überbauungsordnung als auch über die Baubewilligungsgegenstände. Es setzt sich mit den unerledigten Einsprachen auseinander.
- f Geringfügige Änderungen des Überbauungsplans oder der Überbauungsvorschriften, die durch Projektänderungen der Grundeigentümer bedingt sind, kann der Gemeinderat ohne Vorprüfung und ohne öffentliche Auflage beschliessen. Vorgängig ist jedoch den früheren Einsprechern und den von der Änderung berührten Dritten Frist zur Einsprache anzusetzen. Im übrigen gilt Artikel 122 Absatz 3.
- g Projektänderungen der Grundeigentümer, die nach Genehmigung der Überbauungsordnung erfolgen und keine Änderung des Überbauungsplans oder der Überbauungsvorschriften bedingen, sondern einzig Auswirkungen auf das Baugesuch und die Projektpläne zeitigen, werden von der Baubewilligungsbehörde im Verfahren nach Artikel 43 des Baubewilligungsdekretes beurteilt.

Art. 122c [Eingefügt am 26. 10. 1994]

7. Erschliessungsprogramm (Art. 108 Abs. 3 BauG):
Verfahren [Fassung vom 29. 10. 2008]

¹ Das Erschliessungsprogramm der Gemeinde nach Artikel 108 Absatz 3 des Baugesetzes [BSG 721.0] unterliegt weder der Vorprüfung noch der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Die Gemeinde stellt jedoch dem Regierungsrat und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Orientierung ein Exemplar des Erschliessungsprogramms zu.

² Der Gemeinderat veröffentlicht den Beschluss über das Erschliessungsprogramm. [Fassung vom 29. 10. 2008]

³ Das Erschliessungsprogramm ist bei der zuständigen Gemeindestelle jedermann zur Einsichtnahme offen zu halten.

XVII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 123

1. Inkrafttreten; Aufhebung von Vorschriften

¹ Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens [1. 1. 1986] dieser Verordnung.

² Mit dem Inkrafttreten sind aufgehoben:

- a* die Bauverordnung vom 26. November 1970; vorbehalten bleibt Artikel 124 hienach;
- b* die Verordnung über den Bau von Einkaufszentren vom 15. Dezember 1976;
- c* die Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Kanton Bern vom 11. August 1982;
- d* die Verfügung der Baudirektion vom 30. August 1982 über die Delegation von Bewilligungsbefugnissen im Ausnahmewilligungsverfahren gemäss Artikel 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung;
- e* Abschnitt I Allgemeine Kompetenzdelegationen der Verfügung der Baudirektion vom 11. Februar 1975 über die Delegation von Bewilligungsbefugnissen im Baubewilligungsverfahren.

Art. 124

2. Vorläufige Weitergeltung von Bestimmungen der Bauverordnung vom 26. 11. 1970

Von der Bauverordnung vom 26. November 1970 bleiben die nachgenannten Artikel wie folgt vorläufig in Kraft

- a* die Artikel 49–53, 56–59 und 61–78 bis zur Neuordnung der Brandschutzvorschriften im Feuerpolizeidekret [*Aufgehoben; jetzt Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. 1. 1994; BSG 871.111*] und in der Feuerpolizeiverordnung [*Aufgehoben, jetzt Feuerschutz und Feuerwehrverordnung vom 11. 5. 1994; BSG 871.111*];
- b* die Artikel 83, 87 und 103 bis zum Erlass der eidgenössischen Ausführungsverordnung zum Umweltschutzgesetz betreffend den Lärm.

Bern, 6. März 1985

Im Namen des Regierungsrats
Der Präsident: *Krähenbühl*
Der Staatsschreiber: *Josi*

Anhang

6.3.1985 V

GS 1985/106, in Kraft am 1. 1. 1986

Änderungen

11.2.1987 V

GS 1987/81, in Kraft am 16. 4. 1987

2.12.1992 V

GS 1992/440, in Kraft am 31. 12. 1992

24.3.1993 V

GS 1993/254, in Kraft am 1. 1. 1993

10.11.1993 V

GS 1993/682, in Kraft am 1. 1. 1994

29.6.1994 V

Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete, BAG 94–66 (Art. 12), in Kraft am 1. 9. 1994

26.10.1994 V

BAG 94–127, in Kraft am 1. 1. 1995

Übergangsbestimmungen

1. Anerkennung bestehender Inventare

Inventare von besonders schutzwürdigen Objekten, die vor dem 1. Januar 1995 erarbeitet worden sind, können nach ihrer Vorprüfung durch das kantonale Fachamt und ihrer Veröffentlichung mit dem Hinweis auf die Einsprachebefugnis im Sinne von Artikel 13a Absatz 2 dieser Verordnung vom Fachamt durch Genehmigung als solche gemäss Artikel 10 Absatz 2 des Baugesetzes anerkannt werden. Für das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren gelten die Absätze 3 bis 5 von Artikel 13a dieser Verordnung.

2. Erschliessungsprogramm für bestehende Bauzonen

Für Bauzonen, die am 1. Januar 1995 bereits ausgeschieden sind, ist das Erschliessungsprogramm innert drei Jahren zu erlassen. Es ist den Stimmberechtigten zur Genehmigung vorzulegen. Die Stimmberechtigten sind dabei gemäss Artikel 60a Absatz 2 des Baugesetzes über die Folgekosten zu informieren.

29.10.1997 V

BAG 97–96, in Kraft am 1. 1. 1998

29.10.1997 V

BAG 97–100, in Kraft am 1. 1. 1998

10.6.1998 V

BAG 98–41, in Kraft am 1. 9. 1998

22.12.1999 V

BAG 00–12, in Kraft am 1. 3. 2000

Übergangsbestimmungen

1. Gemeindereglemente, die diesen Parkplatzbestimmungen widersprechen, sind innert dreier Jahren seit Inkrafttreten der vorliegenden Änderung der Bauverordnung anzupassen.
2. Nach Ablauf dieser Frist verlieren widersprechende Gemeindevorschriften ihre Gültigkeit.

Schlussbestimmungen

Die Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmegebiete vom 29. Juni 1994 wird aufgehoben

20.9.2000 V

BAG 00–82, in Kraft am 1. 12. 2000

Übergangsbestimmung

Gültige Beschneidungskonzepte, - sachpläne und -richtpläne gelten als solche im Sinne von Artikel 29a Absatz 2.

25.10.2000 V

über die Denkmalpflege, BAG 00–113 (Art. 43), in Kraft am 1. 1. 2001
Übergangsbestimmungen

1. Anerkennung bestehender Bauinventare
Inventare von Baudenkmalern, die vor dem 1. Januar 1995 erarbeitet worden sind, können nach ihrer Vorprüfung durch das kantonale Fachamt von diesem durch Verfügung als solche gemäss Artikel 10d des Baugesetzes anerkannt werden. Für das Veröffentlichungs-, Erlass- und Beschwerdeverfahren gilt Artikel 13a dieser Verordnung.
2. Baudenkmäler in Plänen und Vorschriften der Gemeinden
Bestehende, vor dem 1. Januar 1995 erlassene Pläne und Vorschriften der Gemeinden, in denen Baudenkmäler, archäologische Objekte und Objekte des besonderen Landschaftsschutzes bezeichnet werden (Art. 64a BauG), gelten grundsätzlich auch über das Jahr 2004 hinaus. Sie können durch neuere Inventare ergänzt werden, die bei der nächsten Revision der Pläne und Vorschriften in diese zu integrieren sind.
3. Abschluss der Bauinventare
Werden Entwürfe von Bauinventaren vor dem 31. Dezember 2004 gemäss Artikel 13a Absatz 1 veröffentlicht, gelten die Baudenkmäler im Sinne von Artikel 152 des Baugesetzes als bezeichnet.

26.2.2003 V

über die Organisation und die Aufgaben der Volkswirtschaftsdirektion, BAG 03–31 (II.), in Kraft am 1. 5. 2003

11.2.2004 V

Abfallverordnung, BAG 04–21 (Art. 40), in Kraft am 1. 6. 2004

26.1.2005 V

Organisationsverordnung BVE, BAG 05–11 (II.), in Kraft am 1. 4. 2005

25.5.2005 V

BAG 05–59, in Kraft am 1. 8. 2005

26.10.2005 V

über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, BAG 05–129 (II.), in Kraft am 1. 1. 2006

24.10.2007 V

über die Regionalkonferenzen, BAG 07–119 (Art. 12), in Kraft am 1. 1. 2008

9.4.2008 V

Gastgewerbeverordnung, BAG 08–42 (II.), in Kraft am 1. 7. 2008

Übergangsbestimmung

Vereine müssen bestehende Vereinslokale für die Anerkennung als Ausnahme gemäss Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe g GGG bis zum 31. Dezember 2008 bei der Bewilligungsbehörde melden.

29.10.2008 V

BAG 08–122, in Kraft am 1. 1. 2009

29.10.2008 V

Strassenverordnung, BAG 08–124 (Art. 62), in Kraft am 1. 1. 2009

29.10.2008 V

über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, BAG 08–125 (II.),
in Kraft am 1. 1. 2009

1.4.2009 V

zum Schutz vor Passivrauchen, BAG 09–44 (Art. 6), in Kraft am 1. 7. 2009

24.6.2009 V

BAG 09–71, in Kraft am 1. 9. 2009

Übergangsbestimmung

Spätestens zehn Jahre nach Inkrafttreten dieser Änderung hat jede Gemeinde ihren Zonenplan in digitalisierter Form zur Genehmigung einzureichen.

14.10.2009 V

BAG 09–119, in Kraft am 1. 1. 2010