

## **Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren**

### **Kommunikation**

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich. Das Gespräch mit den zuständigen Personen bei der Gemeindeverwaltung oder der Baubewilligungsbehörde ist rechtzeitig zu suchen.

Bei grösseren Vorhaben empfiehlt es sich ausserdem, mit den zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Damit können mögliche Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden und allfällige Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen.

### **Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben**

Art. 1a des kantonalen Baugesetzes umschreibt die Baubewilligungspflicht wie folgt:

"Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie wesentliche Terrainveränderungen."

### **Baubewilligungsfreie Bauvorhaben**

Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, sofern nicht die Brandsicherheit oder eine Nutzungsänderung betroffen ist, sowie andere geringfügige Bauvorhaben (Art. 1b Baugesetz). Beachten Sie den kurzen, nicht abschliessenden Überblick über baubewilligungsfreie Bauvorhaben im Anhang.

### **Voranfrage**

Mittels der schriftlichen Voranfrage kann von der Baubewilligungsbehörde eine verbindliche Auskunft eingeholt werden. Besonders bei allfälligen Ausnahmen sollte die Möglichkeit der Voranfrage genutzt werden. Die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens können damit besser eingeschätzt werden, bevor teure Investitionen getätigt werden.

### **Zonenvorschriften**

Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften vertraut, welche für das Baugrundstück gelten. Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung können Bauinventar, Ortsbilderhaltungsgebiete, Gewässerschutzzonen, Naturgefahren, Altlasten usw. den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens beeinflussen. Zudem empfiehlt es sich auch, sich über allfällige Grundbucheinträge zu informieren. Obwohl die meisten Grundbucheinträge zivilrechtlicher Natur sind, können sie sich dennoch auf die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens auswirken.

### **Profile**

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein, damit vor der Publikation der Baukontrolleur die Profile überprüfen kann. Die Profilierung muss bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens bestehen bleiben.

## **Näherbau- / Grenzbaurecht**

Werden Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund unterschritten, ist die Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich. Es ist ein Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen, der durch einen Notar öffentlich beurkundet werden muss. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch anzumerken (Art. 962 Abs. 1 ZGB und Art. 129 Grundbuchverordnung, in Kraft seit 01.01.2012).

Eine Kopie der Dienstbarkeitsverträge ist einem Baugesuch beizulegen. Idealerweise ist das Näher- oder Grenzbaurecht bereits im Grundbuch angemerkt.

## **Ausnahmegesuche**

Weicht ein Bauvorhaben von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch eingereicht werden. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte kumulativ erfüllt sein:

- a) Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen  
Besondere Verhältnisse liegen zum Beispiel bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topografischen Gegebenheiten vor. Hingegen kann der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnutzungsstreben nicht als besondere Verhältnisse gelten.
- b) Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden  
Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) auswirken.
- c) Es dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden  
Sofern während der Bekanntmachung keine Einsprachen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Ausgenommen davon sind unterschrittene Grenz- und Gebäudeabstände. In solchen Fällen muss die Zustimmung der Nachbarn explizit gewährt werden, siehe unter Näher- und Grenzbaurecht.

## **Formulare**

Die Baugesuchsformulare können wie folgt heruntergeladen werden:

[www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare.html](http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare.html)

oder via Homepage der Gemeinde Rütschelen [www.ruetschelen.ch/Bauen](http://www.ruetschelen.ch/Bauen)

Die Formulare können auch in Papierform bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Die Rückseite der Formulare gibt Aufschluss über die benötigten Beilagen und die Anzahl Kopien, die eingereicht werden müssen. Es ist wichtig, dass auf den Formularen alle relevanten Punkte ausgefüllt sind.

Die Formulare sind mindestens im Doppel bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

## **Pläne**

Der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes Original exemplar sein. Er darf maximal zwei Jahre alt sein. Das Bauvorhaben muss auf dem Situationsplan farbig gekennzeichnet und vermasst sein. Die massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände sowie Wasser- und Kanalisationsleitungen sind darauf einzuzeichnen.

Aus den Projektplänen im Massstab 1:100 oder 1:50 muss ersichtlich sein (auch für Aussehenstehende), was das Bauvorhaben beinhaltet. Dazu gehören unter anderem die vermassten Grundrisse und die Zweckbestimmung der Räume sowie die Fensterflächen. Die

Fassadenpläne haben die Gebäudehöhe sowie den Terrainverlauf und die Schnittpläne die Raumhöhe zu enthalten.

### **Verfahrensprogramm**

Das Baubewilligungsverfahren bildet das Leitverfahren für alle Nebenbewilligungen, die ein Bauvorhaben erfordern kann. Mit dem Verfahrensprogramm werden betroffene Amts- und Fachstellen mit den Unterlagen bedient. Damit die Vorgaben des Koordinationsgesetzes (KoG) eingehalten werden können, ist es daher wichtig, dass genügend Gesuchunterlagen eingereicht werden. Die Behandlungsdauer der Amts- und Fachstellen kann zudem durch vorgängige Abklärungen teilweise merklich verkürzt werden.

### **Einsprachen**

Eingegangene Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden der Bauherrschaft nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zugestellt. In der Stellungnahme ist der Baubewilligungsbehörde mitzuteilen, ob Interesse an einer Einigungsverhandlung besteht. Eine Einigungsverhandlung ist nicht obligatorisch. Um Einsprachen vorzubeugen, wird empfohlen, die direkt anstossenden Nachbarn über das geplante Bauvorhaben frühzeitig zu informieren.

### **Gültigkeit einer Baubewilligung**

Eine Baubewilligung ist ab Ausstellungsdatum 3 Jahre gültig. Sie kann höchstens um 2 Jahre verlängert werden.

### **Selbstdeklaration Baukontrolle**

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, den Beginn der Bauarbeiten mit dem Formular SB 1 der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist das Formular SB 2 auszufüllen und der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Die Schlussabnahme erfolgt durch den Baukontrolleur.

## Baubewilligungsfreie Bauten - ein kleiner Überblick

Art der Baute:	Bemerkungen:
Unbeheizte Kleinbauten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>- grösstes Höhenmass bis First 2.5 m</li> <li>- unbewohnt</li> <li>- keine gewerbliche Nutzung</li> <li>- funktionell zu einem Hauptgebäude gehörend</li> </ul>
Kleine Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mind. auf zwei Seiten offen (ungedeckte Sitzplätze und Pergolen)</li> <li>- kurze Sichtschutzwände</li> <li>- unbeheizte Schwimmbecken bis 8 m<sup>3</sup> Inhalt</li> <li>- Gartencheminées</li> <li>- Brunnen und Teiche bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>- Sandkästen</li> <li>- Künstlerische Plastiken</li> <li>- Gehege oder Ställe für einzelne Kleintiere zur hobbymässigen Tierhaltung (Meerschweinchen, Kaninchen, Hühner, Gänse, Enten, Vögel, Katzen, Hunde, Schafe, Ziegen usw.)</li> </ul>
Für Landwirtschaftsbetriebe (inkl. Nebenerwerbsbetriebe) gelten auch die folgenden Nebenanlagen als baubewilligungsfrei	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siloballenlager im Hofbereich für den Eigenbedarf. In einem baubewilligungsfreien Siloballenlager ausserhalb des Hofbereichs dürfen die Ballen höchstens zweilagig aufgeschichtet werden. Die gesamte Länge des Lagers darf nicht mehr als 20 m und die beanspruchte Fläche nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> betragen.</li> </ul>
Unterhalten und ändern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringfügige Änderungen von Fassaden, bestehenden Türen und Fenstern.</li> <li>- Bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, sofern sie nicht eine Nutzungsänderung hervorrufen oder die Brandsicherheit betreffen z.B. Umstellung des Heizmittels.</li> <li>- <b>Der Einbau von neuen Fenstern, das Verputzen einer bisher sichtbaren Riegelfassade oder das wesentliche Ändern der Fassadenfarbe sind baubewilligungspflichtig.</b></li> </ul>
Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Solaranlagen, usw.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss den Richtlinien - Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien Amt für Umweltkoordination und Energie Kanton Bern.</li> <li>- <b>Luft-Wasser-Wärmepumpen sind bewilligungspflichtig, sie gelten nicht als unbewohnte An- oder Nebenbaute.</b></li> </ul>
Dachflächenfenster	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwei Stück pro Hauptdachfläche, max.Grösse 0.8 m<sup>2</sup>.</li> <li>- <b>Auf anderen Dachflächen z.B. Gehrschild, Dachfläche eines Quergiebls usw. bedarf es einer Baubewilligung.</b></li> <li>- <b>Dient der Einbau der Dachflächenfenster einer Umnutzung des Dachraumes (Estrich zu Wohnraum), so ist</b></li> </ul>

**der Einbau der Dachflächenfenster zusammen mit der Nutzungsänderung baubewilligungspflichtig.**

Einfriedungen, Stützmauern,  
Schrägrampen

- bis 1.2 m Höhe bewilligungsfrei
- Terrainveränderungen zur Umgestaltung sind baubewilligungsfrei, wenn sie nicht höher als 1.2 m sind und höchstens 100 m<sup>3</sup> Inhalt umfassen.

Fahrnisbauten

- Lagerung von Material sind bis zu einer Dauer von drei Monaten baubewilligungsfrei, unabhängig von der Grösse der Bauten.

**Abstände**

Abstand zu Kantonsstrasse  
Abstand zu Gemeindestrasse

- 5.00 m ab Fahrbahnrand
- 3.60 m ab Fahrbahnrand

Lichtraumprofil

- Höhe: 4.50 m  
(Raum über der Fahrbahn = lichte Höhe)
- Breite: 0,5 m (lichte Breite)

Grosser Grenzabstand

- W2: 8.0 m
- MA2: 8.0 m
- ZöN: 8.0 m
- LwZ: wenn möglich 8,0 m

Kleiner Grenzabstand

- W2: 4.0 m
- MA2: 4.0 m
- ZöN: 4.0 m
- LwZ: wenn möglich 4.0 m

Im weitem sind die Nutzungsmasse im Baureglement der Einwohnergemeinde Rütschelen zu beachten.

12.02.2015