

22. März 1994

Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD)

*Der Grosse Rat des Kantons Bern,
gestützt auf Artikel 143 Absatz 1 Buchstabe b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BSG 721.0],
auf Antrag des Regierungsrates,
beschliesst:*

I. Allgemeines

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Dekret regelt das Baubewilligungsverfahren für Bauten, Anlagen und Vorkehren auf und unter der Erdoberfläche und in Gewässern (Kurzbezeichnung: Bauvorhaben).

² Soweit das Dekret nichts anderes bestimmt, gilt das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege.

³ Bedarf ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung weiterer behördlicher Entscheide, gilt auch das Koordinationsgesetz, sofern nicht die kleine Gemeinde (Art. 33 Abs. 2 BauG [BSG 721.0]) das Baubewilligungsverfahren durchführt.

Art. 2

Baubeginn

¹ Mit der Ausführung von Bauvorhaben, die eine Baubewilligung benötigen, darf erst begonnen werden, wenn sie rechtskräftig bewilligt sind oder der Baubeginn vorzeitig gestattet ist.

² Ein Bauvorhaben gilt als begonnen

- a mit der Schnurgerüstabnahme,
- b wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften.

Art. 3

Gemeindebehörde

Gemeindebehörde im Sinne dieses Dekrets ist der Gemeinderat oder ein anderes im Gemeindereglement bezeichnetes Organ.

II. Baubewilligungspflicht, Baubewilligungsfreiheit

Art. 4

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

¹ Eine Baubewilligung ist – unter Vorbehalt von Artikel 5 – erforderlich für:

- a Gebäude und Gebäudeteile,

- b andere bauliche Anlagen, wie
 1. Tankanlagen, Speichereinrichtungen der öffentlichen Gasversorgung, Zapfsäulen für Treib- und Schmierstoffe,
 2. Türme, Kamine, Antennenmasten, Parabolantennen,
 3. feste Einfriedigungen, Stütz- und Futtermauern, äussere Kellereingänge, Rampen, Schwimmbassins,
 4. Biogasanlagen und Jauchegruben,
 5. private Strassen und andere oberirdische Anlagen der Baulanderschliessung (Zufahrten, Leitungen), Abstellplätze für Motorfahrzeuge,
 6. Hafen- und Landeanlagen, Ein- und Auswasserungsanlagen für Boote (Slipanlagen), Bootsanbindestellen, Schiffsbojen, Anlagen für die Ausübung des Bade- und Wassersports,
 7. Luftseilbahnen, Skilifte und Schrägaufzüge,
 - c Materialentnahmestellen (Steinbrüche, Kies- und Lehmgruben u. dgl.),
 - d Lagerplätze für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Bau- und andere Materialien, Abstellplätze für Mobilheime, Wohnwagen oder Boote, Ablagerungsplätze für ausgediente Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sowie für Abfälle, Bauschutt und Aushubmaterial jeder Art (Deponien),
 - e Campingplätze,
 - f das Aufstellen von mobilen Wohnheimen, Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für die Dauer von mehr als drei Monaten im Kalenderjahr am gleichen Ort,
 - g Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) von mehr als 1,20 m Höhe,
 - h die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m²,
 - i das Trockenlegen geschützter Feuchtgebiete,
 - k die technische Beschneidung einer Fläche und die dazu gehörigen festen Anlagen, *[Fassung vom 5. 9. 2000]*
 - l generelle Überzeitbewilligungen von Gastgewerbebetrieben. *[Eingefügt am 10. 4. 2000]*
- ² Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der Bauten und Anlagen nach Absatz 1. Als wesentliche Änderung gilt insbesondere *[Absatz 2 Fassung vom 6. 9. 2000]*
- a die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden (einschliesslich wichtiger Stilelemente) oder der Dachform (einschliesslich von Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster), die Wahl nicht ortsüblicher Materialien oder Anstriche, bei Baudenkmälern auch die Änderung der Umgebung,
 - b die Änderung von inneren Bauteilen, Raumstrukturen und festen Ausstattungen in schützenswerten Baudenkmälern,
 - c die Änderung von Raumstrukturen in erhaltenswerten Baudenkmälern,
 - d die Änderung der Zweckbestimmung und die Erneuerung von Bauten und Anlagen, wenn durch diese Änderungen baurechtlich relevante Tatbestände betroffen werden, wie bei Änderungen *[Buchstabe d entspricht dem bisherigen Buchstaben b.]*
 1. an Bauten, welche über eine Baulinie hinausragen,
 2. welche die Zonenvorschriften, die Umweltschutzgesetzgebung oder die Abstandsvorschriften berühren,
 3. welche zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führen,

- e der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Beseitigung oder Ausserbetriebsetzung von oberirdischen Anlagen der Baulanderschliessung. *[Entspricht dem bisherigen Buchstaben c.]*

Art. 5

Bewilligungsfreie Bauvorhaben

¹ Keiner Baubewilligung bedürfen

- a Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen,
- b Bauten und Anlagen, deren Bewilligung nach der Gesetzgebung Gegenstand eines besonderen Verfahrens ist, sofern dieses die Einsprachemöglichkeit entsprechend diesem Dekret vorsieht,
- c ausser in Ortsbildschutzgebieten und an Baudenkmälern *[Buchstabe c Fassung vom 6. 9. 2000]*
 - 1. einzelne Parabolantennen bis 60 cm Durchmesser an Fassaden in deren Farbe,
 - 2. bis zu zwei höchstens 0,8 m² grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche,
- d Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken,
- e Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern sowie Schrägrampen, je bis 1,20 m Höhe,
- f die Einrichtung und Abänderung von selbständigen Feuerstellen und Gartencheminées,
- g Änderungen im Innern eines Gebäudes, die mit keiner baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind, keine baubewilligungspflichtigen Änderungen der äusseren Gestaltung des Baus bewirken und keine inneren Bauteile, Raumstrukturen und festen Ausstattungen eines schützenswerten Baudenkmals bzw. keine Raumstrukturen eines erhaltenswerten Baudenkmals betreffen, *[Fassung vom 6. 9. 2000]*
- h kleine Nebenanlagen wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Pergolen, Fahrradunterstände, Werkzeugruhen, Ställe oder Gehege für einzelne Kleintiere,
- i Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material bis zu einer Dauer von drei Monaten,
- k das Abstellen von Fahrzeugen des fahrenden Volkes bis zu einer Dauer von sechs Monaten, an den von der Gemeindebehörde mit Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erlaubten Standorten,
- l auf bestehenden Abstellflächen das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen oder Boote während der Nichtbetriebszeit, sofern ausreichende Abstellplätze für Motorfahrzeuge verbleiben und weder Umgebung noch Aussenbereiche erheblich beeinträchtigt werden,
- m mobile Einrichtungen der Landwirtschaft wie Plastiktunnel und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten,
- n Arbeiten an Strassen nach Artikel 33 Absatz 4 Buchstaben b und c des Strassenbaugesetzes *[BSG 732.11]*,
- o kleine Nebenanlagen zu Strassen wie Unterstände bei Haltestellen, Behälter für das Winderdienststreugut,
- p Automaten sowie kleine Behälter wie Robidogs, Kompostbehälter und ähnliches, bis 2 m³ Inhalt,
- q alle kleinen Bauvorhaben, die von geringerer Bedeutung sind als die in Artikel 4 umschriebenen.

² Stören baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen die öffentliche Ordnung (Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG *[BSG 721.0]*), so ordnet die Baupolizeibehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an, insbesondere im Interesse der Sicherheit und Gesundheit sowie des Ortsbild- und Landschaftsschutzes.

Art. 6

Energiekollektoren

¹ Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Energiekollektoren) sind baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlagen zu Gebäuden installiert werden. Absatz 2 bleibt vorbehalten.

² In Schutzgebieten und an Schutzobjekten sind Energiekollektoren immer baubewilligungspflichtig.

³ Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] und die zuständige Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] geben gemeinsam Empfehlungen heraus, wie die Anlagen angeordnet werden können, ohne das Ortsbild oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Dabei sind die betroffenen Fachorganisationen anzuhören.

⁴ Beeinträchtigt ein bewilligungsfreier Energiekollektor das Ortsbild oder das Landschaftsbild und weicht er von den in Absatz 3 erwähnten Empfehlungen wesentlich ab, ordnet die Baupolizeibehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an.

Art. 7

Besondere Gesetzgebung

¹ Das Baubewilligungsverfahren ist auch durchzuführen, wenn die besondere Gesetzgebung dies verlangt, insbesondere für

- a Änderungen, welche die Brandsicherheit in Frage stellen,
- b Aussen- und Schwimmbadheizungen, Warmluftvorhänge, Lüftungs- und Klimaanlage.

² Ausserdem bleiben für alle Bauvorhaben die nach besonderer Gesetzgebung geltenden Vorschriften und erforderlichen weiteren Verfügungen vorbehalten.

III. Zuständigkeit

Art. 8

Grundsatz

¹ Zuständig für die Erteilung der Baubewilligung sind die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter des Amtsbezirks, in welchem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, oder die Gemeinden nach Artikel 33 des Baugesetzes [BSG 721.0].

² Die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter ist in jedem Fall zuständig für Gastgewerbebetriebe und für Bauvorhaben, die für Zwecke der Gemeinde bestimmt sind. [Fassung vom 29. 4. 1996]

³ Ausserdem ist die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter zuständig, wenn die Voraussetzungen von Artikel 9 Absatz 2 vorliegen.

Art. 9

Zuständigkeit der kleinen Gemeinden

¹ Die Baubewilligungskompetenz der kleinen Gemeinden nach Artikel 33 Absatz 2 des Baugesetzes [BSG 721.0] ist beschränkt auf Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung nicht mehr erfordern als

- a den Anschluss an das Strassen- und Energieleitungsnetz, an die Wasserversorgung und die Kanalisation,
- b den Anschluss an das PTT-Leitungsnetz, die Gemeinschaftsantennenanlagen und dergleichen,
- c die Gewässerschutzbewilligung,
- d die Konzession zum Entzug von Wärme aus einem öffentlichen Gewässer, [Fassung vom 29. 4. 1996]
- e die Haustechnik, [Fassung vom 29. 4. 1996]
- f den energietechnischen Massnahmenachweis, [Fassung vom 29. 4. 1996]
- g die Prüfung der technischen Belange der Feuerpolizei und des Zivilschutzes, [Eingefügt am 29. 4. 1996]
- h die Ausnahmegewilligung nach Artikel 24–24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung [SR 700], [Fassung vom 25. 11. 2004]
- i den Entscheid über die Zonenkonformität einer Baute ausserhalb der Bauzone oder [Fassung vom 25. 11. 2004]
- k die Ausnahme nach Artikel 26 oder 28 des Baugesetzes [BSG 721.0] oder nach Artikel 66 des Strassenbaugesetzes [BSG 732.11]. [Entspricht dem bisherigen Buchstaben i]

² Die Baubewilligungskompetenz der kleinen Gemeinden entfällt und die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter ist zuständig, wenn das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert oder die Baukosten eine Million Franken übersteigen. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion kann diesen Betrag dem Baukostenindex anpassen.

³ Ist sie nicht offensichtlich selbst zuständig, stellt die kleine Gemeinde der Regierungsstatthalterin oder dem Regierungsstatthalter innert sieben Arbeitstagen nach Eingang eine Kopie des Baugesuchs und des Situationsplans zu. Ist die kleine Gemeinde nicht zuständig, erklärt sich die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter innert sieben Arbeitstagen für zuständig.

⁴ Ist die kleine Gemeinde Baubewilligungsbehörde, holt sie zu Gesuchen um Ausnahmen von kantonalen Vorschriften den Amtsbericht der Regierungsstatthalterin oder des Regierungsstatthalters ein.

IV. Baueingabe

Art. 10

Baugesuch

1. Form

¹ Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung einzureichen.

² Es ist das amtliche Formular zu verwenden, das von der Bauherrschaft, von den Projektverfassenden und bei Bauten auf fremdem Boden ausserdem von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen ist.

³ Dem Baugesuch sind der Situationsplan (Art. 12 und 13), die Projektpläne (Art. 14) und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen (Art. 15) beizulegen. Alle Pläne sind zu datieren und von den Gesuchstellenden sowie von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.

⁴ Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist zu begründen.

⁵ Bei Bauvorhaben, die der Energie- oder Umweltschutzgesetzgebung unterstehen, sind die dort verlangten Unterlagen beizulegen.

⁶ Alle Gesuchsunterlagen sind in der nötigen Anzahl, mindestens aber in zweifacher Ausfertigung, einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere Doppel verlangen.

Art. 11

2. Inhalt

¹ Im Baugesuch sind zu bezeichnen

- a* Name und Adresse der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers, der Bauherrschaft (allenfalls der Vertreterin oder des Vertreters) sowie der Projektverfassenden,
- b* die Bauparzelle mit der genauen Lage oder den Koordinaten und die Nutzungszone,
- c* der Zweck, für den das Bauvorhaben bestimmt ist,
- d* die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die wichtigsten Baumaterialien, Art und Farbe der Fassaden und der Bedachung,
- e* die Baukosten einschliesslich Eigenarbeiten, aber ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzinsen (die Behörde kann in Zweifelsfällen die Vorlage der Kostenvoranschläge verlangen),
- f* bei Campingplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Art der zu lagernden oder abzubauenen Materialien,
- g* bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen,
- h* bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung,
- i* die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens,
- k* Lage, Gestaltung und rechtliche Sicherung der Abstellplätze für Fahrzeuge, der Spielplätze und der Aufenthaltsbereiche,
- l* die Ausnützungsziffer und die Überbauungsprozente, wenn diese in den baurechtlichen Vorschriften beschränkt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen.

² Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein Baudenkmal, ein archäologisches Objekt oder ein anderes Objekt des besonderen Landschaftsschutzes nach einem Inventar (Art. 10d BauG [BSG 721.0]) oder nach der Nutzungsplanung (Art. 64a BauG) betrifft. [Fassung vom 6. 9. 2000]

Art. 12

Situationsplan

1. Form

¹ Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer vom Kreisgeometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen. Wo die Grundbuchvermessung noch fehlt, zeichnen die Projektverfassenden den Situationsplan mit den Eintragungen, wie sie einem Grundbuchplan entsprechen.

² Die Projektverfassenden haben im Situationsplan die nach Artikel 13 verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen. Diese sind durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den von der Kreisgeometerin oder vom Kreisgeometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

³ Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen, im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplans.

Art. 13

2. Inhalt

Der Situationsplan soll namentlich Aufschluss geben über

- a Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümerinnen oder ihrer Eigentümer und die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen,
- b die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt, das Gefahrengebiet, das Schutzgebiet, das Immissionsgebiet oder den Übergangsbereich (Art. 6, 86 und 87 BauG [BSG 721.0]),
- c den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen,
- d die Waldbaulinien, bei ihrem Fehlen die Waldränder nach effektivem Verlauf, sofern sie weniger als 30 m von den geplanten Bauten und Anlagen entfernt sind,
- e die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen Baudenkmäler, archäologischen Objekte oder anderen Objekte des besonderen Landschaftsschutzes, [Fassung vom 6. 9. 2000]
- f Lage und Grundfläche des Bauvorhabens und in Zahlen seine Abstände von den Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses,
- g die Zufahrt, die Abstellplätze für Fahrzeuge und, wo vorgeschrieben (Art. 22 Abs. 2 und 23 BauG [BSG 721.0]), den rollstuhlgängigen Zugang,
- h die in den bestehenden oder öffentlich aufgelegten Überbauungs- oder Strassenplänen eingezeichneten Bau- und Strassenlinien, Höhenkoten und öffentlichen Leitungen,
- i die Gewässer, den Uferschutzbereich, die Abstandslinie und das Überflutungsgebiet (Art. 7 Abs. 2 WBG [BSG 751.11]).

Art. 14

Projektpläne

¹ Dem Baugesuch sind folgende Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen

- a die Grundrisse sämtlicher Geschosse. Einzutragen sind die Zweckbestimmung der Räume (unter zahlenmässiger Angabe ihrer Länge und Breite), die Stärke der Aussenwände und ihrer Isolation sowie die ungefähre Stärke der übrigen Mauern, die Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen sowie die Boden- und Fensterflächen in Quadratmetern;
- b die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der Hauptdimensionen, der lichten Geschosshöhen, der ungefähren Deckenmasse, der Kniewandhöhe (in der Fassadenflucht vom Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen). Anzugeben ist ferner die Stärke der Dachisolation und die Höhe von oberkant Erdgeschossboden (Höhe in bezug auf einen im Situationsplan einzutragenden Fixpunkt). Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;

- c die Pläne sämtlicher Fassaden mit Markierung der Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden und Eintragung der Gebäudehöhe nach der Messweise des Gemeindebaureglementes. Bei geschlossener Bauweise sind, soweit nötig, die Fassaden der anschliessenden Gebäude aufzuzeichnen;
- d ein Umgebungsgestaltungsplan, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bestehen (Art. 14 BauG [BAG 721.0]), wenn das Bauvorhaben die Anlage von Kinderspielplätzen, grösseren Spielflächen oder von Aufenthaltsbereichen erfordert (Art. 15 BauG) oder wenn das Bauvorhaben ein Baudenkmal, ein archäologisches Objekt oder ein anderes Objekt des besonderen Landschaftsschutzes betrifft (Art. 10 bis 10b BauG). [Fassung vom 6. 9. 2000]

² In den Schnitt- und Fassadenplänen sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie einzutragen. Diese Linien sind zu beschriften.

³ Aus den Plänen müssen ferner die vorgesehene Terraingestaltung (Gebäudeanschlüsse, Böschungen, Stützmauern) und die festen Einfriedungen ersichtlich sein.

⁴ Bei Änderungen wie An-, Um- und Erweiterungsbauten muss aus den Plänen hervorgehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen.

Art. 15

Besondere Anforderungen; Erleichterungen

¹ Die Behörde kann weitere Unterlagen, wie Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Fotomontagen, Modelle, detaillierte Aufstellungen über die Ausnützungsziffer bzw. die Überbauungsprozente, Berechnungen und Schattendiagramme verlangen.

² Die Behörde kann

- a für sehr grosse Bauvorhaben Projektpläne im Massstab 1:200 gestatten,
- b bei unbedeutenden Bauvorhaben von der Vorlage einzelner Projektpläne oder sonstiger Unterlagen entbinden,
- c die Vorlage eines Umgebungsgestaltungsplans verlangen, wo die Gemeindebauvorschriften dies allgemein oder für bestimmte Gebiete vorschreiben.

³ In speziellen Fällen, insbesondere bei Bauten und Anlagen von beschränkter Dauer, kann eine andere als in Artikel 10 bis 14 umschriebene Darstellung des Bauvorhabens gestattet werden, soweit diese zu beurteilen erlaubt, ob das Vorhaben den im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Zuständig ist

- a die Behörde, welche eine Überbauungsordnung genehmigt, die als Baubewilligung gilt (Art. 1 Abs. 4 BauG [BSG 721.0]), oder
- b die Baubewilligungsbehörde mit Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung. [Absatz 3 eingefügt am 18. 6. 1997]

Art. 16

Profile

¹ Die Gesuchstellenden haben zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden (Schnittpunkt mit oberkant Dachsparren) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstung, anzugeben. Die Höhe von oberkant Erdgeschossboden ist mit einer Querlatte zu markieren.

² Die Profile sind stehenzulassen, bis über das Bauvorhaben endgültig entschieden ist.

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

⁴ Falls ein Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss profiliert ist oder die gestellten Profile wesentlich von den Projektplänen abweichen, ist die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels zu wiederholen mit entsprechender Verlängerung der Einsprachefrist.

V. Vorläufige Prüfung

Art. 17

Prüfung durch die Gemeindeverwaltung

¹ Innert sieben Arbeitstagen nach Eingang der Baueingabe und nach erfolgter Profilierung nimmt die Gemeindeverwaltung eine vorläufige formelle Prüfung der Bau- und Ausnahmegesuche vor und leitet diese mit dem Hinweis auf nicht behobene Mängel an die Baubewilligungsbehörde weiter. Sie kann zuvor einfache Mängel beheben lassen.

² Ergibt die vorläufige Prüfung, dass der Bauentscheid in die Zuständigkeit der kleinen Gemeinde fällt, ist nach Artikel 9 Absatz 3 und 4 vorzugehen.

³ In jedem Fall veranlasst die Gemeindeverwaltung die sofortige Berichtigung fehlerhafter oder ungenügender Profile.

Art. 18

Prüfung durch die Baubewilligungsbehörde

¹ Stellt die Baubewilligungsbehörde bei der vorläufigen Prüfung formelle Mängel fest, weist sie das Gesuch zur Verbesserung zurück. Sie setzt eine angemessene Frist mit dem Hinweis darauf, dass das Gesuch als zurückgezogen gilt, wenn es nicht innert der Frist bei ihr wieder eingereicht wird.

² Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche nicht beantragt wurden, bewilligt werden könnte, macht die Baubewilligungsbehörde die Gesuchstellenden auf diesen Mangel aufmerksam. Sie gibt ihnen Gelegenheit zur Verbesserung innert drei Monaten und weist darauf hin, dass das Gesuch als zurückgezogen gilt, wenn es nicht innert der Frist bei ihr wieder eingereicht wird.

³ Die Rückweisung zur Verbesserung nach den Absätzen 1 und 2 erfolgt innert zehn Arbeitstagen nach Eingang bei der Baubewilligungsbehörde.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde tritt auf ein wieder eingereichtes, formell mangelhaftes Gesuch nicht ein. Hat es offenkundige materielle Mängel, für deren Beurteilung sie selber zuständig ist, weist sie es innert 30 Tagen ab.

VI. Materielle Prüfung

Art. 19 *[Fassung vom 25. 11. 2004]*

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

Betrifft ein Gesuch ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, stellt es die Baubewilligungsbehörde der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zum Entscheid über die Zonenkonformität zu.

Art. 20

Vorbereitung des Entscheids

1. Anhörung der Gemeinde

Die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter als Baubewilligungsbehörde lädt die Gemeindebehörde zur Stellungnahme ein. Die Gemeindebehörde stellt Antrag und macht namentlich auf Tatsachen aufmerksam, die der Erteilung der Baubewilligung entgegenstehen.

Art. 21

2. Konsultation weiterer Behörden

Die Baubewilligungsbehörde holt die Amtsberichte mit Anträgen, Verfügungen oder Stellungnahmen der zuständigen Behörden von Bund und Kanton ein.

Art. 22

3. Bedenken oder Einwände besonderer Art

¹ Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die zuständigen kantonalen Fachstellen gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]*, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände der nachgenannten Art bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind:

- a Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft,
- b Gefährdung der Sicherheit oder allgemeinen Gesundheit,
- c feuerpolizeiliche Bedenken,

- d Missachtung von Vorschriften über Vorkehren im Interesse Behinderter,
- e Verletzung von Umweltvorschriften.

² Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden.

³ Betrifft ein Bauvorhaben ein Objekt oder die Umgebung eines Objektes, das Gegenstand eines Inventars oder eines Verzeichnisses von Bund oder Kanton ist, bezieht die Baubewilligungsbehörde die kantonalen Fachstellen in jedem Fall ein. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die erhaltenswerte Baudenkmäler im Sinne von Artikel 10c Absatz 2 des Baugesetzes [BSG 721.0] betreffen. [Fassung vom 6. 9. 2000]

Art. 23

4. Weitere Abklärungen

Die Baubewilligungsbehörde kann Sachverständige beiziehen, Bodenuntersuchungen, Materialprüfungen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen.

Art. 24

Bauabschlag ohne Bekanntmachung

¹ Kommt die Baubewilligungsbehörde zum Schluss, dass das Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann, teilt sie dies den Gesuchstellenden mit und gibt ihnen unter Ansetzung einer Frist Gelegenheit zur Stellungnahme.

² Halten die Gesuchstellenden am eingereichten Gesuch fest, weist die Baubewilligungsbehörde das Gesuch ohne Bekanntmachung ab, sofern sie ihre Beurteilung nicht geändert hat.

VII. Bekanntmachung, Auflage

Art. 25

Zeitpunkt der Bekanntmachung

Die Baubewilligungsbehörde kann bis nach der materiellen Prüfung mit der Bekanntmachung des Gesuchs zuwarten, sofern die Gesuchstellenden diese nicht früher verlangen.

Art. 26

Veröffentlichung

¹ Die Baubewilligungsbehörde macht das Gesuch durch Veröffentlichung bekannt. Artikel 27 bleibt vorbehalten.

² Die Veröffentlichung erfolgt in zwei aufeinanderfolgenden Nummern des Amtsanzeigers oder, wo kein solcher besteht, in ortsüblicher Weise. Vorbehalten bleibt die Veröffentlichung im Amtsblatt, wenn die Gesetzgebung dies vorsieht.

³ Die Veröffentlichung enthält

- a die Namen der Gesuchstellenden und der Projektverfassenden,
- b die Parzelle mit Angabe der genauen Lage oder der Koordinaten sowie die allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens,
- c die Nutzungszone und eine allenfalls bestehende Überbauungsordnung,
- d die betroffenen Schutzzonen, die Schutzgebiete und die in der Nutzungsordnung oder in Inventaren oder in Verzeichnissen bezeichneten Schutzobjekte, [Fassung vom 6. 9. 2000]
- e die für das Bauvorhaben beanspruchten Ausnahmen,
- f die Bekanntgabe von Ort und Zeit der Auflage der Gesuchsakten, der Einsprachemöglichkeit, der Einsprachestelle und der Einsprachefrist sowie
- g die Androhung der Verwirkung von Lastenausgleichsansprüchen, die der Gemeindebehörde nicht innert der Einsprachefrist angemeldet werden (Art. 31 Abs. 4 Bst. a BauG).

Art. 27

Kleine Baubewilligung ohne Veröffentlichung

¹ Für die kleine Baubewilligung genügt die Mitteilung an die Nachbarinnen und Nachbarn, und zwar im

Fälle folgender Bauvorhaben:

- a Kleinbauten, kleinere Gebäudeerweiterungen,
- b die wesentlichen Änderungen nach Artikel 4 Absatz 2, ausgenommen jedoch wesentliche Abweichungen von Art oder Mass der zulässigen Nutzung sowie Änderungen an Baudenkmälern oder ihrer Umgebung,
- c Bauten, die ohne die Absicht bleibenden Bestandes aufgestellt werden (Fahrradbauten),
- d das Aufstellen von mobilen Wohnheimen, Wohnwagen, Zelten und dergleichen,
- e Terrainveränderungen,
- f Zapfsäulen für Treib- und Schmierstoffe,
- g Kamine, die nicht freistehen und freistehende Kamine bis zu 5 m Höhe,
- h Antennen für den Empfang elektronischer Massenmedien,
- i feste Einfriedigungen, Stütz- und Futtermauern, Rampen, äussere Kellereingänge, kleine Schwimmbassins,
- k Biogasanlagen und Jauchegruben,
- l private Strassen und andere oberirdische Anlagen der Baulanderschliessung (Zufahrten, Leitungen), einzelne Abstellplätze für Motorfahrzeuge,
- m Schrägaufzüge der privaten Erschliessung.

² Die Mitteilung erfolgt mit eingeschriebenem Brief und enthält die in Artikel 26 Absatz 3 genannten Angaben.

³ Die Mitteilung kann unterbleiben, soweit die Gesuchstellenden die schriftliche Zustimmung betroffener Nachbarinnen und Nachbarn vorgelegt haben. In diesem Fall entscheidet die Baubewilligungsbehörde innert 30 Tagen nach Erhalt der nötigen Unterlagen und nach Eingang der weiteren Entscheide. Vorbehalten bleibt Artikel 2a Absatz 2 Buchstabe b des Baugesetzes [BSG 721.0].

⁴ Kann der Kreis der betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn nicht eindeutig bestimmt werden, ist das Gesuch zu veröffentlichen.

⁵ Die Erteilung der Baubewilligung als kleine Baubewilligung ist nicht möglich, wenn

- a das Bauvorhaben mit einem andern zusammenhängt, das veröffentlicht werden muss,
- b die Gesetzgebung eine Veröffentlichung vorsieht, [Fassung vom 29. 4. 1996]
- c wesentliche öffentliche Interessen berührt werden, insbesondere solche des Natur-, Heimat- oder Landschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Ortsplanung.

Art. 28

Auflage

Das Gesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen sind bis zum Ablauf der Einsprachefrist nach Artikel 31 bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aufzulegen.

VIII. Einsprache, Rechtsverwahrung

Art. 29

Einsprachebefugnis

Zur Einsprache sind befugt

- a Personen, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind,
- b private Organisationen in Form einer juristischen Person, soweit die Wahrung von Anliegen des Baugesetzes nach den Statuten zu ihren dauernden Hauptaufgaben gehört und sie zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bauvorhabens mindestens fünf Jahre bestanden haben,
- c die Behörden der Gemeinden und die Organe von Gemeindeverbindungen, des Kantons [Fassung vom 25. 11. 2004] und des Bundes.

Art. 30

Einsprachegründe

- ¹ Die Personen im Sinne von Artikel 29 Buchstabe a müssen an jeder Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben.
- ² Die privaten Organisationen können Rügen zur Wahrung ihres statutarischen Zweckes geltend machen.
- ³ Die Behörden und Organe können Rügen zur Wahrung der ihnen anvertrauten öffentlichen Interessen geltend machen.

Art. 31

Frist und Form

- ¹ Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der ersten Veröffentlichung bzw. mit der Zustellung der schriftlichen Mitteilung.
- ² Die Einsprachen sind schriftlich und begründet, im Doppel, bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
- ³ Kollektiveinsprachen und vervielfältigte Einzeleinsprachen sind nur rechtsgültig, wenn sie angeben, wer die Einsprechergruppe rechtsverbindlich zu vertreten befugt ist.

Art. 32

Rechtsverwahrung

- ¹ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.
- ² Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist befugt, wer zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.
- ³ Die Bestimmungen über den Lastenausgleich bleiben vorbehalten (Art. 30 und 31 BauG [BSG 721.0]).

Art. 33

Instruktion

1. Allgemeines

- ¹ Innert sieben Arbeitstagen seit Ablauf der Einsprachefrist stellt die Baubewilligungsbehörde je ein Doppel der Einsprachen und der Rechtsverwahrungen den Gesuchstellenden und den betroffenen Behörden zu.
- ² Diese erhalten Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme binnen zehn Tagen, längstens bis zur Einigungsverhandlung, wenn eine solche durchgeführt wird.
- ³ Bei offensichtlich unzulässigen oder unbegründeten Einsprachen kann die Baubewilligungsbehörde darauf verzichten, Stellungnahmen einzuholen.

Art. 34

2. Einigungsverhandlung

- ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann eine Einigungsverhandlung durchführen, sofern die Beteiligten nicht darauf verzichten.
- ² Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, in welchem die Ergebnisse festzuhalten und am Schluss die unerledigten Einsprachen anzugeben sind. Das Protokoll ist von allen Beteiligten zu unterzeichnen.

IX. Bauentscheid

Art. 35

Bauentscheid

1. Voraussetzungen, Bedingungen, Auflagen, Gegenstand

- ¹ Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung nach Artikel 36 und 62 des Baugesetzes [BSG 721.0] entgegenstehen. Andernfalls ist das Gesuch abzuweisen (Bauabschlag).
- ² Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde bezeichnet die Pläne, auf die sich der Bauentscheid bezieht.

Art. 36

2. Inhalt

¹ Der Baumentscheid besteht aus der Begründung, dem Dispositiv und der Rechtsmittelbelehrung.

² Die Begründung enthält

- a die Gründe für die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- b die Gründe für den Bauabschlag und
- c die Stellungnahme zu den Einsprachen.

³ Das Dispositiv enthält

- a die Erteilung oder die Verweigerung der verlangten Ausnahmegewilligungen,
- b die Erteilung oder die Verweigerung der Baubewilligung,
- c die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- d die weiteren Bewilligungen, die vor Baubeginn noch beigebracht werden müssen (Art. 2a BauG [BSG 721.0]),
- e im Fall der Teilbaubewilligung die Gegenstände, die noch einer Bewilligung bedürfen,
- f den Hinweis auf die Rechtsverwahrungen sowie
- g die Regelung der Kostenpflicht.

⁴ Die Rechtsmittelbelehrung enthält

- a den Hinweis auf Frist, Form und Einreichungsort der Baubeschwerde,
- b den Hinweis, dass von der Baubewilligung erst Gebrauch gemacht werden darf, wenn
 - 1. die Beschwerdefrist unbenützt abgelaufen ist oder
 - 2. alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder
 - 3. die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

Art. 37

3. Eröffnung

¹ Die Baubewilligungsbehörde eröffnet ihren Entscheid den Gesuchstellenden, den verbliebenen Einsprechenden und der Gemeinde.

² Sie bringt den Entscheid ausserdem den konsultierten Fachstellen nach Artikel 22 und den Personen, die Rechtsverwahrung angemeldet haben, zur Kenntnis.

³ Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer Kopien der Baubewilligungen unter Beilage einer Situationsplankopie zu. Ausgenommen sind Baubewilligungen für Vorkehren im Innern von bestehenden Bauten und Anlagen.

X. Geltung und Befristung der Baubewilligung

Art. 38

Bedeutung; Geltung

¹ Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Vorhabens, sobald sie und die weiteren erforderlichen Bewilligungen unanfechtbar geworden sind.

² Die Baubewilligung gilt für die Gesuchstellenden und die Eigentümerinnen und Eigentümer des Baugrundstücks. Für deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war.

Art. 39

Vorzeitiger Baubeginn

¹ Liegen gegen ein Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, kann die Baubewilligungsbehörde den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten.

² Muss das Bauvorhaben von mehreren Behörden beurteilt werden, müssen alle dem vorzeitigen Baubeginn zustimmen.

³ Beruht das Bauvorhaben auf noch nicht genehmigten Bauvorschriften, kann der vorzeitige Baubeginn nur gestattet werden, wenn die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] zustimmt.

⁴ Der Aushub der Baugrube, das Legen von Leitungen und ähnliche Arbeiten können von der Gemeindebehörde schon nach Eingang des Baugesuchs erlaubt werden, wenn keine Gefahr der Beeinträchtigung von Wasservorkommen besteht und sich die Gesuchstellenden verpflichten, bei Verweigerung der Baubewilligung den natürlichen Zustand des Baugrundstücks wiederherzustellen. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gesuchstellenden für die Erfüllung dieser Pflicht angemessene Sicherheit leisten.

Art. 40

Befristung

1. Allgemeines

¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird.

² Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und die Bauherrschaft die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Hinderung unternimmt.

³ Nach Wegfall der Hinderung läuft die Frist noch mindestens ein Jahr.

Art. 41

2. Verlängerung der Geltungsdauer

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung aus wichtigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben.

² Das Gesuch um Verlängerung einer Baubewilligung ist zu veröffentlichen, wenn die Verlängerung wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte. Erfolgt keine Veröffentlichung, so ist das Gesuch den Nachbarinnen und Nachbarn und den von der Verlängerung betroffenen ehemaligen Einsprechenden schriftlich mitzuteilen.

³ Einsprachen können sich nur gegen die Verlängerung richten. Die Baubewilligungsbehörde setzt sich in ihrem Verlängerungsentscheid mit den Einsprachen auseinander. Eine Einigungsverhandlung findet nicht statt.

⁴ Der Verlängerungsentscheid ist wie ein Bauentscheid anfechtbar.

XI. Besondere Vorschriften

Art. 42

Generelles Baugesuch

Für das generelle Baugesuch (Art. 32 Abs. 4 BauG [BSG 721.0]) gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

- a Die Baueingabe kann namentlich die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben.
- b Die generelle Baubewilligung gilt nur für jene Teile des Bauprojektes, die im Baugesuch eindeutig als Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bezeichnet worden sind.
- c Dem Baugesuch sind der Situationsplan und die erforderlichen Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:200 beizulegen.
- d Der Fristenlauf für die Einreichung des Ausführungsgesuchs wird durch privatrechtliche Hindernisse nicht gehemmt.
- e Das Ausführungsprojekt ist nur zu veröffentlichen, wenn es öffentliche Interessen in weitergehendem Masse berührt als das generelle Gesuch. Erfolgt keine Veröffentlichung, so ist den Betroffenen die Auflage des Ausführungsprojekts schriftlich mitzuteilen.

Art. 43

Projektänderungen während des Verfahrens und während der Bauausführung

- ¹ Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt.
- ² Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind.
- ³ Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz kann die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen.
- ⁴ Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht sind Projektänderungen ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt die Befugnis des Verwaltungsgerichts, die Sache zwecks Prüfung einer Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder das Beschwerdeverfahren durch Vergleich zu erledigen.
- ⁵ Erfolgt die Projektänderung erst während der Bauausführung, richtet sich die Zuständigkeit allein nach der Änderung. Es ist das im Zeitpunkt der Einreichung der Projektänderung geltende Recht anzuwenden.

Art. 44

Nachträgliche Ausnahmegesuche

- ¹ Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren sind nachträgliche Ausnahmegesuche zu veröffentlichen.
[Fassung vom 29. 4. 1996]
- ² Wird ein Ausnahmegesuch erst im Baubeschwerdeverfahren gestellt, so ist über die Ausnahme im Beschwerdeentscheid zu befinden.
- ³ Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht wird auf nachträgliche Ausnahmegesuche nicht eingetreten. Vorbehalten bleibt die Befugnis des Verwaltungsgerichts, das Ausnahmegesuch zur Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder das Beschwerdeverfahren durch Vergleich zu erledigen.

Art. 45

Überbauungsordnung

1. Voraussetzungen

- ¹ Die Überbauungsordnung gilt als Baubewilligung, soweit sie das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt. In der Veröffentlichung ist darauf hinzuweisen, für welche Gegenstände die Überbauungsordnung als generelle oder ordentliche Baubewilligung gelten soll.
- ² Der Genehmigungsbeschluss bezeichnet die Gegenstände, für welche die Überbauungsordnung als generelle oder ordentliche Baubewilligung gilt.
- ³ Auch dieser Teil der Überbauungsordnung kann nach Artikel 61a des Baugesetzes *[BSG 721.0]* angefochten werden.

Art. 46

2. Geltungsdauer

- ¹ Solange die Überbauungsordnung in Kraft steht, gilt sie auch als generelle oder ordentliche Baubewilligung gemäss Genehmigungsbeschluss.
- ² Hat die Bauherrschaft aber während fünf Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung von ihrem Recht keinen Gebrauch gemacht, zeigt sie ihre Absicht, nun ein Ausführungsgesuch einzureichen oder mit dem Bau zu beginnen, der Gemeinde schriftlich an.
- ³ Erlässt die Gemeinde innert drei Monaten keine Planungszone, kann die Bauherrschaft während jeweils weiteren fünf Jahren das Ausführungsgesuch einreichen oder mit dem Bau beginnen.

XII. Baupolizei

Art. 47

Pflichten der Gemeindebaupolizeibehörden

- ¹ Die Gemeindebaupolizeibehörde hat darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Bestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Dazu kontrolliert

sie insbesondere

a vor Aufnahme der Bauarbeiten

1. die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Bewilligungen, die bei Baubeginn erfüllt sein müssen,
2. das Vorliegen der für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Bewilligungen,
3. die Sicherung eines für das Bauvorhaben gewählten Fixpunktes (Art. 14 Abs. 1 Bst. b),

b bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube

1. das Schnurgerüst und
2. die Einhaltung der bewilligten Höhe von oberkant Erdgeschossboden,

c während den Bauarbeiten die Beachtung

1. der Sicherheitsvorschriften und der hygienischen Bedingungen insbesondere der Arbeiterunterkünfte,
2. der Pflicht, eine Beschmutzung der Fahrbahn durch den Bauverkehr tunlichst zu vermeiden bzw. ungesäumt zu beseitigen,

d nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und der Bedingungen und Auflagen. Hat sie nicht selber die Baubewilligung erteilt, stellt sie der Baubewilligungsbehörde ein Doppel des Aufnahmeprotokolls zu.

² Sie veranlasst die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen (Art. 46 und 47 BauG [BSG 721.0]). Sie berücksichtigt dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

³ Sie sorgt für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 Abs. 2 Bst. c und Art. 47 BauG).

⁴ Sie zeigt denjenigen, die eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben, den Baubeginn mit Gerichtsurkunde oder eingeschriebenem Brief an (Art. 31 Abs. 2 BauG).

Art. 48

Befugnisse der Regierungsratspräsidentin [Fassung vom 25. 11. 2004]

¹ Die Regierungsratspräsidentin oder der Regierungsratspräsident übt die Aufsicht über die Gemeindebaupolizei aus und setzt säumigen Baupolizei- und Bewilligungsbehörden der Gemeinden angemessene Fristen zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten. Wenn nötig verfügt die Regierungsratspräsidentin oder der Regierungsratspräsident die erforderlichen Massnahmen selbst.

² Der Regierungsratspräsidentin oder dem Regierungsratspräsidenten stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- a** im Zweifelsfall der Entscheid, ob ein Bauvorhaben einer Baubewilligung bedarf und welcher Art diese ist (Art. 32 BauG [BSG 721.0]);
- b** im Streitfall der Entscheid über besondere Anforderungen oder Erleichterungen nach Artikel 15 und 16 Absatz 3.

³ ... [Aufgehoben am 25. 11. 2004]

Art. 49 [Fassung vom 25. 11. 2004]

Beratung

Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion berät Gemeindebehörden sowie Regierungsratspräsidentinnen und Regierungsratspräsidenten in Baubewilligungsangelegenheiten. Sie nimmt namentlich Stellung zu Fragen der Bau- und Ausnahmbewilligungspflicht, des Baubewilligungsverfahrens, der baupolizeilichen Vorschriften und der Ausnützungsberechnung.

Art. 50

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Dekrets und der gestützt darauf erlassenen Verordnungen und Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Artikels 50 des Baugesetzes [BSG 721.0] geahndet (Busse bis zu 40 000 Franken, in schweren Fällen Busse bis zu 100 000 Franken und überdies Haft, in leichten Fällen Busse bis zu 1000 Franken).

XIII. Kosten

Art. 51

Grundsatz

¹ Die Verfahrenskosten (amtliche Kosten) bestehen aus den Gebühren und den Auslagen, welche die Gemeinde für ihre Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren und für ihre baupolizeilichen Verrichtungen erheben kann.

² Auslagen sind namentlich Reiseentschädigungen, Zeugengelder, Kosten für technische Untersuchungen, Expertenhonoreare, Post-, Telefon- und Telegrafengebühren, Insertionskosten, nicht aber Kosten für Verrichtungen nach Artikel 33a Absatz 2 des Baugesetzes [BSG 721.0].

³ Die Gemeinde erlässt einen Gebührentarif.

Art. 52

Kostenpflicht im Baubewilligungsverfahren

¹ Die Gesuchstellenden tragen die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Parteikosten werden keine gesprochen.

² Bei der Bestimmung der Verfahrenskosten ist der Bedeutung der Bausache angemessen Rechnung zu tragen; insbesondere kann bei kleinen Bauvorhaben oder bei verhältnismässig hohen Expertisenkosten von einer vollen Kostenüberwälzung an die Gesuchstellenden abgesehen werden.

³ Den Einsprechenden können die amtlichen Kosten auferlegt werden, die sie durch eine offensichtlich unbegründete Einsprache verursacht haben.

Art. 53

Vorschusspflicht und Kostensicherheit

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Gesuchstellenden zur Leistung eines angemessenen Kostenvorschusses anhalten.

² Kommen die Gesuchstellenden ihrer Vorschusspflicht nicht nach, so wird das Verfahren nach dreimonatiger Einstellung als gegenstandslos abgeschrieben.

XIV. Vollzugs- und Übergangsbestimmungen

Art. 54

Ausführungsbestimmungen

Der Regierungsrat kann auf dem Verordnungsweg weitere Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren, die Baupolizei und den Lastenausgleich erlassen.

Art. 55

Hängige Verfahren

Baubewilligungs-, Beschwerde- und Lastenausgleichsverfahren, die beim Inkrafttreten dieses Dekretes bereits hängig sind, werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

Art. 56

Aufhebung eines Erlasses

Das Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 wird aufgehoben.

Art. 57

Anpassung von Vorschriften

Das Dekret vom 4. Februar 1987 über die Staatsleistungen an die Energieversorgung [BSG 741.61] wird wie folgt geändert:

Art. 58

Inkrafttreten

¹ Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Für den Fall, dass die «Sonnenkollektor-Initiative» nicht zurückgezogen wird, bleiben die Absätze 2 und 3 vorbehalten.

² Wird die «Sonnenkollektor-Initiative» in der Volksabstimmung angenommen, fallen die Bestimmungen der Artikel 6 und 57 dahin und Artikel 6 wird durch folgende Regelung ersetzt:

Art. 6

Keiner Baubewilligung bedürfen:

- a Sonnenkollektoren und Solarzellen bis maximal 2 m² Fläche (Kleinanlagen);
- b Sonnenkollektoren und Solarzellen über 2 m² Fläche, ausgenommen auf schutzwürdigen Gebäuden und ausserhalb der Bauzone, unter folgenden Voraussetzungen:
 - Bedeckungen von maximal zwei Dritteln der Dachfläche oder Fassade, wobei für Einfamilienhäuser mindestens 30 m² und pro weitere Wohnung mindestens 20 m² zugelassen sind;
 - Anlagen auf Dächern: bündige Einpassung mit dem Dach und bis zu einer Kollektorneigung von 45° sowie maximal 20 cm von schrägen Dachflächen abstehend;
 - Anlagen an Fassaden: Kollektorneigung von 0° bis 45° und 70° bis 90° (vertikal) und maximal 1,0 m von der Fassadenfläche abstehend;
 - Höhe der Anlagen bei Flachdächern maximal 1,0 m über oberkant Dachrand.

³ Wird die «Sonnenkollektor-Initiative» in der Volksabstimmung verworfen, und hat der Regierungsrat das Dekret zu diesem Zeitpunkt bereits in Kraft gesetzt, so treten die Artikel 6 und 57 am Tag nach der Volksabstimmung in Kraft. Andernfalls setzt der Regierungsrat sie mit dem Dekret in Kraft.

Bern, 22. März 1994

Im Namen des Grossen Rates
Der Präsident: *Bieri*
Der Staatsschreiber: *Nuspliger*

RRB Nr. 2619 vom 24. August 1994:
Inkraftsetzung auf den 1. Januar 1995

Anhang

22.3.1994 D
BAG 94–77, in Kraft am 1. 1. 1995

Änderungen

29.4.1996 D
BAG 96–40, in Kraft am 1. 7. 1996
18.6.1997 D
BAG 97–65, in Kraft am 1. 9. 1997
29.10.1997 D
BAG 97–100, in Kraft am 1. 1. 1998
10.4.2000 D
BAG 00–75, in Kraft am 1. 12. 2000
6.9.2000 D
BAG 00–128, in Kraft am 1. 1. 2001
5.9.2000 D
BAG 01–21, in Kraft am 1. 4. 2001
25.11.2004 D
BAG 05–50, in Kraft am 1. 8. 2005