

Einwohnergemeinde Safnern



Leitfaden

Vorbereitung Bau- gesuch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Kommunikation
 - 1.2. Katasterauszug
 - 1.3. Zonenvorschriften
 - 1.4. Grundbucheinträge
 - 1.5. Formular SB1 und SB2 (Selbstdeklaration Baukontrolle 1 und 2)
 - 1.6. Werkkontakte für das Einmessen der Leitungen und Objekte
-

2. Verfahren
 - 2.1 Bauvoranfrage
 - 2.2 Ordentliches Baubewilligungsverfahren
 - 2.3 Kleines Baubewilligungsverfahren
 - 2.4 Profile
 - 2.5 Koordination des Verfahrens
 - 2.6 Einsprachen
-

3. Baugesuchsunterlagen
 - 3.1 Planunterlagen
 - 3.2 Formulare
 - 3.3 Ausnahmegesuche
 - 3.4 Zustimmungserklärung
 - 3.5 Näherbau- und Grenzbaurechte
-

4. Anhang
 - 4.1 Checkliste Planunterlagen
 - 4.2 Links im Internet
 - 4.3 Nützliche Adressen



1. Allgemeines

1.1 Kommunikation

Bei grösseren Vorhaben empfehlen wir Ihnen, mit den zuständigen kantonalen Stellen, z.B. Amt für Umwelt und Energie (AUE) oder Denkmalpflege, in einem frühen Stadium Kontakt aufzunehmen. So können allfällige Auflagen oder Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen und Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

1.2 Katasterauszug

Sie können bei der Bauverwaltung Safnern einen Auszug aus dem Grundstückskataster betreffend Ihrer Bauparzelle anfordern. Er gibt als Ergänzung zum Baureglement und Zonenplan Aufschluss über weitere Bestimmungen. Im OEREB-Kataster (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) sind Eigentumsbeschränkungen ebenfalls ersichtlich.

<https://www.cadastre.ch/de/oereb.html>

1.3 Zonenvorschriften

Die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Gemeindebaureglement) haben Einfluss auf das geplante Bauvorhaben, ebenso weitere Vorschriften, zum Beispiel Überbauungsordnungen, Strassenpläne, Vorgaben aus dem Bauinventar, Gewässerschutzzonen oder vorhandene Altlasten.

1.4 Grundbucheinträge

Wir empfehlen Ihnen, sich zu Beginn der Planung über allfällige privatrechtliche Grundbucheinträge beim Grundbuchamt Seeland, 031 635 25 50, zu informieren.

1.5 Formular SB1 & SB2 (Selbstdeklaration Baukontrolle 1 und 2)

Das der Baubewilligung beigelegte Formular SB1 "Selbstdeklaration Baukontrolle 1" ist der Gemeinde vor Baubeginn einzureichen oder die Meldung ist elektronisch im eBau zu erfassen. Vorher darf mit dem Bau nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG). Die Baupolizeibehörde behält sich vor, bei Baubeginn ohne vorgängiges Einreichen die Einstellung der Bauarbeiten zu verfügen (Art. 46 Abs. 1 BauG).

Das Formular SB2 "Selbstdeklaration Baukontrolle 2" hingegen bestätigt das Bauende und ist nach Abschluss des Baus umgehend bei der Gemeinde in Papierform oder elektronisch einzureichen.



1.6 Werkkontakte für das Einmessen der Leitungen und Objekte

Wasser, Abwasser, Elektro: GeoplanTeam AG, Egliweg 6, 2560 Nidau.
079 268 92 27, leitungskataster@geoplanteam.ch.

Telekom 1: Swisscom AG, alte Tiefenastr. 6, 3048 Worblaufen.
0800 477 587, lines.be@swisscom.ch

Telekom 2: GAG Grenchen, Alpenstr. 63, 2540 Grenchen.
032 654 79 19, gag@gagnet.ch

Elektro: Energieversorgung Büren AG, Kreuzgasse 32A, 3234 Büren
a.A.

032 352 03 00, info@ev-bueren.ch

2. Verfahren

2.1 Bauvoranfrage

Mittels schriftlicher Bauvoranfrage können Sie bei der Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zu spezifischen Fragen eine Auskunft einholen. Damit wir Ihr Anliegen beurteilen können, bitten wir Sie zu definieren, welche konkreten Fragen geprüft werden sollen. Diese Möglichkeit empfehlen wir insbesondere dann zu nutzen, wenn Ausnahmegesuche gestellt werden sollen oder sich für die Projektentwicklung baurechtliche, gestalterische oder verfahrensrechtliche Fragen stellen. Sie können dadurch die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens besser einschätzen und die Erkenntnisse aus der Bauvoranfrageantwort zu einem frühen Zeitpunkt in die Projektierung einfließen lassen. Bei Bauvoranfragen wird lediglich eine summarische Einschätzung eines Bauvorhabens vorgenommen. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

2.2 Ordentliche Baubewilligung

Gesuche zur Erteilung der ordentlichen Baubewilligung werden durch die Baubewilligungsbehörde publiziert und öffentlich aufgelegt.

2.3 kleine Baubewilligung

Das Gesuch zur Erteilung der kleinen Baubewilligung gemäss Art. 27, Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD), wird nicht veröffentlicht, sondern nur den betroffenen Grundeigentümer:innen vorgelegt. Betroffen heisst:

- Mind. alle an die Parzelle angrenzenden Liegenschaftseigentümer:innen.



- Wird die Zufahrt verändert, oder ein Emissionen verursachendes Gerät (z.B. Aussenaggregat einer Wärmepumpe) aufgestellt, sind auch die Unterschriften von Eigentümer:innen einzuholen, deren Liegenschaften von der Bauparzelle durch eine Gemeindestrasse getrennt sind.

Die Bauherrschaft muss das schriftliche Einverständnis aller Grundeigentümer:innen selber einholen. Sind mehrere Personen als Eigentümer eingetragen, ist die Unterschrift von allen einzuholen. Für die kleine Baubewilligung gelten ansonsten die gleichen Anforderungen wie bei der ordentlichen Baubewilligung.

Das Formular "Zustimmungserklärung zum geplanten Bauvorhaben" finden Sie ebenfalls auf unserer Website. Verwaltung - Reglemente, Verordnungen, Formulare & Downloads.

2.4 Profile

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein, damit die Bauverwaltung die Profile überprüfen kann. Die Profilierung muss bestehen bleiben, bis über das Bauvorhaben rechtskräftig entschieden ist.

2.5 Art der Eingabe / eBau

Das Baugesuch wird elektronisch mittels eBau eingereicht. <https://www.portal.ebau.apps.be.ch/>. Eine Anleitung für die Eingabe finden Sie auf der Website von Safnern, Startseite, unter Direktlinks – eBau Anleitung.

Das Ausfüllen im eBau funktioniert ähnlich wie das Ausfüllen der Steuererklärung mit TaxMe – online mit BE-Login. Sie erfassen Ihr Gesuch online und laden sämtliche Unterlagen hoch. Die elektronisch eingereichten Gesuchsunterlagen sind zusätzlich zweifach ausgedruckt und unterschrieben per Post an die Bauverwaltung, Hauptstr. 62, 2553 Safnern, zuzustellen. Der Fristenlauf beginnt mit der physischen Zustellung bei der Gemeinde. Auch der Bauentscheid wird, wie bis anhin, noch per Post eröffnet.

2.6 Einsprachen

Eingereichte Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden Ihnen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zugestellt. In Ihrer Stellungnahme teilen Sie der Baubewilligungsbehörde mit, ob Sie an einer Einigungsverhandlung interessiert sind. Die Durchführung einer Einigungsverhandlung ist nicht vorgeschrieben. Um Einsprachen vorzubeugen empfehlen wir Ihnen, die direkt anstossenden Nachbarn über das Bauvorhaben frühzeitig zu informieren.



3. Baugesuchsunterlagen

3.1 Planunterlagen

Versehen Sie alle Pläne einschliesslich Situationsplan mit Datum und Unterschrift der Gesuchstellenden, Grundeigentümer:innen und Projektverfassenden. Heben Sie neu zu erstellende Teile mit roter, abzubrechende mit gelber und bestehende Bauteile mit schwarzer Farbe hervor.

Für Projekte, welche eine Veränderung des Grundrisses bewirken (Neu- oder Anbauten) muss der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 ein vom Nachführungsgeometer (GeoplanTeam AG, Egliweg 6, 2560 Nidau, Tel. +41 32 332 78 00) unterzeichnetes, aktuelles Originalexemplar sein. Für andere Projekte reicht ein Ausdruck aus dem Katasterplan.

Das Bauvorhaben muss auf dem Situationsplan farbig gekennzeichnet sein. Der Baukörper (Länge und Breite) und die Abstände zu den Parzellengrenzen sowie zu bestehenden Gebäuden auf dem gleichen Grundstück sind zu vermessen. Für Neubauten muss ein Höhenfixpunkt angegeben werden. Achten Sie darauf, dass auch die Erschliessung (Zufahrt, Anzahl Parkplätze usw.) eingezeichnet ist.

Aus den Projektplänen muss der Inhalt des Bauvorhabens für Aussenstehende ersichtlich sein. Alle Bauteile sind zu vermessen (z.B. Boden- und Fensterflächen pro Raum, Wandstärke, Dämmung). Geben Sie die genaue Zweckbestimmung der Räume an. Bei Garagen und Parkplätzen muss auch die Zufahrt vermassst und der Anschluss an die öffentliche Strasse dargestellt werden. Aus den Unterlagen muss hervor gehen, dass die Sichtverhältnisse den einschlägigen Normen entsprechen. Im Schnitt wird die Höhe der Räume angegeben, zusätzlich und in den Fassaden ist die Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain oder, sofern tiefer als das ursprüngliche Terrain, das neue einzutragen.

Reichen Sie bei grösseren Neu- oder Umbauten (Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten) zusammen mit dem Baugesuch einen Umgebungsgestaltungsplan ein. Aus diesem sollen die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Der Massstab der Pläne sollte demjenigen der Baugesuchspläne entsprechen (in der Regel 1:100). Der Plan kann durch Schnitte und Details ergänzt werden. Terrainveränderungen (mit Koten), Stützmauern (mit Koten und Materialangabe), Zufahrten, interne Erschliessung, Park-, Veloabstell- und Spielplätze sowie Aufenthaltsbereiche, Belagsarten (Materialangabe), Baumarten, Rodungen, Neupflanzungen, Art der Einfriedungen und Abschlüsse gegenüber Nachbargrundstücken sind Bestandteile des Umgebungsgestaltungsplans.



3.2 Formulare

Trotz der Eingabe des Baugesuches online über eBau müssen einige Formulare separat erfasst werden. Dies sind die Baugesuchsformulare:

- 5.0, Benützung von öffentlichem Terrain
- 5.1, Anschluss Elektrizität
- 5.2, Anschluss Gemeinschaftsantenne
- 5.3, Anschluss Gas
- 5.4, Anschluss Wasser
- 5.5, Wasser- / Abwasserinstallationen neu
- 5.8, Anschluss an das Fernmeldenetz

Diese Formulare können Sie online beziehen, ausfüllen und in eBau zusammen mit den anderen Dokumenten hochladen.

<https://www.bauen.dij.be.ch/de/start/baubewilligungsverfahren/e-Bau/formulare-fuer-baugesuchsteller.html>

3.3 Ausnahmegesuche

Weicht ein Bauvorhaben von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch nach Art. 26 Baugesetz (BauG) eingereicht werden. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte kumulativ erfüllt sein:

- Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen. Diese sind beispielsweise gegeben bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topografischen Gegebenheiten. Der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben gelten nicht als besondere Verhältnisse.
- Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt sein. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) auswirken.
- Es dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Wenn während der Bekanntmachung keine Einsprachen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt sind.

3.4 Zustimmungserklärung

Bei kleinen Bauvorhaben nach Art. 27 (BewD), die keiner Publikation bedürfen, können Sie die schriftlichen Zustimmungen sämtlicher betroffener Grundeigentümer einholen. Die benachbarten Grundeigentümer bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie die Gesuchsunterlagen eingesehen und gegen das projektierte Bauvorhaben keine Einwendungen haben und keine Einsprache erheben werden. Sind mehrere Personen als Eigentümer eingetragen, ist die Unterschrift von allen einzuholen.



3.5 Näherbau- und Grenzbaurecht

Werden Grenzabstände zu nachbarlichem Grund unterschritten, ist ein Näherbau-, Grenzbau- oder Überbaurecht von der betroffenen Nachbarsperson erforderlich. Zwar genügt aus öffentlich-rechtlicher Sicht die einfache Schriftlichkeit; wir empfehlen Ihnen jedoch die Eintragung im Grundbuch. Im Gegensatz zu einer Zustimmung (siehe oben) muss in solchen Fällen explizit auf das "Näherbaurecht" bzw. "Grenzbaurecht" hingewiesen werden. Die Parzelle des benachbarten Grundstücks kann durch das Recht belastet werden. Das Formular für die Zustimmungserklärung zum Näherbau- oder Grenzbaurecht finden Sie auf unserer Website unter dem Link: <https://www.safnern.ch/de/verwaltung/dokumente/index.php>.

4. Anhang

4.1 Checkliste Planunterlagen

4.1.1 Situationsplan (vgl. auch Art. 10,12 und 13 BewD)

- Ist ein aktueller, je nach Bauprojekt ein vom Nachführungsgeometer unterzeichneter Plan mit Grundeigentümerliste oder eine Kopie aus dem Katasterplan, vorhanden?
- Sind alle Abstände zu Strassen, Grenzen und Gebäuden eingetragen?
- Sind die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses eingetragen?
- Sind die Zufahrten und Abstellplätze eingezeichnet?
- Ist bei Neubauten ein Höhenfixpunkt mit Höhenangabe eingetragen?
- Sind die nötigen Angaben mit Farben eingetragen (rot: neu, gelb: Abbruch, schwarz: bestehend)?
- Ist der Plan datiert und von den Gesuchstellenden sowie den Projektverfassenden unterzeichnet?

4.1.2 Projektpläne (vgl. auch Art. 10,14 und 15 BewD)

Alle Pläne:

- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), abzubrechenden (gelb) und bestehenden (schwarz) Bauteile.
- Sind die Pläne datiert und von den Gesuchstellenden sowie den Projektverfassenden unterzeichnet?

Grundrisse:

- Liegen sämtliche Geschossgrundrisse vor?
- Sind die Angaben der Zweckbestimmung und die Masse der Räume eingetragen?
- Ist die Stärke der Aussenwände und ihrer Dämmung angegeben?
- Sind die Boden- und Fensterflächen der Wohnräume in m² eingetragen?



Schnitte:

- Liegen sämtliche nötigen Schnittpläne vor?
- Sind die lichte Geschosshöhe, die Deckenmasse, die Kniestockhöhe und oberkant Erdgeschoss bezüglich Fixpunkt eingetragen?
- Sind die Hauptdimensionen und die Dachkonstruktion (Wärmedämmung) eingetragen?
- Ist die Lage der Schnitte in den Grundrissplänen eingetragen?
- Sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?

Fassaden:

- Liegen sämtliche nötigen Fassadenpläne vor?
- Ist die Gebäudehöhe an jeder Fassade eingetragen und die Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden markiert?
- Sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?

Umgebung:

- Ist ein Umgebungsgestaltungsplan notwendig?
- Sind Angaben und Vermassung der Böschungen und Stützmauern, inkl. Materialien vorhanden?
- Sind Angaben zur Art der Einfriedungen vorhanden?
- Sind die Bezeichnungen der Beläge (Rasen, Asphalt, usw.) eingetragen?
- Ist die Grüngestaltung (auch Rodungen), inkl. Bezeichnung der Baum- und Heckenarten (bestehend / neu) angegeben?
- Sind die erforderlichen Spielplätze und Aufenthaltsbereiche eingezeichnet und mit Flächenangaben versehen?
- Ist bezeichnet, welche Zufahrten und Abstellplätze bestehend und welche neu sind?

4.2 Links im Internet

Baugesetz (BauG):

https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/721.0

Bauverordnung (BauV):

https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/721.1/versions/2716

Baubewilligungsdekret (BewD):

https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/725.1/versions/2639



Koordinationsgesetz (KoG):

https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/724.1/versions/392

Baureglement, Zonen und Schutzzonenplan der Gemeinde Safnern:

<https://www.safnern.ch/de/verwaltung/dokumente/index.php>

Baugesuchsformulare:

<https://www.bauen.dij.be.ch/de/start/baubewilligungsverfahren/e-Bau/formulare-fuer-baugesuchsteller.html>

Kantonales Energiegesetz resp. -verordnung

https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/741.1/versions/2713

https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/741.111

Richtlinien erneuerbare Energien:

<https://www.weu.be.ch/de/start/themen/energie/energievorschriften-bauen.html>, unter Erneuerbare Energie – Dokumente zu erneuerbarer Energie

Formulare und Checkliste Energienachweis

<https://www.weu.be.ch/de/start/themen/energie/energievorschriften-bauen.html>

Bauverwaltung Safnern:

<https://www.safnern.ch/de/verwaltung/abteilungen/detail.php?i=12>

4.3 Nützliche Adressen

Einwohnergemeinde Safnern

Bauverwaltung

Hauptstrasse 62

2553 Safnern

032 356 02 62 / safnern@safnern.ch

GeoplanTeam AG

Egliweg 6

2560 Nidau

032 332 78 00 / info@geoplanteam.ch

Öffentliche Energieberatung Seeland

Postfach

3001 Bern

032 322 23 53

info@energieberatung-seeland.ch