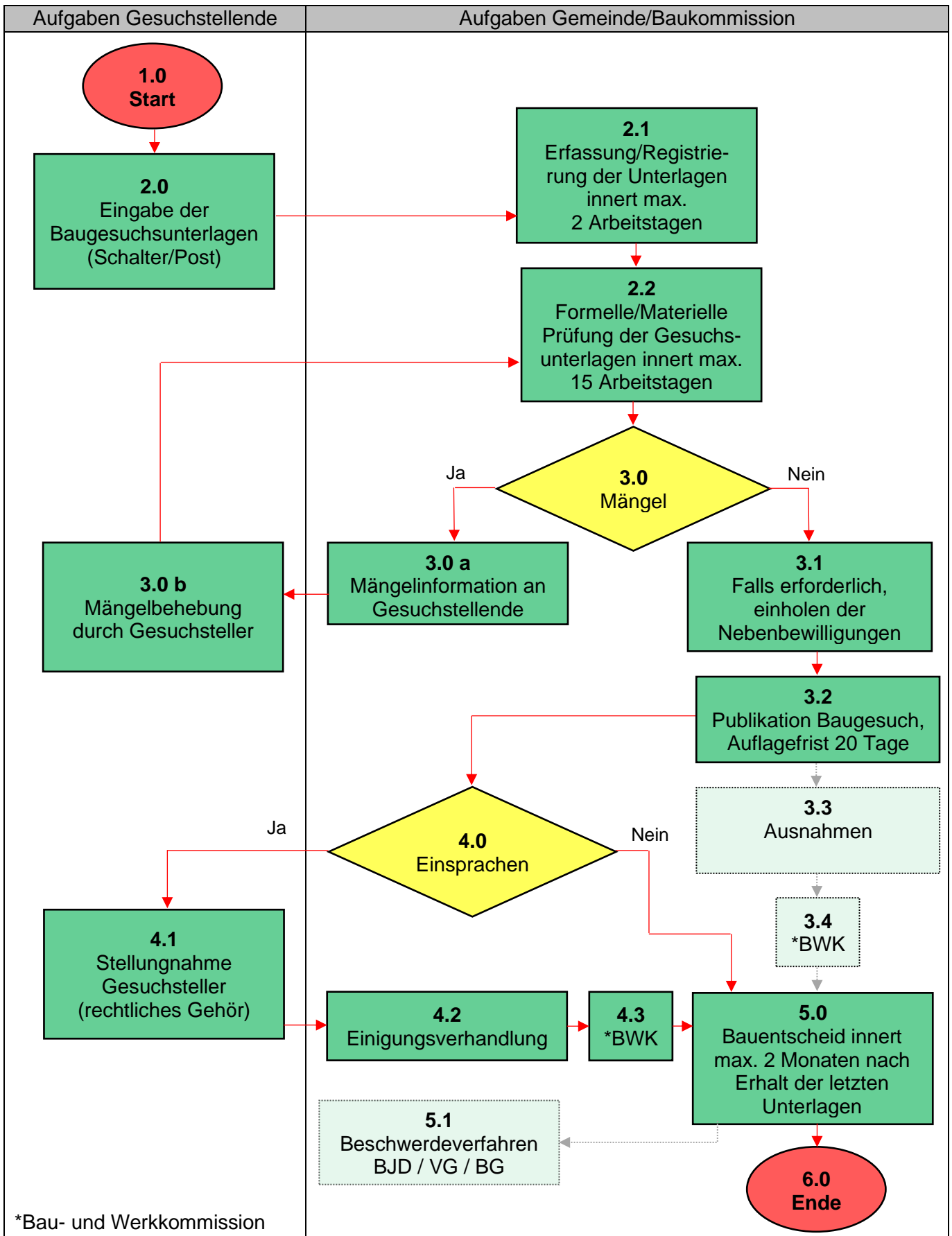


Kommunales Baubewilligungsverfahren



Prozessbeschreibung

Prozess	Beschrieb
<p>1.0 Start</p>	<p>Vor Eingabe des Baugesuchs steht es den Gesuchstellenden frei, vorgängig mündlich Informationen bei der Einwohnergemeinde Biberist, Abteilung Bau + Planung, einzuholen, damit die Unterlagen möglichst korrekt und vollständig eingereicht werden können.</p> <p>Bei materiellen Unklarheiten kann auch eine Bauvoranfrage zur Prüfung abgefasst werden, damit die Bau- und Werkkommission BWK bereits Teilbereiche vor Eingabe der ordentlichen Baugesuchsunterlagen beurteilen kann. Dieser Prozess ist gebührenpflichtig.</p>
<p>2.0 Eingabe der Baugesuchsunterlagen (Schalter/Post)</p>	<p>Das Baugesuch muss zweifach vollständig ausgefüllt sowie mit allen notwendigen Unterlagen (Formulare, Pläne, Fotos) und Nebengesuchen in Papierform eingereicht werden. Die Unterlagen sind bei der Einwohnergemeinde Biberist, Abteilung Bau + Planung, am Schalter zu beziehen oder zu bestellen resp. auf der Internetseite der Gemeinde zu downloaden. Wir bitten Sie, das Bauvorhaben anzugeben, damit wir Ihnen eventuell notwendige Merkblätter für das Baugesuch beilegen oder zustellen können.</p> <p>Das Baugesuch hat den Anforderungen gemäss § 5 (Inhalt des Baugesuchs), § 6 (Planbeilagen) und § 7 (Baugespann) der kantonalen Bauverordnung KBV zu entsprechen.</p> <p>Jedes einzureichende Baugesuch hat einen aktuellen Situationsplan zu enthalten, welcher beim Ing.-Büro W+H AG (Tel. 032 671 26 30) an der Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist, bezogen werden muss. Auf den Unterlagen sind die Bauherrschaft, die Grundeigentümer, der verantwortliche Planverfasser sowie das Bauvorhaben aufzuführen. Zudem muss das neue Bauvorhaben massstäblich in roter Farbe und vermasst (Länge, Breite, Grenzabstände), eingezeichnet sein. Abbruchobjekte sind gelb und bestehende Bauobjekte in schwarz darzustellen.</p> <p>Dem Baugesuch ist das Baugesuchsformular der Einwohnergemeinde Biberist vollständig ausgefüllt beizulegen.</p> <p>Sämtliche Baugesuchsunterlagen (Baubeschrieb, Pläne, Formulare, Nebengesuche etc.) sind vom verantwortlichen Planverfasser sowie von der Bauherrschaft und dem Grundeigentümer zu datieren und handschriftlich zu unterzeichnen. Je nach Bauvorhaben können von der Baubehörde (gemäss § 5 der kantonalen Bauverordnung) weitere Unterlagen eingefordert werden. Im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches muss das Baugespann (falls erforderlich) aufgestellt sein. Eine fotografische Darstellung der Profilstangen ist der Baubewilligungsbehörde zuzustellen.</p>
<p>2.1 Erfassung der Unterlagen</p>	<p>Die kommunale Baubehörde registriert die eingereichten Unterlagen und führt eine erste vorläufige Vorprüfung innert 2 Arbeitstagen durch.</p>
<p>2.2 Prüfung der Gesuchsunterlagen</p>	<p>Die Baugesuchsunterlagen werden maximal innert 15 Arbeitstagen einer vertieften formellen sowie materiellen Prüfung unterzogen und anschliessend auf Verwaltungsebene durch die Interne Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen (IFB) beurteilt. Danach erfolgt die Publikation oder die Rückweisung zur Verbesserung. Bis zum Abschluss dieses Prozesses erteilt die Abteilung Bau + Planung der Einwohnergemeinde Biberist aus Kapazitätsgründen keine Auskünfte über den Stand des Verfahrens, da pro Jahr mehrere hundert Prozesseinheiten (Baugesuche, Voranfragen, Baupolizeifälle, Nebenbewilligungen, Aufbruchgesuche, örtliche Kontrollen) mit begrenzten personellen Ressourcen bearbeitet werden. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.</p>

Prozess	Beschrieb																		
3.0 Mängel	<p>Weist ein Baugesuch Mängel auf, so werden diese den Gesuchstellenden schriftlich oder mündlich mitgeteilt.</p> <p>Die häufigsten Mängel sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht alle Unterlagen sind handschriftlich datiert und unterzeichnet. - Die planerischen farblichen Darstellungen (rot = neu, gelb = Abbruch, schwarz = bestehend) sind nicht korrekt. - Wesentliche Pläne fehlen, z.B. Fassadenansichten, Grundrisse, Entwässerungsplan, Sichtzonennachweis, etc. - Fehlende Nebengesuche, wie zum Beispiel ein Lärmgutachten für Objekte, welche sich an Eisenbahnlinien oder Kantonsstrassen befinden. - Wichtige Berechnungen (wie z.B. Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer, Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge) wurden nicht oder unzureichend beigelegt. 																		
3.0 a Mängelinformation an Gesuchstellende	<p>Die Gesuchstellenden werden in brieflicher Form, per E-Mail oder telefonisch über die festgestellten Mängel informiert und aufgefordert, diese unverzüglich nachzuliefern.</p> <p>Mehraufwendungen für unvollständige oder mangelhafte Gesuchsunterlagen, die zurückgewiesen und erneut geprüft werden müssen, stellt die Baubewilligungsbehörde separat in Rechnung.</p>																		
3.0 b Mängelbehebung durch Gesuchstellende	<p>Die Gesuchstellenden haben die bereinigten oder ergänzenden Unterlagen so schnell als möglich nachzuliefern. Während dieser Zeit wird das Verfahren nicht fortgeführt.</p> <p>Für formelle und einfache materielle Mängel werden 30 Tage zur Nachreichung gewährt. Die Bewilligungsbehörde kann je nach Komplexität eine längere Frist, d.h. bis zu maximal 3 Monate, in Aussicht stellen.</p>																		
3.1 Falls erforderlich, einholen der Nebenbewilligungen	<p>Einfache Baugesuche, wie zum Beispiel das Erstellen eines Gartenhauses oder die optische Veränderung einer Fassade, erfordern in der Regel keine Nebenbewilligung.</p> <p>Für komplexere Bauvorhaben müssen zur Beurteilung von Teilbereichen die entsprechenden Unterlagen an Fachstellen zugestellt werden. Die häufigsten baulichen Massnahmen, welche für Nebengesuche und Fachstellen relevant sind, können der nachfolgenden Liste entnommen werden:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- Brandtechnische Massnahmen</td> <td>Solothurnische Gebäudeversicherung</td> </tr> <tr> <td>- Energetische Veränderungen</td> <td>Energiefachstelle BSB+Partner</td> </tr> <tr> <td>- Lärmtechnische Massnahmen</td> <td>Kt. Amt für Umwelt AfU</td> </tr> <tr> <td>- Abwassertechnische Massnahmen</td> <td>Bereichsleitung Tiefbau Biberist</td> </tr> <tr> <td>- Wasseranschlussgesuch</td> <td>Brunnenmeister Biberist</td> </tr> <tr> <td>- Bauen ausserhalb der Bauzone</td> <td>Kt. Amt für Raumplanung ARP</td> </tr> <tr> <td>- Wärmepumpenanlagen</td> <td>Kt. Amt für Umwelt AfU</td> </tr> <tr> <td>- Bauen an Kantonsstrassen</td> <td>Kt. Amt für Verkehr und Tiefbau AVT</td> </tr> <tr> <td>- Bauen an Bahnlinien</td> <td>BLS / RBS / SBB</td> </tr> </table>	- Brandtechnische Massnahmen	Solothurnische Gebäudeversicherung	- Energetische Veränderungen	Energiefachstelle BSB+Partner	- Lärmtechnische Massnahmen	Kt. Amt für Umwelt AfU	- Abwassertechnische Massnahmen	Bereichsleitung Tiefbau Biberist	- Wasseranschlussgesuch	Brunnenmeister Biberist	- Bauen ausserhalb der Bauzone	Kt. Amt für Raumplanung ARP	- Wärmepumpenanlagen	Kt. Amt für Umwelt AfU	- Bauen an Kantonsstrassen	Kt. Amt für Verkehr und Tiefbau AVT	- Bauen an Bahnlinien	BLS / RBS / SBB
- Brandtechnische Massnahmen	Solothurnische Gebäudeversicherung																		
- Energetische Veränderungen	Energiefachstelle BSB+Partner																		
- Lärmtechnische Massnahmen	Kt. Amt für Umwelt AfU																		
- Abwassertechnische Massnahmen	Bereichsleitung Tiefbau Biberist																		
- Wasseranschlussgesuch	Brunnenmeister Biberist																		
- Bauen ausserhalb der Bauzone	Kt. Amt für Raumplanung ARP																		
- Wärmepumpenanlagen	Kt. Amt für Umwelt AfU																		
- Bauen an Kantonsstrassen	Kt. Amt für Verkehr und Tiefbau AVT																		
- Bauen an Bahnlinien	BLS / RBS / SBB																		
3.2 Publikation Baugesuch	<p>Das Bauvorhaben wird im amtlichen Publikationsorgan (Anzeiger) publiziert. Innerhalb von 20 Tagen können allfällige Einsprachen erhoben werden.</p>																		
3.3 Ausnahmen	<p>Die kommunale Baubehörde kann bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.</p>																		
3.4 *BWK	<p>Für Bauvorhaben, gegen die keine Einsprachen vorliegen und die keine Ermessensentscheide oder ausserordentliche Auflagen erfordern, gilt die Abteilung Bau + Planung der Einwohnergemeinde Biberist als Baubehörde. Der Bauverwalter entscheidet selbstständig. Sie kann in jedem Fall Baugesuche der Bau- und Werkkommission BWK zum Entscheid vorlegen. Die Baubehörde kann Fachkommissionen und Fachleute beziehen. Sie hat deren Anregungen und Anträge bei ihren Entscheiden gebührend zu berücksichtigen.</p>																		

Prozess	Beschrieb
4.0 Einsprachen	Das Bauvorhaben wird im amtlichen Publikationsorgan (Anzeiger) publiziert. Während der Auflagefrist von 20 Tagen können alle juristischen und natürlichen Personen, die durch das Baugesuch besonders berührt sind und an dessen Inhalt sie ein schutzwürdiges Interesse haben, bei der Baubehörde Einsprache erheben. Einsprachen gegen das Bauvorhaben sind schriftlich und begründet im Doppel bei der Baubehörde einzureichen.
4.1 Stellungnahme Gesuchstellende (rechtliches Gehör)	Die Gesuchstellenden nehmen Stellung zu den eingegangenen Einsprachen im Rahmen des Rechtlichen Gehörs. Sie erhalten Gelegenheit, sich zu den einzelnen Argumenten der Einsprechenden zu äussern.
4.2 Einigungsverhandlung	Die Baubehörde entscheidet über Einsprachen öffentlichrechtlicher Natur. Für privatrechtliche Einwendungen sind die Parteien an den Zivilrichter zu weisen. An den Einigungsverhandlungen werden ausschliesslich Einsprachepunkte, welche eine öffentlichrechtliche Relevanz haben, behandelt.
4.3 *BWK	Die kommunale Baubehörde entscheidet über Einsprachen öffentlichrechtlicher Natur. Für privatrechtliche Einwendungen sind die Parteien an den Zivilrichter zu weisen. Die Baubehörde kann Fachkommissionen und Fachleute beiziehen. Sie hat deren Anregungen und Anträge bei ihren Entscheiden gebührend zu berücksichtigen.
5.0 Bauentscheid innert max. 2 Monaten nach Erhalt der letzten Unterlagen	Die Baubehörde hat, sobald bei ihr alle für die Beurteilung notwendigen Unterlagen eingegangen sind, dem Bauherrn ihren Entscheid innert 60 Tagen unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig hat sie dem Bauherrn und den Einsprechern den Entscheid über Einsprachen mit schriftlicher Begründung und unter Hinweis auf das Beschwerderecht mitzuteilen. Die Baubehörde kann die Bewilligung unter Auflagen oder Bedingungen erteilen.
5.1 Beschwerdeverfahren BJD / VG / BG	Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann beim Bau- und Justizdepartement BJD und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht VG resp. beim Bundesgericht BG Beschwerde geführt werden. Beschwerden gegen den Bauentscheid sind schriftlich und begründet im Doppel bei den Beschwerdeinstanzen einzureichen. Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, von der Zustellung der Verfügung oder des Entscheides an gerechnet. Für das Verfahren ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen massgebend.
6.0 Ende	Alle Teilprozesse sind abgeschlossen, das Baugesuch wurde genehmigt oder abgelehnt. Die Baubewilligung erlischt mit dem Ablauf von zwei Jahren ab Rechtskraft des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Die kommunale Baubehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung auf Gesuch hin um höchstens ein Jahr verlängern.