

MERKBLATT zum Baubewilligungsverfahren

(Baugesuche sind dem Bausekretariat in der Regel in 6-facher Ausführung einzureichen.)

Die Baugesuchsprüfungskommission möchte die Bevölkerung von Reute mit diesem Merkblatt über die wichtigsten Punkte des Baubewilligungsverfahrens informieren. Richtig angewandt, sind mit dem neuen kant. Baugesetz (in Kraft seit 1. Januar 2004) Vereinfachungen und Zeitersparnis gegenüber den früheren Verfahren verbunden.

Das Merkblatt hat aufgrund notwendiger Zusammenfassungen keine verbindliche Rechtswirkung. Auf jeden Fall sind die Gesetze und Verordnungen sowie das Gemeindebaureglement zu beachten.

BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT

Für welche Bauarbeiten muss ich ein Baugesuch einreichen?

Für die Erstellung, wesentliche Änderung und den Abbruch von:

Hochbauten (inkl. Vor-, An- und Aufbauten)	Die Umwelt belastende Produktionsanlagen
Tiefbauten (z.B. Strassen, Plätze, Sport- und Freizeitanlagen, unterirdische Bauten, Schwimmbassins)	Die Umwelt entlastende Anlagen (Gewässerschutz- und Kanalisationsanlagen, Lärmschutzanlagen usw.)
Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild (Terrainveränderungen, Umgebungsgestaltungen, Campingplätze, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, Aussenreklamen usw.)	Die Umwelt belastende Anlagen (Deponien, Feuerungs-/Tankanlagen, abwasser-produzierende Einrichtungen, Erdsonden, Erdkollektoren, Sondier- und Frobebohrungen, Sendeanlagen, Lichnanlagen usw.)
Eingriffe in Wasserläufe / in den Wasserhaushalt (Drainagen, Entwässerungen)	Die Sicherheit gefährdende Anlagen (Wärmeerzeugung, Lagerung/Verarbeitung gefährlicher Stoffe usw.)
Nutzungsänderungen (ausserhalb der Bauzone immer; innerhalb der Bauzone nur, wenn Auswirkungen auf die Umgebung oder eine wesentliche Vergrösserung des Benutzerkreises)	WICHTIG Die Baubewilligungspflicht gilt auch für: - Teile von bestehenden Anlagen - Provisorische Bauten/Anlagen - Mit Baugrund nicht fest verbundene Bauten/Anlagen

Für die folgenden Vorhaben ist kein Baugesuch und keine Baumeldung einzureichen:

Im ganzen Gemeindegebiet (Bauzonen und Nichtbauzonen):

Renovationen (wenn nach aussen keine sichtbare Veränderung)	Reparaturen / Unterhaltsarbeiten	Gartentunnels, mobile Treibhäuser bis 150 m ² (während Saison)
Ortsübliche offene Zäune usw.	Mauern / geschlossene Einfriedungen bis 1.20 m	Einmalige Terrainveränderungen bis 1.20 m und 200 m ² (Nichtbauzone: 500 m ²), ausser in Schutzzonen
Mobilheime / Wohnwagen , wenn unbewohnt, auf Abstellplätzen	Mobilheime / Wohnwagen ausserhalb bewilligter Flächen < 20 Tage	Parabolantennen <0.85m Durchmesser (Farbe=Hintergrund)
Mikro- und Pikozeil-Funkanlagen < 6W Leistung	Eigenreklamen (nicht leuchtend, auf privatem Grund, <1.20 m ²)	Fahnenstangen , Pfähle, Stangen, Schaltkästen usw.
Gartenschwimmbecken (nur Saison, nicht mit Boden verbunden, ohne Terrainveränderung)	Garten- und Aussenraumgestaltung im ortsüblichen Rahmen	Bauplatzinstallationen (unter den Bedingungen von BauV 40)

Eine spezielle Regelung gilt in Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung, in Zonen „Häusergruppen / Weiler“ sowie an / bei Kulturobjekten: in den mit dem Zeichen „“ markierten Fällen ist ein Baugesuch einzureichen. **Vorsicht:** Auch nicht bewilligungspflichtige Vorhaben müssen die Vorschriften einhalten (z.B. Gestaltungs-, Abstands- und Immissionsschutzvorschriften)!

AUSKÜNFTE UND BERATUNG ERHALTEN SIE BEIM BAUSEKRETARIAT. BITTE RUFEN SIE AN (071 898 82 61)

BESTANDTEILE DES BAUGESUCHS

Checkliste für die Gesuchseingabe

Gesetzesgrundlage: Art. 47 Abs. 1 Bauverordnung

In der Regel sind folgende, von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und der Planverfasserin oder dem Planverfasser unterzeichnete und datierte Pläne und Unterlagen in mindestens dreifacher, wenn kantonale Bewilligungen eingeholt werden müssen, in mindestens fünffacher Ausfertigung, einzureichen:

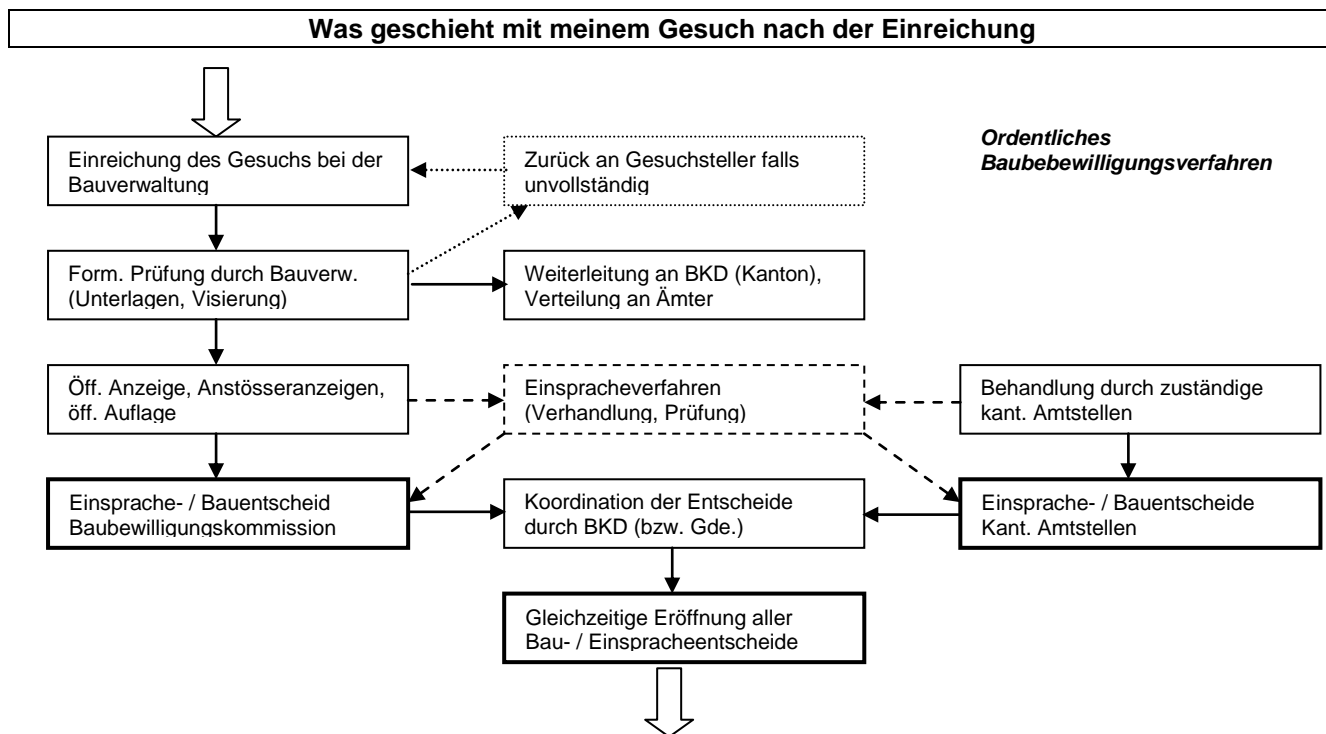
Zeichnerische Darstellung: Bestehend = schwarz ; Neu = rot ; Abbruch = gelb / punktierte Linie.

<input type="checkbox"/> Gesuchsformular	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vollständig ausfüllen (1-fache Ausfertigung genügt) ▪ Baugesuchsformulare können bei der Bausekretariat bezogen oder vom Internet heruntergeladen werden (www.ar.ch/baugesuche).
<input type="checkbox"/> Situationsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage und entsprechende Vermessung des Bauvorhabens / Gebäudes, inkl. eingezeichnete Grenzabstände. ▪ Die Erschliessung (Zufahrt, Wege, Plätze) bei Neubauten ist anzugeben. ▪ Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben ist eine beglaubigte Kopie des aktuellen Grundbuchplanes vom Geometerbüro erforderlich. (Ausnahmen Art. 44 + 45 BauV; Vermessungsbüro F + P Geoinfo Herisau, Tel 071 353 53 53)
<input type="checkbox"/> Grundrisse 1:100	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für alle Geschosse/Räume: Angaben über Zweckbestimmung ▪ Raumgrösse, Berechnung der Bruttogeschossfläche, Fensterfläche ▪ In einem Plan ist die Umgebungsgestaltung darzustellen (Wege, Parkplätze, Mauern, Böschungen, Terrainveränderungen). ▪ Bei Terrainveränderungen sind Höhenangaben über das gewachsene, (d.h. bestehende) und das neu gestaltete Terrain im Plan einzutragen. ▪ Der Bezugspunkt, z.B. ein fester Fixpunkt in nächster Umgebung des Grundstücks, ist im Grundrissplan (Angabe in m.ü.M.) einzutragen
<input type="checkbox"/> Fassaden / Schnitte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Schnittplan ist der Niveaupunkt (Gebäude-Schnittpunkt) in m.ü.M. anzugeben; ebenso die Höhenkoten in Bezug zum gesicherten Fixpunkt. ▪ Bei sämtlichen Fassaden ist das gewachsene (gestrichelt) und gestaltete Terrain bis an die Grundstücksgrenzen einzuzeichnen. ▪ Sämtliche relevanten Masse sind im Schnitt- und / oder Fassadenplan einzutragen. Ebenso sind Terrainveränderungen zu vermessen.
<input type="checkbox"/> Baubeschrieb	<p>Sofern im Baugesuchsformular nicht alle wesentlichen Angaben gemacht werden können, ist ein separater Baubeschrieb mitzuliefern.</p>
<input type="checkbox"/> Kanalisation 1:50	<p>In separatem Plan, gemäss dem Kanalisations-Reglement der Gemeinde sowie den Technischen Richtlinien (Angaben von Art, Materialisierung, Leitungsdurchmesser, Gefälle, Einlauf- und Auslaufkoten in Schächten).</p>
<input type="checkbox"/> Baulicher Zivilschutz	<p>Für den Bau oder die Dispensation von Schutzraumbauten sind die speziellen Gesuchsformulare einzureichen.</p>
<input type="checkbox"/> Heizungsanlagen	<p>Separates Gesuch erforderlich; ⇨ Formular bei Bausekretariat beziehen (das Gesuch für die Heizungsanlage kann nach erteilter Baubewilligung eingereicht werden)</p> <p>Ab 1. Januar 2008 müssen sämtliche Holzfeuerungen den Nachweis der Konformität entsprechend Art. 20a LRV erbringen. Ausnahmeregelungen für handwerklich hergestellte Anlagen sind direkt beim Amt für Umwelt nachzufragen.</p>
<input type="checkbox"/> Energienachweis	<p>Separat einreichen. Die entsprechende Bewilligung muss vor Baubeginn vorliegen</p>

Die Bauverwaltung und die Baubewilligungsbehörde können, gestützt auf Art 47 Abs. 3 und 4 BauV, für komplexere Bauvorhaben zusätzliche Unterlagen von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller verlangen. Sie kann gemäss Abs. 5 für einfachere Vorhaben (z.B. für das vereinfachte) standardmässig Erleichterungen bezüglich der erforderlichen Baugesuchsunterlagen vorsehen.

Über Werkanschlüsse gibt dieses Bulletin keine Auskunft.

VERFAHRENSABLAUF



VERFAHRENSARTEN

Nach welchem Verfahren wird mein Gesuch behandelt?

- Beratung** ⇒ Informelle Auskünfte / Dienstleistungen der Bauverwaltung und vom kant. Amtstellen; unverbindlich.
- Bauermittlungsverfahren** ⇒ Formelle Vorabklärung wichtiger Fragen. Der Entscheid ist grundsätzlich verbindlich. Reduzierte Unterlagen/Kosten. Zu empfehlen bei Unsicherheit über Zulässigkeit des Vorhabens.

Meldeverfahren	Vereinfachtes Verfahren	Ordentliches Verfahren
Einreichung als Baumeldung. Nach 20 Tagen ohne Gegenbericht gilt das Vorhaben als bewilligt. Gesuchsunterlagen nach Absprache mit Bauverwaltung.	Verfahren ohne öff. Auflage und Visierung. Keine Einsprachefrist, falls die nötigen Unterschriften vorliegen (direkter Anstösser/ Anstösser <30m ab Bauvorhaben).	Standardmässiges Baubewilligungsverfahren; Ablauf gemäss obigem Schema.
Nicht in der Ortsbildschutzzone nat. Bedeutung / an Kulturobjekten. Nur geringfügige Vorhaben, ohne Auswirkungen auf Dritte	Grundsätzlich in allen Nutzungs- und Schutzzonen. Nur Vorhaben, die keine wesentliche öff. und nachbarliche Interessen berühren.	Ist in allen Nutzungszonen immer anzuwenden, wenn das Meldeverfahren oder das vereinfachte Verfahren nicht anwendbar sind.
Nur bei folgenden Bauvorhaben: <ul style="list-style-type: none"> • Fassaden- und andere baul. Änderungen innerhalb Bauzone, welche nach aussen nur unwesentl. In Erscheinung treten (Türen, Fenster usw.) • Änderung der Raumaufteilung. • Einbau Bäder, WC, Küchen (ohne Wohnraumerweiterung) • Abbrucharbeiten • Werkleitungen, Einzelabwasser-Anschlüsse (ohne Schutzzonen) • Provisorische Bauten (BauV 15) 	U.a. bei folgenden Bauvorhaben: <ul style="list-style-type: none"> • Projektänderungen • Ausbauten im best. Bauvolumen • An- und Nebengebäuden von max. 50 m² Grundfläche und 3.0 m Gebäude- resp. 5.0 m Firsthöhe (BauV 11) • Mauern und Einfriedungen > 1.20 m • Drainagen/Entwässerungen bis 20 a Fläche (ohne Schutzzonen) • Aussenantennen/Solaranlagen für priv. Gebrauch • Terrainveränd. >2.0 m Höhe/>1'000 m² • Einbau Heizanlagen/ Öltanks • Parkplätze, Dachaufbauten, Dachflächenfenster >2 m² 	

BESCHLEUNIGUNG DER VERFAHREN**Tipps des Bausekretärs****Frühzeitige Information und Beratung sparen Zeit und Kosten**

- ... weil die Bauverwaltung Ihnen am liebsten frühzeitig weiter hilft. Läuft das Baubewilligungsverfahren und sind Dritte beteiligt, lassen sich anfängliche Fehler nicht mehr so einfach korrigieren.
- ... weil gute, unkomplizierte Beratung auch im Interesse der Baubehörden liegt: Damit lassen sich allfällige Streitfälle schon vor deren Entstehung vermeiden.
- ... weil Sie bei der Bauverwaltung Informationen aus erster Hand erhalten – zu den formellen Vorgaben, zu den Verfahrensschritten, zu inhaltlichen Aspekten, zu weiteren Beratungsmöglichkeiten.
- ... weil auch Nachbarn rechtzeitig über Bauvorhaben informiert werden wollen. Ist das Gesuch eingereicht, bleibt oft nur noch das Mittel der Einsprache. Vor Beginn des Verfahrens hingegen lassen sich Bedenken im gut-nachbarschaftlichen Gespräch ausräumen und Fehler leicht korrigieren.

Einfache Massnahmen für ein rasches Verfahren**Melden statt bewilligen lassen:**

Das Meldeverfahren ist in zahlreichen kleineren Fällen anwendbar (siehe Seite 3). Bei rechtzeitiger Absprache mit der Bauverwaltung erfahren Sie, ob es in Ihrem speziellen Fall möglich ist. Danach müssen Sie nur noch eine „Baumeldung“ einreichen. Der Rest ergibt sich von selbst: Erhalten Sie innert 20 Tagen keine Rückmeldung, gilt Ihr Vorhaben als bewilligt.

Einfache Massnahmen für ein rasches Verfahren

Kann Ihr Vorhaben im vereinfachten Verfahren abgewickelt werden (siehe Seite 3), empfiehlt es sich dringend, vor der Einreichung des Besuchs die Unterschriften der Nachbarn einzuholen. Nötig sind alle Unterschriften der Eigentümer direkt anstossender Grundstücke, dazu noch die Unterschriften aller Grundeigentümer, deren Grundstücke nicht mehr als 30m von Ihrem Bauvorhaben entfernt liegen. Das so eingereichte Baugesuch kann direkt behandelt werden: Ohne öffentliche Ausschreibung, ohne Visiere, ohne Anzeige an die Nachbarn, ohne Einsprachefrist.

Gute Unterlagen einreichen:

Füllen Sie die Formulare vollständig aus und reichen Sie alle notwendigen Unterlagen mit gut lesbaren Plänen ein. Damit kann Ihr Baugesuch speditiv bearbeitet werden.

INFORMATIONSBESCHAFFUNG**Wer und was kann mir als Bauherrin oder Bauherr weiterhelfen?****Unterlagen (mit Bezugsquelle)**

Gesetze Bund: Online-Abfragen: http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html Bestellung Gesetze: verkauf.gesetze@bbl.admin.ch	Raumplanungsgesetz (RPG) Raumplanungsverordnung (RPV) Weitere Erlasse
Gesetze Kanton: Online-Abfragen: http://www.bgs.ar.ch Bestellung Gesetze: bruno.schoenenberger@kk.ar.ch	Baugesetz Bauordnung Weitere Erlasse
Reglemente Gemeinde Bestellung bei Bauverwaltung	Baureglement Plangrundlagen
Baugesuchsformulare Online-Bezug: http://www.ar.ch/baugesuche	Baugesuchsformular Zusatzformulare

Kontaktstellen

Bausekretariat: Remo Ritter, Gemeindeschreiber Tel. 071 898 82 61 Fax. 071 898 82 69 Dorf 49, 9411 Reute AR gemeindekanzlei@reute.ar.ch	Baukoordinationsdienst Kanton: Morarevic Dragan, Leiter BKD Tel. 071 353 65 76 Fax. 071 353 68 33 Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau Dragan.Morarevic@ar.ch
--	--