

## **Einwohnergemeinde**

### **Heimenhausen**

Bauverwaltung

Dorfstrasse 20

3373 Heimenhausen

Telefon 062 961 85 00

verwaltung@heimenhausen.ch



# **MERKBLATT FÜR GERINGFÜGIGE BAUGESUCHE**

(ohne Publikation im amtlichen Anzeiger)

---

## **Inhalt:**

- Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren
- Kontaktpersonen

## **Beilagen**

- Merkblatt für geringfügige Baugesuche
- Auszug aus dem Bewilligungsdekret

Das Bauen ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl an anzuwendenden Vorschriften und den damit verbundenen formellen und materiellen Ansprüchen an die nötigen Gesuchsunterlagen. Die Fülle an Regelungen macht es, nicht nur für Laien, immer schwieriger, sich im komplizierten Baubewilligungsverfahren zurecht zu finden.

Auf den nachfolgenden Seiten haben wir die wichtigsten Aspekte zusammengefasst um Ihnen bei der Ausarbeitung des Baugesuches zu helfen. Selbstverständlich stehen Ihnen die Bauverwaltung gerne auch für weitere Auskünfte und Hilfestellungen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit und wünschen Ihnen für die Realisierung Ihres Bauvorhabens alles Gute.

Heimenhausen, Januar 2017

**EINWOHNERGEMEINDE HEIMENHAUSEN**

Bauwesen

# Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren

## Kommunikation

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

Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften, welche für das Baugrundstück gelten, vertraut. Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung können Überbauungsordnungen, Strassenpläne, Bauinventar, Gewässerschutzzonen und Altlasten den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens beeinflussen. Zudem empfiehlt es sich auch, sich über allfällige Grundbucheinträge zu informieren. Obwohl die meisten Grundbucheinträge zivilrechtlicher Natur sind, können sie sich dennoch auf die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens auswirken.

## Profile

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein, damit vor der Publikation die Bauverwaltung die Profile überprüfen kann. Die Profilierung muss bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens bestehen bleiben.

## Näherbau- / Grenzbaurecht

Werden Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund unterschritten, ist die Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht genügt dazu die einfache Schriftlichkeit, wir empfehlen jedoch die Eintragung im Grundbuch. Im Gegensatz zu einer Nachbarschaftsorientierung muss explizit auf das "Näherbaurecht" bzw. "Grenzbaurecht" hingewiesen werden.

## Zustimmung zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes

Bei einer Unterschreitung des Gebäudeabstandes muss nebst dem entsprechenden Ausnahmegesuch ebenfalls die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft beigelegt werden. Auch hier muss die Bezeichnung "Unterschreiten des Gebäudeabstandes" in der Vereinbarung klar enthalten sein.

## Ausnahmegesuche

Weicht ein Bauvorhaben von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch eingereicht werden. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte kumulativ erfüllt sein:

**a) Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen**

Besondere Verhältnisse liegen zum Beispiel bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topografischen Gegebenheiten vor. Hingegen kann der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben nicht als besondere Verhältnisse gelten.

**b) Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden**

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) auswirken.

**c) und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden**

Sofern während der Bekanntmachung keine Einsprachen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Ausgenommen davon sind unterschrittene Grenz- und Gebäudeabstände. In solchen Fällen muss die Zustimmung der Nachbarn explizit gewährt werden.

Ausnahmegewilligungen werden nur selten erteilt.

## Formulare

Die Baugesuchsformulare können im Internet ([www.heimenhausen.ch](http://www.heimenhausen.ch) - Gemeindeverwaltung - Downloads) oder bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Die Rückseite der Formulare gibt Aufschluss über die benötigten Beilagen und die Anzahl Kopien, die eingereicht werden müssen. Es ist wichtig, dass auf den Formularen alle relevanten Punkte ausgefüllt sind.

## Pläne

Der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes Original exemplar sein. Er darf maximal 1 Jahre alt sein. Das Bauvorhaben muss auf dem Situationsplan farblich gekennzeichnet sein. Die massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände sind darauf einzuzeichnen. Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein (auch für Aussenstehende), was das Bauvorhaben beinhaltet.

## Besonderheiten

Jedes Bauvorhaben stellt ein Einzelfall dar. Die vorliegenden Leitlinien können nicht jedes Bauprojekt abdecken. Wir empfehlen, frühzeitig mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen um allfällige Fragen vorgängig zu klären.

## Kontaktpersonen

- **Bauverwaltung Heimenhausen;** Bruno Zimmermann, Bauverwalter, 062 961 85 00, [bruno.zimmermann@heimenhausen.ch](mailto:bruno.zimmermann@heimenhausen.ch)
- **Baupolizeibehörde;** Bauverwaltung Heimenhausen, Dorfstrasse 20, 3373 Heimenhausen, 062 961 85 00, [verwaltung@heimenhausen.ch](mailto:verwaltung@heimenhausen.ch)
- **Liegenschaftsentwässerung;** Ingenieurbüro RISTAG, Oberstrasse 15, 3360 Herzogenbuchsee, 062 961 12 17
- **Abwasseranschluss;** Ingenieurbüro RISTAG, Oberstrasse 15, 3360 Herzogenbuchsee, 062 961 12 17
- **Kabelfernsehen;** Gemeindeverwaltung Heimenhausen, Dorfstrasse 20, 3373 Heimenhausen, 062 961 85 00
- **Schnurrgerüstabnahme;** Ingenieurbüro RISTAG, Oberstrasse 15, 3360 Herzogenbuchsee, 062 961 12 17
- **Amt für Gemeinden und Raumordnung;** Hans Ruedi Lüscher, 031 633 77 30 (Bauen ausserhalb Baugebiet)
- **Regierungsstatthalteramt;** Heidi von Arx, Bauinspektorin, 031 636 26 27
- **Nachführungsgeometer;** Ingenieurbüro RISTAG, Oberstrasse 15, 3360 Herzogenbuchsee, 062 961 12 17
- **Archäologischer Dienst Kanton Bern;** 031 633 98 22
- **Denkmalpflege des Kantons Bern;** 031 633 40 30
- **Wasseranschluss;** Wasserversorgung untere Oenz, 062 961 85 01
- **Altlasten/Belasteter Standort;** Amt für Wasser und Abfall, 031 633 38 11
- **Brandschutz;** Peter Leuenberger AG, 032 637 21 42
- **Energieberatung/Energienachweis;** Region Oberaargau, 062 923 22 21
- **Oberingenieurkreis IV;** Strasseninspektorat, 062 922 93 68

## EINWOHNERGEMEINDE HEIMENHAUSEN

Bauwesen  
Dorfstrasse 20  
3373 Heimenhausen

Telefon: 062 961 85 00  
E-Mail: [verwaltung@heimenhausen.ch](mailto:verwaltung@heimenhausen.ch)

Bruno Zimmermann, Bauverwalter  
E-Mail: [bruno.zimmermann@heimenhausen.ch](mailto:bruno.zimmermann@heimenhausen.ch)

## Merkblatt für geringfügige Bauvorhaben

Das Baubewilligungsverfahren ist durch eine Vielzahl von Vorschriften geregelt. Bei der Behandlung müssen daher gewisse minimale Anforderungen an die Unterlagen erfüllt sein. Die Bauverwaltung bemüht sich, Bauwillige nach Kräften zu unterstützen. Dabei ist sie jedoch auf die Mithilfe der Gesuchsteller angewiesen, damit eine rasche und umfassende Behandlung des Baugesuches durchgeführt werden kann.

Bitte lesen Sie das vorliegende Merkblatt durch, es hilft Ihnen bei der Erarbeitung der Unterlagen und führt so zu einer merklichen Beschleunigung und Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens.

Folgende wichtige Grundsätze gelten für ALLE Arten von Baugesuchen, unabhängig von der Grösse des Vorhabens:

- Die Behörde braucht von allen Unterlagen im Minimum ein Doppel (Original). Diese Akten müssen jeweils einzeln unterzeichnet sein (Pläne, Formulare und Beilagen).
- Zusätzliche Baugesuchsdossiers sind für die einzelnen Fach- und Amtsstellen beizulegen. Die genaue Anzahl kann variieren. Die Bauverwaltung erteilt Ihnen gerne Auskunft über die benötigte Zahl.
- Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, was genau gebaut werden soll. Es muss auch für Aus-senstehende ohne Ortskenntnis nachvollziehbar sein, was das Projekt beinhaltet.

### Zustimmung der Nachbarn

Für kleine Bauvorhaben im Sinne von Art. 27 Baubewilligungsdekret (BewD) reicht anstelle einer öffentlichen Publikation die Zustimmung der Nachbarn. Alle Grundeigentümer der an die betroffene Parzelle anstossenden Grundstücke müssen ihre Zustimmung mittels Unterschrift bekunden. Verwenden Sie hierfür das Formular "Schriftliche Zustimmung der Nachbarn" welches sich auf unserer Homepage befindet. Auf Wunsch der Bauherrschaft kann das Bauvorhaben auch im amtlichen Anzeiger publiziert werden.

Helfen Sie mit, Ihren Aufwand und den der Bauverwaltung so klein wie möglich zu halten. Dazu schlagen wir Ihnen folgendes Vorgehen vor:

- Kontaktaufnahme mit der Bauverwaltung mit kurzer Umschreibung des Vorhabens und Angabe des Standortes. Die Bauverwaltung wird Ihnen auf Grund dieser ersten Angaben die notwendigen Unterlagen zustellen.
- Bestellen Sie einen Situationsplan und die Grundeigentümerliste der betroffenen Parzelle beim Nachführungsgeometer: Ristag Ingenieure AG, Herzogenbuchsee.
- Erarbeiten Sie die Baueingabe soweit wie möglich und vereinbaren Sie einen Termin mit der Bauverwaltung um allfällig fehlende Angaben zu erhalten
- Ergänzen Sie die Unterlagen, falls nötig
- Reichen Sie das Baugesuch ein

**Qualität**  
+  
**Vollständigkeit**  
+  
**erforderliche Anzahl Baugesuchsdossiers**  
=  
**kurze Behandlungsfristen**

## **Auszug von Art. 10 bis 14 aus dem Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD)**

### **Art. 10 / Baugesuch / 1. Form**

1. Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung einzureichen.
2. Es ist das amtliche Formular zu verwenden, das von der Bauherrschaft, von den Projektverfassenden und bei Bauten auf fremdem Boden ausserdem von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen ist.
3. Dem Baugesuch sind der Situationsplan (Art. 12 und 13), die Projektpläne (Art. 14) und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen (Art. 15) beizulegen. Alle Pläne sind zu datieren und von den Gesuchstellenden sowie von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
4. Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist zu begründen.
5. Bei Bauvorhaben, die der Energie- oder Umweltschutzgesetzgebung unterstehen, sind die dort verlangten Unterlagen beizulegen.
6. Alle Gesuchsunterlagen sind in der nötigen Anzahl, mindestens aber in zweifacher Ausfertigung, einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere Doppel verlangen.

### **Art. 11 / Baugesuch / 2. Inhalt**

1. Im Baugesuch sind zu bezeichnen
  - a) Name und Adresse der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers, der Bauherrschaft (allenfalls der Vertreterin oder des Vertreters), der Projektverfassenden sowie der für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortlichen Person,
  - b) die Bauparzelle mit der genauen Lage oder den Koordinaten und die Nutzungszone,
  - c) der Zweck, für den das Bauvorhaben bestimmt ist,
  - d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die wichtigsten Baumaterialien, Art und Farbe der Fassaden und der Bedachung,
  - e) die Baukosten einschliesslich Eigenarbeiten, aber ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzinsen (die Behörde kann in Zweifelsfällen die Vorlage der Kostenvoranschläge verlangen),
  - f) bei Campingplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Art der zu lagernden oder abzubauenen Materialien,
  - g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen,
  - h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung,
  - i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens,
  - j) Lage, Gestaltung und rechtliche Sicherung der Abstellplätze für Fahrzeuge, der Spielplätze und der Aufenthaltsbereiche,
  - k) die Ausnützungsziffer und die Überbauungsprozente, wenn diese in den baurechtlichen Vorschriften beschränkt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen.
2. Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein Baudenkmal, ein archäologisches Objekt oder ein anderes Objekt des besonderen Landschaftsschutzes nach einem Inventar (Art. 10d BauG [BSG 721.0]) oder nach der Nutzungsplanung (Art. 64a BauG) betrifft. *[Fassung vom 06.09.2000]*

### **Art. 12 / Situationsplan / 1. Form**

1. Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Kopie des Plans für das Grundbuchamt zu erstellen. Wo die amtliche Vermessung noch fehlt, zeichnen die Projektverfasserinnen und Projektverfasser den Situationsplan mit den Eintragungen, wie sie einem Plan für das Grundbuch entsprechen.
2. Die Projektverfasserinnen und Projektverfasser haben im Situationsplan die nach Artikel 13 verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen. Diese sind durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.
3. Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen, im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplans.

## **Art. 13 / Situationsplan / 2. Inhalt**

Der Situationsplan soll namentlich Aufschluss geben über

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümerinnen oder ihrer Eigentümer und die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen,
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt, das Gefahrengebiet, das Schutzgebiet, den geschützten Uferbereich, das Immissionsgebiet oder den Übergangsbereich (Art. 6, 86 und 87 BauG und Art. 4a WBG ),
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen,
- d) die Waldbaulinien, bei ihrem Fehlen die Waldränder nach effektivem Verlauf, sofern sie weniger als 30 m von den geplanten Bauten und Anlagen entfernt sind,
- e) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen Baudenkmäler, archäologischen Objekte oder anderen Objekte des besonderen Landschaftsschutzes, *[Fassung vom 6. 9. 2000]*
- f) Lage und Grundfläche des Bauvorhabens und in Zahlen seine Abstände von den Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses,
- g) die Zufahrt, die Abstellplätze für Fahrzeuge und, wo vorgeschrieben (Art. 22 Abs. 2 und 23 BauG *[BSG 721.0]* ), den rollstuhlgängigen Zugang,
- h) die in den bestehenden oder öffentlich aufgelegten Überbauungs- oder Strassenplänen eingezeichneten Bau- und Strassenlinien, Höhenkoten und öffentlichen Leitungen,
- i) die Gewässer, den Uferschutzbereich, die Abstandslinie und das Überflutungsgebiet (Art. 7 Abs. 2 WBG *[BSG 751.11]* ).

## **Art. 14 / Projektpläne**

1. Dem Baugesuch sind folgende Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen
  - a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse. Einzutragen sind die Zweckbestimmung der Räume (unter zahlenmässiger Angabe ihrer Länge und Breite), die Stärke der Aussenwände und ihrer Isolation sowie die ungefähre Stärke der übrigen Mauern, die Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen sowie die Boden- und Fensterflächen in Quadratmetern;
  - b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der Hauptdimensionen, der lichten Geschosshöhen, der ungefähren Deckenmasse, der Kniewandhöhe (in der Fassadenflucht vom Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen). Anzugeben ist ferner die Stärke der Dachisolation und die Höhe von oberkant Erdgeschossboden (Höhe in Bezug auf einen im Situationsplan einzutragenden Fixpunkt). Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
  - c) die Pläne sämtlicher Fassaden mit Markierung der Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden und Eintragung der Gebäudehöhe nach der Messweise des Gemeindebaureglementes. Bei geschlossener Bauweise sind, soweit nötig, die Fassaden der anschliessenden Gebäude aufzuzeichnen;
  - d) ein Umgebungsgestaltungsplan, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bestehen (Art. 14 BauG *[BAG 721.0]* ), wenn das Bauvorhaben die Anlage von Kinderspielplätzen, grösseren Spielflächen oder von Aufenthaltsbereichen erfordert (Art. 15 BauG) oder wenn das Bauvorhaben ein Baudenkmal, ein archäologisches Objekt oder ein anderes Objekt des besonderen Landschaftsschutzes betrifft (Art. 10 bis 10b BauG). *[Fassung vom 6. 9. 2000]*
2. In den Schnitt- und Fassadenplänen sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie einzutragen. Diese Linien sind zu beschriften.
3. Aus den Plänen müssen ferner die vorgesehene Terraingestaltung (Gebäudeanschlüsse, Böschungen, Stützmauern) und die festen Einfriedungen ersichtlich sein.
4. Bei Änderungen wie An-, Um- und Erweiterungsbauten muss aus den Plänen hervorgehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen.