

MERKBLATT BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Das Bauen ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl an anzuwendenden Vorschriften und den damit verbundenen formellen und materiellen Ansprüchen an die nötigen Gesuchsunterlagen. Die Fülle an Regelungen macht es, nicht nur für Laien immer schwieriger, sich im komplizierten Baubewilligungsverfahren zurecht zu finden.

Auf den nachfolgenden Seiten haben wir wichtige Aspekte zusammengefasst um Ihnen bei der Ausarbeitung des Baugesuches zu helfen. Selbstverständlich stehen Ihnen die Mitarbeitenden des Stadtbauamtes gerne auch für weitere Auskünfte und Hilfestellungen zur Verfügung. Das Bauinspektorat erreichen Sie via E-Mail an bauinspektorat@langenthal.ch oder während den folgenden, telefonischen Sprechstunden wie folgt:

Dienstag und Donnerstag von 8.00 Uhr bis 11.30 Uhr

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

Stadtbauamt Langenthal

Langenthal, Februar 2022

Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren

Gesetzliche Grundlagen

- Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret [BewD])
- Baureglement und Zonenplan der Stadt Langenthal vom 30. November 2003
- Weitere kommunale (z. B. Überbauungsordnung) oder kantonale Vorschriften (z. B. Baugesetz vom 9. Juni 1985 [BauG] und Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV]; Link zu übergeordneten Erlassen)

Kommunikation

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewähren, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich. Für jedes Bauvorhaben wird seitens des Stadtbauamtes eine zuständige Leitperson für das Baubewilligungsverfahren bezeichnet. Es wird empfohlen, dass auch seitens der Bauherrschaft oder des Projektverfassenden eine verantwortliche Person bestimmt und diese dem Stadtbauamt mitgeteilt wird.

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.

Zustimmung der Nachbarn

Für kleine Bauvorhaben im Sinne von Art. 27 BewD reicht anstelle einer öffentlichen Publikation die Zustimmung der Nachbarn. Alle Grundeigentümer sowie Mieter der an die betroffene Parzelle anstossenden Grundstücke müssen ihre Zustimmung mittels Unterschrift bekunden. Am einfachsten geschieht dies mit dem Formular Zustimmungserklärung der Stadt Langenthal und ergänzend auf dem Situationsplan. Auf Wunsch der Bauherrschaft kann das kleine Bauvorhaben auch publiziert werden.

Zonenvorschriften

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

Bauprofile

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein, damit das Stadtbauamt vor der Publikation die Profile überprüfen kann. Die Profilierung muss bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens bestehen bleiben.

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 Nachbarschaftsorientierung 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 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 topografischen Gegebenheiten vor. Hingegen kann der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnutzungsstreben nicht als besondere Verhältnisse gelten.



- b) Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) auswirken.
- c) und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden.
Sofern während der Bekanntmachung keine Einsprachen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Ausgenommen davon sind unterschrittene Grenzabstände. In solchen Fällen muss die Zustimmung der Nachbarn explizit gewährt werden.

Formulare

Das Baugesuch ist elektronisch via eBau einzureichen. Aus der Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches kann entnommen werden, welche Formulare/Unterlagen zusätzlich eingereicht werden müssen.

Pläne

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.

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 die Fensterflächen. Die Fassadenpläne haben die Gebäudehöhe sowie den Terrainverlauf, und die Schnittpläne die Raumhöhen zu enthalten.

Alle Plangrundlagen sind durch die Bauherrschaft und die Projektverfassende zu unterzeichnen.

Ausnützungszifferberechnung

Bei jedem Bauvorhaben, das eine Erweiterung oder Zweckänderung der Bruttogeschossfläche vorsieht, muss eine detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer beigelegt werden.

Parkplatzberechnung

Die Bemessung der Parkplätze richtet sich nach Art. 49 ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1). Wird die zulässige Bandbreite von Parkplätzen unter- oder überschritten, muss ein entsprechendes begründetes Gesuch eingereicht werden. Für fehlende Parkplätze sind entsprechend Ersatzabgaben zu leisten.

Verfahrensprogramm

Das Baubewilligungsverfahren bildet das Leitverfahren für alle Nebenbewilligungen, die ein Bauvorhaben erfordern kann. Mit dem Verfahrensprogramm werden betroffene Amts- und Fachstellen gemäss Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) in das Verfahren involviert. Die Behandlungsdauer der Amts- und Fachstellen kann zudem durch vorgängige Abklärungen teilweise verkürzt werden.

Rechtsbegehren

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

Besonderheiten

Jedes Bauvorhaben stellt einen Einzelfall dar. Die vorliegenden Leitlinien können nicht jeden Spezialfall abdecken. Es kann zum Beispiel sein, dass ein Vorhaben vorgängig die Änderung oder Erarbeitung einer Überbauungsordnung erfordert, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden muss, oder ein Vorhaben der Störfallvorsorge unterliegt. Dies kann zu einer längeren Behandlungsdauer führen. Auch hier empfiehlt es sich, frühzeitig mit dem Stadtbauamt Kontakt aufzunehmen, damit Sie den Zeitbedarf entsprechend einplanen können.