



Gemeinde Toffen

Leitfaden für das Einreichen eines Baugesuches

Das Baubewilligungsverfahren ist komplex. Nachfolgend sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst, die Ihnen bei der Ausarbeitung des Baugesuches helfen werden. Selbstverständlich hilft Ihnen die Bauverwaltung Toffen gerne.

Wir wünschen Ihnen für die Realisierung Ihres Bauvorhabens alles Gute.

Grundlagen:

- *Kant. Dekret für das Baubewilligungsverfahren (BewD) vom 22. März 1994*
- *Baureglement und Zonenplan von Toffen vom 4. Oktober 2016*
- *Weitere kommunale (z.B. Überbauungsordnung) oder kantonale Vorschriften (z.B. kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 [BauG] und kant. Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV] mit Änderungen vom 22. März 1994)*

Vorgehen / Tipps

Kommunikation

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewähren, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich.

Vorbesprechung

In vielen Fällen ist es zweckmässig, das Bauvorhaben mit der Bauverwaltung vorzubesprechen bzw. sich über die einzuhaltenden Gesetze und die erforderlichen Bewilligungen zu informieren. Bei grösseren Bauvorhaben empfiehlt es sich, mit den zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Damit können allfällige Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen und mögliche Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

Zonenvorschriften

Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung können Überbauungsordnungen, Strassenpläne, Waldbaulinien, Bauinventar, Gewässerschutzzonen und dgl. den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens beeinflussen. Zudem empfiehlt es sich auch, Informationen über allfällige Grundbucheinträge einzuholen. Obwohl die meisten Grundbucheinträge zivilrechtlicher Natur sind, können sie sich dennoch auf die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens auswirken.

Voranfrage

Mittels einer schriftlichen Voranfrage kann von der Bau- und Umweltkommission eine Stellungnahme eingeholt werden. Bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone liegt die Zuständigkeit beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung. Besonders bei allfälligen Ausnahmen und Neubauten sollte die Möglichkeit der Voranfrage genutzt werden. Die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens können damit besser eingeschätzt werden, bevor teure Planungsarbeiten getätigt werden. Die definitive Prüfung der Baugesuchsakten bleibt jedoch ausdrücklich vorbehalten und die Stellungnahme zur Voranfrage ist rechtlich unverbindlich.

Formulare

Die Baugesuchsformulare können im Internet unter oder auf der Bauverwaltung bezogen werden. Die Rückseite der Formulare gibt Aufschluss über die benötigten Beilagen und Anzahl Kopien, die eingereicht werden müssen. Es ist wichtig, dass auf den Formularen die relevanten Punkte ausgefüllt werden und vom Bauherr, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet sind. Eine Kopie des Formulars „Baugesuch 1.0/1.0.1“ ist bei sämtlichen Nebengesuchen beizulegen.

Link Baubewilligungsformulare: <http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare/formularbaugesuchsteller.html>

Nachbarn

Es ist vorteilhaft, die betroffene Nachbarschaft frühzeitig über das Bauvorhaben zu orientieren und soweit vertretbar, auf ihre Anliegen einzugehen. Allenfalls zeitraubende Einsprachen lassen sich dadurch vermeiden.

Verhältnis zum Privatrecht

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Artikel 79 ff EG ZGB) zu beachten.

Einsprachen

Eingegangene Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden Ihnen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zugestellt. Eine Einigungsverhandlung ist nicht obligatorisch.

Unterlagen Baugesuch

Baugesuch Formular 1.0 (Art. 10 + 11 BewD)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1.0 Baugesuch | <input type="checkbox"/> E1 - E11 Energieformulare |
| <input type="checkbox"/> 2.0 Technik | <input type="checkbox"/> Ent Deklaration der Entsorgungswege |
| <input type="checkbox"/> 3.0 Entwässerung von Grundstücken | <input type="checkbox"/> BauRLL Lufthygien. relevante Baustellen (B-Baustellen) |
| <input type="checkbox"/> 3.2 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten | <input type="checkbox"/> NG Naturgefahren |
| <input type="checkbox"/> 3.3 Brandschutz | <input type="checkbox"/> Bio Biologische Sicherheit |
| <input type="checkbox"/> 3.5 Zivilschutz: Schutzraum-Bau | <input type="checkbox"/> Rn Radon |
| <input type="checkbox"/> 3.6 Zivilschutz: Schutzraum-Befreiung | <input type="checkbox"/> Asb Asbest |
| <input type="checkbox"/> 3.7 Wärmeentzug mittels Erdsonden | <input type="checkbox"/> BLBK Bauen ausserhalb der Bauzonen |
| <input type="checkbox"/> 4.0 Betreiben, Einrichten und Umgestalten von Betrieben | <input type="checkbox"/> - Ausnahmen (Begründungen) |
| <input type="checkbox"/> 4.1 Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe | <input type="checkbox"/> - Berechnung Ausnützungsziffer |
| <input type="checkbox"/> 4.2 Bauten nach Waldgesetz (KWaG) | <input type="checkbox"/> - Berechnung Geschosshöhe |
| <input type="checkbox"/> 4.3 Gastgewerbe | <input type="checkbox"/> - Berechnung Abstellplätze |
| <input type="checkbox"/> 4.4 Gewässerschutz Landwirtschaft | <input type="checkbox"/> - Berechnung Kinderspielplätze/Aufenthaltsber. |
| <input type="checkbox"/> 5.0 Grabarbeiten: Terrain-Inanspruchnahme | <input type="checkbox"/> - Zustimmungserklärung Nachbarn Art. 27.3 BewD |
| <input type="checkbox"/> 5.1 Anschluss Elektrizität | <input type="checkbox"/> - Näherbau- / Grenzbaurecht |
| <input type="checkbox"/> 5.2 Anschluss Gemeinschaftsantenne | <input type="checkbox"/> - Zustimmung Unterschreitung Gebäudeabstand |
| <input type="checkbox"/> 5.3 Anschluss Gas | <input type="checkbox"/> - Dienstbarkeitsvertrag |
| <input type="checkbox"/> 5.4 Anschluss Wasser | <input type="checkbox"/> - Vollmacht Vertretung Gesuchsteller/in |
| <input type="checkbox"/> 5.5 Wasser- / Abwasserinstallationen | <input type="checkbox"/> - Vergleichsprojekt (Grundrisse) Art. 75 BauG |
| <input type="checkbox"/> 5.8 Anschluss Fernmeldenetz | <input type="checkbox"/> - |
| <input type="checkbox"/> 6.0 Reklame | <input type="checkbox"/> - |

Baugesuch Formular 1.0 (Art. 10 + 11 BewD)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Gesuchsteller/in, Projektverfasser/in, Grundeigentümer/in | <input type="checkbox"/> GF, Landfläche, GZ |
| <input type="checkbox"/> Parzellen-Nrn. / Lage-Koordinaten | <input type="checkbox"/> Auto- und Veloabstellplätze |
| <input type="checkbox"/> Baukosten | <input type="checkbox"/> Ort, Datum / Unterschriften |
| <input type="checkbox"/> Zonenvorschriften und Schutzbestimmungen | <input type="checkbox"/> Kopie bei Nebengesuchen |
| <input type="checkbox"/> Ausnahmen | <input type="checkbox"/> Weitere Unterlagen |
| <input type="checkbox"/> Fassadenhöhen | |

Situationsplan 1:500 (Art. 12 + 13 BewD)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Originalsituationsplan (Nachführungsgeometer), max. 2-jährig mit Eigentümerliste (Anstösser) | |
| <input type="checkbox"/> Gesuchsteller/in, Projektverfasser/in, Grundeigentümer/in | <input type="checkbox"/> Bauvorhaben, Aussenmasse, Grenz- und Strassenabstände |
| <input type="checkbox"/> Nutzungszonen | <input type="checkbox"/> Bau- und Strassenlinien |
| <input type="checkbox"/> Massstab, Nordrichtung, Strassen- und Lokalnamen | <input type="checkbox"/> Fixpunkt / OK Erdgeschoss (m. ü. M.) |
| <input type="checkbox"/> Waldbaulinien < 30 m / Abstand von Gewässern | <input type="checkbox"/> Zufahrt, Abstellplätze für Fahrzeuge |

Projektpläne (Art. 14 BewD)

- | | |
|--|--|
| Allgemein | |
| <input type="checkbox"/> Gesuchsteller/in, Projektverfasser/in, Grundeigentümer/in | <input type="checkbox"/> Vermassung |
| <input type="checkbox"/> Bauliche Änderungen farbig gekennzeichnet
- Neu: rot
- Abbruch: gelb
- Bestehend: schwarz od. grau (Schraffur möglich) | |
| Grundrisse | Fassaden |
| <input type="checkbox"/> Kote OK Erdgeschoss ab Fixpunkt (m. ü. M.) | <input type="checkbox"/> Kote OK Erdgeschoss ab Fixpunkt (m. ü. M.) |
| <input type="checkbox"/> Zweckbestimmung der Räume | <input type="checkbox"/> Terrain gewachsen / fertig mit Bezeichnung |
| <input type="checkbox"/> Boden- und Fensterflächen | <input type="checkbox"/> Fassadenhöhen gem. GBR mit Höhenkoten (m. ü. M.) |
| <input type="checkbox"/> Aussenwand- und Isolationsstärken | <input type="checkbox"/> Kniestockhöhen, höchster Pkt. Dach mit Höhenk. (m. ü. M.) |
| <input type="checkbox"/> Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen / Haustechnik | |

Schnitte

- Kote OK Erdgeschoss ab Fixpunkt (m. ü. M.)
- Terrain gewachsen / fertig mit Bezeichnung
- Fassadenhöhen gem. GBR mit Höhenkoten (m. ü. M.)
- Kniestockhöhen, höchster Pkt. Dach mit Höhenk. (m. ü. M.)
- Geschoss- und Raumhöhen
- Stärke Dachisolation

Umgebungsgestaltungsplan

- Höhenkoten
- Böschungen 2:3 (EG ZGB)
- Stützmauern Höhe max. 1.20 m
- Strassenabstand Mauern, Zäune u. dgl. min. 0.50 m
- Werkleitungen
- Zufahrt, Abstellplätze für Fahrzeuge
- Evtl. Terrainschnitte

Projektpläne Grundstücksentwässerung (erforderliche Angaben)

Für eine fachlich und qualitativ einwandfreie Beurteilung der Baugesuchsunterlagen im Bereich der Grundstücksentwässerung müssen die nachstehenden Angaben zwingend enthalten sein:

- Gesamtes Grundstück mit Grundstücksgrenzen
- Entwässerungsplan:
Welche Flächen (Gebäude, Dächer, Balkone, Terrassen, Vorplätze, Umgebung, usw.) wie entwässert werden
- Oberflächenstruktur von Vorplätzen (bituminöser Belag, Verbundsteine, Naturbelag, usw.)
- Anschlusspunkte an die öffentlichen Entwässerungsleitungen (Sauber- und Schmutzwasser, Mischwasser) mit Angabe der oben- und untenliegenden Kontrollschächte
- Evtl. Einleitstelle in Gewässer für Sauberwasser
- Sämtliche für eine korrekte Grundstücksentwässerung notwendigen Entwässerungsanlagen wie Leitungen, Schächte und allenfalls Spezialbauwerke gemäss SN 592 000 (2002) und der Ergänzung SN 592 000/A1 (2008).
Die Angaben enthalten Material, Dimension, Gefälle, Höhenkoten, usw.
- Allenfalls weitere im Bereich Gewässerschutz und Grundstücksentwässerung notwendigen Unterlagen

Profilierung (Art. 16 BewD)

- Äussere Umrisse
- Fassadenhöhen in den Gebäudeecken
- Dachneigung
- OK Brüstung bei Flachdächern
- Querlatte OK Erdgeschoss

Weitere Unterlagen

- Ausnahmegesuch
Bei Ausnahmen zum Baureglement, kantonalen oder eidgenössischen Bauvorschriften ist ein begründetes Ausnahmegesuch in Gesuchsform (Brief) einzureichen. Damit eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte erfüllt sein:
- Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen.
- Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden.
- Berechnungen
Die Berechnungen für die Grünflächenziffer (GZ), Auto- und Veloabstellplätze, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche und dgl. sind auf einer separaten Beilage, wenn nötig mit erläuternden Planunterlagen einzureichen.
- Näherbau- / Grenzbaurecht
Werden Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund unterschritten, ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich. Auf das „Näherbaurecht“ bzw. „Grenzbaurecht“ muss explizit hingewiesen werden. Die Eintragung im Grundbuch wird empfohlen.
- Zustimmung zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes
Wird ein Gebäudeabstand unterschritten, muss nebst dem entsprechenden Ausnahmegesuch ebenfalls die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn eingereicht werden. Auch hier muss die Bezeichnung „Unterschreiten des Gebäudeabstandes“ in der Vereinbarung klar enthalten sein. Die Eintragung im Grundbuch wird empfohlen.

Wie geht es weiter?

Wenn das Baugesuch vollständig und korrekt ausgefüllt eingereicht und eine allenfalls erforderliche Profilierung kontrolliert wurde, erfolgt:

- Die formelle und materielle Prüfung durch die Baubewilligungsbehörde
- Die Publikation im Anzeiger Gürbetal, Längenberg, Schwarzenburgerland (GLS)
- Die Weiterleitung an das Regierungsstatthalteramt (wenn notwendig)
- Die Behandlung durch die Bau- und Umweltkommission (wenn Ausnahmen vorliegen)