

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 und Hilfestellungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wenn Sie Fragen haben, so helfen wir Ihnen gerne weiter. Vereinbaren Sie einen Termin mit der Abteilung Hochbau, 033 439 20 40.

Abteilung Hochbau Heimberg

1. Verfahren

1.1. Ordentliche Baubewilligung

Gesuche zur Erteilung der ordentlichen Baubewilligung werden durch die Baubewilligungsbehörde im Anzeiger Thun 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 Baugesuches bei der Abteilung Hochbau 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.

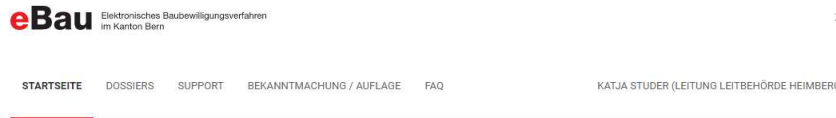
Wir empfehlen den Bauherrschaften, dies bei der Projektplanung zu berücksichtigen.

2. Baugesuchsunterlagen

2.1. Formulare

Seit dem 1. März 2022 müssen Baugesuche via eBau eingereicht werden. Sie können auf unserer Gemeindehomepage den Link zu eBau anwählen oder direkt über <https://www.portal.ebau.apps.be.ch> zu eBau gelangen.

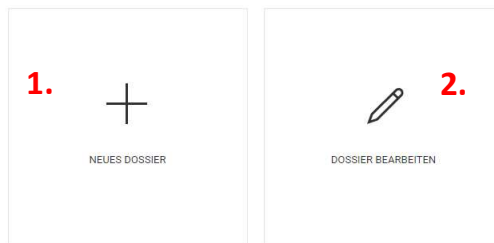
Nach dem Anwählen «Anmeldung für Gesuchstellende» erfolgt die Anmeldung über BE-Login des Kantons Bern. Es muss nur ein neuer Account erfasst werden, wenn noch keiner besteht (gleiches Login wie für die Erfassung der Steuererklärung).



3.

Willkommen im eBau-Portal des Kantons Bern

Was möchten Sie als Nächstes machen?



1. Über diesen Button können neue Dossier erfasst werden.
2. Sollten schon Dossiers bestehen, dann sind diese unter «Dossier bearbeiten» abgelegt. Hier können auch Nachforderungen der Behörden bearbeitet werden.
3. Mit dieser Navigation kann auf die Startseite, die Supportseite oder die Sprache gewechselt werden.

Als nächstes muss die Art ausgewählt werden. Zur Auswahl stehen Vorabklärungen (einfache / vollständige), Gesuch (Baugesuch mit UVP / Baugesuch / generelles Baugesuch) oder Spezialverfahren. Im Normalfall wird es sich um eine Voranfrage oder ein Baugesuch handeln.

2. Auf der linken Seite sind die auszufüllenden Formulare. Basierend auf den erfassten Angaben werden die Formulare erweitert.

3. Wird links ein Formular angewählt, so erscheinen hier die für das Dossier relevanten Fragestellungen.

4. Sind die Fragestellungen eines Formulars vollständig ausgefüllt, so ist dies in der Statusleiste durch ein grünes Häkchen gekennzeichnet. Unvollständige Formulare werden durch ein «?» gekennzeichnet.

Eine detaillierte Anleitung kann direkt in eBau heruntergeladen werden. Nachdem alle Angaben erfasst wurden, kann das Baugesuch erst eingereicht werden, wenn die nötigen Beilagen dazu hochgeladen wurden. Es können nur PDF- und Bild-Dokumente hochgeladen werden.

Achtung!

Gemäss Art. 10 Abs. 6 BewD sind alle Gesuchsunterlagen (inkl. unterschriebenem eBau-Baugesuchsformular) mindestens in zweifacher Ausfertigung (Papierform) bei der Bauverwaltung Heimberg einzureichen. **Erst dann gilt das Baugesuch als eingereicht!**

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 analog den Projektplänen 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 Gesuchstellenden und der Projektverfassenden. Die Planunterlagen sind mindestens in 2-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 Ueberbaurechte

Werden Grenzabstände zu nachbarlichem Grund unterschritten, ist ein Näherbau-, Grenzbau- oder Ueberbaurecht 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 Ueberbauungsordnungen 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 2-facher Ausführung (Papierform) ein. Alle Dokumente sollten auch in eBau hochgeladen werden.

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>
- eBau
<https://www.portal.ebau.apps.be.ch>
- Gesuchsformulare Energienachweis
https://www.bve.be.ch/bve/de/index/energie/energie/energievorschriften_bau/energieordner.html
- Baugesetz (BauG), Bauverordnung (BauV), Bewilligungsdekret (BewD)
https://www.belex.sites.be.ch/frontend/fulltext_searches
- Erneuerbare Energien – Richtlinien bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien
https://www.bve.be.ch/bve/de/index/energie/energie/downloads_publicationen.html
- Meldeformular baubewilligungsfreie Solaranlagen
<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare/formularbaugesuchsteller.html>
- Abstandsvorschriften von Mauern, Zäune, Hecken und Sträuchern (Privatrecht)
https://www.heimberg.ch/fileadmin/images/verwaltung/bauverwaltung/Einfuehrungsrecht_ZGB_art_79ff.pdf

April 2022