

Einwohnergemeinde Wyssachen

Merkblatt Baugesuch

Baubewilligungsverfahren

In der Gemeinde Wyssachen werden jährlich rund 20 – 30 Baugesuche eingereicht und behandelt. Mit ganz wenigen Ausnahmen können in der Folge Baubewilligungen erteilt werden. Für eine grosse Zahl der Baugesuchsteller ist ihr Baugesuch das erste und vielleicht auch einzige, das sie ausfüllen, zusammenstellen und bei der Bauabteilung zur Prüfung und Bewilligung einreichen. Es ist deshalb gut nachvollziehbar, dass das Baugesuchsverfahren gerade für private Bauherrschaften als kompliziert erscheint. Nachfolgend wird stichwortartig aufgezeigt, was einerseits die Bauherrschaft bei der Einreichung eines Baugesuches im sogenannten Bewilligungsverfahren beachten muss, andererseits welche Prüfungen durch die zuständige Gemeindeinstanz erforderlich sind, bis der Bauentscheid gefällt werden kann.

Arten von Baubewilligungen

Kleine Baubewilligung:

Gestützt auf diese Baubewilligung kann das Bauvorhaben ausgeführt werden. Die kleine Baubewilligung wird in einem vereinfachten Verfahren ohne Veröffentlichung des Baugesuches erteilt. Art. 27 BewD bestimmt die Bauvorhaben, die wegen ihrer beschränkten Auswirkungen im vereinfachten Verfahren beurteilt werden dürfen.

Ordentliche Baubewilligung:

Gestützt auf diese Baubewilligung kann das Bauvorhaben ausgeführt werden. Die ordentliche Baubewilligung wird in einem Verfahren mit Veröffentlichung des Baugesuches erteilt. Demnach werden alle Baugesuche im ordentlichen Baubewilligungsverfahren beurteilt, die nach der Umschreibung im BewD nicht im vereinfachten Verfahren geprüft werden können.

Zonenvorschriften

Bei der Eingabe eines Baugesuches spielen die Zonenvorschriften eine wichtige Rolle. Es ist wichtig zu wissen, welche Regelungen für welche Zone gelten. Ausserdem können Überbauungsordnungen, Schutzzonen, Gefahrenkarte, Bauinventar, Gewässerschutzzonen und Altlasten den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens beeinflussen. Auch kann es hilfreiche sein, sich über die Grundbucheinträge zu informieren. Auch diese können sich auf ein Bauvorhaben auswirken.

Bauvoranfrage

Mit einer Voranfrage können offene Fragen und die Möglichkeiten für ein Bauvorhaben abgeklärt werden. Dies ist vorallem wichtig, wenn die Liegenschaft in der Landwirtschaftszone liegt. Wenn nötig, werden die zuständigen Amtsstellen miteinbezogen. Mit einer Voranfrage können die Chancen und Risiken des Baugesuches erkannt werden. Bitte melden Sie sich mündlich oder schriftlich auf der Gemeindeverwaltung.

Formulare

Die Baugesuchformulare können über die Homepage www.wyssachen.ch unter Downloads oder direkt bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion unter <http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare/formularbaugesuchsteller.html> heruntergeladen werden. Sie können die Formulare jedoch auch auf der Gemeindeverwaltung abholen. Auf der Rückseite der Formulare erfahren Sie die Anzahl der einzureichenden Formulare mit den entsprechenden Beilagen. Wichtig ist, dass alle nötigen Punkte ausgefüllt sind.

Ausnahmegesuch

Wenn ein Baugesuch von öffentlich-rechtlichen Vorschriften abweicht, kann bei der Baubewilligungsbehörde ein begründetes Ausnahmegesuch eingereicht werden.

Folgende Punkte müssen erfüllt sein:

- Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften können gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden (Lastenausgleich gemäss Art. 30 f.).
- Für Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften, die ausserhalb der Bauzone gelten, sind die Artikel 81–83 massgebend.

Zustimmungserklärung der Nachbarn

Bei kleineren Bauvorhaben kann in der Regel auf eine Publikation verzichtet werden. Ist dies der Fall, müssen die Nachbarn entsprechend informiert werden. Dazu füllen Sie bitte das Formular 6.2 Zustimmung der Nachbarn nach Art. 27 / 4 BewD aus und lassen es durch die angrenzenden Nachbarn unterzeichnen.

Pläne

Ein Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1'000 muss abgegeben werden. Dieser muss bei relevanten Bauvorhaben ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes Originalexemplar sein. Das Bauvorhaben muss farbig eingezeichnet sein. Ausserdem sind die massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuzeichnen. Ausserdem soll der Situationsplan namentlich Aufschluss über Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümerinnen und Eigentümer und die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten oder Anlagen geben.

Die Projektpläne müssen im Massstab 1:50 oder 1:100 eingereicht werden. Es muss klar ersichtlich sein, was das Bauvorhaben beinhaltet. Die Grundrisse sämtlicher Geschosse, die nötigen Schnitte, die Zweckbestimmung der Räume und die Boden- und Fensterflächen müssen zusammengetragen werden. Die Fassadenpläne haben die Gebäudehöhe sowie den Terrainverlauf (alt und neu) und die Schnittpläne die Raumhöhen zu enthalten.

Profile

Beim Einreichen des Baugesuches müssen die Hauptabmessungen des Vorhabens profiliert sein. Die Profilierung muss bis zum Abschluss des Baubewilligungsvorhabens stehen bleiben.

Bauplatzinstallationen ausserhalb der Bauzonen; Frage der Baubewilligungspflicht

Die Baugesetzgebung äussert sich in Sachen Baustelleninstallationen nur zu Fragen der Sicherheit⁵.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass mit der Erteilung der Baubewilligung auch die Bauplatzinstallation als bewilligt gilt, wenn sie als notwendig und für das jeweilige Bauvorhaben üblich bezeichnet werden kann. Wird hingegen eine andere Parzelle ausserhalb des Baugebietes beansprucht, so ist dies im Baubewilligungsverfahren mit zu berücksichtigen. In solchen Fällen ist der Installationsplatz im Baugesuchformular 1.0 aufzuführen, und im Baugesuchsdossier ist die Art und Umfang des Platzes aufzuzeigen. Installationsplätze mit einer neuen Zwischennutzung, wie z.B. grossflächige Parkplätze oder industrielle Lagerplätze, sind auf jeden Fall baubewilligungspflichtig.

Grenz- und Näherbaurechte

Für erteilte Grenz- und Näherbaurechte ist der Bauverwaltung die schriftliche Zustimmung der Nachbarn beizulegen. Die Gemeinde kann die dienstbarkeitliche Sicherstellung im Grundbuch verlangen. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind von der Bauherrschaft, dem Projektverfasser und dem Grundeigentümer zu unterzeichnen. Stellt die Bauverwaltung bei der vorläufigen Prüfung formelle Mängel fest, weist sie das Gesuch unter Ansetzung einer Frist zur Verbesserung zurück.

Verfahrensprogramm

Sobald das Verfahren gestartet werden konnte, erstellt die Gemeinde ein Verfahrensprogramm, welches den zuständigen Amtsstellen, dem Bauherrn sowie dem Projektverfasser zugestellt wird. Darauf ist erkennbar, mit welcher Zeitdauer bis zur Bewilligung zu rechnen ist.

Einsprachen

Eingegangene Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden Ihnen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zugestellt. Sie können uns mitteilen, ob Interesse an einer Einigungsverhandlung besteht. Eine Solche ist jedoch nicht obligatorisch. Um Einsprachen vorzubeugen, empfehlen wir Ihnen, die angrenzenden Nachbarn frühzeitig über das geplante Bauvorhaben zu informieren.

Besonderes

Jedes Bauvorhaben stellt einen Einzelfall dar und muss separat beurteilt werden. Die vorliegenden Leitlinien können nicht jeden Fall abdecken. Es kann sein, dass der Baubewilligungsprozess durch etwas Unvorhergesehenes verzögert wird. Nehmen Sie doch Kontakt mit uns auf, damit der Zeitbedarf besprochen werden kann.

Wasser- und Abwasseranschlussgebühren

Falls Sie Interesse haben, Ihr Gebäude an die Wasserversorgung oder an das Abwasserentsorgungssystem anzuschliessen und wissen möchten, welche Gebühren anfallen, melden Sie sich am besten bei uns.

Gültigkeit der Baubewilligung

Die Baubewilligung ist seit Eröffnung drei Jahre gültig. Die Baubewilligungsinstanz kann auf Gesuch hin die Geltungsdauer aus wichtigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern.

Bezugsquellen (Internet)

Formulare

Baugesuchformulare

<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligung/baubewilligungen/baugesuchsformulare/formularbaugesuchsteller.html>

Zustimmungserklärung
Ausnahmebewilligung

<http://www.wyssachen.ch/Bauwesen.196.0.html>

Themenblätter und Gestaltungsgrundsätze auf der Homepage des Amts für Gemeinden und Raumordnung

- **A3:** Um- und Ausbauten sowie Zweckänderungen schützenswerter Bauten (Art. 24d Abs. 2 RPG)
- **A4:** Bauwerke in Streusiedlungsgebieten – Wohnen oder örtliches Gewerbe (Art. 39 RPV)
- **L2:** Landwirtschaftliches Wohnen (Art. 16a RPG)
- **L3:** Landwirtschaftliche Oekonomiebauten (Art. 16a RPG)

Ebenfalls werden die Gestaltungsgrundsätze bei der Erstellung von landwirtschaftlichen Oekonomiegebäuden nach Art. 16a RPG mit einem separaten Merkblatt zusammengefasst und aufgeschaltet.

Rechtliche Bestimmungen

Bundeserlasse (insbesondere Raumplanungsgesetz)

<http://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>

Kantonale Erlasse (u.a. Baugesetz, Bauverordnung, Bewilligungsdekret)

<http://www.sta.be.ch/belex/d/>

Gemeindeerlasse (u.a. Baureglement, Abwasserreglement, Wasserversorgungsreglement, etc.)

<http://www.wyssachen.ch/Download.98.0.html>

Pläne

Zonenplan Einwohnergemeinde Wyssachen. Ortspläne in verschiedenen Massstäben sowie optional mit Gefahrenkarte, etc.

<http://www.regiogis.ch/index.php/de/gemeindeinfo>

Kartenangebot Kanton Bern (Gewässerschutz, Versicherung, Radon, etc.)

http://www.apps.be.ch/geo/index.php?option=com_easysdi_catalog&view=catalog&context=MAPS_SPECIFIC&Itemid=46&lang=de&limitstart

Kontaktpersonen

Bauverwaltung Wyssachen

Baugesuche, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Abfallwe-

Gemeindehaus 118, 4954 Wyssachen
062 966 20 60, www.wyssachen.ch

sen, Strassenwesen

Werkhof Wyssachen, Stocker Roland

079 574 42 55

Feueraufseher / Brandschutz

Rolf Flückiger, Kornstrasse 4, 4950 Huttwil,
079 641 70 76, <http://www.kaminfeger-huttwil.ch/index.php>

Geometer

Grunder Ingenieure AG, Bernstrasse 21,
3400 Burgdorf, 034 460 10 10,
<https://www.grunder.ch/>

Lebensmittelinspektorat

Kantonales Lebensmittel – Inspektorat,
Muesmattstr. 19, 3012 Bern, 031 633 11
11,
http://www.gef.be.ch/gef/de/index/gesundheit/gesundheit/verbraucherschutz/lebensmittelkontrolle/inspektionen_in_lebensmittelbetrieben.html

Onyx Energie Dienste AG

Waldhofstrasse 1, 4901 Langenthal,
<http://www.onyx.ch/>

Energieberatungsstelle Oberaargau

Jurastrasse 29, 4900 Langenthal,
062 923 22 21
<http://www.energieberatung-oa.ch/>

Kantonale Stellen

Regierungsstatthalteramt Oberaargau

Schloss, 3380 Wangen an der Aare,
032 346 69 31

Morgenthaler Gisela,
Bauwesen/Baupolizei

032 346 69 42, gise-
la.morgenthaler@jgk.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Nydegasse 11/13, 3011 Bern, 031 633 77 30

Suter René, Bauinspektor

031 633 77 60

Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3011 Bern, 031 633 38 11

Carisch Markus, Siedlungsentwässerung

031 633 39 58

Bögli Stephan, Autoverwertungs- und
Altmetallsammelstellen

031 633 39 73

Gasser Kurt, Industrie, Gewerbe und
Tankanlagen

031 633 39 70

Riesen Marcel, Gewerbe und Tankanlagen	031 633 39 66
beco, Berner Wirtschaft	Münsterplatz 3, 3011 Bern, 031 633 40 80
Möller Hugo, Arbeitsinspektor	031 633 58 03
Bögli Bernhard, Technischer Inspektor Luftreinhaltung	031 633 58 05
Denkmalpflege des Kantons Bern	Münstergasse 32, 3011 Bern, 031 633 40 30
Zahno Stephan	031 633 42 42
Oberingenieurkreis IV	
Troxler Georges, Strasseninspektor	034 431 41 45
Matti Christoph, Projektleiter Wasser- bau	031 635 53 05
Gebäudeversicherung Bern	Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen 031 925 11 11
Nyfeler Martin, Brandschutz	031 925 15 68

Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches

Grundlagen:

- Kant. Dekret für das Baubewilligungsverfahren (BewD) vom 22. März 1994
- Baureglement der Gemeinde Wyssachen vom 25. Juni 2010
- Weitere kommunale (z.B. Überbauungsordnung) oder kantonale Vorschriften (z.B. kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 [BauG] und kant. Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV] mit Änderungen vom 22. März 1994)

Vor der Einreichung des Baugesuches bitten wir Sie, folgende Punkte zu überprüfen:

- Haben Sie die Profile aufgestellt?
- Sind Ihre Unterlagen vollständig (sämtliche Unterlagen mindestens im Doppel)?
 - Formular Baugesuch (1.0 und 1.0.1)
 - Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 vom Nachführungsgeometer
 - Alle zum Verständnis notwendigen Baupläne 1:50 oder 1:100

Weitere mögliche Unterlagen: Die notwendige Anzahl und die Beilagen können Sie den jeweiligen Formularen entnehmen.

Für jedes zusätzliche Formular muss ein ganzer Gesuchssatz zusätzlich eingereicht werden.

	2.0	Technik – Formular		5.3	Anschluss Gas
	3.0	Entwässerung von Grundstücken		5.4	Anschluss Wasser
	3.2	Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten		5.5	Wasser- / Abwasserinstallationen
	3.3	Brandschutz		5.5 Neu	Wasser- / Abwasserinstallationen
	3.5	Zivilschutz: Schutzraum – Bau		5.8	Anschluss Fernmeldenetz
	3.6	Zivilschutz: Schutzraum – Befreiung		6.0	Reklame
	3.7	Wärmeentzug mittels Erdsonden		E1 – E11	Energie
	4.0	Betreiben, Einrichten und Umgestalten von Betrieben und Anlagen		Ent	Deklaration der Entsorgungswege
	4.1	Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe		Bau RLL	Lufthygienische relevante Baustellen
	4.2	Bauten nach Waldgesetz		NG	Naturgefahren
	4.3	Gastgewerbe		Bio	Biologische Sicherheit
	4.4	Gewässerschutz Landwirtschaft		Rn	Radon
	5.0	Benützung von öffentlichem Terrain		Asb	Asbest
	5.1	Anschluss Elektrizität		HFB	Hindernisfreies Bauen
	5.2	Anschluss Gemeinschaftsantenne		BiG	Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen
					Weitere

Die Unterlagen müssen im Einzelnen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- **Formular Baugesuch 1.0 und 1.0.1** (vgl. auch Art. 10 bis 16 BewD)
 - Ist das Formular vollständig ausgefüllt?
 - Liegen alle Unterschriften vor (Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer)?
- **Situationsplan** (vgl. auch Art. 10, 12 und 13 BewD)
 - Ist ein aktueller (max. zwei Jahre) vom Nachführungsgeometer unterzeichneter Plan mit Grundeigentümerliste vorhanden?
 - Sind die baupolizeilichen Angaben mit Farben eingetragen (rot: neu, gelb: Abbruch, grau: bestehend, blau: Baulinien)?
 - Sind die Grenzen, Parzellennummern und die Eigentümer eingetragen?
 - Sind der Massstab und die Nordrichtung sowie Strassen- und Lokalnamen eingetragen?
 - Sind die Abstände zu den Strassen, Grenzen und Gebäuden eingetragen?
 - Sind die Waldbaulinien und Waldränder eingetragen?
 - Sind vorhandene besonders schutzwürdige Objekte eingezeichnet?
 - Sind die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses eingetragen?
 - Sind die Abstandslinien zu Gewässern (Uferschutzbereich) eingezeichnet?
 - Sind die Zufahrten und Abstellplätze eingezeichnet?
 - Sind Bau- und Strassenlinien, Höhenkoten und öffentliche Leitungen eingetragen?
 - Ist ein Fixpunkt eingetragen?

- **Projektpläne** (vgl. auch Art. 10, 14 und 15 BewD)
- Liegen sämtliche **Geschossgrundrisse** vor?
 - Sind die Angaben der Zweckbestimmung und die Masse der Räume eingetragen?
 - Ist die Stärke der Aussenwände und ihrer Isolationen angegeben?
 - Sind die Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen sowie die Boden- und Fensterflächen in m² eingetragen?
 - Bei Umbauten Kennzeichnung der neuen (rot), alten (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
- Liegen sämtliche nötigen **Schnittpläne** vor?
 - Sind die lichte Geschosshöhe, die Deckenmasse, die Kniewandhöhe und oberkant Erdgeschoss bezüglich Fixpunkts eingetragen?
 - Sind die Hauptdimensionen und die Dachkonstruktion (Wärmedämmung) eingetragen?
 - Ist die Lage der Schnitte im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss eingetragen?
 - Ist das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
 - Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), alten (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
- Liegen sämtliche nötigen **Fassadenpläne** vor?
 - Ist die Gebäudehöhe in jeder Fassadenmitte eingetragen und die Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden markiert?
 - Ist das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
 - Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), alten (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
- Liegt ein **Umgebungsgestaltungsplan** vor?
 - Angabe und Vermassung der Böschung und Stützmauern?
 - Angabe der vorgesehenen Materialien?
 - Bepflanzung
 - Liegen die zum Verständnis notwendigen Schnitte vor?
 - Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), alten (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.

Einreichen bei der Bauverwaltung Wyssachen, Gemeindehaus 118, 4954 Wyssachen

Unterschriften Bauherrschaft, Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer und Baurechtsgeber nicht vergessen!