

25. Mai 2011

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Der Regierungsrat des Kantons Bern,
gestützt auf die Artikel 1 und 2 der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB [BSG 721.2]) und Artikel 144 Absatz 2 Buchstabe g des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG [BSG 721.0]),
auf Antrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion,
beschliesst:

1. Begriffe und Messweisen

1.1 Massgebendes Terrain

Art. 1

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

1.2 Gebäude (Anhang Figuren 1.1 bis 1.4)

Art. 2

Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Art. 3

Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 4

Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse und enthalten nur Nebennutzflächen.

Art. 5

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 6

Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zur zulässigen Masse über das massgebende Terrain hinausragen.

1.3 Gebäudeteile (Anhang Figuren 2.1 bis 2.5)

Art. 7

Fassadenflucht

¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers dem massgebenden Terrain.

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Art. 8

Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 9

Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Art. 10

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Art. 11

Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

1.4 Längen (Anhang Figuren 3.1 und 3.2)

Art. 12

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 13

Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

1.5 Höhen (Anhang Figuren 4.1.a bis 4.4)

Art. 14

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht (senkrecht) liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Art. 15

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Art. 16

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Art. 17

Lichte Höhe und Geschosshöhe

¹ Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

² Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

1.6 Geschosse (Anhang Figuren 5.1 bis 5.4)

Art. 18

Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Art. 19

Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 20

Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Art. 21

Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

1.7 Abstände und Abstandsbereiche (Anhang Figuren 6.1 bis 6.4)

Art. 22

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 23

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Art. 24

Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Art. 25

Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

1.8 Nachträgliche Aussendämmung

Art. 26

Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffer das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.

1.9 Nutzungsziffern (Anhang Figuren 7.1 bis 7.4)

Art. 27

Anrechenbare Grundstückfläche

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen und Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Art. 28

Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF),
- b Nebennutzflächen (NNF),
- c Verkehrsflächen (VF),
- d Konstruktionsflächen (KF),
- e Funktionsflächen (FF).

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

Art. 29

Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

Art. 30

Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Art. 31

Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt und die nicht als Abstellflächen dienen.

Art. 32

Nutzungsübertragung

¹ Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig und unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

² Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines der Grundstücke in einer Überbauungsordnung liegt sowie zwischen zwei Baubereichen innerhalb einer Überbauungsordnung.

³ Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

⁴ Die Gemeinde hat die Nutzungsübertragung im Nutzungskataster nach Artikel 33 oder in einem besonderen Verzeichnis der Nutzungsübertragungen festzuhalten.

⁵ Die Nutzungsübertragung nach Absatz 1 erfordert keine Ausnahmegenehmigung.

Art. 33

Nutzungskataster

- ¹ Der Nutzungskataster ist das Verzeichnis der beanspruchten Nutzungen und der Nutzungsübertragungen in der Bauzon
- ² Er ist in Form von Grundstückblättern zu halten, aus denen die Belastung oder Begünstigung der einzelnen Grundstücke Nutzungsübertragungen ersichtlich ist. Er ist laufend nachzuführen und mit einem Übersichtsplan zu ergänzen.
- ³ Er ist öffentlich und allen Interessenten offen zu halten.

2. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 34

Übergangsfrist für Gemeinden

- ¹ Die Gemeinden passen ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 den Bestimmungen dieser Verordnung an.
- ² Bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung gemäss Absatz 1 finden die bisherigen Artikel 93 bis 98 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV [BSG 721.1]) Anwendung. Absatz 3 bleibt vorbehalten.
- ³ Für Gemeinden, die ihre baurechtliche Grundordnung nicht innert Frist gemäss Absatz 1 angepasst haben, gelten ab dem Januar 2021 die Bestimmungen dieser Verordnung.
- ⁴ Für Überbauungsordnungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits beschlossen sind, und deren spätere Änderung die Anpassungspflicht nicht.

Art. 35

Änderung eines Erlasses

Die Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV [BSG 721.1]) wird wie folgt geändert:

Art. 36

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. August 2011 in Kraft.

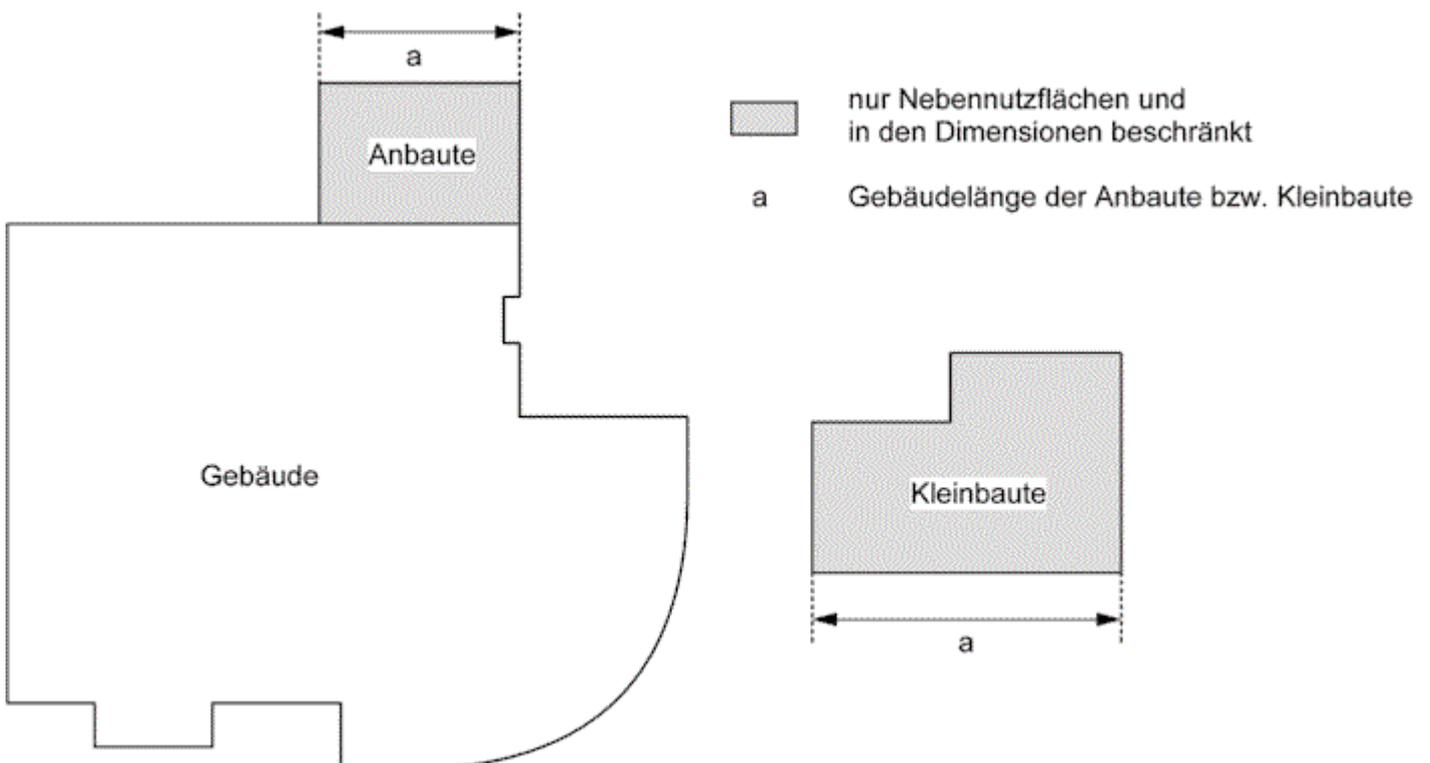
Bern, 25. Mai 2011

Im Namen des Regierungsrates
 Der Präsident: *Perrenoud*
 Der Staatsschreiber: *Nuspliger*

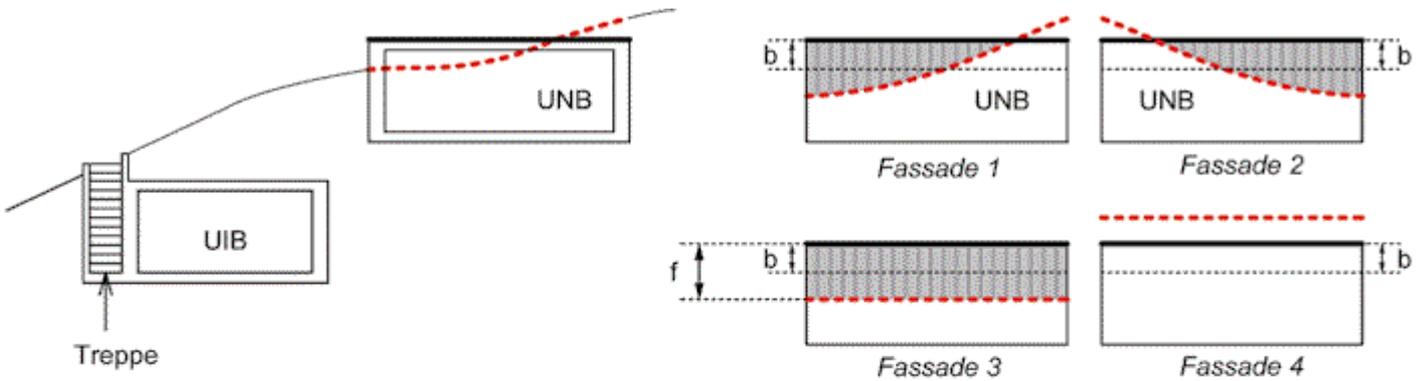
Anhang 1

Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude



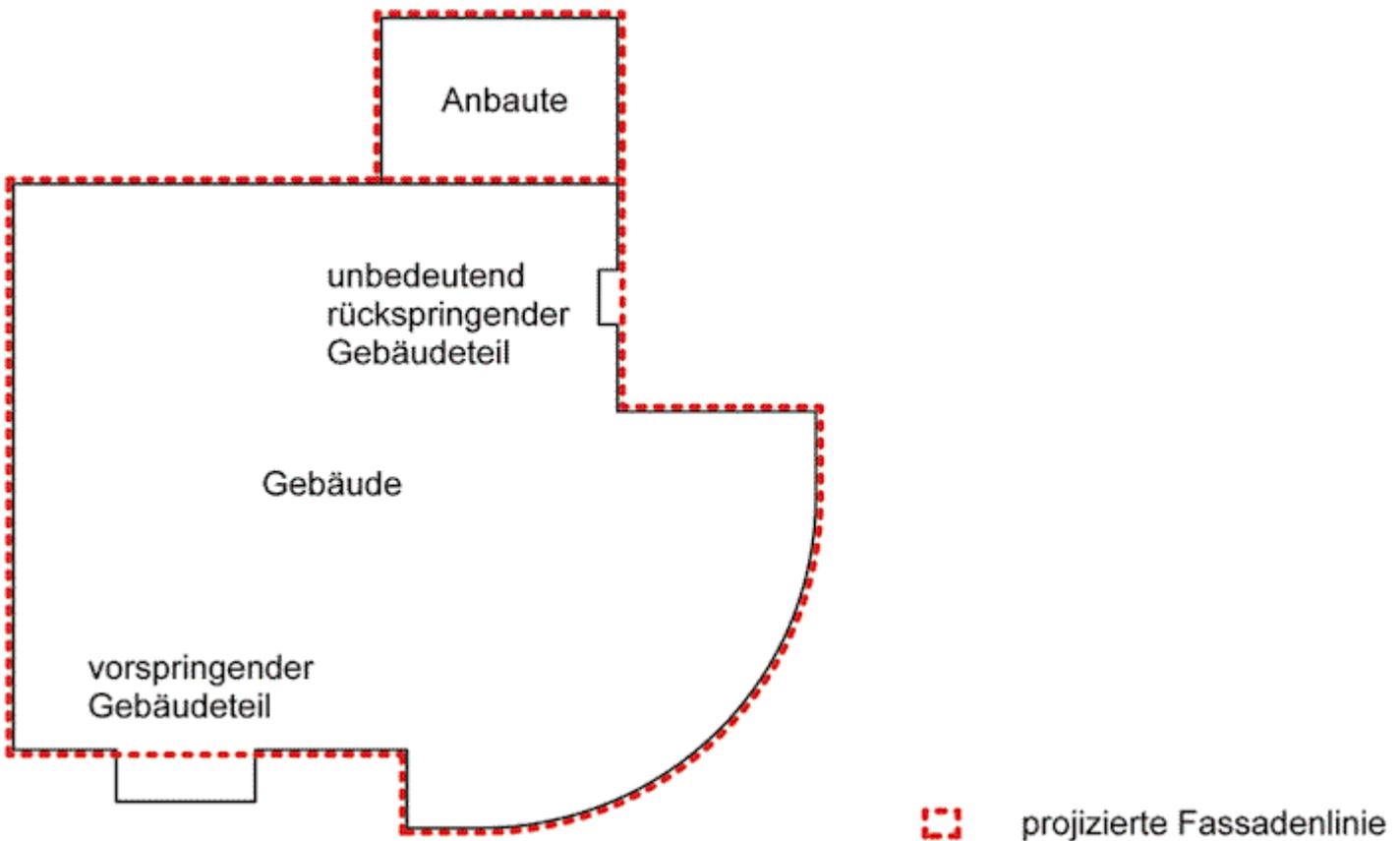
Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



- - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie

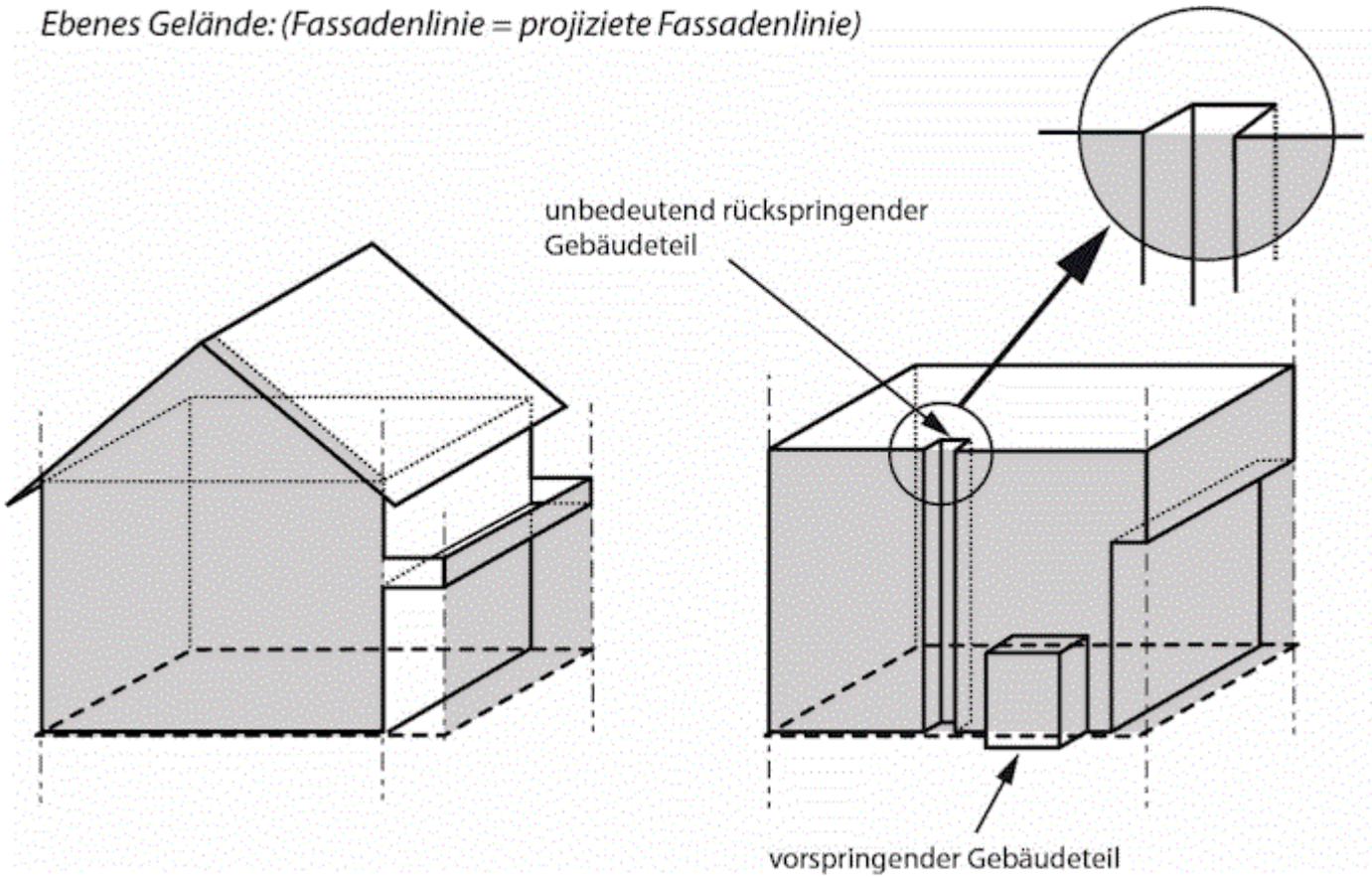
Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



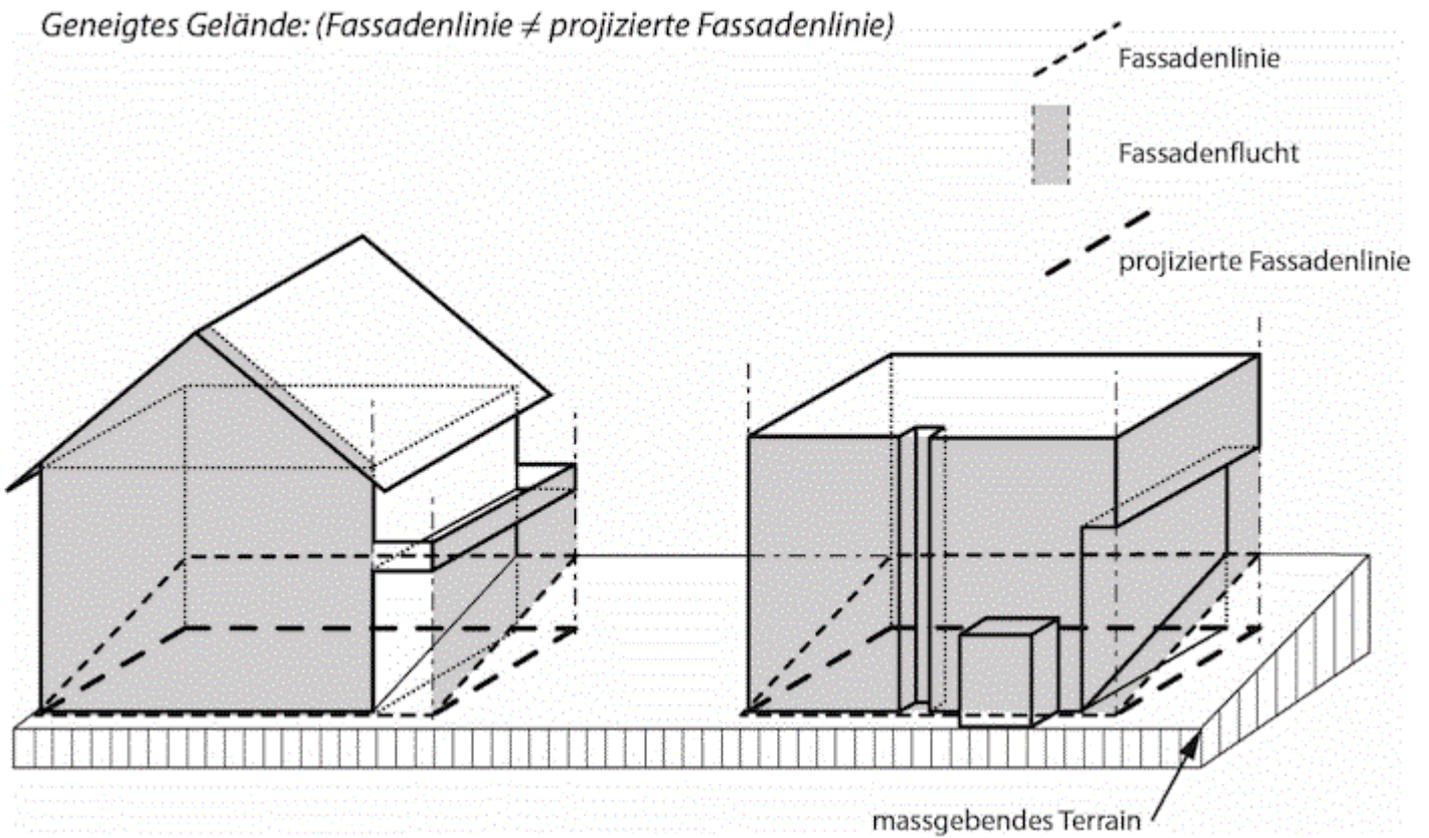
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

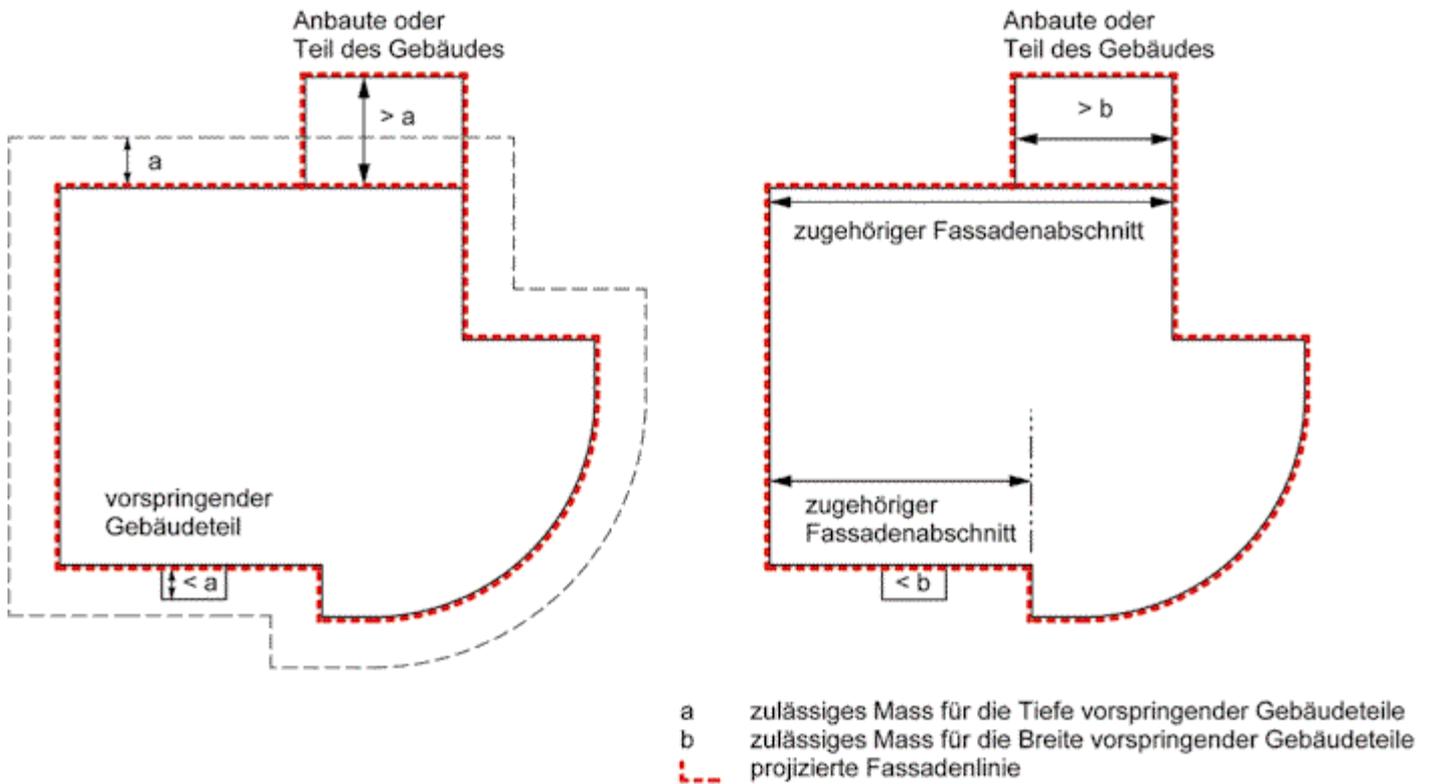


Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

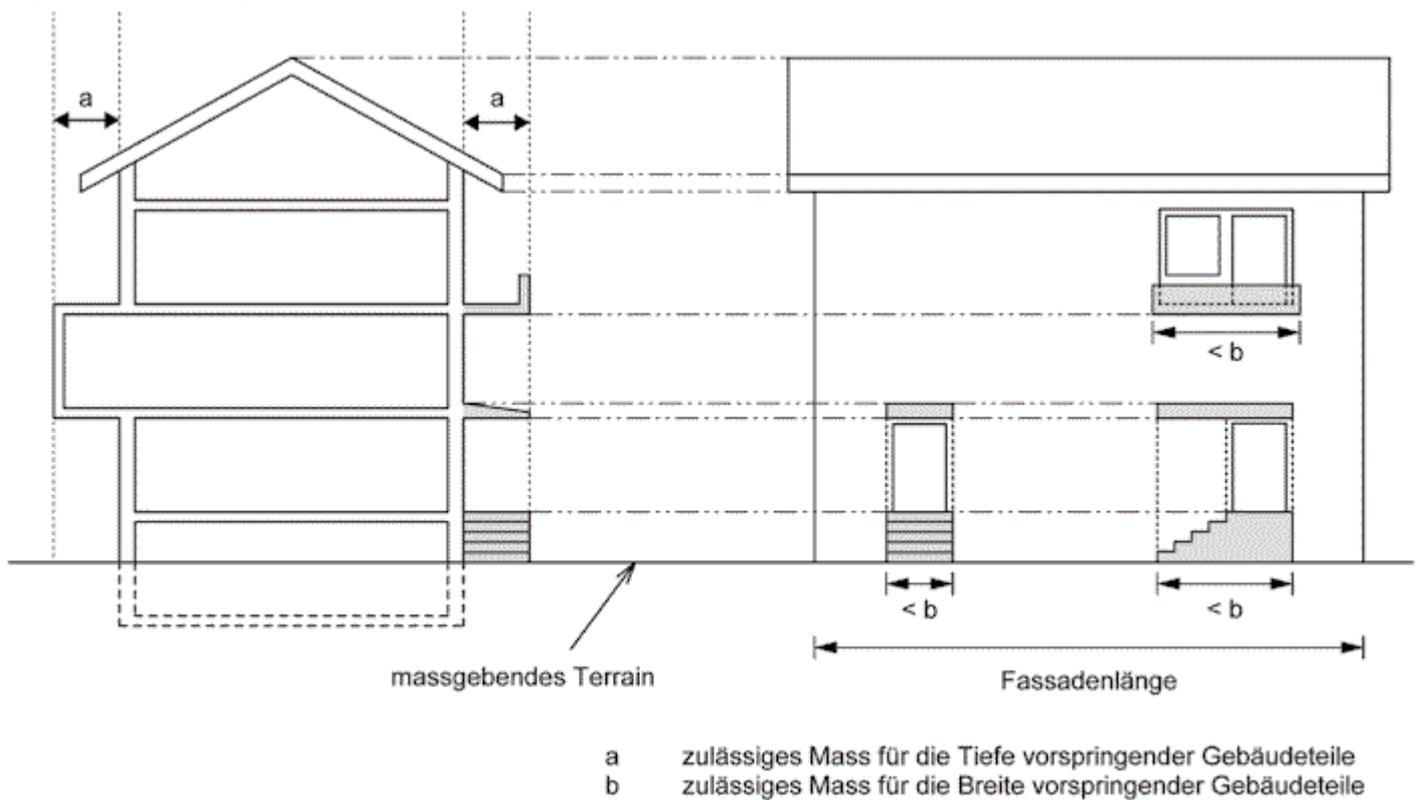
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



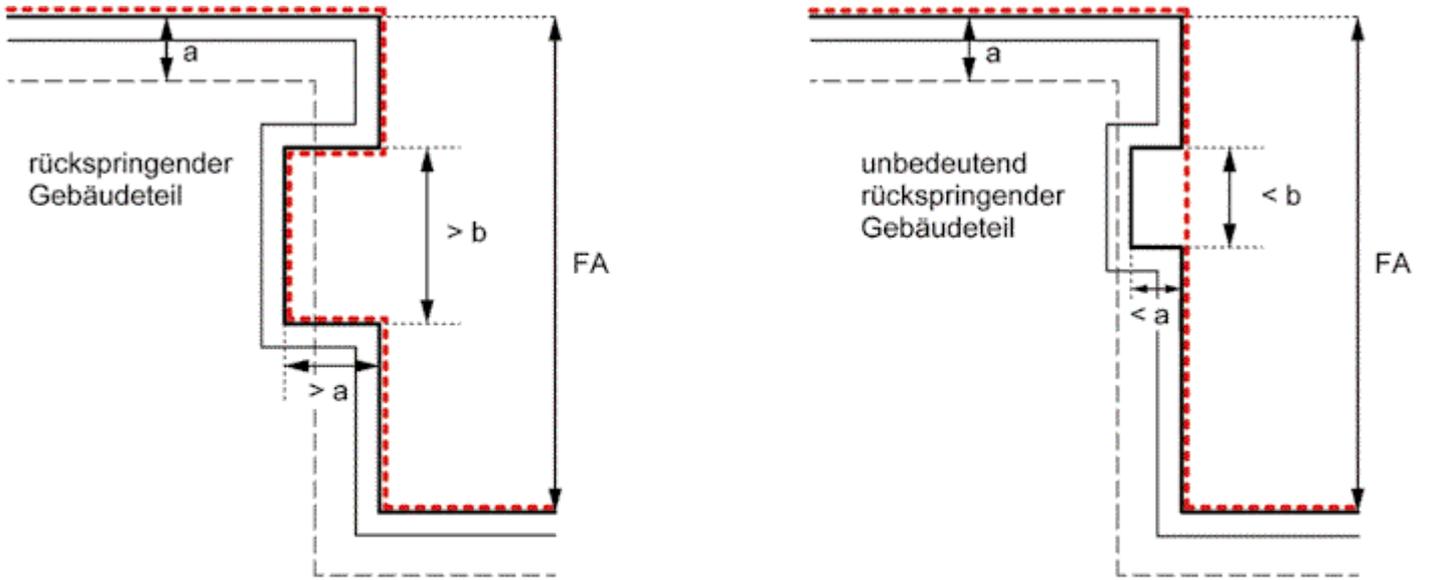
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)



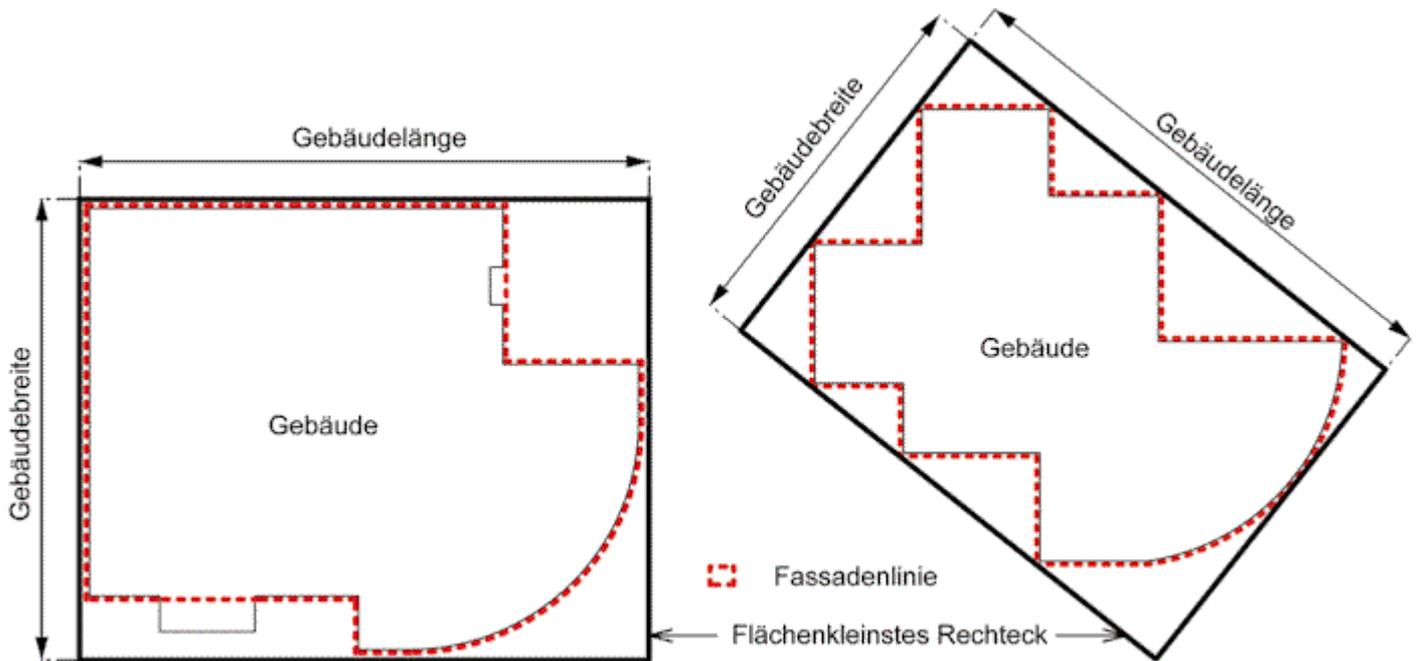
Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

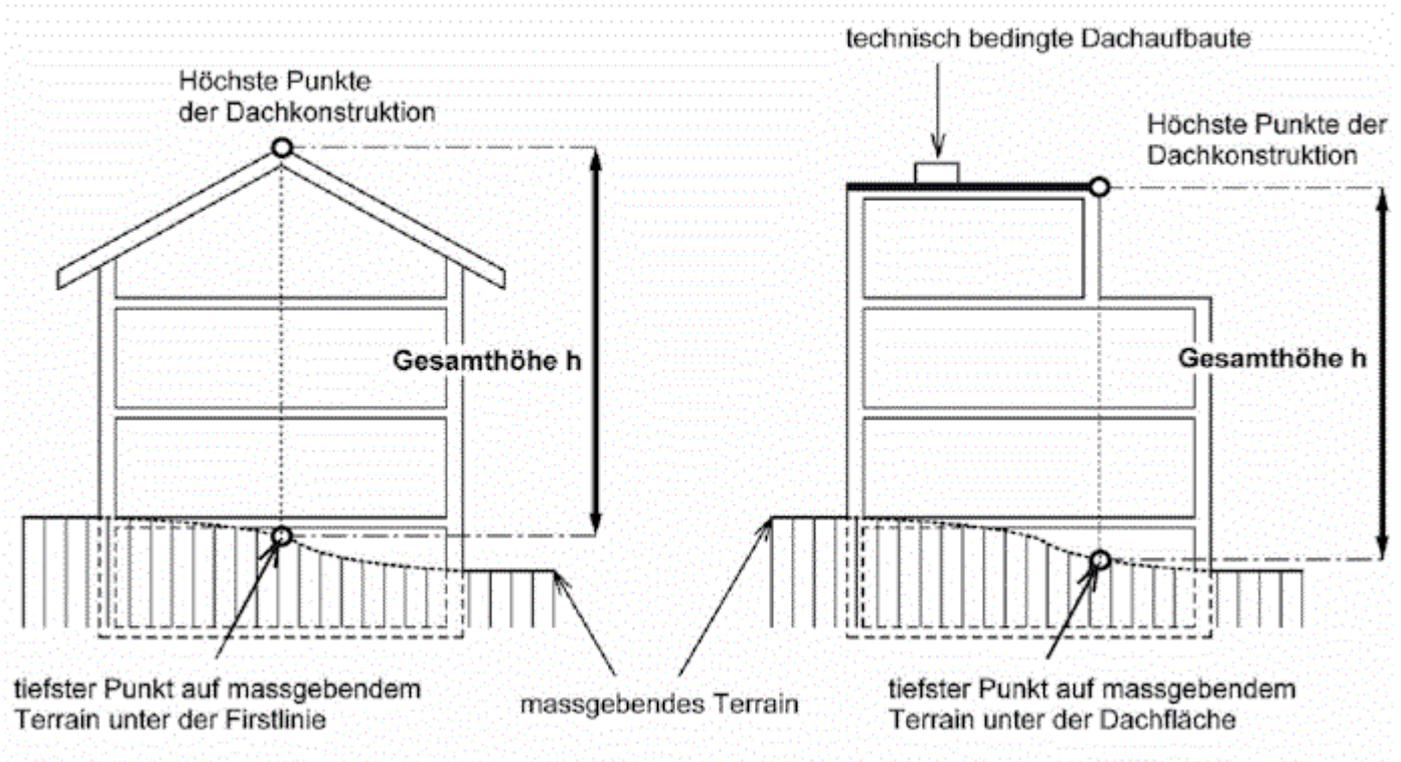
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

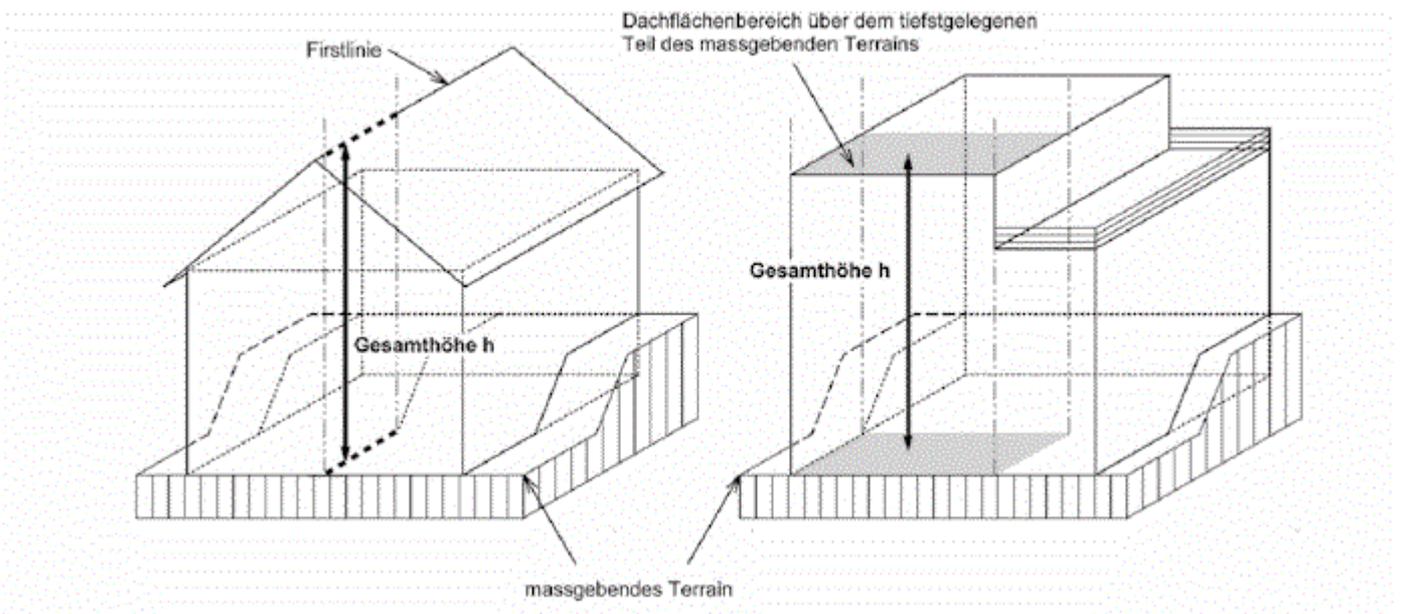


Figur 3.1 und 3.2 Gebäuelänge und Gebäudebreite

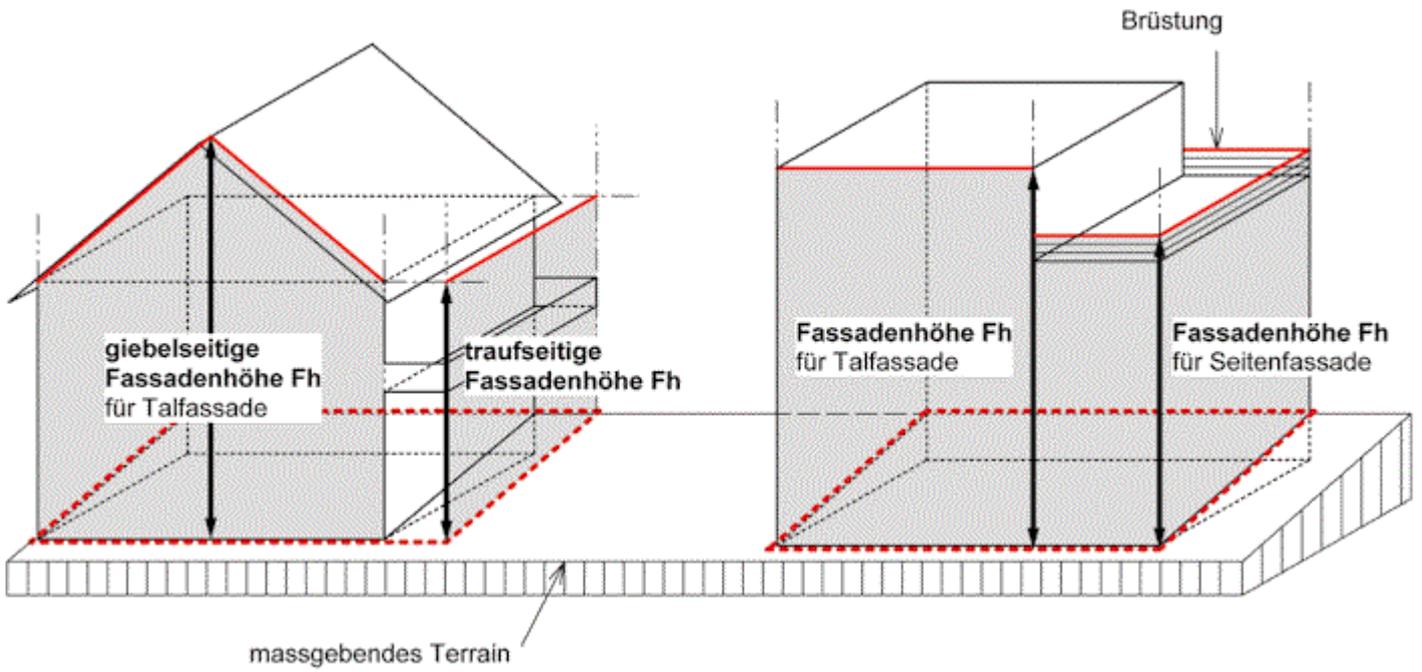
Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



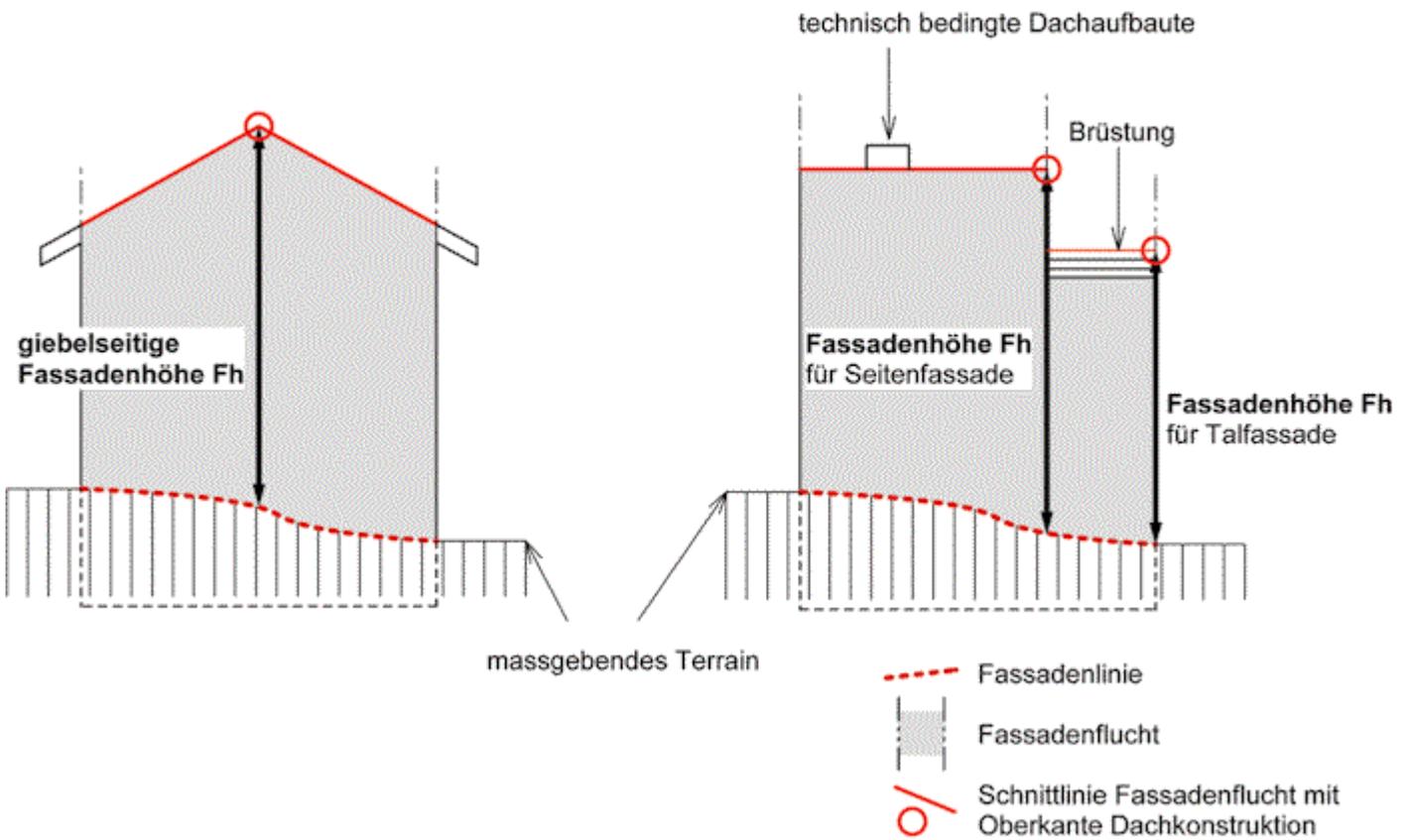
Figur 4.1.a Gesamthöhe



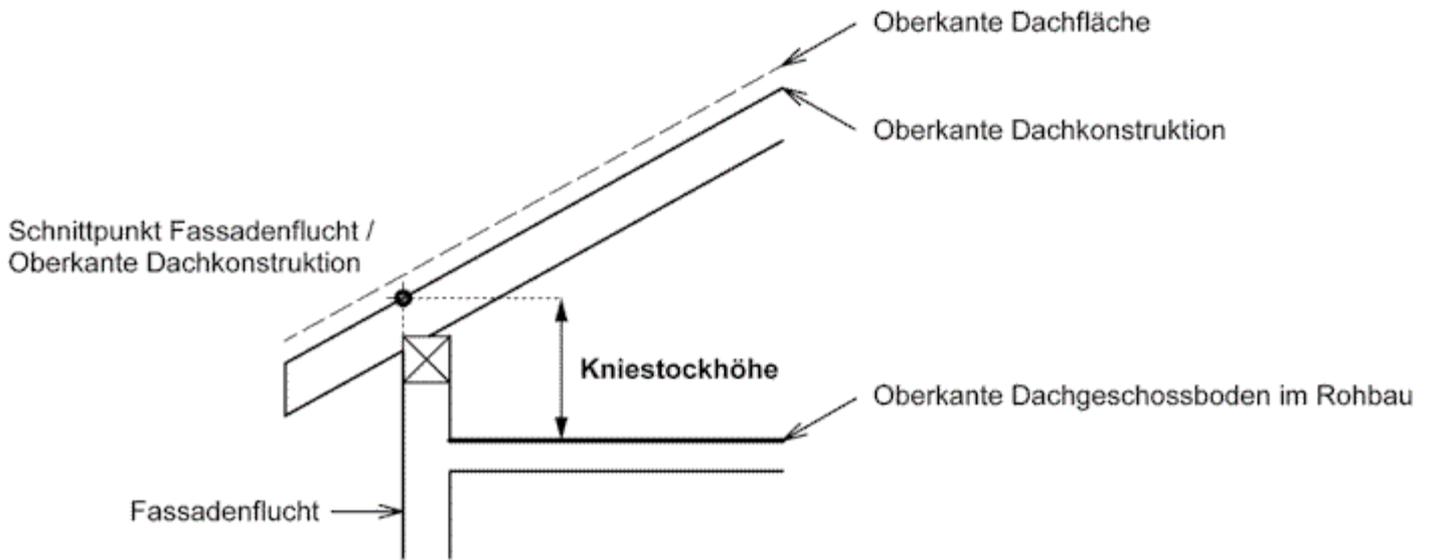
Figur 4.1.b Gesamthöhe



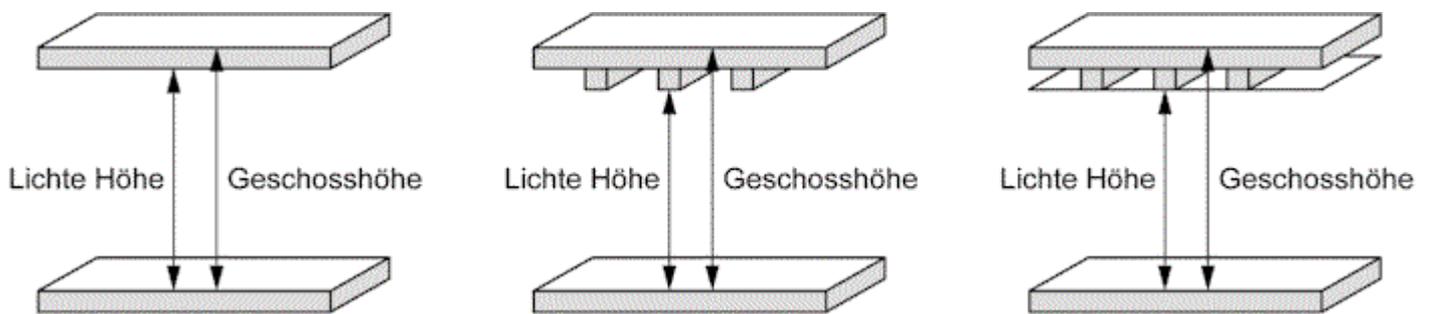
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

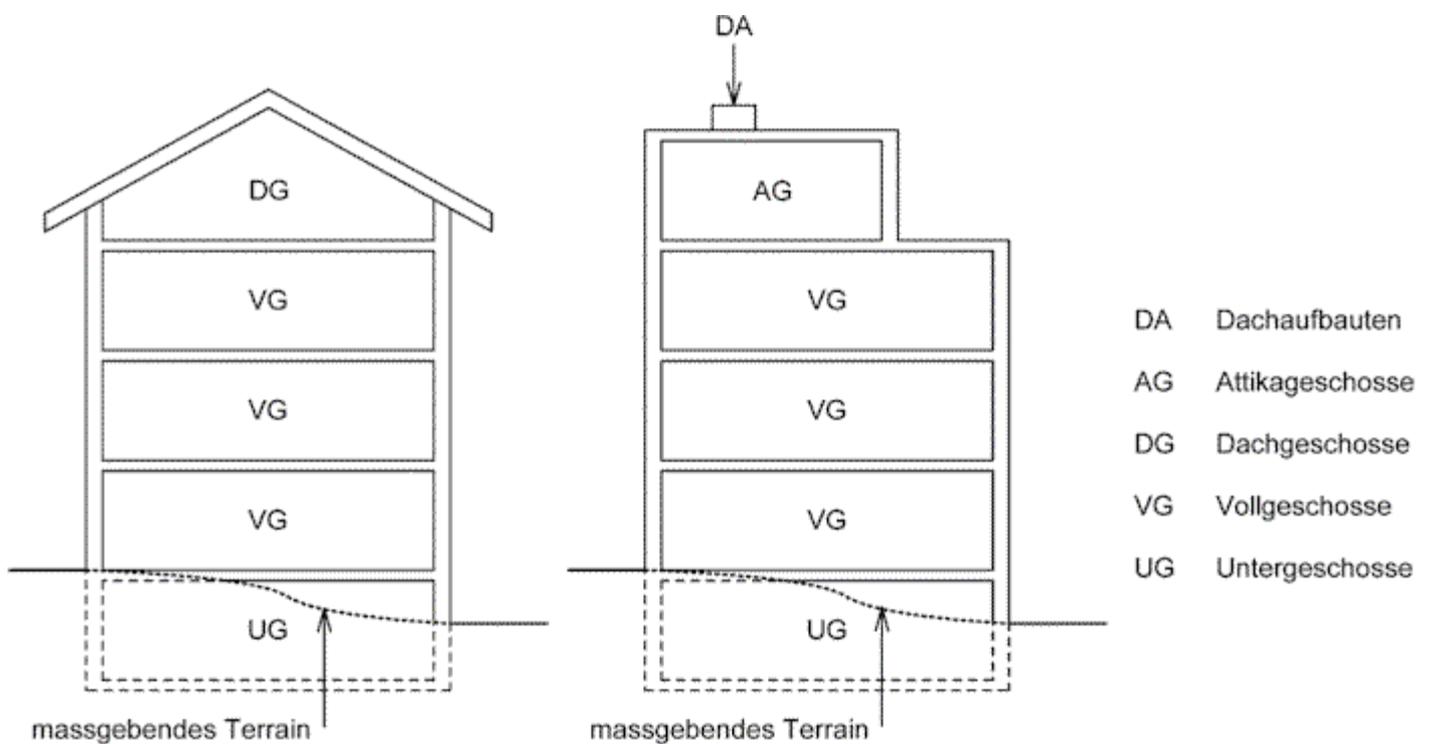


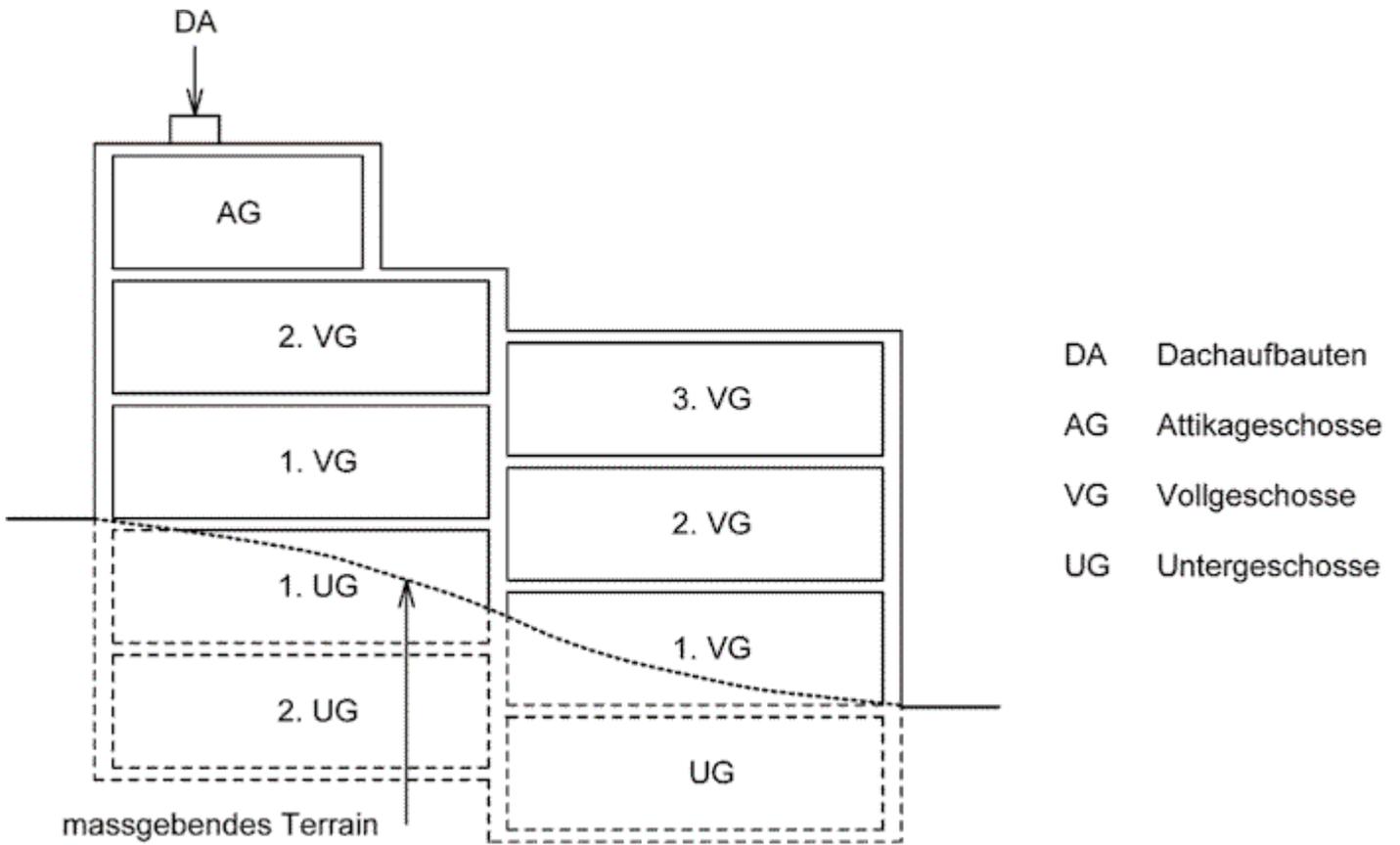
Figur 4.3 Kniestockhöhe



Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

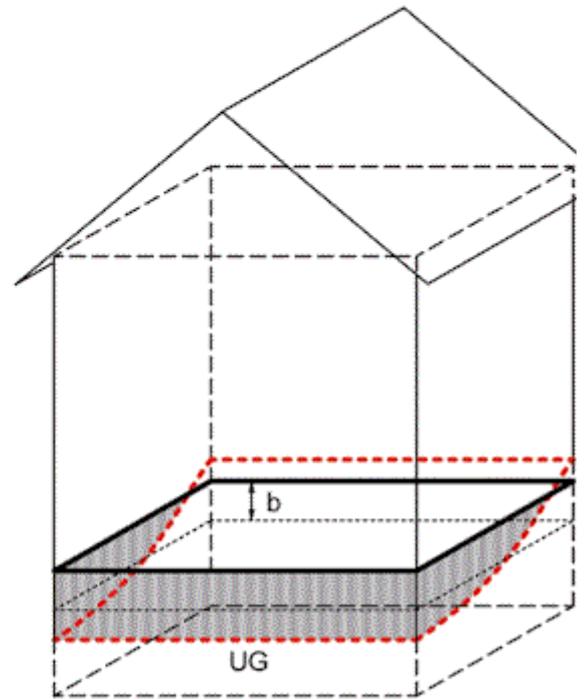
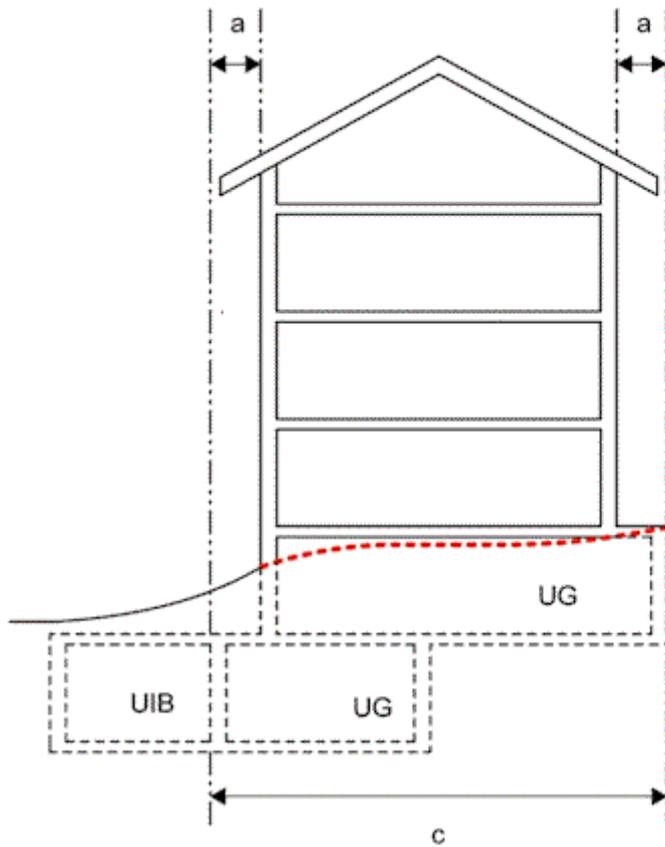
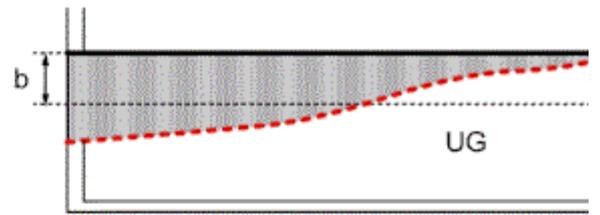
Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse



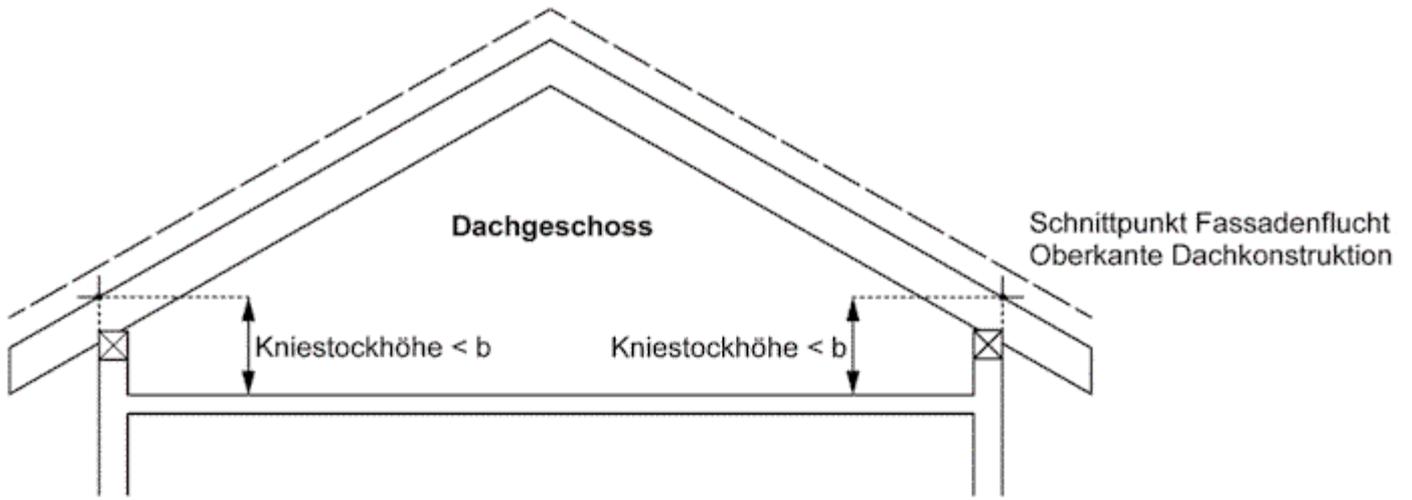


Figur 5.1 Geschosse und Geschosszahl

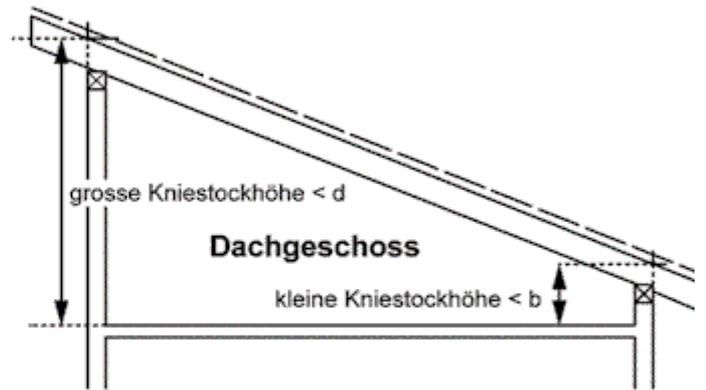
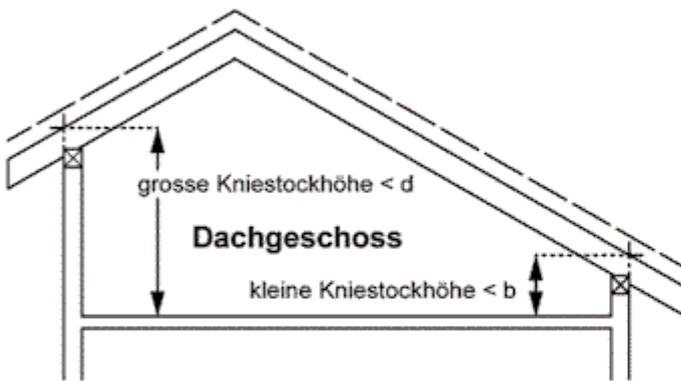
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



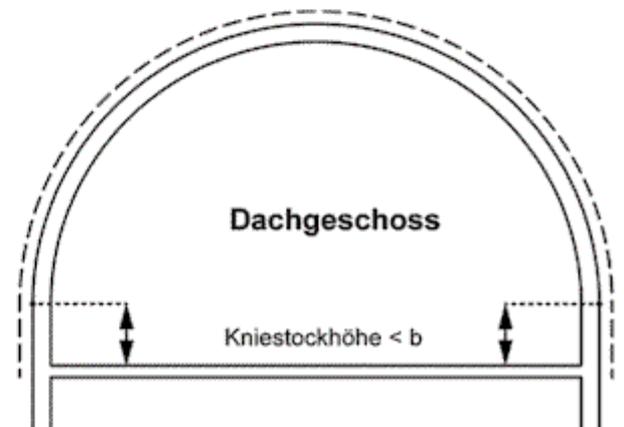
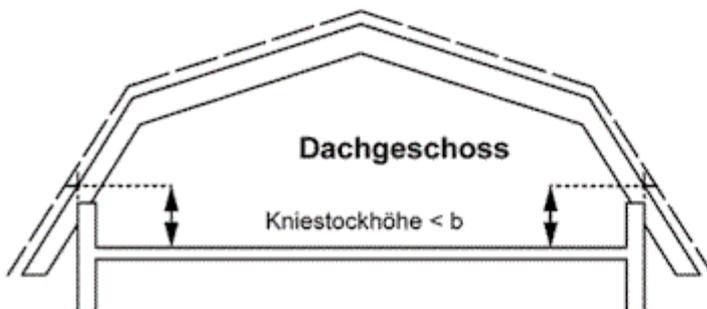
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

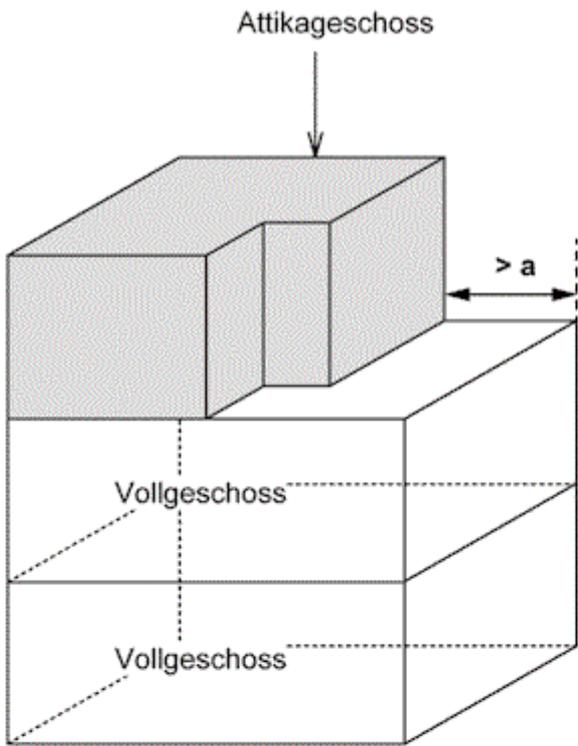


- b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
- d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

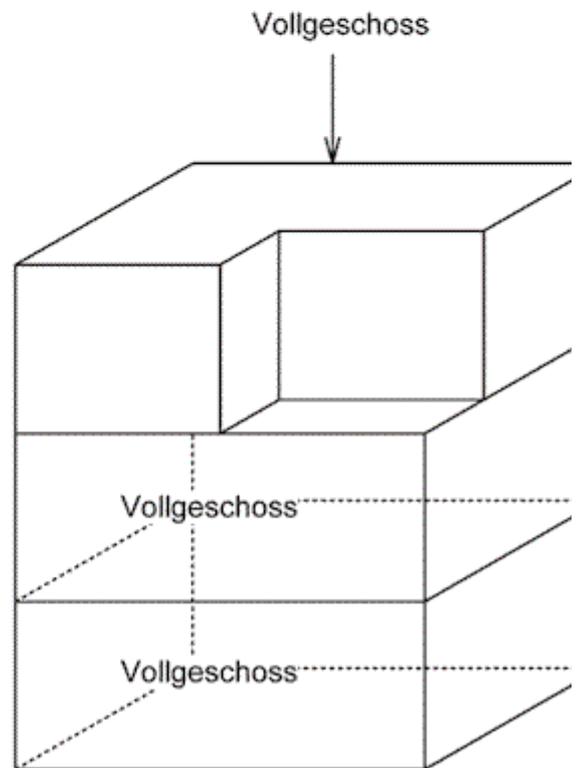
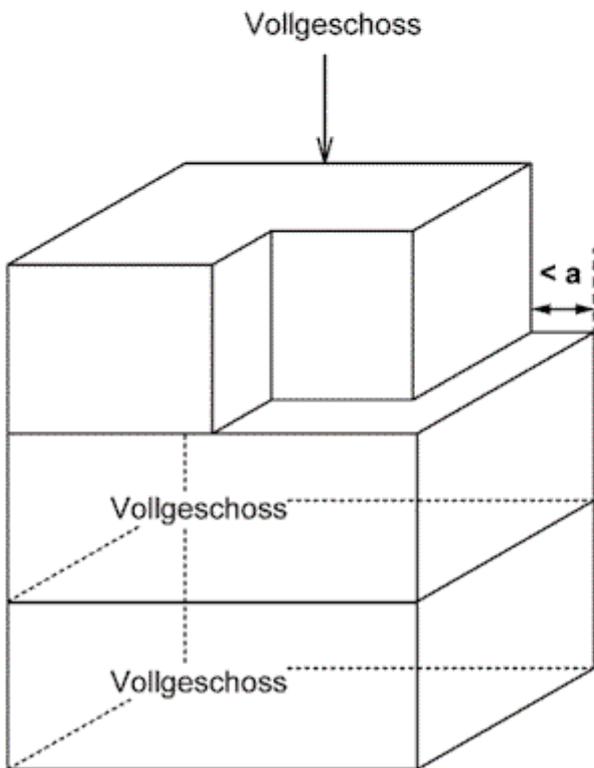


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschosse

Figur 5.3 Dachgeschosse

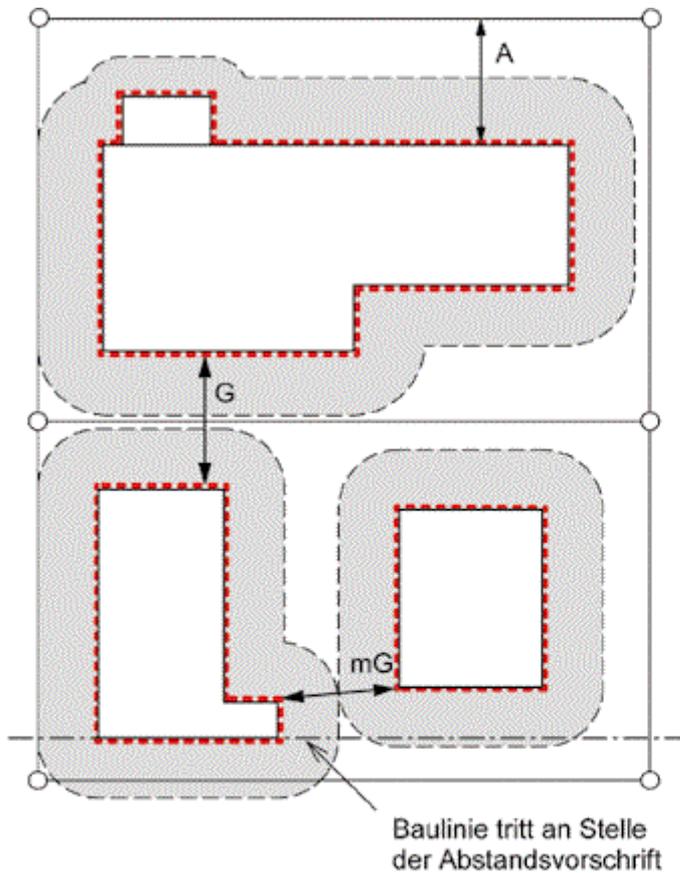


a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschoss

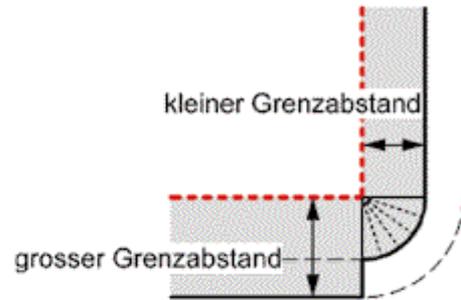


Figur 5.4 Attikageschosse

Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

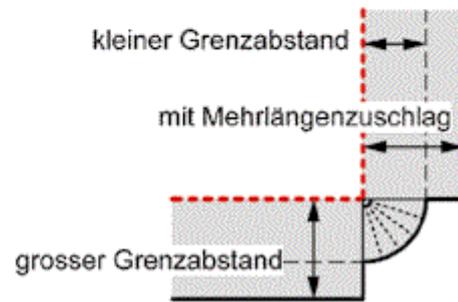


Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

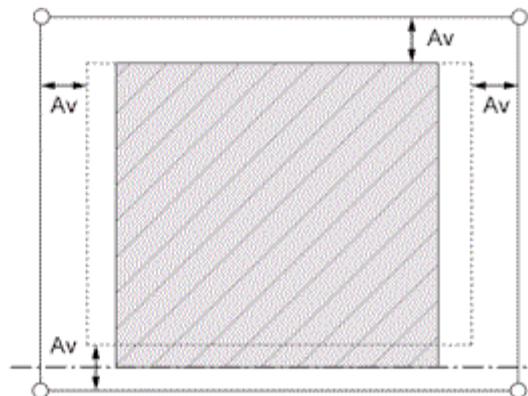
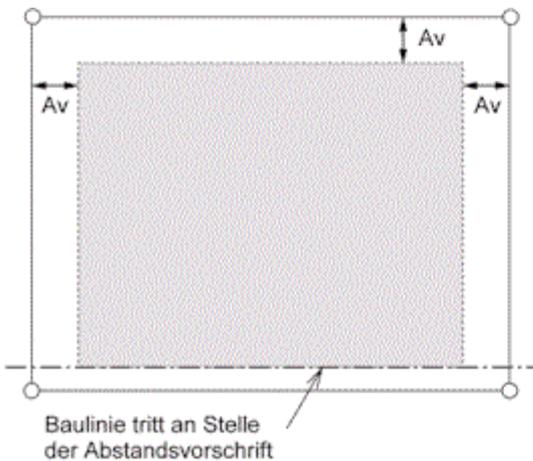
Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

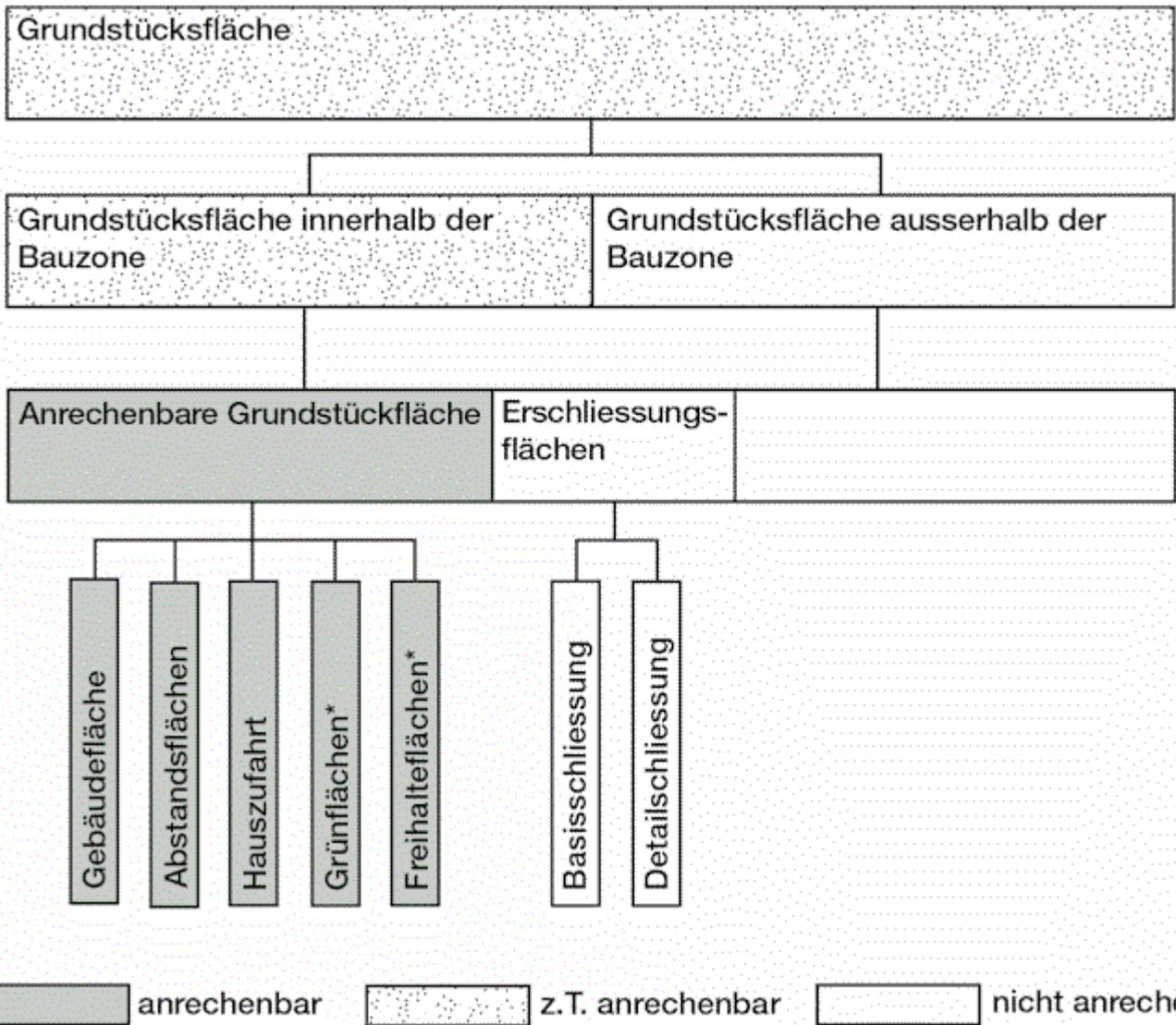
Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche



- Av Abstandsvorschrift
- bebaubarer Bereich
- Baubereich
- Baulinie
- Parzellengrenze

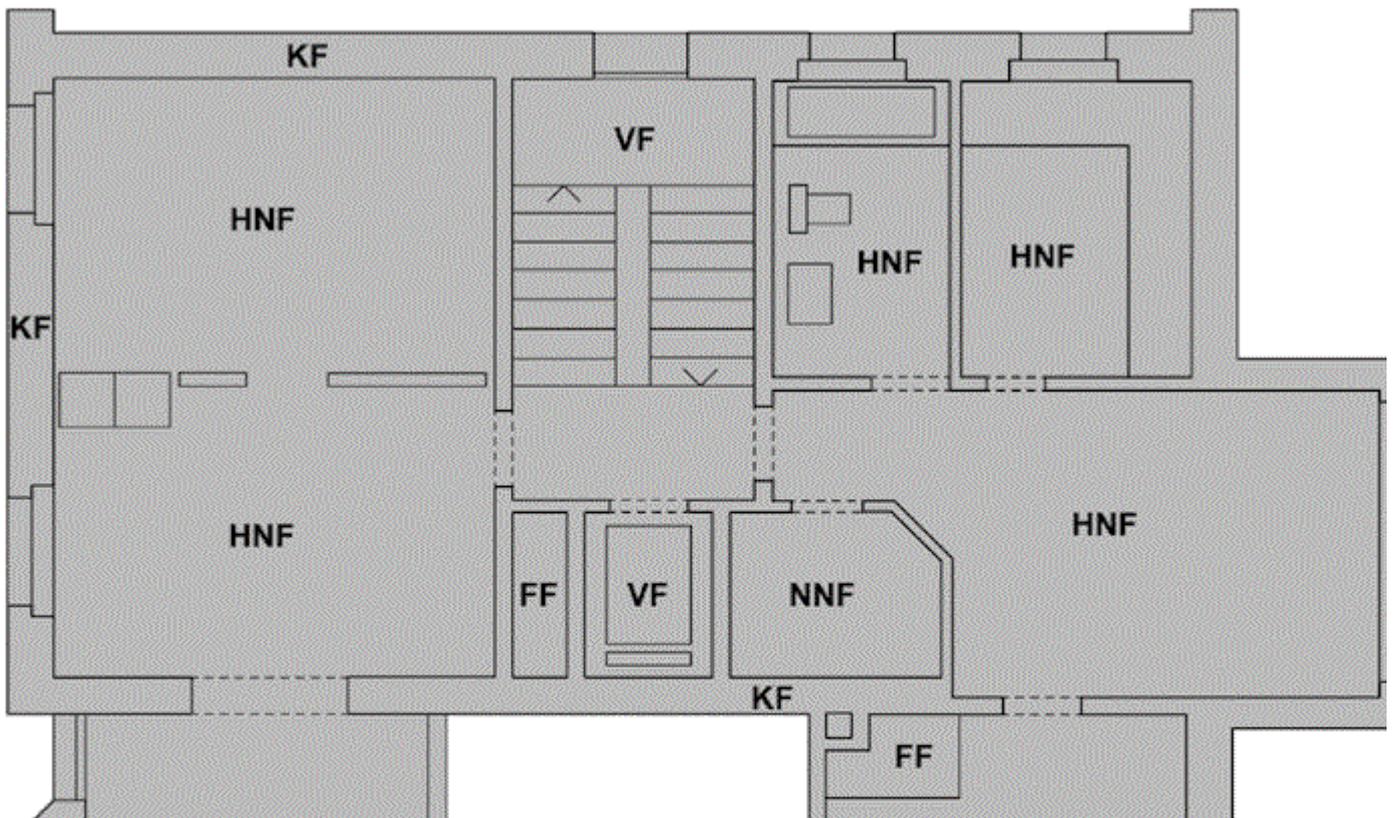
Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

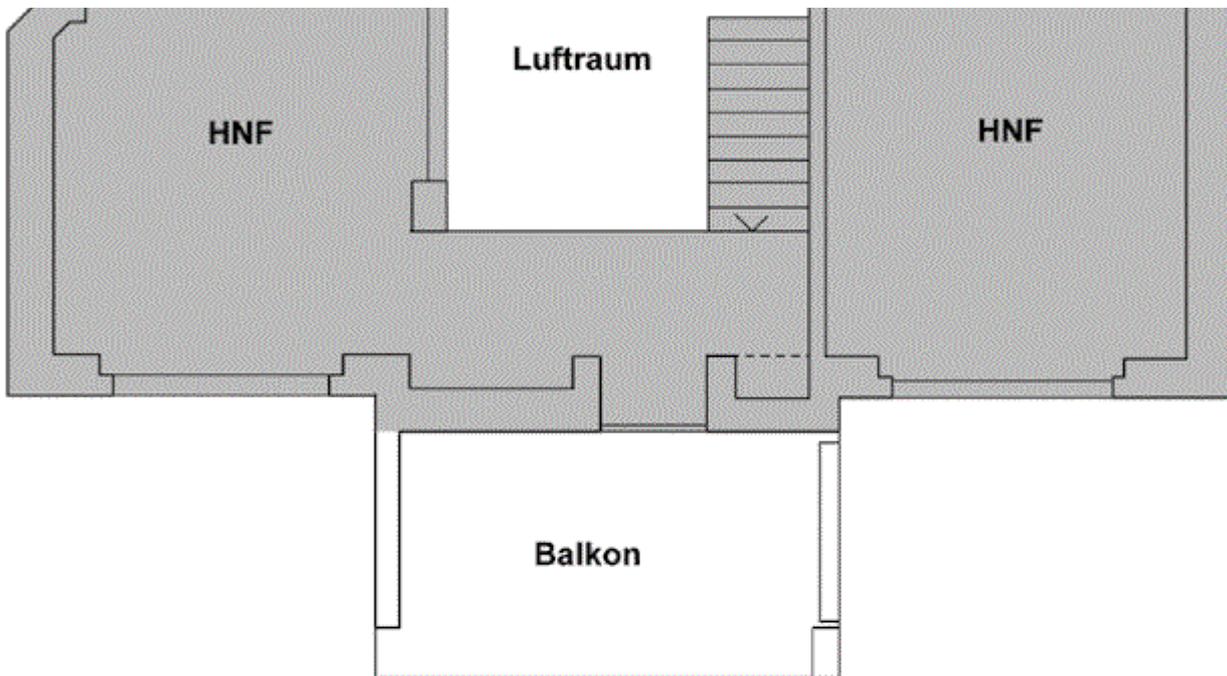
Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



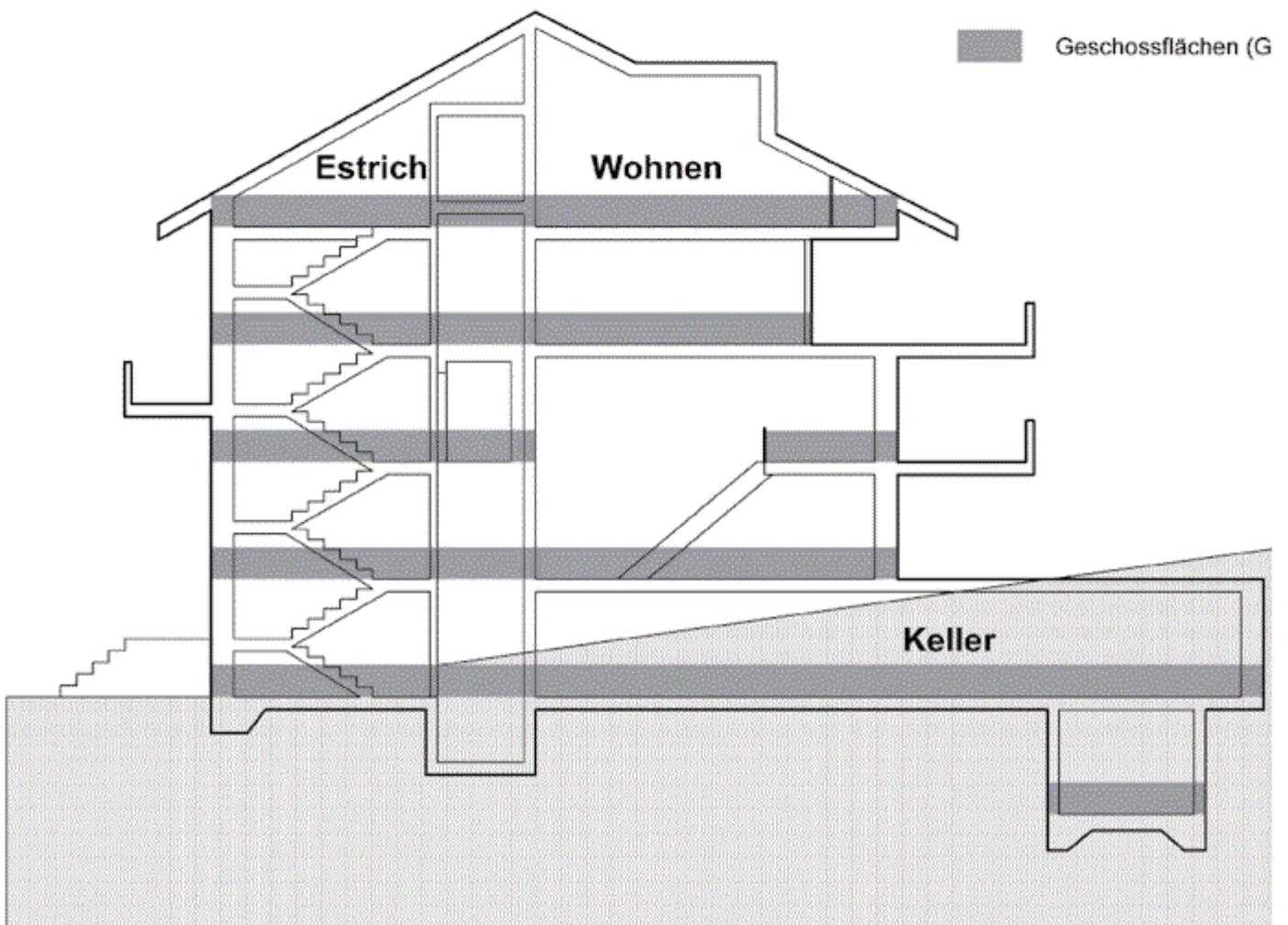
Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Grundriss 1. Obergeschoss:

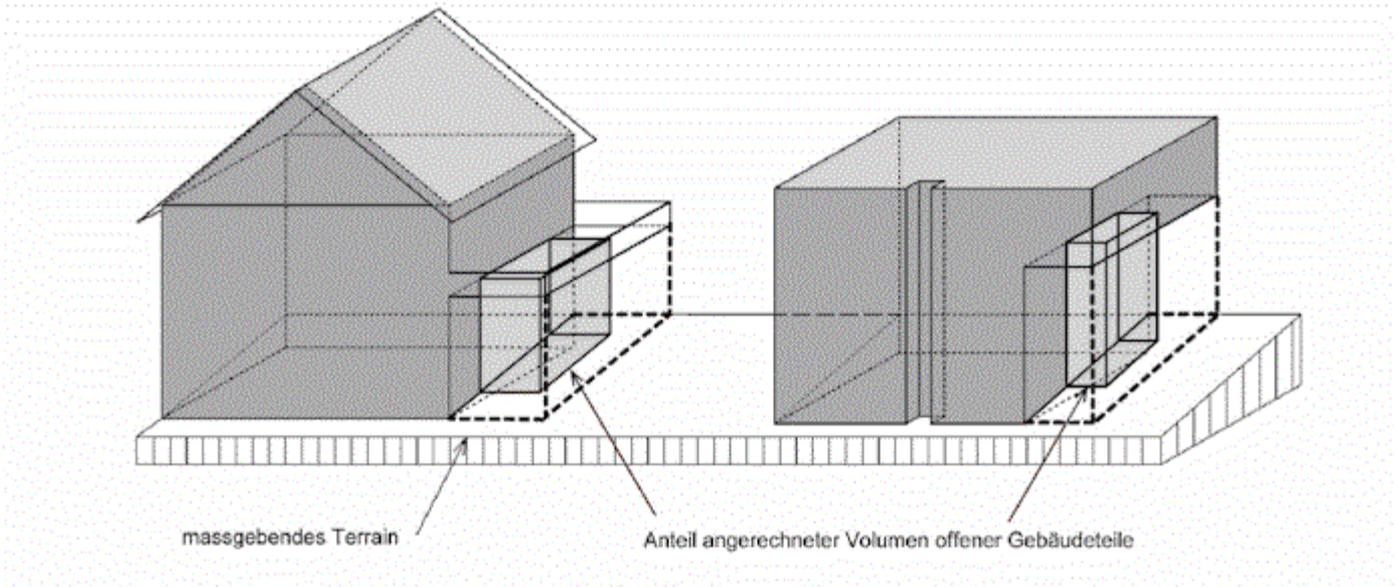




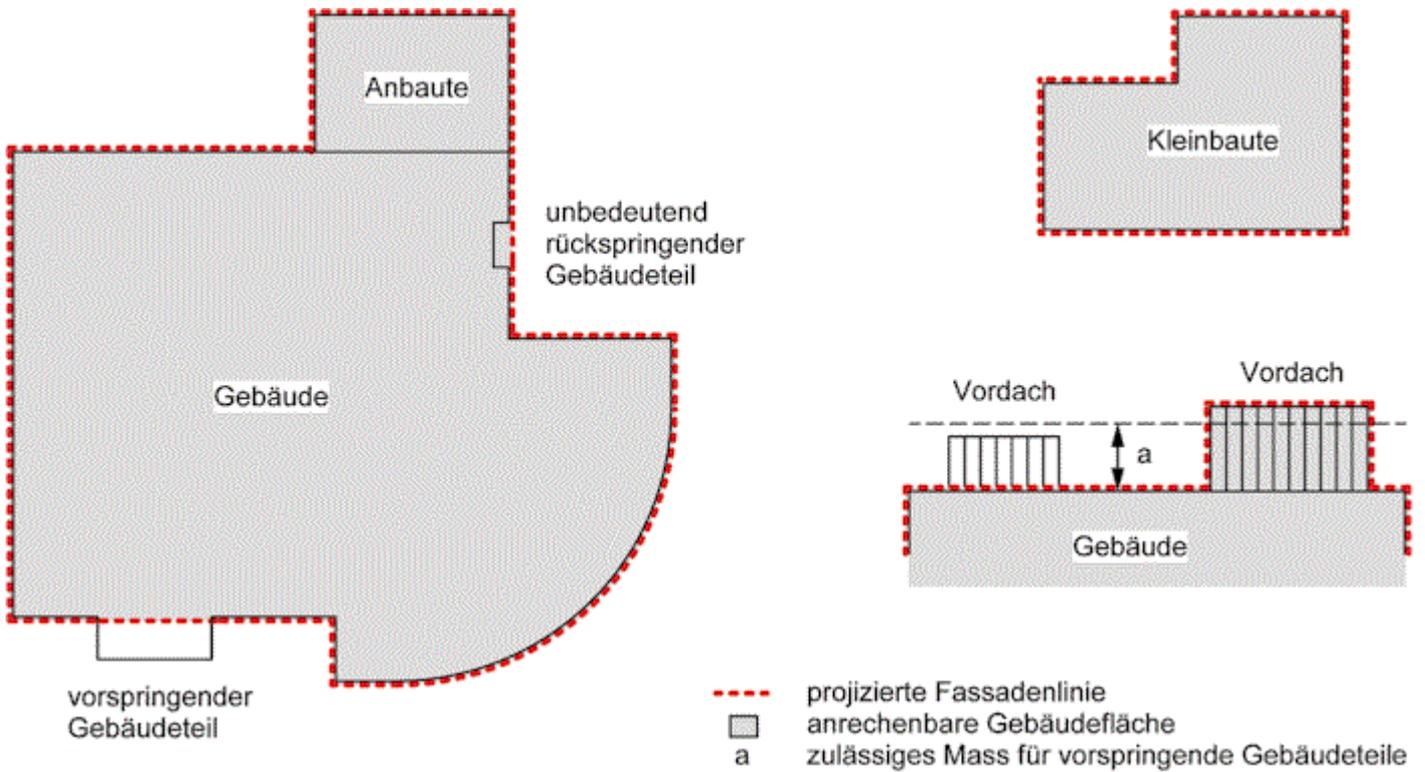
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Anhang 2

25.5.2011 V

BAG 11–55, in Kraft am 1. 8. 2011