

Merkblatt Baugesuche Einwohnergemeinde Pieterlen



Pieterlen.....

..... **die Perle am Jurasüdfuss**

Pieterlen liegt herrlich einbettet 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 Projektrealisierung

Für das Bauen gibt es eine Vielzahl an Vorschriften und den damit verbundenen 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 Baugesuches 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, Juli 2024

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 dem 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 Einreichen 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 Kanton 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.

eBau – elektronisches Baubewilligungsverfahren

Die Baugesuchseingabe online ist seit März 2022 obligatorisch, d.h. das Baugesuch ist online einzugeben unter <http://www.be.ch/ebau> mit einem BE-Login (analog Steuererklärung TaxMe).

Es sind sehr viele Fragen, viele davon sind aber optional, füllen Sie nur das aus, was Ihnen wichtig erscheint. Das System würde am Schluss meckern, falls eine wichtige Angabe fehlen würde. Am Ende wird ein eBau Formular generiert, welches das Baugesuch ist. Bei Fragen zu den einzelnen Verfahrensschritten unterstützt Sie die Wegleitung. Weitere Informationen: www.be.ch/projekt-ebau

Voranfrage

Mittels der schriftlichen Voranfrage (ebenfalls via eBau) kann von der Bewilligungsbehörde eine hilfreiche Auskunft eingeholt werden. Besonders 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.

Näherbau-/Grenzbaurecht

Werden Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund überschritten, 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.

Ausnahmegesuch

Weicht ein Bauvorhaben von öffentlichen-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 beeinträchtigende 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

Das Baubewilligungsverfahren wird seit März 2022 online mit eBau abgewickelt. Das eBau-Formular deckt einige der bisherigen Formulare ab, nach wie vor gibt es die Spezialformulare. Diese finden Sie auf der Website des Kantons <https://www.bauen.dij.be.ch> → Baubewilligungsverfahren → eBau → Formulare für Baugesuchsteller

Pläne

Situationsplan:

Der Situationsplan ist eine vom Kreisgeometer (in der Regel im Massstab 1:500) beglaubigte Kopie des Grundbuchplanes. Ein aktueller 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

BAUABTEILUNG PIETERLEN

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

Projektpläne:

Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein (auch für Aussenstehende), was das Bauvorhaben beinhaltet. Dazu gehören unter anderem die vermasseten 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, 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 durchzogener Linie

Im Weiteren gelten die Bestimmungen des kantonalen Bewilligungsdekretes.

Was geschieht nach Eingang des Baugesuchs?

1. Formelle Prüfung

Die Bauabteilung prüft innerhalb von 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, 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.).

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.

Rechtsverwahrung

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-, und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) schriftlich Beschwerde gegen den Bauentscheid eingereicht werden.

8. Baubewilligungskompetenz

Die Bewilligungskompetenz liegt bei der Einwohnergemeinde Pieterlen, Planungs- und Baukommission 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
- Energietechnischer Massnahmenachweis
- Prüfung der technischen Belange der Feuerpolizei und des Zivilschutzes
- Ausnahmegewilligung 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 Regierungstatthalteramt Biel/Bienne wenn:

- die Baukosten über 1.4 Million Franken liegen
- eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) notwendig ist
- es einen Gastgewerbebetrieb betrifft
- es ein 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

Kontaktperson im Baubewilligungsverfahren

Bauabteilung Pieterlen

Jan Steiner
Leiter Bau + Energie
jan.steiner@pieterlen.ch

032 376 01 91

Ansprechpartnerin Baugesuche / Baupolizei
Svenja Meier
Stv. Leiterin Bau + Energie
svenja.meier@pieterlen.ch

032 376 01 92

Postadresse:
Gemeindeverwaltung
Bauabteilung
Hauptstrasse 6
2542 Pieterlen

Feueraufseher / Brandschutz

Schutz + Rettung Brugg
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

Ingenieurbüro für Energie + Umwelt (Energienachweise)

Kurt Marti
Richtersmattweg 114
3054 Schüpfen
kump.marti@bluewin.ch

031 879 17 11

BAUABTEILUNG PIETERLEN

Kantonale Stellen

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne

Hauptstrasse 6

Postfach 304

2560 Nidau

ueli.baertschi@be.ch

031 635 25 00

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Nydegasse 11/13

3011 Bern

René Suter, Bauinspektor

rene.suter@be.ch

031 633 77 60

Kantonale Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31

Postfach

3001 Bern

denkmalpflege@be.ch

031 633 40 30

Berner Heimatschutz

Christoph Morgenthaler

c/o Kollektiv Takt

Gerbergasse 56

2502 Biel / Bienne

morgenthaler@kollektiv-takt.ch

079 827 48 65

Werke

Wasserversorgung / Fernwärme:

Bürgergemeinde Pieterlen

Alte Landstrasse 10

2542 Pieterlen

info@bg-pieterlen.ch

032 377 24 53

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

BAUABTEILUNG PIETERLEN

Kabelanschluss

Swisscom Schweiz AG

Netz & IT

Partner Contact Center Bern

Postfach

3050 Bern

Lines.BE@swisscom.com

0800 477 584

Die Plandaten für Abwasser, Elektrizität, Wasser und Fernwärme können allesamt bei der BBP Geomatik Ag bezogen werden:

bbp geomatik ag

Worbstrasse 164

Postfach

3073 Gümligen

Tel: +41 31 950 95 95

Fax: +41 31 950 95 99 / bbp@geozen.ch