



# Merkblatt Baubewilligungsverfahren

## Rechtsgrundlagen

Die baurechtliche Grundordnung (Baureglement / Zonenplan) bildet die Rechtsgrundlage für die gewünschte bauliche Entwicklung unserer Gemeinde. Des Weiteren gelten auch die kantonalen Vorschriften (Baugesetz, Bauverordnung, Bewilligungsdekret, usw.).

## Bewilligungsfreie Bauvorhaben

Die Bauvorhaben, die keiner Baubewilligung bedürfen, sind in Artikel 6 und 7 Baubewilligungsdekrets (BewD) geregelt.

Achtung: Für schützens- und erhaltenswerte Bauten und Anlagen gelten spezielle Vorschriften. In solchen Fällen berät Sie die Bauverwaltung gerne.

## Voranfrage (Vorabklärungen)

Sind in Bezug auf ein Bauvorhaben noch verschiedene Fragen offen, empfehlen wir, eine Bauvoranfrage via eBau einzureichen, damit die Baubewilligungsfähigkeit geprüft werden kann. Für Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters Art. 31 Baureglement (BauR) ist vor der Ausarbeitung eines Projekts eine Voranfrage bei der Baupolizeibehörde einzureichen.

## Zuständigkeit

Die Bewilligungsinstanz ist die Gemeinde, ausser in folgenden Fällen:

- Die Bausumme ist über 1,4 Mio.
- Es handelt sich um ein Bauvorhaben im Waldabstand oder Gewässerraum
- Die Gemeinde ist Bauherrschaft
- Es handelt sich um einen Gastgewerbebetrieb oder ein Prostitutionsgewerbe

Liegt einer der genannten Sachverhalte vor, ist das Regierungsstatthalteramt Emmental die Baubewilligungsbehörde.

## Anforderungen Baubewilligungsunterlagen (Art. 10 BewD)

- Das amtliche Formular muss von der Bauherrschaft, dem Projekterfasser und bei Bauten auf fremdem Boden vom Grundeigentümer unterzeichnet werden.
- Situationsplan, Projektpläne und allenfalls erforderliche Unterlagen sind beizulegen. Alle Pläne müssen datiert sowie vom Gesuchsteller und Projektverfasser unterzeichnet werden.
- Für Bauvorhaben, die der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung unterstehen, sind die dort verlangten Unterlagen beizulegen.
- Alle Gesuchsunterlagen sind via eBau, im Doppel und Papierform einzureichen.

Die genauen erforderlichen Inhalte der Baubewilligungsunterlagen können in den Artikeln 11 bis 15 des Baubewilligungsdekrets nachgelesen werden.



## Ausnahmegesuch (Art. 26 BauG)

Ein Ausnahmegesuch muss den gesetzlichen Anforderungen genügen:

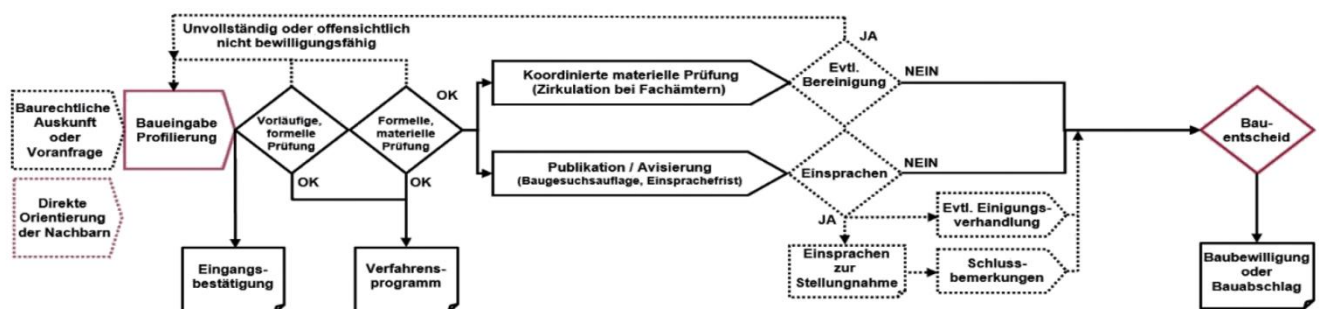
- Besonderen Verhältnisse müssen begründen werden.
- Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- Es dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Ausnahme. Ausnahmebewilligungen unter Anwendung des Art. 24 RPG liegen im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

## Übersicht Baubewilligungsverfahren

Was gehört alles zum Baubewilligungsverfahren? In einer vereinfachten Übersicht umfasst dieses folgende Verfahrensschritte:

- Eingabe des Baugesuchs via eBau (Der Zeitpunkt der Eingabe ist der Eingang des Papierdossiers und **nicht** das Einreichen des eBau Dossiers).
- Vorläufig formelle Prüfung der eingereichten Baugesuchunterlagen.
- Entscheid über die Zuständigkeit der Baubewilligungsbehörde.
- Koordinierte materielle Prüfung des projektierten Bauvorhabens.
- Einholen von Amts- und Fachberichten.
- Öffentliche Auflage des Baugesuchs (Bekanntmachung mittels Publikation im Amtsanzeiger oder mittels Avisierung der betroffenen Nachbarschaften), Einsprachefrist 30 Tage.
- Eingang Rechtsbegehren (Einsprache, Rechtsverwahrung, Lastenausgleichsbegehren) während der öffentlichen Auflage; Eröffnung dieser an die Bauherrschaft zur Stellungnahme.
- Bereinigung von allfälligen Einwänden (materielle Mängel).
- Materielle Prüfung des bereinigten Baugesuchs.
- Eröffnung des Bauentscheids.



Tipps für die Bauherrschaft zur Beschleunigung des Verfahrens:

- Zwecks Information frühzeitig Kontakt mit der Bauverwaltung aufnehmen
- Vollständige Gesuchsakten in der gewünschten Anzahl datiert und unterzeichnet, einreichen.
- Gesuche für zusätzliche Bewilligungen, Berechnungen (Grünflächenziffer, Parkplatzberechnung etc.) sowie allfällige Ausnahmegesuche beilegen

## Gültigkeit Bauentscheid

Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wurde.

## Verlängerungsmöglichkeit

Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Bewilligung aus wichtigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben.