

Merkblatt Baugesuche

Einwohnergemeinde Pieterlen



Pieterlen..... die Perle am Jurasüdfuss

Pieterlen liegt herrlich eingebettet an der Sprachgrenze zwischen Jurasüdfuss und Büttenberg an der renaturierten Leugene mitten in einem Naherholungsgebiet. Bestens erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr und Autobahnanschluss bieten wir attraktiven Wohn- und Arbeitsraum mit einer guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Verlässliche Rechtsgrundlagen, zukunftsgerichtete Rahmenbedingungen, rasches Bewilligungsverfahren sowie kompetente und freundliche Mitarbeitende in der Bauabteilung sind der Stoff, aus dem die Träume jedes Bauherrn sind. Es ist unser Ziel, für Unternehmen und Private, die in Pieterlen bauen wollen, ideale Voraussetzungen zu schaffen. Dies gilt für jede Phase des Verfahrens.

Unser Angebot zur raschen Projektrealisation

Für das Bauen gibt es eine Vielzahl an Vorschriften und den damit verbunden formellen und materiellen Ansprüchen. Die Fülle an Regelungen macht es immer schwieriger, sich im komplizierten Baubewilligungsverfahren zurecht zu finden.

Auf nachfolgenden Seiten haben wir die wichtigsten Aspekte zusammengefasst um Ihnen bei der Ausarbeitung des Baugesuchs zu helfen. Selbstverständlich stehen Ihnen die Mitarbeitenden der Bauabteilung gerne auch für weitere Auskünfte und Hilfestellungen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit und wünschen Ihnen für die Realisierung Ihres Bauvorhabens alles Gute.

Bauabteilung
Pieterlen, Mai 2017

Inhalt:

- [Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren
- [Kontaktpersonen

Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren

Kommunikation

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich.

Bei Unklarheiten ist es empfehlenswert, vor Einreichen des Baugesuches mit der Bauabteilung Kontakt aufzunehmen. Vorbesprechungen sind erwünscht (nach Vereinbarung auch ausserhalb der Schalteröffnungszeiten möglich).

Bei grösseren Vorhaben empfiehlt es sich ausserdem, mit den zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Damit können allfällige Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfliessen und mögliche Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

Bauvorhaben, welche sich im Ortsbilderhaltungsgebiet befinden oder schützenswerte/ erhaltenswerte Bauten betreffen, sollten vor Einreichung des Baugesuches der kantonalen Denkmalpflege vorgestellt werden. Dies gilt auch für Veränderungen an inneren Bauteilen, Raumstrukturen und Ausstattungen.

Wesentliche gesetzliche Grundlagen für das Baubewilligungsverfahren

- Baureglement der Einwohnergemeinde Pieterlen
- Zonenplan der Einwohnergemeinde Pieterlen
- Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren des Kantons Bern (BewD)

Die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen ist auf der Bauabteilung möglich. Alle Grundlagen sind auch im Internet zugänglich.

Voranfrage

Mittels der schriftlichen Voranfrage kann von der Bewilligungsbehörde eine hilfreiche Auskunft eingeholt werden. Besonderes bei allfälligen Ausnahmen sollte die Möglichkeit der Voranfrage genutzt werden. Die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens können damit besser eingeschätzt werden.

Zonenvorschriften

Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften, welche für das Baugrundstück gelten, vertraut. Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung 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 auf die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens auswirken.

Profile

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches 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.

BAUABTEILUNG PIETERLEN

Näherbau-/ 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 jedoch die Eintragung im Grundbuch. Im Gegensatz zu einer Zustimmung der Nachbarn 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. Dem Gesuch muss ein Antrag sowie die Begründung dazu vorliegen. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte kumulativ erfüllt sein:

- a) Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen. Besondere Verhältnisse liegen zum Beispiel bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topographischen Gegebenheiten vor. Hingegen können Wünsche nach einer Ideallösung nicht als besondere Verhältnisse gelten.
- b) Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Erteilung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) auswirken.
- c) Es dürfen 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 kleineren Vorhaben

Für kleinere und wenig beeinträchtigte Bauvorhaben kann in der Regel auf eine Publikation verzichtet werden. Die Orientierung der betroffenen Nachbarschaft ist jedoch wichtig. Mit der Einreichung des Formulars „Zustimmungserklärung“ in Verbindung mit den entsprechenden Projektplänen kann die Bewilligungsinstanz bei kleineren Vorhaben oft auf eine Publikation verzichten. Die Vorlage des Formulars ist auf der Gemeindehomepage im Onlineschalter auffindbar.

Formulare

Die Baugesuchformulare können im Internet oder bei der Bauabteilung bezogen werden. Die Rückseite der Formulare geben Aufschluss über die benötigten Beilagen und Anzahl Kopien, die eingereicht werden müssen.

Pläne

Situationsplan:

Der Situationsplan ist eine vom Kreisgeometer (in der Regel im Massstab 1:500) beglaubigte Kopie des Grundbuchplanes. Einen aktuellen Situationsplan ist beim Kreisgeometer, RSW AG in Lyss zu bestellen.

Einzeichnen des Bauvorhabens auf dem Situationsplan:

Neubau	mit roter Farbe
Abbruch	mit gelber Farbe
Bestehend	mit grauer Farbe
Vermassung	Hauptmasse der Nebenbauten sowie Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Den Original-Situationsplan mindestens im Doppel einreichen, datieren und von der Bauherrschaft, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnen lassen.

BAUABTEILUNG PIETERLEN

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 Boden- und Fensterflächen.

Projektpläne sind im Doppel (Massstab 1:100 oder 1:50) einzureichen. Je nach Bauvorhaben müssen folgende Pläne datiert und unterschrieben eingereicht werden:

Grundriss:	- Zweckbestimmung der Räume
	- Vermassung
Schnitt:	- Geschosshöhe
	- Stärke der Isolation
Ansicht:	- Gewachsenes und fertiges Terrain
	- Fassaden mit Eintragungen der Gebäudehöhe
Umgebungsgestaltungsplan:	- Gestaltungs- und Pflanzenkonzept, Bäume und Sträucher
	- Baum- und Heckenabstand inkl. Rodung

Es gelten folgende Grundsätze:

Neubau	mit roter Farbe
Abbruch	mit gelber Farbe
Bestehend	mit grauer Farbe
Gewachsenes Terrain	mit gestrichelter Linie
Fertiges Terrain	mit durchgezogener Linie

Im Weiteren gelten die Bestimmungen des kantonalen Bewilligungsdekretes.

Was geschieht nach Eingang des Baugesuchs?

1. Formelle Prüfung

Die Bauabteilung prüft innert sieben Arbeitstagen das Gesuch auf Zuständigkeit und Vollständigkeit hin und kontrolliert die Profile. Fehlende Unterlagen werden nachverlangt.

2. Materielle Prüfung

Die Bauabteilung prüft innerhalb von 17 Arbeitstagen, ob sämtliche anwendbaren Bauvorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde eingehalten sind. z.B. Zonenkonformität, Nutzungsvorschriften, Bauabstände, Einordnung und Gestaltung, etc.

3. Publikation/ Bekanntmachung

Ordentliche Baugesuche werden im Anzeiger Büren a/A in zwei aufeinanderfolgenden Wochen, jeweils am Donnerstag publiziert. Zudem liegen die Unterlagen während 30 Tagen bei der Bauabteilung zur Einsicht auf.

4. Amts- und Fachberichte

Bei Bedarf holt die Bauabteilung die notwendigen Amts- und Fachberichte von kantonalen Stellen oder externen Fachstellen ein. z.B. Gewässerschutz, Brandschutz, Energienachweis, hindernisfreies Bauen etc.

BAUABTEILUNG PIETERLEN

5. Einsprachen/ Rechtsverwahrungen

Einsprachen

Innerhalb der Auflagefrist können begründete Einsprachen eingereicht werden. Der Einsprecher muss die Baubewilligungsbehörde auf eine Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinweisen. Die Einsprachen werden durch die Bauabteilung der Bauherrschaft zur Stellungnahme zugesendet. Bei Bedarf führt die Bewilligungsbehörde Einigungsverhandlungen durch.

Rechtsverwahrungen

Rechtsverwahrer machen die Bauherren auf mögliche privatrechtliche Einschränkungen aufmerksam. Rechtsverwahrungen werden im Bauentscheid zur Kenntnis gegeben.

6. Bauentscheid

Nach erfolgreicher materieller Prüfung und der Bereinigung allfälliger Einsprachen wird durch die zuständige Bewilligungsbehörde die Baubewilligung erteilt. Die Baubewilligung ist drei Jahre gültig und kann auf Gesuch hin um weitere zwei Jahre verlängert werden.

7. Beschwerde Bauentscheid

Innert 30 Tagen seit Eröffnung des Bauentscheides kann bei der Bau-, Verkehrs-, und Energiedirektion des Kantons Bern schriftlich Beschwerde gegen den Bauentscheid eingereicht werden.

Die Einhaltung des Zeitplanes setzt voraus,

- dass die eingereichten Unterlagen vollständig und richtig sind,
- dass keine Projektänderungen erfolgen,
- dass der vorgesehene Verfahrensablauf auch sonst keine Änderung erfährt,
- dass keine Fristen erstreckt werden müssen,
- dass bei der Leitbehörde keine Kapazitätsengpässe entstehen

Leitbehörde im Baubewilligungsverfahren der Einwohnergemeinde Pieterlen

Die Bewilligungskompetenz liegt bei der Bau-, Betriebs- und Planungskommission wenn nicht mehr als folgende Punkte verlangt sind:

- Anschluss an das Strassen- und Energieleitungsnetz, an die Wasserversorgung und Kanalisation
- Anschluss an Fernmeldeanlagen, Gemeinschaftsantennenanlagen und dgl.
- Gewässerschutzbewilligung
- Haustechnik
- Energietechnischen Massnahmenachweis
- Prüfung der technischen Belange der Feuerpolizei und des Zivilschutzes
- Ausnahmebewilligung nach Art. 24 - 24d oder Art. 37a RPG
- Entscheid über die Zonenkonformität einer Baute ausserhalb der Bauzone
- Ausnahme nach Art. 26 oder 28 BauG oder nach Art. 81 SG

Die Bewilligungskompetenz liegt beim Regierungsstatthalteramt Biel/ Bienne wenn:

- Die Baukosten über 1 Million Franken liegen
- UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) notwendig ist
- Gastgewerbebetrieb betrifft
- Gewässer ohne Gemeindehoheit betrifft

Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone bedürfen in jedem Fall einer Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung hinsichtlich der Zonenkonformität.

BAUABTEILUNG PIETERLEN

Kontaktpersonen im Baubewilligungsverfahren

Bauabteilung Pieterlen

Ueli Hofer

Leiter Bau + Energie

bau@pieterlen.ch

032 376 01 90

Ansprechpartner Baugesuche / Baupolizei

Christoph Scholl

Stv. Leiter Bau + Energie

christoph.scholl@pieterlen.ch

032 376 01 96

Postadresse:

Gemeindeverwaltung

Bauabteilung

Hauptstrasse 6

2542 Pieterlen

Feueraufseher / Brandschutz

Andreas Burri

Industriestrasse 1

2555 Brugg

andreas.burri@bruegg.ch

032 372 71 05

Kreisgeometer

RSW AG

Rosengasse 35

3250 Lyss

info@rswag.ch

032 387 79 30

Energieberatungsstelle Seeland

Kurt Marti

Postfach 65

3054 Schüpfen

kurt.marti@energieberatung-seeland.ch

032 322 23 53

Regierungsstatthalteramt Biel/ Bienne

Hauptstrasse 6

Postfach 304

2560 Nidau

Ueli Bärtschi, Bauwesen

ueli.baertschi@jgk.be.ch

031 365 25 00

BAUABTEILUNG PIETERLEN

Kantonale Stellen

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Nydegasse 11/13

3011 Bern

Roger Weber, Bauinspektor

roger.weber@jgk.be.ch

031 633 77 70

Kantonale Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31

Postfach

3001 Bern

Rolf Weber, Zuständig Kreis 2

rolf.weber@erz.be.ch

031 633 53 01

Berner Heimatschutz

Brigitte Münger

c/o nullneun architektur GmbH

Zihlstrasse 34

2560 Nidau

muenger@nullneun.ch

032 322 79 59

Werke

Wasser:

Wasserversorgung Pieterlen

Burgergemeinde Pieterlen

Alte Landstrasse 10

2542 Pieterlen

sekretariat@burgergemeindepieterlen.ch

032 377 24 53

Elektrizität:

Energieversorgung Pieterlen

Hauptstrasse 6

2542 Pieterlen

energie@pieterlen.ch

032 376 01 90

TV Antennenanschluss:

Gemeinschaftsantennen-Anlage Region Grenchen GAG

Postfach 460

Alpenstrasse 63

2540 Grenchen

Hansruedi Jenni, Bauleiter

gag@gagnet.ch

032 654 79 19

Kabelanschluss

Swisscom Schweiz AG

Netz & IT

Partner Contact Center Bern

Postfach

3050 Bern

Lines.BE@swisscom.com

0800 477 584