

10. Februar 1970

## Dekret über das Normalbaureglement (NBRD) *[Titel Fassung vom 28. 1. 2009]*

Der Grosse Rat des Kantons Bern,  
gestützt auf Artikel 15, 16 und 111 Absatz 1 des Baugesetzes vom 7. Juni 1970 *[Aufgehoben durch BauG vom 9. 6. 1985; BSG 721.0]*,  
auf Antrag des Regierungsrates,  
beschliesst:

### I. Geltungsbereich

#### Art. 1

Grundsatz

<sup>1</sup> Das Normalbaureglement gilt für jene ländlichen Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung, welche die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 10. 11. 1993]* in Anwendung von Artikel 67 des Baugesetzes *[Aufgehoben durch BauG vom 9. 6. 1985; BSG 721]* vorläufig von den Aufgaben der Ortsplanung entbunden hat. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Soweit bestehende Gemeindebauvorschriften einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft ordnen, gilt das Normalbaureglement als ergänzendes Recht, wenn es eine den Verhältnissen der Gemeinde angemessene Regelung enthält. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> ... *[Aufgehoben am 11. 9. 1984]*

#### Art. 2

Vorbehalt öffentlichrechtlicher Vorschriften von Bund und Kanton

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Bund und Kanton gehen vor.

#### Art. 3

Geltung privatrechtlicher Bestimmungen als Gemeindebaurecht

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Einführungsgesetzes *[BSG 211.1]* zum Zivilgesetzbuch über Stützmauern und Einfriedigungen sowie über die Ausführung der Brandmauern gelten als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

### II. Voraussetzungen der Bauberechtigung

#### Art. 4

Bewilligungserfordernis *[Randtitel Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>1</sup> Das Baugesetz *[BSG 721]* und das Baubewilligungsdekret *[BSG 725.1]* bestimmen, für welche Bauvorhaben eine Baubewilligung erforderlich ist. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Ausser der Baubewilligung sind für die Ausführung von Bauvorhaben die in der Gesetzgebung verlangten weiteren Bewilligungen notwendig (Art. 42 des Baubewilligungsdekretes). *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> Bewilligungsbedürftige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind; vorbehalten bleibt ein von den zuständigen Behörden gestatteter vorzeitiger Baubeginn. *[Eingefügt am 11. 9. 1984]*

#### Art. 5

Voraussetzungen der Baubewilligung *[Randtitel Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>1</sup> Bauvorhaben werden bewilligt, wenn

- a die vorgesehene Nutzung zulässig ist;
- b das Baugrundstück genügend erschlossen ist;

- c die für das Baugrundstück und für Bauvorhaben der vorgesehenen Art geltenden weiteren Vorschriften des öffentlichen Rechts eingehalten sind;
- d keine Bauverbote, Baubeschränkungen oder Bausperren im Sinne von Artikel 6 entgegenstehen. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Ausnahmegewilligungen gemäss Artikel 26 ff. und 81 ff. des Baugesetzes *[BSG 721]* bleiben vorbehalten. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> ... *[Aufgehoben am 11. 9. 1984]*

#### **Art. 6**

Bauvorhaben, Baubeschränkungen, Bausperren *[Fassung vom 23. 3. 1994]*

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen wie auch Sachen nicht gefährden. Ihre Erstellung in Gefahrengebieten ist gemäss Artikel 6 des Baugesetzes *[BSG 721.0]* grundsätzlich verboten. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Bauvorhaben müssen den Bestimmungen des Umweltschutzes, den energierechtlichen Vorschriften und den Anforderungen einer behindertengerechten Bauweise (Art. 22 und 23 BauG) genügen. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> In Immissionsgebieten (Art. 87 BauG) dürfen Wohnungen und immissionsempfindliche Bauten (Spitäler, Heime, Schulen und dgl.) nur bei genügenden Schutzmassnahmen erstellt werden. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>4</sup> Bausperren, die aufgrund aufgelegter neuer Vorschriften oder Pläne (Art. 36 Abs. 2 BauG) oder einer Planungszone (Art. 62 BauG) bestehen, bleiben vorbehalten. *[Fassung vom 23. 3. 1994]*

### **III. Zulässige bauliche Nutzungsart**

#### **Art. 7**

Bauzone

<sup>1</sup> Als Bauzone gilt das im Zonenplan als solche ausgeschiedene Gebiet, solange diese Gebietsausscheidung fehlt – jedoch längstens bis zum 31. Dezember 1987 – das aufgrund des bisherigen Rechts provisorisch ausgeschiedene Baugebiet (Art. 67 Abs. 2 BauG *[BSG 721.0]*). *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Die Bauzone ist für das Wohnen, die konventionelle Landwirtschaft und das in Dorfgemeinden übliche Gewerbe bestimmt (gemischte Nutzung). *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> In Ortsteilen, welche einen einheitlichen baulichen Charakter aufweisen, sind Bauten anderer Nutzungsart nur zugelassen, wenn sie ohne wesentliche Störung dieses Charakters in die bestehende Überbauung eingegliedert werden können.

#### **Art. 8**

Landwirtschaftszone *[Randtitel Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>1</sup> Als Landwirtschaftszone gilt das Gebiet ausserhalb der Bauzone, soweit es landwirtschaftlich oder für den Rebbau oder den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Für die zulässige bauliche Nutzung der Landwirtschaftszone sind die Artikel 80 ff. des Baugesetzes *[BSG 721.0]* massgebend. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> ... *[Aufgehoben am 11. 9. 1984]*

#### **Art. 9** *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

Wald, Gewässer, übriges Gebiet *[Randtitel Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>1</sup> Die Umschreibung und die Nutzung des Waldes sind durch die Waldgesetzgebung *[Fassung vom 28. 1. 2009]* bestimmt.

<sup>2</sup> Für die bauliche Nutzung der Gewässer und ihrer Ufer gilt Artikel 11 des Baugesetzes *[BSG 721.0]*, soweit nicht das Gesetz über See- und Flussufer *[BSG 704.1]* anwendbar ist.

<sup>3</sup> In den keiner Nutzungszone zugeordneten Gebieten (Hochgebirge, Fels, Geröllhalden) sind Bauvorhaben grundsätzlich nicht zugelassen. Vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen gemäss Artikel 81 ff. des Baugesetzes.

## **IV. Bauweise und Ausnützung**

### **Art. 10** *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

#### Bauweise

<sup>1</sup> Die Länge nichtlandwirtschaftlicher Gebäude und von Häuserreihen darf – einschliesslich allfälliger Anbauten – 30 m nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Gestaltungsfreiheit gemäss Artikel 75 des Baugesetzes *[BSG 721.0]* ist die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise zugelassen.

### **Art. 11**

#### Mass der Nutzung *[Randtitel Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>1</sup> Das Mass der zulässigen Nutzung ergibt sich aus den Vorschriften über die zulässigen Gebäudedimensionen und die Grenz- und Gebäudeabstände. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> ... *[Aufgehoben am 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> ... *[Aufgehoben am 11. 9. 1984]*

## **V. Bauabstände**

### **Art. 12**

#### Grenzabstand

<sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, ist ein kleiner Grenzabstand von 3 m, auf der besonnten Längsseite ein grosser Grenzabstand von 6 m, einzuhalten. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei ost-west Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde, für welche Seite der grosse Grenzabstand gilt. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der betreffenden Fassaden von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur massgebenden Längsfassade gemessen. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> Für eingeschossige Gebäude, die nicht für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind (unbewohnte Gebäude), genügt allseitig der kleine Grenzabstand. Für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer mittleren Gebäudehöhe bis zu 4 m und einer Grundfläche bis zu 60 m<sup>2</sup> gilt ein Grenzabstand von 2 m. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>4</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

### **Art. 13**

#### Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 12 Absatz 3 gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 2 m.

### **Art. 14**

#### Näherbau

<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn darf der Grenzabstand unterschritten werden, sofern der Gebäudeabstand gemäss Artikel 13 gewahrt bleibt.

<sup>2</sup> An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 12 Absatz 3 können auf der Grenze zusammengebaut werden, wenn dadurch die höchstzulässige Gebäudelänge (Art. 10 Abs. 1 *[Fassung vom 11. 9. 1984]*) nicht überschritten wird.

### **Art. 15**

#### Abstände nach Ortsgebrauch

An Orten, wo traditionell oder aufgrund bisherigen Rechts die Gebäude zusammengebaut sind (geschlossene Bauweise) oder nur geringe Gebäudeabstände aufweisen (annähernd geschlossene Bauweise), ist diese Bauweise beizubehalten, soweit es die Erhaltung der Eigenart der Ortschaft erfordert.

## **Art. 16**

### Abstand von öffentlichen Strassen

Für den Bauabstand zu öffentlichen Strassen und Plätzen und die innerhalb dieses Bauabstandes zulässigen Bauten und Bauteile gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG [BSG 732.11]) [Fassung vom 4. 6. 2008].

## **VI. Gebäudehöhe, Dachausbau, Attikageschoss** [Titel Fassung vom 28. 1. 2009]

### **Art. 17**

... [Aufgehoben am 28. 1. 2009]

### **Art. 18** [Fassung vom 28. 1. 2009]

#### Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte bestimmt. Sie wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen für Garageneinfahrten sowie Attikageschosse nach den Vorschriften von Artikel 19 Absatz 2 werden nicht mitgerechnet.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe darf sieben Meter betragen und auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Vorbehalten bleibt Absatz 3.

<sup>3</sup> Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von einem Meter gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens zehn Prozent beträgt.

<sup>4</sup> Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 60 Quadratmeter dürfen bis zu 13 Meter hoch sein. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

### **Art. 19** [Fassung vom 28. 1. 2009]

#### Dachausbau; Attikageschoss

<sup>1</sup> Im Dachraum ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen gestattet. Dachaufbauten (Lukarnen und dgl.) und liegende Dachfenster dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenbreite des obersten Geschosses ausmachen.

<sup>2</sup> Wo das Flachdach zugelassen ist, kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses ist mit Ausnahme des Treppenhauses allseitig um wenigstens 1,5 Meter von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen. Auf der Attika sind Dachaufbauten nicht gestattet.

## **VII. Orts- und Landschaftsbild**

### **Art. 20**

#### Gestaltung von Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die Landschaft und das Orts- und Strassenbild einordnen. [Fassung vom 11. 9. 1984]

<sup>2</sup> An Orten mit traditioneller Bauweise sind ortsfremde Gebäude- und Dachformen untersagt. Dachneigung und Dachflächen sind den umliegenden Gebäuden anzupassen. [Fassung vom 11. 9. 1984]

<sup>3</sup> Zur äusseren Gestaltung der Gebäude dürfen nur Materialien und Farben verwendet werden, die im Orts- und im Strassenbild nicht störend auffallen. Die Wahl glänzender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien ist verboten.

<sup>4</sup> Für Reklamen und Anschriften gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame. [Aufgehoben per 31. 12. 2009; jetzt Dekret über das Baubewilligungsverfahren, BSG 725.1]

### **Art. 21**

#### Stellung der Gebäude

In Gebieten mit traditioneller Bauweise sind Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauart anzupassen.

## **VIII. Umgebungsgestaltung** [Titel Fassung vom 11. 9. 1984]

## **Art. 22**

Umgebungsgestaltung, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze *[Randtitel Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>1</sup> Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Für die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und von Spielplätzen gilt Artikel 15 des Baugesetzes *[BSG 721.0]*. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> Im Siedlungsgebiet sind Grundstückteile, die nicht für Bauzwecke beansprucht sind, in ortsüblicher Weise gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen oder zu bepflanzen. *[Eingefügt am 11. 9. 1984]*

<sup>4</sup> Eine das herkömmliche Orts- oder Landschaftsbild verändernde Umgebungsgestaltung ist untersagt. *[Eingefügt am 11. 9. 1984]*

## **IX. Abstellräume und Abstellplätze** *[Titel Fassung vom 11. 9. 1984]*

### **Art. 23**

Grundsätze *[Randtitel Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>, für grössere Wohnungen wenigstens 7 m<sup>2</sup> betragen. In der Nähe des Hauseingangs sind ausserdem besondere witterungsgeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen vorzusehen. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Die Pflicht zur Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Zweiräder richtet sich nach Artikel 16 und 17 des Baugesetzes *[BSG 721.0]*. Die nachstehende Bestimmung bleibt vorbehalten. *[Eingefügt am 11. 9. 1984]*

<sup>3</sup> In verkehrsberuhigten oder verkehrsfreien Gebieten dürfen Parkplätze nur angelegt werden, soweit sie für Fahrzeuge benötigt werden, die nach der Verkehrsregelung und der strassenbaulichen Gestaltung zum Gebiet Zugang haben. *[Eingefügt am 11. 9. 1984]*

## **X. Zuständigkeit, Verfahren, Verantwortlichkeit**

### **Art. 24**

Zuständigkeit

Zuständige Gemeindebehörde ist der Gemeinderat.

### **Art. 25**

Baubewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Baugesuche und Gesuche um Ausnahmewilligungen sind beim Gemeinderat einzureichen.

<sup>2</sup> Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes *[BSG 725.1]*.

### **Art. 26**

Verantwortlichkeit; Strafen

<sup>1</sup> Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter und Bauunternehmer sind, jeder im Bereich seiner Tätigkeit, für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich. *[Fassung vom 11. 9. 1984]*

<sup>2</sup> Widerhandlungen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzes mit Busse von 1000 Franken bis 40 000 Franken bestraft. In schweren Fällen kann die Busse bis auf 100 000 Franken erhöht werden. In leichten Fällen beträgt die Busse 50 Franken bis 1000 Franken. *[Fassung vom 14. 12. 2004]*

## **XI. Schlussbestimmung**

### **Art. 27**

Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens *[1. 1. 1971]* des Normalbaureglements.

Bern, 10. Februar 1970

Im Namen des Grossen Rates  
Der Präsident: *Rohrbach*  
Der Staatsschreiber: *Stucki*

## **Anhang**

10.2.1970 D

GS 1970/11, in Kraft am 1. 1. 1971

## **Änderungen**

11.9.1984 D

GS 1984/129; in Kraft am 1. 1. 1986

10.11.1993 V

GS 1993/696; in Kraft am 1. 1. 1994

23.3.1994 D

BAG 94–79, in Kraft am 1. 1. 1995

14.12.2004 D

betreffend die Gebühren in Strafsachen, BAG 06–81, in Kraft am 1. 1. 2007

*RRB Nr. 1671 vom 6. September 2006 (BAG 06–89):*

3.

Die weiteren vom Grossen Rat am 14. Dezember 2004 beschlossenen Änderungen des Dekretes vom 7. November 1996 betreffend die Gebühren in Strafsachen mit indirekten Änderungen des Dekretes vom 25. November 1876 betreffend das Begräbniswesen, des Dekretes vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement sowie des Dekretes vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD) treten am 1. Januar 2007 in Kraft.

4.6.2008 D

über das Baubewilligungsverfahren, BAG 08–132 (II.), in Kraft am 1. 1. 2009

28.1.2009 D

BAG 09–66, in Kraft am 1. 9. 2009