

Merkblatt zur Einreichung eines Baugesuchs

Baubewilligungserfordernis nach Baugesetz (BauG)

Wenn Sie an Ihrem Gebäude oder auf Ihrem Grundstück etwas bauen, erstellen oder verändern möchten, ist in der Regel vor der Ausführung eine Baubewilligung einzuholen. Ist das Verfahren gut geplant und rechtmässig, wird Ihnen die zuständige Behörde die Baubewilligung rasch erteilen können.

Die Mitarbeiter:innen der Bauverwaltung Erlach stehen Ihnen bei Fragen am Schalter, Telefon oder per E-Mail gerne zur Verfügung. Eine Voranfrage kann oft viel Ärger und Zeitverlust ersparen.

Art. 1a Baugesetz; Bewilligungserfordernis

1 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

¹ Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

² Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie wesentliche Terrainveränderungen.

³ Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn.

Gesetzliche Grundlagen für das Baubewilligungsverfahren

- Baureglement der Einwohnergemeinde Erlach (GBR)
- Zonenplan und Uferschutzplan Nr. 1 + 2 der Einwohnergemeinde Erlach
- Überbauungsordnung Nr. 10 «Amthausgasse» der Einwohnergemeinde Erlach
- Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD)

Was muss ich bei der Bauverwaltung Erlach einreichen?

Wir verweisen Sie hierfür auf die Checkliste für die Einreichung eines Baugesuchs.



Was geschieht nach Eingang des Baugesuchs?

Hinweis: Das Baugesuch gilt erst als eingereicht, wenn der Bauverwaltung das Papierdossier im Doppel vorliegt.

1. Formelle Prüfung

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

2. Materielle Prüfung

Die Bauverwaltung 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

Hier wird zwischen kleinen und ordentlichen Baugesuchen unterschieden.

Ordentliche Baugesuche werden im Amtsanzeiger in zwei aufeinanderfolgenden Wochen publiziert. Zudem liegen die Unterlagen während 30 Tagen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Bei *kleinen Baugesuchen* ist eine Publikation nicht immer erforderlich. Es genügt im Normalfall die Nachbarn schriftlich zu orientieren. Stimmt die Nachbarschaft bereits schriftlich dem Bauvorhaben zu, ist auch dies nicht mehr notwendig. Einzig wenn der Kreis der Nachbarn nicht eindeutig bestimmt werden kann, ist auch hier eine Publikation notwendig.

4. Amts- und Fachberichte

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

5. Einsprachen / Rechtsverwahrungen

Einsprachen

Innerhalb der Auflagefrist können begründete Einsprachen eingereicht werden. Die Einsprecher:innen müssen die Baubewilligungsbehörde auf eine Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinweisen. Die Einsprachen werden durch die Bauverwaltung der Bauherrschaft zur Stellungnahme zugesendet. Bei Bedarf führt die Bauverwaltung eine Einigungsverhandlung durch.

Rechtsverwahrung

Rechtsverwahrer:innen machen die Bauherrschaft 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 kann bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern schriftlich Beschwerde gegen den Bauentscheid eingereicht werden.

