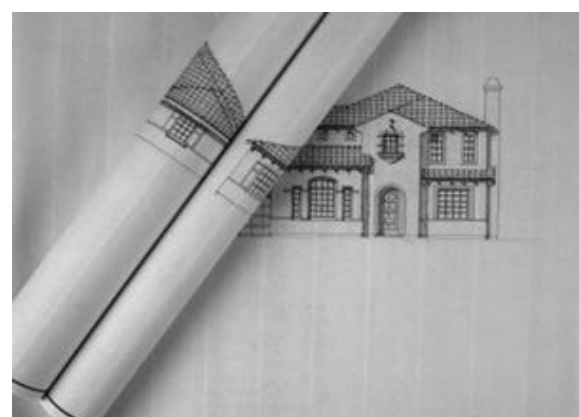
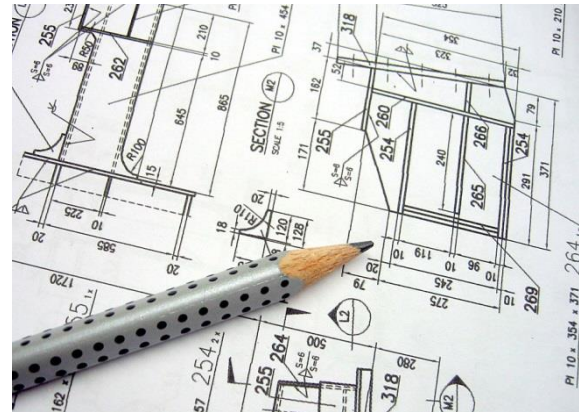




Wegleitung Baubewilligungsverfahren

Leitfaden für Gesuchstellende



Allgemeines

Die Gemeindeverwaltung Eriswil ist bestrebt, Baugesuche rasch und unkompliziert zu behandeln, um zum guten Gelingen des Vorhabens beizutragen. Die Basis für eine rasche Behandlung sind in jedem Fall vollständige und korrekt erstellte Baugesuchsakten.

Für grosse Bauvorhaben oder Umbauten und Sanierungen von geschützten oder erhaltenswerten Bauten ist eine vorgängige Kontaktaufnahme mit der Gemeindeverwaltung empfehlenswert. Auch für allgemeine Fragen bezüglich Bauvorhaben geben wir gerne Auskunft.

Voranfrage

Mittels der schriftlichen Voranfrage kann von der Baubewilligungsbehörde eine hilfreiche Auskunft eingeholt werden. Besonders bei allfälligen Ausnahmen sollte die Möglichkeit einer Voranfrage genutzt werden. Die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens können so besser eingeschätzt werden, bevor grössere Ausgaben getätigt werden.

Zonenvorschriften

Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften, welche für das Baugrundstück gelten, vertraut. Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan) können Überbauungsordnungen, Schutzzonen, Gefahrenkarte, 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 Baugesuchs profiliert sein. Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, diese zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen. Die Profilierung muss bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens bestehen bleiben.

Näher-/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 Ihnen jedoch die Eintragung in das Grundbuch.

Im Gegensatz zu einer Nachbarschaftsorientierung muss explizit auf das „Näherbaurecht“ oder das „Grenzbaurecht“ hingewiesen werden. Eine Vorlage stellen wir Ihnen auf unserer Webseite zur Verfügung.

Ausnahmege-suche

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

- a) Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen. Der reine Wunsch nach einer Ideal-lösung oder intensives Ausnützungsstreben gelten nicht als besondere Verhältnisse.
- b) Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung darf sich nicht negativ auf andere öffentlichen Interessen (z. B. Verkehrssicherheit) auswirken.
- c) Es dürfen 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 Grenzabstände. In solchen Fällen muss die Zustimmung der Nachbarn explizit gewährt werden.

Zustimmung der betroffenen Nachbarn bei kleinen Bauvorhaben

Für kleinere und wenig beeinträchtigende Bauvorhaben kann in der Regel auf eine Publikation verzichtet werden. Die Orientierung der betroffenen Nachbarschaft ist zwingend. Mit der Einreichung des Formulars „Zustimmungserklärung“ zusammen mit den entsprechenden Projektplänen kann die Baubewilligungsbehörde bei kleineren Vorhaben auf eine Veröffentlichung im Anzeiger verzichten. Es besteht auch die Möglichkeit, dass die Gemeindeverwaltung die betroffenen Nachbarn bei kleineren Vorhaben schriftlich orientiert.

Formulare

Die Baugesuchformulare können im Internet oder bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Die Rückseite der Formulare gibt Aufschluss über die benötigten Bei-lagen und die Anzahl Kopien, die eingereicht werden müssen. Es ist wichtig, dass auf den Formularen alle relevanten Punkte ausgefüllt sind.

Situationsplan

Sobald sich durch ihr Bauvorhaben am Gebäudegrundriss etwas verändert, verlangen wir einen vom Geometer be-scheinigten, maximal zweijährigen Situationsplan. Das geplante Vorhaben muss auf dem Plan eingezeichnet, ver-masst und von der Bauherrschaft unterzeichnet werden.

Wenn sich durch das Bauvorhaben der Gebäudegrundriss nicht verändert (z.B. Umbau eines Badezimmers, Erstellung eines Parkplatzes etc.) und die Bauherrschaft zusammen mit dem kleinen Baugesuch die schriftliche Zustimmung sämtlicher betroffenen Nachbarn einreicht, verzichten wir als Baubewilligungsbehörde auf einen bescheinigten Situationsplan. Ein aktueller Auszug aus dem RegioGIS ist bei einem Verzicht jedoch einzureichen. Allfällige Vorhaben im Aussenbereich sind zudem einzuzeichnen und zu vermessen.



Projektpläne

Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein (auch für Aussenstehende), was das Bauvorhaben beinhaltet. Dazu gehören unter anderem die vermassten Grundrisse und die Zweckbestimmung der Räume sowie die Boden- und Fensterflächen. Die Fassadenpläne haben die Gebäudehöhe sowie den Terrainverlauf (alt und neu) und die Schnittpläne die Raumhöhen zu enthalten.

Parkplatzberechnung

Die Bemessung der Parkplätze richtet sich nach Art. 49 ff. Bauverordnung (BauV). Wird die zulässige Bandbreite von Parkplätzen unter- oder überschritten, muss ein entsprechendes begründetes Gesuch eingereicht werden.

Verfahrensprogramm



Das Baubewilligungsverfahren bildet das Leitverfahren für alle Nebenbewilligungen, die ein Bauvorhaben erfordern kann. Damit alle betroffenen Amts- und Fachstellen rasch und gleichzeitig zum Mitbericht eingeladen werden können, ist es daher wichtig, dass genügend Gesuchsunterlagen eingereicht werden. Die Behandlungsdauer der Amts- und Fachstellen kann zudem durch vorgängige Abklärungen teilweise merklich verkürzt werden.

Einsprachen

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

Besonderheiten

Jedes Bauvorhaben stellt ein Einzelfall dar. Die vorliegenden Leitlinien können nicht jeden Spezialfall abdecken. Es kann zum Beispiel sein, dass ein Vorhaben vorgängig die Änderung oder Erarbeitung einer Überbauungsordnung erfordert, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden muss oder ein Vorhaben der Störfallvorsorge unterliegt. Dies kann zu einer längeren Behandlungsdauer führen. Auch hier empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung Kontakt aufzunehmen, damit Sie den Zeitbedarf entsprechend einplanen können.

Bei Fragen oder Unklarheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Gemeindeverwaltung Eriswil