|  |  |
| --- | --- |
| **{{LEITBEHOERDE\_NAME}}** | {{LEITBEHOERDE\_CITY}}, {{TODAY}}  **eBau Nr.** {{EBAU\_NUMBER}} |
| {{LEITBEHOERDE\_ADDRESS\_1}}  {{LEITBEHOERDE\_ADDRESS\_2}}  Telefon {{LEITBEHOERDE\_PHONE}}  E-Mail {{LEITBEHOERDE\_EMAIL}} |  |

## {{BAUENTSCHEID\_TYPE}}

|  |  |
| --- | --- |
| Strasse: | {{ADDRESS}} |
| Parzellen-Nr.: | {{PARZELLE}} |
| Bauvorhaben: | {{BAUVORHABEN}} |
| Gesuchsteller: | {{GESUCHSTELLER\_NAME\_ADDRESS}} |
| Projektverfasser: | {{PROJEKTVERFASSER\_NAME\_ADDRESS}} |
| Eingang Baueingabe: | {{BAUEINGABE\_DATUM}} |
| Beantragte Ausnahmen: | Beantragte Ausnahmen |
| Nutzungszone: | {{NUTZUNGSZONE}} |
| Überbauungsordnung: | {{UEBERBAUUNGSORDNUNG}} |
| Schutzzone/Schutzobjekt: | {{INVENTAR}} / Schutzzone |
| Öffentliche Auflage: | {{PUBLIKATION\_START}} |
| Rechtsverwahrungen: |  |
| Lastenausgleichsansprüche: |  |
| UVP-Pflicht: | {{UVP\_JA\_NEIN}} |

### I. Sachverhalt

1. Das Baugesuch wurde am {{BAUEINGABE\_DATUM}} eingereicht. Es wurde im Anzeiger vom {{PUBLIKATION\_START}} und {zweites Publikationsdatum} publiziert.

Oder

Sachverhalt widerrechtliches Bauen (z.b. Aufgrund einer Baukontrolle vor Ort wurde am festgestellt, dass…. (Nur wenn nachträgliches Baugesuch) Die Baupolizeibehörde hat daher gestützt auf Art. 45 BauG am eine Wiederherstellungsverfügung erlassen. Die Wiederherstellung wird aufgeschoben wenn innert 30 Tagen seit Eröffnung ein nachträgliches Baugesuch eingereicht wird.

Innert der 30 tägigen Frist wurde am Datum ein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Es wurde im Anzeiger vom {{PUBLIKATION\_START}} und {zweites Publikationsdatum} publiziert.

1. Mit verfahrensleitender Verfügung vom {Datum Eröffnung Verfahrensprogramm} stellte die Gemeinde ihre Zuständigkeit zur Behandlung des vorliegenden Baugesuches fest. Sie holte die erforderlichen Amtsberichte und Fachberichte ein:  
   {{FACHSTELLEN\_KANTONAL\_LIST}}
2. Innert der Auflagefrist gingen die eingangs aufgeführten Einsprachen ein: Die Einsprecher rügen sinngemäss

Einsprachegründe Zusammengefasst

1. Innert der Auflagefrist gingen die eingangs aufgeführten Rechtsverwahrungen ein.
2. Innert der Auflagefrist wurden die eingangs aufgeführten Lastenausgleichsbegehren angemeldet.
3. Weiteres

### II. Formelles

1. Gemäss Art. 2 des Baugesetzes (BauG, BSG 721) ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es 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 im Sinne von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingereicht worden sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden (Art. 38 Abs. 3 BauG).
2. Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren gemäss Koordinationsgesetz (KoG, BSG 724.1) ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbauentscheid zusammen (Art. 9 KoG). (Falls kein Koordinationsbedarf, diesen Absatz entfernen)
3. Die sachliche Zuständigkeit der Gemeinde / des Regierungsstatthalteramts ergibt sich aus Art. 8 Abs. 1 des Baubewilligungsdekrets (BewD, BSG 725.1).
4. Die Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen des BewD. Auf das Gesuch ist ohne weiteres einzutreten.
5. Die Einsprachelegitimation der Einsprecher ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 BauG. Die Legitimation der Einsprecher ist nicht bestritten. (Standard)
6. Die Einsprecher können als Nachbarn bzw. Eigentümer betroffener Parzellen eine unmittelbare Beziehung zur Streitsache geltend machen. Auf ihre Einsprache ist deshalb einzutreten. Die Einsprecher erfüllen diese Kriterien nicht; auf ihre Einsprache ist deshalb nicht einzugehen.
7. Die Baubewilligungsbehörde kann eine Einigungsverhandlung (Einspracheverhandlung) durchführen (Art. 34 BewD). Da die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Amtes wegen zu prüfen sind und im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die entscheidrelevanten Fakten bekannt sind, wurde auf eine solche Verhandlung verzichtet.

Oder

Am (Datum) wurde eine Einigungsverhandlung durchgeführt (Art. 34 BewD), welche zu folgendem Resultat führte:

Resultat, ev. Bezug auf Protokoll.

Die Einsprachen wurden vollumfänglich zurückgezogen.

Die Einsprechenden halten an ihrer Einsprache vollumfänglich fest.

1. Rechtsverwahrungen dienen zur Anmeldung von privatrechtlichen Ansprüchen. Sie werden zur Kenntnis genommen und gegeben. (Nur falls Rechtsverwahrungen eingereicht wurden, ansonsten Absatz löschen)
2. Soweit Lastenausgleichsbegehren angemeldet wurden, ist darüber nicht im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden (Art. 31 BauG). Die Gemeinde wird den Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitteilen.

(Nur falls Lastenausgleichsbegehren eingereicht wurden, ansonsten Absatz löschen)

1. Die mit der Leitverfügung eingeforderten und in den Gesamtentscheid zu integrierenden Amtsberichte (Art. 2 und Art. 9 KoG) liegen vor. Sie widersprechen sich nicht.
2. Die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom {Datum} betreffend die Ausnahmebewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone (RPG Art. 24 ff.) liegt vor.
3. Weitere

### III. Materielles

1. Das Bauvorhaben liegt in der {{NUTZUNGSZONE}}. Gemäss Gemeindebaureglement (GBR) sind folgende Bauten zulässig:
2. (Zonenkonformität)
3. (Erschliessung)
4. (Ausnahmen)
5. (Amtsberichte / Nebenbewilligungen)
6. (Einsprachen)
7. (Erwägungen)

{% if BAUENTSCHEID\_GENERELL %}

Die generelle Baubewilligung beinhaltet folgende Gegenstände:

* Aufzählung

Sie berechtigt nicht zum Ausführen der beschriebenen Arbeiten. Bevor mit den Arbeiten begonnen werden darf, müssen die noch offenen Punkte im Rahmen eines Ausführungsprojektes geprüft werden.

Die generelle Baubewilligung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung das Baugesuch für das Ausführungsprojekt eingereicht wird.

{% endif %}

{% if BAUENTSCHEID\_TEILBAUBEWILLIGUNG %}

Die Teilbaubewilligung muss alle Gegenstände umfassen, für die ein Koordinationsbedarf besteht. Gestützt auf die Teilbaubewilligung kann mit dem Bau der bereits bewilligten Gegenstände begonnen werden.

Dies umfasst folgende Bauteile, welche mit dem vorliegenden Teilbauentscheid bewilligt werden:

* Baubeschrieb

Diejenigen Gegenstände, die nicht Bestandteil dieser Teilbaubewilligung sind, werden in einer weiteren Teilbaubewilligung beurteilt.

{% endif %}

{% if BAUENTSCHEID\_PROJEKTAENDERUNG %}

Zum Baugesuch Nr. {{EBAU\_NUMBER}} welches am (Datum Bewilligung 1. Gesuch) von der Baubewilligungsbehörde / Regierungsstatthalteramt bewilligt wurde, ist am {{BAUEINGABE\_DATUM}} eine Projektänderung nach Art. 43 BewD eingegangen.

Die Projektänderung umfasst folgende Gegenstände:

* Liste Projektänderung

Im Übrigen gelten die Baubewilligung und die Bedingungen und Auflagen Nr. vom (Datum) soweit sie nicht von dieser Projektänderung ersetzt werden.

{% endif %}

{% if BAUENTSCHEID\_BAUABSCHLAG %}

Gestützt auf Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG entscheidet bei einem Bauabschlag die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Mit der Wiederherstellungsverfügung wird die Beseitigung eines widerrechtlich herbeigeführten Sachverhalts angeordnet. Der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Bau- und Planungsrechts zu. Formell rechtswidrige Bauten, die nicht nachträglich legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden bzw. rechtswidrige Nutzungen müssen aufgehoben werden. Ausnahmsweise kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die Wiederherstellung unverhältnismässig wäre oder Gründe des Vertrauensschutzes entgegenstehen. Die Wiederherstellung kann auf Schleifung (Abbruch) widerrechtlicher Bauten oder Bauteile lauten, eine Unterlassung oder Änderung der Nutzung oder eine andere Anpassung an den rechtmässigen Zustand verlangen oder zum Wiederaufbau widerrechtlich abgebrochener Bauten oder Bauteile verpflichten.[[1]](#footnote-2)

Gemäss Art. 52 BewD sind die Kosten aller in diesem Gesamtbauentscheid zusammengefassten Verfahren der Bauherrschaft zu überbinden.

{% endif %}

### IV. Entscheid

**1. {{****BAUENTSCHEID\_TYPE}}**

{% if BAUENTSCHEID\_POSITIV %}

Der Bauherrschaft wird die {{BAUENTSCHEID\_TYPE}} für das eingangs umschriebene Vorhaben erteilt. Diese {{BAUENTSCHEID\_TYPE}} umfasst:

{{BAUVORHABEN}}

{% endif %}

{% if BAUENTSCHEID\_TEILBAUBEWILLIGUNG %}

Die vorliegende Teilbaubewilligung umfasst folgende Gegenstände:

- Liste

Mit dem Bau dieser Gegenstände kann nach Rechtskraft dieses Entscheides begonnen werden.

Über übrigen Gesuchsgegenstände gemäss Baugesuch vom (Datum) wird in einer separaten Teilbaubewilligung entschieden.

{% endif %}

{% if BAUENTSCHEID\_PROJEKTAENDERUNG %}

Die Projektänderung vom {{BAUEINGABE\_DATUM}} zur Baubewilligung Nr. {{EBAU\_NUMBER}} vom (Datum) für das eingangs umschriebene Vorhaben wird erteilt. Diese Bewilligung zur Projektänderung umfasst:

{{BAUVORHABEN}}

{% endif %}

{% if BAUENTSCHEID\_BAUABSCHLAG\_OHNE\_WHST %}

Der Bauherrschaft wird die Gesamtbewilligung für das eingangs umschriebene Vorhaben verweigert und es wird der Bauabschlag verfügt.

{% endif %}

{% if BAUENTSCHEID\_BAUABSCHLAG\_MIT\_WHST %}

Das Baugesuch wird in folgenden Punkten abgewiesen:

- {{BAUVORHABEN}}

Für diese Punkte werden der Bauabschlag und die Wiederherstellung verfügt.

Spätestens X Monate nach Rechtskraft dieses Entscheids ist der rechtmässige Zustand herzustellen. Es sind folgende Massnahmen durchzuführen:

Wiederherstellungsmassnahme

Der Vollzug dieser Massnahmen ist der Baubewilligungsbehörde unaufgefordert zu melden. Die Wiederherstellung wird in Androhung der Ersatzvornahme (Art. 47 BauG) verfügt.

Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind strafbar nach Art. 50 BauG (Busse bis zu Fr. 40‘000.00, in besonders schweren Fällen und bei Rückfall bis zu Fr. 100‘000.00 nebst Haft).

Die Frist zur Wiederherstellung wird aufgeschoben, sofern innert der Rechtsmittelfrist (s. Rechtsmittelbelehrung) eine Beschwerde eingereicht wird (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG).

{% endif %}

{% if BAUENTSCHEID\_POSITIV\_TEILWEISE %}

* Die Baubewilligung aufgrund des Baugesuches vom {{BAUEINGABE\_DATUM}} gemäss Situationsplan (Situationsplan) Mst. vom (Datum) und den Projektplänen Mst. (Pläne) vom (Datum).

{% endif %}

* Die Ausnahmebewilligung gemäss Paragraph/Artikel X für (Liste Ausnahmen) (nur falls Ausnahme erforderlich, ansonsten Absatz löschen)

Oder

Folgende Ausnahmebewilligungen werden nicht erteilt:

Liste Ausnahmen

* Die Anlagengenehmigung gemäss Verfügung X für Y.  
  (nur falls Anlagegenehmigung erforderlich, ansonsten Absatz löschen)
* Die Bewilligung gemäss Art. X für Y.   
  (nur falls andere Bewilligungen erforderlich, ansonsten Absatz löschen)

**2. Weitere Verfügungen gemäss Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG**

Die Ausnahmebewilligung für das Bauen in der Landwirtschaftszone (Art. 24 ff. RPG) liegt vor. Die entsprechende Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Datum. wird zusammen mit diesem Entscheid eröffnet. (nur falls Ausnahme erforderlich, ansonsten Absatz löschen)

**3. Bedingungen und Auflagen**

Die Bedingungen und Auflagen der Anhänge 1 bis X gelten als Bestandteil der Gesamtbewilligung.

{% if BAUENTSCHEID\_PROJEKTAENDERUNG %}

Im Übrigen gelten die Baubewilligung und die Bedingungen und Auflagen der eBau-Nr. {{EBAU\_NUMBER}} vom (Datum) soweit sie nicht von dieser Projektänderung ersetzt werden.

{% endif %}

**4. Einsprachen**

Auf die folgenden Einsprachen wird nicht eingetreten:

Auflistung

Die folgenden Einsprachen werden abgewiesen:

Auflistung

**5. Rechtsverwahrungen**

Der Bauherrschaft ist von den Rechtsverwahrungen (inkl. als Einsprache bezeichnete Eingaben) folgender Personen Kenntnis gegeben worden:

Auflistung

**6. Lastenausgleich**

Die Gemeinde teilt folgenden allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist (Art. 31 BauG) mit:

Auflistung

**7. Kosten**

Die Kosten aller in diesem Gesamtbauentscheid zusammengefassten Verfahren werden der Bauherrschaft zur Bezahlung auferlegt und wie folgt festgesetzt:

|  |  |
| --- | --- |
| Position | Betrag (Fr.) |
| {%tr for GEBUEHR in GEBUEHREN %} |  |
| {{GEBUEHR.POSITION}} | {{GEBUEHR.BETRAG}} |
| {%tr endfor %} |  |
| **Total** | **{{GEBUEHREN\_TOTAL}}** |

Der Totalbetrag ist innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Gesamtbauentscheides mit beiliegendem Einzahlungsschein auf unser Postkonto zu überweisen.

**8. Rechtsmittelbelehrung**

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung mit Baubeschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, angefochten werden (Art. 40 BauG).

Eine allfällige Beschwerde ist in vier Exemplaren einzureichen. Sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel (insbesondere der angefochtene Gesamtentscheid) sind beizulegen (Art. 32 VRPG).

Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

1. die Beschwerdefrist unbenutzt 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.

**9. Eröffnung**

Der Gesamtbauentscheid wird per eingeschriebener Post eröffnet:

* der Bauherrschaft (mit Beilagen: abgestempelte, gültige Baupläne; Kopien der Amts- und Fachberichte gemäss Ziff. I.2; Ausnahmebewilligung des AGR nach Ziff. IV.2; Merkblätter )
* den Einsprechern (mit Beilage: Ausnahmebewilligung des AGR nach Ziff. IV.2)

Der Gesamtbauentscheid wird mit gewöhnlicher Post eröffnet:

* den Rechtsverwahrern;
* denjenigen, die eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben;
* den Amtsstellen, die einen Amts- oder Fachbericht eingereicht haben;
* dem Nachführungsgeometer: (Situationsplan).

|  |  |
| --- | --- |
|  | Der Gemeinderat/ Die Baukomission |

**Hinweise**

Hinweise sind keine Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baubewilligung, weisen aber auf gesetzliche Bestimmungen hin, welche bei der vorliegenden Baubewilligung Anwendung finden.

**Merkblätter:** Die Bauherrschaft wird ausdrücklich auf die Merkblätter hingewiesen, die dieser Bewilligung bzw. den Amtsberichten beiliegen.

**Amtliche Vermessung:** Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu (Art. 37 Abs. 3 BewD). Die Kosten für die Nachführung der Bauten, der Anlagen, der Rodungen und der Aufforstungen hat die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Inhaberin oder der Inhaber selbstständiger dauernder Rechte zu tragen (Art. 38 Abs. 2 lit. b Gesetz über die amtliche Vermessung [BSG 215.341]). Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

**Baulandumlegung:** Währen eines Umlegungsverfahrens dürfen keine rechtlichen oder tatsächlichen Änderungen an Grundstücken des Umlegungsgebietes vorgenommen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen können. Änderungen bedürfen der Bewilligung des Umlegungsausschusses, wo kein solcher besteht, der Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde (Art. 16 Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten [BSG 728.1]).

**Obligatorische Bauversicherung:** Bauvorhaben über 25'000 Franken sind vom Bauherrn mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung des Kantons Bern zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Gemeinde oder der Gebäudeversicherung des Kantons Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen-Bern (Tel. 031 925 11 11) erhältlich.

**Archäologische Funde:** Bei archäologischen Funden ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern, Brünnenstrasse 66, 3018 Bümpliz, zu verständigen (Tel. 031 633 98 22, Fax 031 633 98 20). Postadresse: Postfach 5233, 3001 Bern, e-Mail: [adb@erz.be.ch](mailto:adb@erz.be.ch). Wenn ein Fachbericht des Archäologischen Dienstes vorliegt, gelten die dort formulierten Bestimmungen.

### Anhang 1: Bedingungen und Auflagen

|  |  |
| --- | --- |
| Amts-/Fachstelle | Bedingungen und Auflagen |
| {%tr for ANTWORT in ZIRKULATION\_RUECKMELDUNGEN %} | |
| {{ANTWORT.VON}} | {{ANTWORT.NEBENBESTIMMUNGEN}} |
| {%tr endfor %} | |

1. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 8 m.w.H. [↑](#footnote-ref-2)