

Leitfaden für das Einreichen eines Baugesuches

Dieser Leitfaden unterstützt Sie dabei, Ihr Baugesuch richtig vorzubereiten und die nötigen Gesuchsunterlagen für das Baubewilligungsverfahren zu erstellen.

Für Auskünfte und Hilfestellungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit und wünschen Ihnen für die Realisierung Ihres Bauvorhabens alles Gute.

Wenn Sie Fragen haben, so helfen wir Ihnen gerne weiter. Vereinbaren Sie einen Termin mit der Abteilung Hochbau, 031 930 11 30.



Abteilung Hochbau Ostermundigen

1. Verfahren

1.1. Ordentliche Baubewilligung

Gesuche zur Erteilung der ordentlichen Baubewilligung werden durch die Baubewilligungsbehörde im Anzeiger Region Bern publiziert und öffentlich aufgelegt.

1.2. Kleine Baubewilligung

Das Gesuch zur Erteilung der kleinen Baubewilligung gemäss Art. 27 BewD wird nicht veröffentlicht, sondern nur den betroffenen Grundeigentümern vorgelegt. Um das Verfahren zu beschleunigen, kann die Bauherrschaft das schriftliche Einverständnis der benachbarten Grundeigentümer selber einholen. Für die kleine Baubewilligung gelten ansonsten die gleichen Anforderungen wie bei der ordentlichen Baubewilligung. Ob das Verfahren für die kleine Baubewilligung angewendet werden kann, entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

1.3. Profile

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein. Die Profilierung muss bestehen bleiben, bis über das Bauvorhaben rechtskräftig entschieden ist.

Hochbau

Bernstrasse 65D
Postfach 101
CH-3072 Ostermundigen 1

Telefon +41 31 930 11 30
Telefax +41 31 930 12 50
www.ostermundigen.ch

1.4. Einsprachen

Eingereichte Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden der Bauherrschaft nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zugestellt. Um Einsprachen vorzubeugen, empfehlen wir der Bauherrschaft, die direkt betroffenen Nachbarn über das Bauvorhaben frühzeitig zu informieren.

1.5. Verfahrensdauer

Nach Eingang des Baugesuches bei der Abteilung Hochbau ist in der Regel mit einer Verfahrensdauer von 4 Monaten zu rechnen. Ist der Regierungsratthalter Bern-Mittelland für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens zuständig, ist mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen. Ebenso verlängert sich das Verfahren, wenn Einsprachen oder negative Berichte der Amts- und Fachstellen vorliegen. Wir empfehlen den Bauherrschaften, dies bei der Projektplanung zu berücksichtigen.

2. Baugesuchsunterlagen

2.1. Formulare

Die Baugesuchsformulare können Sie online unter www.be.ch/bauen oder bei der Abteilung Hochbau beziehen. Bei jedem Baugesuch ist mindestens das Formular 1.0 einzureichen.

Weitere Formulare (Nebengesuche) sind je nach Bauvorhaben mit den entsprechenden Beilagen einzureichen (z.B. Brandschutz, Entwässerung von Grundstücken etc.). Tipp: Die Rückseite des Formulars gibt Aufschluss über die benötigten Beilagen.

2.2. Situationsplan

Der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes, aktuelles Original exemplar sein. Das Bauvorhaben ist auf dem Situationsplan farbig einzutragen. Der Baukörper und die Abstände zu den Parzellengrenzen und zu den bestehenden Gebäuden auf dem gleichen Grundstück sind zu vermessen. Dasselbe gilt für den Strassenabstand gegenüber Kantons- oder Gemeindestrassen.

Bezug Situationsplan bei (kostenpflichtig):

Nachführungsgeometer: bbp Geomatik AG, Worbstrasse 164, 3073 Gümligen, 031 950 95 95 oder bbp@geozen.ch

2.3. Projektpläne

Es sind dem Bauvorhaben entsprechende Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 einzureichen. Alle Bauteile sind zu vermessen. Aus den Projektplänen muss der Inhalt des Bauvorhabens für Aussenstehende ersichtlich sein. Heben Sie neu zu erstellende Teile mit roter, abzubrechende mit gelber und bestehende Bauteile mit schwarzer Farbe hervor.

2.4. Planunterlagen

Versehen Sie die Pläne einschliesslich Situationsplan mit Datum und Unterschrift der Gesuchstellenden und der Projektverfassenden. Die Planunterlagen sind mindestens in 2-facher Ausführung einzureichen.

2.5. Ausnahmegesuche

Weicht ein Bauvorhaben von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch nach Art. 26 BauG eingereicht werden.

2.6. Zustimmungserklärungen bei kleinen Baubewilligungen

Bei Bauvorhaben nach Art. 27 BewD, die keiner Publikation bedürfen, können die Bauherrschaften die schriftlichen Zustimmungen sämtlicher betroffener Parzellennachbarn einholen. Die benachbarten Grundeigentümer bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie die Baugesuchsunterlagen eingesehen und gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen haben.

2.7. Näherbau-, Grenzbau- und Ueberbaurechte

Werden Grenzabstände zu nachbarlichem Grund unterschritten, ist ein Näherbau-, Grenzbau- oder Ueberbaurecht vom betroffenen Parzellennachbarn erforderlich. Zwar genügt aus öffentlich-rechtlicher Sicht die einfache Schriftlichkeit, wir empfehlen der Bauherrschaft jedoch die rechtliche Sicherstellung im Grundbuch (notarieller Dienstbakeitsvertrag). Im Gegensatz zur Zustimmung muss in solchen Fällen explizit auf das „Näherbaurecht“ hingewiesen werden. Die Parzelle des benachbarten Grundeigentümers kann dadurch belastet werden.

2.8. Bauen im Bauverbotsstreifen/Baulinie

Die im Baureglement Ostermundigen festgelegten Baubstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Ueberbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinien bestimmt sind. Die Baulinien gehen den reglementarisch und gesetzlich festgelegten Bauabständen vor.

In Ostermundigen sind Gestaltungs- und Strassenbaulinien vorhanden. Bauten und Anlagen innerhalb der Baulinie sind nicht ausgeschlossen, bedürfen jedoch einer Ausnahmegewilligung.

2.9. Weitere Unterlagen

Die Behörde kann weitere Unterlagen wie Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Fotomontagen, Modelle, Berechnungen und Schattendiagramme verlangen.

Reichen Sie die Baugesuchsunterlagen mindestens in 3-facher Ausführung ein.

3. Links im Internet

Baurechtliche Grundordnung Ostermundigen

<http://www.ostermundigen.ch/verwaltung/hochbau/baubewilligung>

Baugesuchsformulare

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

Gesuchsformulare Energienachweis

https://www.bve.be.ch/bve/de/index/energie/energie/energievorschriften_bau/energieordner.html

Baugesetz (BauG)

<https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1495>

Bauverordnung (BauV)

<https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1522>

Baubewilligungsdekret (BewD)

<https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1317>

Erneuerbare Energien – Richtlinien bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien

https://www.bve.be.ch/bve/de/index/energie/energie/downloads_publicationen.html

Meldeformular baubewilligungsfreie Solaranlagen

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

Abstandsvorschriften von Mauern, Zäune, Hecken und Sträuchern

<http://www.ostermundigen.ch/verwaltung/hochbau/baubewilligung>

Werkleitungen Gemeinde Ostermundigen

<http://www.ostermundigen.ch/verwaltung/tiefbau-und-betriebe/betriebe>

Feueraufseher der Gemeinde Ostermundigen

<https://www.daniel-flueckiger.ch>

Januar 2019