

Leitfaden für das Einreichen eines Baugesuches

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

Für Auskünfte, Fragen und Hilfestellungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an unter Tel. 033 439 20 47 oder kontaktieren Sie uns via Email bauinspektorat@heimberg.ch. Gerne beraten wir Sie zu Ihrem Bauvorhaben auf Voranmeldung in einem Beratungsgespräch.

Bauverwaltung Heimberg

1. Verfahren

1.1. Ordentliche Baubewilligung

Gesuche zur Erteilung der ordentlichen Baubewilligung werden durch die Baubewilligungsbehörde im Thuner Amtsanzeiger publiziert und öffentlich aufgelegt.

1.2. Kleine Baubewilligung

Das Gesuch zur Erteilung der kleinen Baubewilligung nach Art. 27 BewD wird nicht veröffentlicht, sondern nur den betroffenen Grundeigentümern vorgelegt. Um das Verfahren zu beschleunigen, kann die Bauherrschaft das schriftliche Einverständnis der anstossenden Grundeigentümer selber einholen. Für die kleine Baubewilligung gelten ansonsten die gleichen Anforderungen wie bei der ordentlichen Baubewilligung. Ob das Verfahren für die kleine Baubewilligung angewendet werden kann, entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

1.3. Profile

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein. Die Profilierung muss bestehen bleiben, bis über das Bauvorhaben rechtskräftig entschieden ist.

1.4. Einsprachen

Eingereichte Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden der Bauherrschaft nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zugestellt. Um Einsprachen vorzubeugen, empfehlen wir der Bauherrschaft, die Nachbarn über das Bauvorhaben frühzeitig zu informieren.

1.5. Verfahrensdauer

Nach Eingang des Baugesuchs bei der Bauverwaltung Heimberg ist in der Regel mit einer Verfahrensdauer von 4 Monaten zu rechnen. Ist der Regierungsstatthalter von Thun für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens zuständig, ist mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen. Ebenso verlängert sich das Verfahren, wenn Einsprachen oder negative Berichte der Amts- und Fachstellen vorliegen.

Wir empfehlen den Bauherrschaften, dies bei der Projektplanung zu berücksichtigen.

2. Baugesuchsunterlagen

2.1. Formulare

Die Baugesuchsformulare können Sie online unter www.be.ch/bauen oder bei der Bauverwaltung Heimberg beziehen. Bei jedem Baugesuch ist mindestens das Formular 1.0 einzureichen.

Weitere Formulare (Nebengesuche) sind je nach Bauvorhaben mit den entsprechenden Beilagen einzureichen (z.B. Brandschutz, Entwässerung von Grundstücken etc.). Tipp: Die Rückseite des Formulars gibt Aufschluss über die benötigten Beilagen.

2.2. Situationsplan

Der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes, aktuelles Original exemplar sein. Das Bauvorhaben ist auf dem Situationsplan farbig einzutragen. Der Baukörper und die Abstände zu den Parzellengrenzen und zu den bestehenden Gebäuden auf dem gleichen Grundstück sind zu vermessen. Dasselbe gilt für den Strassenabstand gegenüber Kantons- oder Gemeindestrassen.

Bezug Situationsplan bei (kostenpflichtig):

Bührer + Dällenbach Ingenieure AG
Höchhusweg 6
3612 Steffisburg
Telefon 033 650 80 80

2.3. 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 erstellende Teile mit roter, abzubrechende mit gelber und bestehende Bauteile mit schwarzer Farbe hervor. Wir empfehlen Ihnen für die Erstellung der Planunterlagen eine Fachperson beizuziehen.

2.4. Planunterlagen

Versehen Sie die Pläne einschliesslich Situationsplan mit Datum und Unterschrift der Gestuchstellenden und der Projektverfassenden. Die Planunterlagen sind mindestens in 3-facher Ausführung einzureichen.

2.5. Ausnahmegesuche

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

2.6. Zustimmungserklärungen bei kleinen Baubewilligungen

Bei Bauvorhaben nach Art. 27 BewD, die keiner Publikation bedürfen, können die Bauherrschaften die schriftlichen Zustimmungen sämtlicher anstossender Parzellennachbarn einholen. Die benachbarten Grundeigentümer bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie die Baugesuchsunterlagen eingesehen und gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen haben.

2.7. Näherbau-, Grenzbau- und Überbaurechte

Werden Grenzabstände zu nachbarlichem Grund unterschritten, ist ein Näherbau-, Grenzbau- oder Überbaurecht vom betroffenen Parzellennachbarn erforderlich. Zwar genügt aus öffentlich-rechtlicher Sicht die einfache Schriftlichkeit, wir empfehlen der Bauherrschaft jedoch die rechtliche Sicherstellung im Grundbuch (notarieller Dienstbarkeitsvertrag).

2.8. Bauen im Bauverbotsstreifen/Baulinie

Die im Baureglement Heimberg festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinien bestimmt sind. Die Baulinien gehen den reglementarisch und gesetzlich festgelegten Bauabständen vor.

Bauten und Anlagen innerhalb der Bauabstände sind nicht ausgeschlossen, bedürfen jedoch einer Ausnahmegenehmigung.

2.9. Weitere Unterlagen

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

Reichen Sie die Baugesuchsunterlagen mindestens in 3-facher Ausführung ein.

3. Links im Internet

- Baurechtliche Grundordnung Heimberg
<https://www.heimberg.ch/verwaltung/bauverwaltung/hochbau/baubewilligungen-reklamen.html>
- Baugesuchsformulare
<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare.html>
- Gesuchsformulare Energienachweis
https://www.vol.be.ch/vol/de/index/energie/energie/energievorschriften_bau/energieordner.html
- Baugesetz (BauG), Bauverordnung (BauV), Bewilligungsdekret (BewD)
https://www.belex.sites.be.ch/frontend/fulltext_searches > Volltextsuche verwenden
- Erneuerbare Energien – Richtlinien bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien
https://www.vol.be.ch/vol/de/index/energie/energie/downloads_publicationen.html
- Meldeformular baubewilligungsfreie Solaranlagen
<https://www.vol.be.ch/vol/de/index/energie/energie/formulare.html>
- Abstandsvorschriften von Mauern, Zäune, Hecken und Sträuchern (Privatrecht)
https://www.heimberg.ch/fileadmin/images/verwaltung/bauverwaltung/Einfuehrungsrecht_ZGB_art_79ff.pdf

Januar 2020