

Leitfaden Einreichen eines Baugesuchs

Der Leitfaden unterstützt Sie dabei, Ihr Baugesuch richtig vorzubereiten und die nötigen Gesuchsunterlagen für das Baubewilligungsverfahren zu erstellen.

Für Auskünfte und Hilfestellungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns telefonisch oder vereinbaren einen Termin.

Baubewilligungsverfahren

Ordentliche Baubewilligung: Gesuche für die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung werden durch die Baubewilligungsbehörde im Nidauer Anzeiger publiziert und öffentlich aufgelegt.

Kleine Baubewilligung: Das Gesuch für die Erteilung einer kleinen Baubewilligung gemäss Art. 27 Baubewilligungsdekret des Kantons Bern (BewD) wird nicht veröffentlicht, sondern nur den betroffenen Grundeigentümern (Nachbarschaft) vorgelegt. Um das Verfahren zu beschleunigen, kann die Bauherrschaft das schriftliche Einverständnis der benachbarten Grundeigentümer selber einholen. Wurden die schriftlichen Zustimmungen nicht erbracht, wird die Baubewilligungsbehörde die Grundeigentümer avisieren. Die Baugesuchsakten liegen während 30 Tagen öffentlich auf. Für die Baubewilligung im geringen Koordinationsverfahren gelten ansonsten die gleichen Anforderungen wie bei der ordentlichen Bewilligung. Welches Verfahren angewendet wird, entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

Bauprofile: Gemäss Art. 16 BewD müssen die Hauptabmessungen bei Einreichung des Baugesuchs profiliert sein. Die Profile müssen bestehen bleiben, bis über das Bauvorhaben rechtskräftig entschieden ist.

Einsprachen und Rechtsverwahrungen: Eingerichtete Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden der Bauherrschaft nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zugestellt. Um Einsprachen vorzubeugen, empfehlen wir der Bauherrschaft, die direkt betroffene Nachbarschaft über das Bauvorhaben frühzeitig zu informieren.

Verfahrensdauer: Nach Eingang des Baugesuchs ist in der Regel mit einer Verfahrensdauer von 1 bis 3 Monaten zu rechnen. Ist das Regierungsstatthalteramt Baubewilligungsbehörde, ist mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen. Ebenso verlängert sich ein Verfahren, wenn Einsprachen oder negative Berichte der Amts- und Fachstellen vorliegen. Wir empfehlen der Bauherrschaft, dies bei der Projektplanung zu berücksichtigen.

Baugesuchsunterlagen

Ab dem 1. März 2022 sind sämtliche Baugesuche über die Plattform ebau elektronisch auszufüllen und einzureichen. Weiterhin müssen jedoch sämtliche Baugesuchsunterlagen noch unterzeichnet und im Doppel in Papierform bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden. Die Bearbeitungsfristen der Baugesuche beginnen erst bei Eingabe der Unterlagen bei der Baubewilligungsbehörde.

Formulare:

Baugesuchsformulare können online bezogen werden. Weitere Formulare (Nebengesuche) sind je nach Bauvorhaben mit den entsprechenden Beilagen einzureichen. Tipp: Die Rückseite der Formulare gibt Aufschluss über die benötigten Beilagen.

Situationsplan

Der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes, aktuelles Original exemplar sein. Ausnahmen sind bei der kleinen Baubewilligung. Die Baubewilligungsbehörde akzeptiert in Ausnahmefällen auch einen WebGis-Ausdruck. Das Bauvorhaben **ist auf dem Situationsplan farbig einzutragen. Der Baukörper und die Abstände z den Parzellengrenzen und zu den bestehenden Gebäuden auf dem gleichen Grundstück sind zu vermessen.** Dasselbe gilt für den Strassenabstand gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen.

Bezug Situationsplan bei (kostenpflichtig): GeoplanTeam AG, Egliweg 3, 2560 Nidau, 032/ 332 78 00, info@geoplanteam.ch

Projektpläne: Es sind dem Bauvorhaben entsprechende Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 einzureichen. Alle Bauteile sind zu vermessen. Aus den Projektplänen muss der Inhalt des Bauvorhabens für Aussenstehende ersichtlich sein. Heben Sie neu zu erstellen Teile mit roter, abzubrechende mit gelber und bestehende Bauteile mit schwarzer Farbe hervor.

Planunterlagen: Versehen Sie die Pläne einschliesslich Situationsplan mit Datum und Unterschrift der Gestaltstellenden und der Projektverfasser und allenfalls Eigentümer. Die Planunterlagen sind mindestens in 2facher Ausführung einzureichen.

Ausnahmegesuche: Weicht ein Bauvorhaben von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch nach Art. 26 Baugesuch (BauG) eingereicht werden.

Näherbau- und Grenzbaurechte: Werden Grenzabstände zu nachbarlichem Grund unterschritten, ist ein Näherbau- oder Grenzbaurecht vom betroffenen Parzellennachbarn erforderlich. Es genügt aus öffentlicher-rechtlicher Sicht die einfache Schriftlichkeit, wir empfehlen der Bauherrschaft jedoch die rechtliche Sicherstellung im Grundbuch (notarieller Dienstbarkeitsvertrag). Im Gegensatz zur Zustimmung muss in solchen Fällen explizit auf das „Näherbaurecht“ hingewiesen werden. Die Parzelle des benachbarten Grundeigentümers kann dadurch belastet werden.

Weitere Unterlagen: Die Behörde kann weitere Unterlagen wie Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Fotomontagen, Modelle, Berechnungen und Schattendiagramme verlangen.

Bauabteilung Gemeindeverwaltung Ipach HK_17.01.2023