

Baubewilligungsverfahren (Leitfaden)

Rechtsgrundlagen

Die Baurechtliche Grundordnung bildet die Rechtsgrundlagen für die gewünschte bauliche Entwicklung unserer Gemeinde. Im Weiteren gelten auch die kantonalen Vorschriften (Baugesetz, Bauverordnung, Bewilligungsdekret, usw.).

Baurechtliche Grundordnung (Nutzungsplan /grundeigentümergebunden)

Zonenplan Art. 71 BauG: Der Zonenplan legt die Bauzone und ihre Einteilung, die Landwirtschaftszone, die Bauernhofzone, die Weiler- und Erhaltungszone und die weiteren Nutzungszonen fest. Er bezeichnet die Schutz-, Gefahren- und Immissionsgebiete.

Baureglement Art. 69 BauG: Das Baureglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde, die Vorschriften zum Zonenplan sowie allenfalls abgaberechtliche Bestimmungen. Das Baureglement ist ein kommunales Instrument, in dem Detailbestimmungen der Bauschriften, welche nicht in übergeordneten Gesetzen bereits bestimmt sind, geregelt werden.

Baubewilligungspflicht

Alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, nachstehend Bauvorhaben genannt, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 1) fallen, erfordern eine Baubewilligung.

Dies gilt insbesondere für:

- die Erstellung (Neubau), die wesentliche Änderung (Anbau, Umbau), die wesentliche Nutzungs- oder Zweckänderung und den Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen Bauten;
- die Errichtung oder Erweiterung von Campingplätzen, Lager- und Abstellplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen;
- wesentliche Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen).

Detailliertere Angaben über die baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind in Art. 4 des Baubewilligungsdekretes (BewD) aufgeführt.

Bewilligungsfreie Bauvorhaben

Die Bauvorhaben, welche keiner Baubewilligung bedürfen, sind in Artikel 6 und 7 Bewilligungsdekret (BewD) geregelt.

Achtung: An schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen gelten spezielle Vorschriften. In solchen Fällen berät Sie die Bauverwaltung gerne.

Baubewilligungsarten

Als **kleine Baubewilligungen** gelten unter anderem:

- Kleinbauten, Nebenbauten und Nebenanlagen
- Unterhaltsarbeiten und Änderungen
- Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen
- Fahrnisbauten
- Oberirdische Anlagen zur Baulanderschliessung
- Strassenreklamen

Hier genügt die Mitteilung an die Nachbarn durch die Bauverwaltung. Die Mitteilung kann unterbleiben, wenn die Gesuchstellenden die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn vorlegen.

Als **ordentliche Baubewilligungen** gelten alle andern. Sie müssen publiziert werden. Die Publikation erfolgt in zwei aufeinanderfolgenden Nummern des Amtsanzeigers Aarberg und wird ab Publikationsdatum 30 Tage bei der Bauverwaltung Seedorf zur Einsicht öffentlich aufgelegt. Während dieser 30-tägigen Auflagefrist besteht eine Einsprachemöglichkeit gegen das Bauvorhaben.

Eingabe

Das Gesuch für eine Baubewilligung muss bei der Bauverwaltung Seedorf eingereicht werden. Dazu ist das amtliche Formular zu verwenden, das von der Bauherrschaft, von den Projektverfassenden und bei Bauten auf fremdem Boden zudem vom Grundeigentümer zu unterzeichnen ist.

Das Baugesuch ist mindestens in zweifacher Ausführung einzureichen.

Dem Baugesuch sind der Situationsplan (Bezug beim Geometerbüro RSW AG in Lyss oder für kleine Bauvorhaben bei der Bauverwaltung), die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen beizulegen. Alle Pläne sind zu datieren und von den Gesuchstellenden sowie von den Projektverfassenden und den Grundeigentümern zu unterzeichnen.

Erfordert ein Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.

Profile

Die Gesuchstellenden haben zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden und die Neigung der Dachlinien anzugeben. Die Höhe von oberkant Erdgeschossboden ist mit einer Querlatte zu markieren.

Zuständigkeiten

Die Bau- und Planungskommission verfügt zusammen mit der Bauverwaltung Seedorf über die Bewilligungskompetenz für kleine Gemeinden nach Art. 33 Abs. 2 des Kantonalen Baugesetzes.

Für Baugesuche von Gastwirtschaften, Projekten in der Nähe von Gewässern ohne Gemeindehoheit und solche der Gemeinde selber ist das Regierungsstatthalteramt Aarberg (RST) zuständig.

Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone, welche nicht zonenkonform sind, das heisst, welche nicht landwirtschaftlich begründet sind, bedürfen einer Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb des Baugebietes nach Art. 24 Raumplanungsgesetz.

Deshalb sind zu den nicht landwirtschaftlichen Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone Ausnahmegesuche einzureichen, worüber das Amt für Gemeinden und Raumordnung entscheidet. Ein entsprechendes Merkblatt, wie auch alle weiteren Angaben bezüglich dem Bauen finden Sie unter

www.be.ch/bauen.

Es ist zu beachten, dass die Baubewilligungsbehörde möglicherweise Amtsberichte mit Anträgen, Verfügungen oder Stellungnahmen gemäss Art. 21 BewD einholen muss.

Fristen

Bei kleinen Baugesuchen wird mit einer max. Frist von 1 bis 2 Monaten gerechnet. Für ordentliche Baugesuche kann die Baubewilligung je nach Situation in einem Zeitraum zwischen 2 bis 6 Monaten erteilt werden.

Kosten

Kleine Baugesuche ca. Fr. 100.00 bis Fr. 300.00

Ordentliche Baugesuche ca. Fr. 300.00 bis Fr. 3'000.00

(je nach Arbeitsaufwand)

Die Kosten der Amtsberichte, welche wir von den Amtsstellen mit separater Rechnung erhalten, werden dem Gesuchsteller mit den ordentlichen Baubewilligungsgebühren in Rechnung gestellt.

Information über den Baustatus

Die Gemeindebaupolizeibehörde hat darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften sowie die Bestimmungen, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung eingehalten werden. Sie kontrolliert die Ausführung der Bauvorhaben auf der Grundlage einer baupolizeilichen Selbstdeklaration der dafür verantwortlichen Person.

Die Gemeindebaupolizeibehörde führt folgende Pflichtkontrollen vor Ort durch:

- Schnurgerüstabnahme => bei der Gemeinde Seedorf erfolgt die Kontrolle durch die RSW AG, Lyss
- Kontrolle des Abwasseranschlusses an das öffentliche Netz => erfolgt durch die RSW AG (vor dem Eindecken des Anschlusses)
- Kontrolle der Versickerungsanlagen => erfolgt durch die RSW AG

Die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person gibt der Gemeindebaupolizeibehörde unter Verwendung der amtlichen Formulare vor Baubeginn (SB1) und nach Vollendung der Bauarbeiten (SB2) Erklärungen über die Einhaltung der Baubewilligung und der darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen ab. Im Weiteren meldet sie den Zeitpunkt für die durchzuführenden Pflichtkontrollen und sorgt dafür, dass der Baufortschritt die ordnungsgemässe Abwicklung dieser Kontrollen nicht verhindert oder erschwert.

Tipps für die Bauherrschaft zur Beschleunigung des Verfahrens

- Zwecks Information frühzeitig Kontakt mit der Bauverwaltung aufnehmen.
- Vollständige Gesuchsakten in gewünschter Anzahl datiert und unterzeichnet einreichen.
- Gesuche für zusätzliche Bewilligungen, Berechnungen (Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer, Parkplatzberechnung etc.) sowie allfällige Ausnahmegesuche beilegen.

Gültigkeit Bauentscheid

Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wurde.

Verlängerungsmöglichkeit

Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Bewilligung aus wichtigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben.

Bauabnahme

Meldung

Gemäss den Weisungen Baukontrolle muss die Baufertigstellung der Bauverwaltung Seedorf gemeldet werden.

Durchführung

Die Bauabnahme erfolgt durch den Bauberater Beat Schwab und den Feueraufseher Kurt Schwab ca. vierteljährlich.