

## **MERKBLATT BAUGESUCHE**

### **Inhalt:**

- Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren
- Kontaktpersonen

### **Beilagen:**

- Auszug aus dem Bewilligungsdekret
- Checkliste Baugesuche

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 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.

**ABTEILUNG BAU**

## **Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren**

### **Kommunikation**

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

### **Voranfrage**

Mittels der schriftlichen Voranfrage kann von der Baubewilligungsbehörde eine verbindliche Auskunft eingeholt werden. Besonders bei allfälligen Ausnahmen sollte die Möglichkeit der Voranfrage genutzt werden. Die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens können damit besser eingeschätzt, bevor teure Investitionen getätigt 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, Gewässerschutzbereich und -zonen sowie 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.

### **Profile**

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein, damit vor den Publikationen der Fachbereich Baupolizei 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. In Gegensatz zu einer Nachbarschaftsorientierung muss explizit auf das „Näherbaurecht“ bzw. „Grenzbaurecht“ hingewiesen werden.

### **Zustimmung zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes**

Bei einer Unterschreitung des Gebäudeabstandes muss nebst dem entsprechenden Ausnahmegesuch ebenfalls die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft beigelegt werden. Auch hier muss die Bezeichnung „Unterschreiten des Gebäudeabstandes“ in der Vereinbarung klar enthalten sein.

### **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 Ausnützungsstreben 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 Grenz- und Gebäudeabstände. In solchen Fällen muss die Zustimmung der Nachbarn explizit gewährt werden.

### **Formulare**

Die Baugesuchsformulare können im Internet (<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen.html>) oder bei der Bauabteilung bezogen werden. Die Rückseite der Formulare gibt Aufschluss über die benötigten Beilagen und die Anzahl Kopien, die eingereicht werden müssen. Es ist wichtig, dass auf den Formularen alle relevanten Punkte ausgefüllt sind.

### **Pläne**

Der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes Originalexemplar 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 und zu vermassen.

Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein (auch für Aussenstehende), was das Bauvorhaben beinhaltet. Dazu gehören unter anderem die vermasssten Grundrisse und die Zweckbestimmung der Räume sowie die Fensterflächen. Die Fassadenpläne haben die Gebäudehöhe sowie den Terrainverlauf (gewachsenes Terrain) und die Schnittpläne die Raumhöhen zu enthalten.

### **Ausnützungszifferberechnung**

Bei jedem Bauvorhaben, das eine Erweiterung oder Zweckänderung der Bruttogeschossfläche vorsieht, muss eine detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer beigelegt werden. Bei grösseren Vorhaben ist ein Übersichtsplan der einzelnen Geschoss bezulegen.

### **Parkplatzberechnung**

Die Bemessung der Parkplätze richtet sich nach Art. 49 ff Bauverordnung (BauV). Bei der Bauabteilung oder auf der Homepage des Amtes für Gemeinde und Raumordnung (AGR) kann ein Leitfaden zur Parkplatzberechnung bezogen werden. Wird die zulässige Bandbreite von Parkplätzen unter- oder überschritten, muss ein entsprechendes begründetes Gesuch eingereicht werden.

### **Verfahrensprogramm**

Das Baubewilligungsverfahren bildet das Leitverfahren für alle Nebenbewilligungen, die ein Bauvorhaben erfordern kann. Mit dem Verfahrensprogramm werden die betroffenen Amts- und Fachstellen mit den Unterlagen bedient. Damit die Vorgaben des Koordinationsgesetzes (KoG) eingehalten werden können, ist es daher wichtig, dass genügend Gesuchsunterlagen eingereicht werden. Die Behandlungsdauer der Amts- und Fachstellen kann zudem durch vorgängige Abklärungen teilweise merklich verkürzt werden.

### **Einsprachen**

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

### **Besonderheiten**

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

## Kontaktadressen

### Abteilung Bau Ittigen

Baupolizei	Wagner Jeannine Roth Sarina	Baugesuche Baugesuche	031 925 22 62 031 925 23 16
Fachbereich Planung	Von Gunten Heinz	Raumplanung	031 925 22 42
Fachbereich Umwelt / Energie	Pauli Martin	Bepflanzung / Kehrlicht	031 925 22 47
Fachbereich Tiefbau	Gerber Peter	Tiefbau u. Gemeindebetriebe	031 925 22 45
Fachbereich Tiefbau	Suhrcke André	Brunnenmeister	031 925 22 70
Amt für öffentliche Sicherheit	Fuhrer Heinrich Schenk David	Verkehrssicherheit Gastgewerbeinspektor	031 925 22 21 031 925 22 53
Feueraufsicht	Bischoff Dario Bettler Markus	Feuerwehr Brandschutz	079 339 05 46 031 869 42 55

*Erreichbarkeit per E-Mail ([vorname.name@ittigen.ch](mailto:vorname.name@ittigen.ch))*

### Regierungsstatthalteramt

Kilcher Sandra	Baugesuche / Gastgewerbe	031 635 94 15
----------------	--------------------------	---------------

### Amt für Wasser und Abfall

Zentrale		031 633 38 11
Abfallentsorgung	Lema Tamara	031 633 39 77
Gewässerschutz Industrie	Beaux Nathalie	031 633 39 65
Erdwärmesonden	Rolli Alain	031 633 38 11

### Amt für Wirtschaft

Zentrale		031 633 58 10
Sicherheit und Gesundheit	Holzer Stefan	031 636 58 90
Immissionsschutz Luft	Glückli Daniela	031 633 57 62

### Gebäudeversicherung

GVB	Engel Barbla	Brandschutz	031 925 14 96
-----	--------------	-------------	---------------

### Amt für Gemeinden und Raumordnung

Zentrale		Auskunft	031 633 77 30
Bauen	Weber Roger	Bauen ausserhalb Baugebiet	031 633 77 45

### Denkmalpflege des Kantons Bern

Denkmalpflege	Ernst Peter	Bauten / Inventar	031 633 48 79
---------------	-------------	-------------------	---------------

### Oberingenieurkreis II

Verkehrssicherheit	Sturny Mario	Strasseninspektor	031 635 50 27
Wasserbaupolizei	Wüthrich Thomas		031 634 23 37
Wasserbaupolizei	Stückelberger Jürg		031 636 50 47

### Nachführungsgeometer

bbp Geomatik	Planbestellung	031 970 30 50
--------------	----------------	---------------

## **Merkblatt für geringfügige Bauvorhaben**

Das Baubewilligungsverfahren ist durch eine Vielzahl von Vorschriften geregelt. Bei der Behandlung müssen daher gewisse minimale Anforderungen an die Unterlagen erfüllt sein. Die Bauabteilung bemüht sich, Bauwillige nach Kräften zu unterstützen. Dabei ist sie jedoch auf die Mithilfe der Gesuchsteller angewiesen, damit eine rasche und umfassende Behandlung des Baugesuches durchgeführt werden kann.

Bitte lesen Sie das vorliegende Merkblatt durch, es hilft Ihnen bei der Erarbeitung der Unterlagen und führt so zu einer merklichen Beschleunigung und Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens.

Folgende wichtige Grundsätze gelten für ALLE Arten von Baugesuchen, unabhängig von der Grösse des Vorhabens:

- Die Behörde braucht von allen Unterlagen im Minimum ein Doppel (Original). Diese Akten müssen jeweils einzeln unterzeichnet sein (Pläne, Formulare und Beilagen).
- Zusätzliche Baugesuchdossiers sind für die einzelnen Amts- und Fachstellen beizulegen. Die genaue Anzahl kann variieren. Der Bereich Baupolizei erteilt Ihnen gerne Auskunft über die benötigte Zahl.
- Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, was genau gebaut werden soll. Es muss auch für Aussenstehende ohne Ortskenntnis nachvollziehbar sein, was das Projekt beinhaltet.

### **Zustimmung der Nachbarn**

Für kleine Bauvorhaben im Sinne von Art. 27 Baubewilligungsdekret (BewD) reicht anstelle einer öffentlichen Publikation die Zustimmung der Nachbarn. Alle Grundeigentümer, deren Grundstücke an die betroffene Parzelle anstossenden, müssen ihre Zustimmung mittels Unterschrift bekunden. Am einfachsten geschieht dies auf dem Situationsplan oder dem Grundstücksdatenblatt, das zum Situationsplan geliefert wird. Oder mit einem separaten Formular, welches auf unserer Internetseite aufgeschaltet ist. Auf Wunsch der Bauherrschaft kann das Bauvorhaben auch publiziert werden.

Helfen Sie mit, Ihren Aufwand und den der Bauabteilung so klein wie möglich zu halten. Dazu schlagen wir Ihnen folgendes Vorgehen vor:

- Kontaktaufnahme mit dem Bereich Baupolizei mit kurzer Umschreibung des Vorhabens und Angabe des Standortes. Der Bereich Baupolizei wird Ihnen auf Grund dieser ersten Angaben die notwendigen Unterlagen erläutern und gegebenenfalls zustellen.
- Bestellen Sie einen Situationsplan der betroffenen Parzelle beim Nachführungsgeometer bbb Geomatik, Worbstrasse 174, 3073 Gümligen, Tel. 031 970 30 50.
- Erarbeiten Sie die Baueingabe soweit wie möglich und vereinbaren Sie einen Termin mit dem Bereich Baupolizei, um allfällig fehlende Angaben zu erhalten.
- Ergänzen Sie die Unterlagen, falls nötig.
- Reichen Sie das Baugesuch ein.

Qualität  
+  
Vollständigkeit  
+  
erforderliche Anzahl Baugesuchdossiers  
=  
kurze Behandlungsfristen

Ittigen, 2021

## Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches

- Grundlagen:
- Kant. Dekret für das Baubewilligungsverfahren (BewD) vom 22. März 1994
  - Baureglement und Zonenpläne der Einwohnergemeinde Ittigen vom 18. November 2008
  - Weitere kommunale (z.B. Überbauungsordnung) oder kantonale Vorschriften (z.B. kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG) und kant. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV) mit Änderungen vom 22. März 1994)

Vor der Einreichung des Baugesuches bitten wir Sie, folgende Punkte zu überprüfen:

- Haben Sie die Profile aufgestellt (gilt nur für ordentliche Baugesuche)?
- Sind Ihre Unterlagen vollständig (sämtliche Unterlagen mindestens im Doppel)?
  - Formular Baugesuch (1.0)
  - Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 vom Nachführungsgeometer
  - Alle zum Verständnis notwendigen Baupläne 1:50 oder 1:100

Weitere Unterlagen: Die notwendige Anzahl und die Beilagen können Sie den jeweiligen Formularen entnehmen. Für jedes zusätzliche Formular muss ein Gesuchsatz (Formular 1.0 und Baugesuchspläne) zusätzlich eingereicht werden.

- Technik (2.0)
- Immissionsschutz (2.1)
- Entwässerung von Grundstücken (3.0)
- Brandschutz (3.3)
- Massnahmen gemäss AEV (E-Formulare)
- Schutzraum-Befreiung (3.6)
- Sicherheit und Gesundheit (4.0)
- Erdbebensicherheit (EbS)
- Hindernisfreies Bauen (HFB)
- Ausnahmegesuch
- Näherbaurecht (falls notwendig und vorhanden)
- Denkmalpflege des Kantons Bern (bei Bauinventar)
- .....

Die Unterlagen müssen im Einzelnen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Formular Baugesuch 1.0** (vgl. auch Art. 10 bis 16 BewD)
  - Ist das Formular vollständig ausgefüllt?
  - Liegen alle Unterschriften vor (Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer)?
- Situationsplan** (vgl. auch Art. 10, 12 und 13 BewD)
  - Ist ein aktueller (max. zwei Jahre), vom Nachführungsgeometer unterzeichneter Plan mit Grundeigentümerliste vorhanden?
  - Sind die baupolizeilichen Angaben mit Farben eingetragen (rot: neu, gelb: Abbruch, grau: bestehend, blau: Baulinien)?
  - Sind die Grenzen, Parzellennummern und die Eigentümer eingetragen?
  - Sind der Massstab und die Nordrichtung sowie Strassen- und Lokalnamen eingetragen?
  - Sind die Abstände zu den Strassen, Grenzen und Gebäuden eingetragen?
  - Sind die Waldbaulinien und Waldränder eingetragen?
  - Sind vorhandene besonders schutzwürdige Objekte eingezeichnet?
  - Sind die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses eingetragen?

- Sind die Abstandslinien zu Gewässern (Uferschutzbereich) eingezeichnet?
- Sind die Zufahrten und Abstellplätze eingezeichnet?
- Sind Bau- und Strassenlinien, Höhenkoten und öffentliche Leitungen eingetragen?
- Ist ein Fixpunkt eingetragen?
  
- Projektpläne** (vgl. auch Art. 19, 14 und 15 BewD)
  
- Liegen sämtliche **Geschossgrundrisse** vor?
  - Sind die Angaben der Zweckbestimmung und die Masse der Räume eingetragen?
  - Ist die Stärke der Aussenwände und ihrer Isolationen angegeben?
  - Sind die Boden- und Fensterflächen in m<sup>2</sup> eingetragen?
  - Bei Umbauten Kennzeichnung der neuen (rot), bestehenden (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
  
- Liegen sämtliche nötigen **Schnittpläne** vor?
  - Sind die lichte Geschosshöhe, die Deckenmasse, die Kniewandhöhe und oberkant Erdgeschoss bezüglich Fixpunkt eingetragen?
  - Sind die Hauptdimensionen und die Dachkonstruktion (Wärmedämmung) eingetragen?
  - Ist die Lage der Schnitte im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss eingetragen?
  - Ist das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
  - Bei Umbauten Kennzeichnung der neuen (rot), bestehenden (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
  
- Liegen sämtliche nötigen **Fassadenpläne** vor?
  - Ist die Gebäudehöhe in jeder Fassadenmitte vermassst und die Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden markiert?
  - Ist das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
  - Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), bestehenden (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
  
- Liegt ein **Umgebungsgestaltungsplan** vor?
  - Angabe und Vermassung der Böschung und Stützmauern?
  - Angabe der vorgesehenen Materialien?
  - Bepflanzung
  - Liegen die zum Verständnis notwendigen Schnitte vor?
  - Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), bestehenden (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
  
- Liegt ein **Brandschutzplan** vor?
  - Angabe aller brandschutzrelevanten Massnahmen?

Ittigen, 2021

## **Auszug von Art. 10 bis 14 aus dem Bewilligungsdekret (BewD)**

### **Art. 10 Baugesuch**

#### **1. Form**

- <sup>1</sup> Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung einzureichen.
- <sup>2</sup> Es ist das amtliche Formular zu verwenden, das von der Bauherrschaft, von den Projektverfassenden und bei Bauten auf fremdem Boden ausserdem von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen ist.
- <sup>3</sup> Dem Baugesuch sind der Situationsplan (Art. 12 und 13), die Projektpläne (Art. 14) und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen (Art. 15) beizulegen. Alle Pläne sind zu datieren und von den Gesuchstellenden sowie von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- <sup>3a</sup> Bei allen Bauvorhaben ist das Formular Erdbebensicherheit mit den darin geforderten Beilagen einzureichen.
- <sup>4</sup> Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist zu begründen.
- <sup>5</sup> Bei Bauvorhaben, die der Energie- oder Umweltschutzgesetzgebung unterstehen, sind die dort verlangten Unterlagen beizulegen.
- <sup>6</sup> Alle Gesuchsunterlagen sind in der nötigen Anzahl, mindestens aber in zweifacher Ausfertigung, einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere Doppel verlangen.

### **Art. 11**

#### **2. Inhalt**

- <sup>1</sup> Im Baugesuch sind zu bezeichnen
  - a Name und Adresse der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers, der Bauherrschaft (allenfalls der Vertreterin oder des Vertreters), der Projektverfassenden sowie der für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortlichen Person,
  - b die Bauparzelle mit der genauen Lage oder den Koordinaten und die Nutzungszone,
  - c der Zweck, für den das Bauvorhaben bestimmt ist,
  - d die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die wichtigsten Baumaterialien, Art und Farbe der Fassaden und der Bedachung,
  - e die Baukosten einschliesslich Eigenarbeiten, aber ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzinsen (die Behörde kann in Zweifelsfällen die Vorlage der Kostenvoranschläge verlangen),
  - f bei Campingplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Art der zu lagernden oder abzubauenen Materialien,
  - g bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen,
  - h bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung,
  - i die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens,
  - k Lage, Gestaltung und rechtliche Sicherung der Abstellplätze für Fahrzeuge, der Spielplätze und der Aufenthaltsbereiche,
  - l das Mass der Nutzung, wenn dieses in den baurechtlichen Vorschriften beschränkt ist; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen.
- <sup>2</sup> Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein Baudenkmal, ein archäologisches Objekt oder ein anderes Objekt des besonderen Landschaftsschutzes nach einem Inventar (Art. 10d BauG) oder nach der Nutzungsplanung (Art. 64a BauG) betrifft.

## **Art. 12 Situationsplan**

### **1. Form**

<sup>1</sup> Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Kopie des Plans für das Grundbuch zu erstellen. Wo die amtliche Vermessung noch fehlt, zeichnen die Projektverfasserinnen und Projektverfasser den Situationsplan mit den Eintragungen, wie sie einem Plan für das Grundbuch entsprechen.

<sup>2</sup> Die Projektverfasserinnen und Projektverfasser haben im Situationsplan die nach Art. 13 BewD verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen. Diese sind durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

<sup>3</sup> Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen, im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplans.

## **Art. 13**

### **2. Inhalt**

<sup>1</sup> Der Situationsplan soll namentlich Aufschluss geben über

- a Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümerinnen oder ihrer Eigentümer und die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen,
- b die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt, das Gefahrengebiet, das Schutzgebiet, den Gewässerraum, das Immissionsgebiet oder den Übergangsbereich (Art. 6, 86, 87 BauG und Art. 4a WBG),
- c den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen,
- d die Waldbaulinien, bei ihrem Fehlen die Waldränder nach effektivem Verlauf, sofern sie weniger als 30 m von den geplanten Bauten und Anlagen entfernt sind,
- e die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen Baudenkmäler, archäologischen Objekte oder anderen Objekte des besonderen Landschaftsschutzes,
- f Lage und Grundfläche des Bauvorhabens und in Zahlen seine Abstände von den Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses, die Lage des Fixpunkts sowie bei Anwendung der Gesamthöhe die Lage des Messpunkts,
- g die Zufahrt, die Abstellplätze für Fahrzeuge und, wo vorgeschrieben (Art. 22 Abs. 2 und 23 BauG), den rollstuhlgängigen Zugang,
- h die in den bestehenden oder öffentlich aufgelegten Überbauungs- oder Strassenplänen eingezeichneten Bau- und Strassenlinien, Baubereiche, Höhenkoten und öffentlichen Leitungen,
- i die Gewässer, die Abstandslinie und das Überflutungsgebiet (Art. 7 Abs. 2 WBG).

## **Art. 14 Projektpläne**

<sup>1</sup> Dem Baugesuch sind folgende Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen

- a die Grundrisse sämtlicher Geschosse. Einzutragen sind die Zweckbestimmung der Räume (unter zahlenmässiger Angabe ihrer Länge und Breite), die Stärke der Aussenwände und ihrer Isolation sowie die ungefähre Stärke der übrigen Mauern, die Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen sowie die Boden- und Fensterflächen in Quadratmetern;
- b die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der Hauptdimensionen, der Geschosshöhen, der ungefähren Deckenmasse, der Kniestockhöhe. Anzugeben sind ferner die Stärke der Dachisolation und die Höhe von oberkant Erdgeschossboden (Höhe in Bezug auf einen im Situationsplan einzutragenden Fixpunkt). Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c die Pläne sämtlicher Fassaden mit Markierung der Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden und Eintragung der Fassaden- bzw. Gesamthöhe. Bei geschlossener Bauweise sind, soweit nötig, die Fassaden der anschliessenden Gebäude aufzuzeichnen;

d ein Umgebungsgestaltungsplan, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bestehen (Art. 14 BauG), wenn das Bauvorhaben die Anlage von Kinderspielplätzen, grösseren Spielflächen oder von Aufenthaltsbereichen erfordert (Art. 15 BauG) oder wenn das Bauvorhaben ein Baudenkmal, ein archäologisches Objekt oder ein anderes Objekt des besonderen Landschaftsschutzes betrifft (Art. 9a bis 10b BauG).

<sup>2</sup> In den Schnitt- und Fassadenplänen sind das massgebende Terrain mit einer gestrichelten und das Terrain nach Fertigstellung der Bauarbeiten mit einer durchgezogenen Linie einzutragen. Diese Linien sind zu beschriften.

<sup>3</sup> Aus den Plänen müssen ferner die vorgesehene Terraingestaltung (Gebäudeanschlüsse, Böschungen, Stützmauern) und die festen Einfriedungen ersichtlich sein.

<sup>4</sup> Bei Änderungen wie An-, Um- und Erweiterungsbauten muss aus den Plänen hervorgehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen.