



Merkblatt für ordentliche und kleine Baugesuche

Bauverwaltung Madiswil

Das Baubewilligungsverfahren ist durch eine Vielzahl von Vorschriften geregelt. Bei der Behandlung müssen daher gewisse 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 gewährleistet ist.

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 **sämtliche Unterlagen im Doppel** (original). **Diese Akten müssen jeweils einzeln unterzeichnet** sein (Pläne, Formulare und Beilagen).
- Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, was genau gebaut werden soll. Es muss auch für Aussenstehende ohne Ortskenntnis nachvollziehbar sein, was das Projekt beinhaltet.

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

Kontaktaufnahme mit der Bauverwaltung mit kurzer Umschreibung des Vorhabens und Angabe des Standortes.

Voranfrage

Benötigt das Bauvorhaben Ausnahmen, sollte die Möglichkeit der schriftlichen Voranfrage genutzt werden. Die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens können damit besser eingeschätzt werden, bevor teure Investitionen und Planungen erfolgen.

Zonenvorschriften

Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften, welche für das Baugrundstück gelten, vertraut. Der Zonenplan und das Baureglement können Sie auf der Homepage der Einwohnergemeinde Madiswil unter "Downloads" herunterladen:

<http://www.madiswil.ch/gemeinde/download.htm>

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 (Formular kann bei der Bauverwaltung bezogen werden). Auf Wunsch der Bauherrschaft kann das Bauvorhaben auch publiziert werden.

Profile

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein damit die Bauverwaltung vor der Publikation die Profile überprüfen kann. Die Profile haben die Anforderungen gemäss Art. 16 BewD zu erfüllen.

Näherbau- / Grenzbaurecht

Werden Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund unterschritten, ist die Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht genügt dazu die einfache Schriftlichkeit (Formular Zustimmung Näher- Grenzbaurecht). Wir empfehlen jedoch die Eintragung im Grundbuch. Es muss explizit auf das "Näherbaurecht" bzw. "Grenzbaurecht" hingewiesen werden.

Ausnahmegesuche

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

- Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen
- Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden
- Es dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden

Formulare

Die Baugesuchsformulare können im Internet

(<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare/formularbaugesuchsteller.html>) oder bei der Bauverwaltung bezogen werden. Die Formulare geben Aufschluss über die benötigten Beilagen und die Anzahl der Kopien, die eingereicht werden müssen.

Alle für das Baugesuch benötigten Formulare sind möglichst **vollständig auszufüllen und zu unterzeichnen. Das Formular 1.0 muss von der Bauherrschaft, vom Grundeigentümer und dem Projektverfasser unterzeichnet werden** (Art. 10 Abs. 2 BewD; BSG 725.1).

Situationsplan

Der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes Original exemplar sein. Er darf maximal zwei Jahre alt sein. Das Bauvorhaben muss auf dem Situationsplan farbig gekennzeichnet sein. Die massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände sind darauf einzuzeichnen. Der Situationsplan kann bei der Grunder Ingenieure AG, Langenthal (062 916 10 20) bestellt werden.

Geringfügige Bauvorhaben ohne Veränderung des Grundrisses benötigen keinen beglaubigten Originalsituationsplan.

Pläne

Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein, was das Bauvorhaben beinhaltet. Dazu gehören unter anderem die vermassten Grundrisse und die Zweckbestimmung der Räume, sowie die Fensterflächen. Die Fassadenpläne haben die Gebäudehöhe sowie den Terrainverlauf und die Schnittpläne die Raumhöhen zu enthalten. Sämtliche Pläne (inkl. Situationsplan) sind von der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen (Art. 10 Abs. 3 BewD). **Ein nicht unterzeichneter Plan ist ungültig.**

Einsprachen

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

Besonderheiten

Jedes Bauvorhaben stellt ein Einzelfall dar. Die vorliegenden Leitlinien können nicht jeden Spezialfall abdecken.

Unvollständige oder unzureichende Baugesuche werden zur Behebung der Mängel zurückgewiesen

Kontaktpersonen

Bauverwaltung Madiswil	Peter Müller	Bauverwalter	062 957 70 72
	Maya Frieder	Verwaltungsangestellte	062 957 70 76
Brandschutz	flückiger hecht ag	Brandschutzberatung	062 962 19 07
	Rolf Flückiger		
Regierungsstatthalteramt	Zentrale	Auskunft	031 636 26 27
Energieberatungsstelle Oberaargau	Rolf Leuenberger	Energieberatung	062 922 77 21
AGR (Amt für Gemeinden und Raumordnung)	Zentrale	Auskunft	031 633 77 30
	Luca Pfeiffer	Bauen ausserhalb Baugebiet	031 636 47 50
Denkmalpflege des Kt. Bern	Zentrale	Auskunft	031 633 40 30
Strasseninspektorat Oberaargau	Alfred Hutmacher	Verkehrssicherheit	031 636 70 17
Tiefbauamt des Kt. Bern (OIK IV)	Christoph Matti	Wasserbau	031 635 53 05
LANAT (Amt für Natur und Landwirtschaft)	Tihomir Prevendar	Fischereiaufseher	079 222 40 54