

Bauen in Neuendorf – Leitfaden für Baugesuchseingabe

Wann braucht es ein Gesuch / Bewilligung?

Die kantonale Bauverordnung (KBV) bildet die gesetzliche Grundlage für Bauvorhaben jeglicher Art. Im § 3 der KBV ist explizit aufgeführt, welche Bauvorhaben eine Baubewilligung benötigen. Zusätzlich zur kantonalen Bauverordnung sind die Bestimmungen von Baureglement und Zonenreglement der Gemeinde Neuendorf mit dem dazu gehörenden Zonenplan für alle baulichen Aktivitäten im gesamten Gemeindegebiet zu beachten.

Welche Unterlagen können Sie wo beziehen?

Die Reglemente und Baugesuchsunterlagen stehen unter <http://www.neuendorf.ch/> zur Verfügung oder Sie finden die Bezugsquellen im nachfolgenden Text. Der Bauverwalter steht für Auskünfte und Fragen gerne zur Verfügung.

Welche Unterlagen sind einzureichen?

Bei kleinen Bauten und baulichen Anlagen, wie Pergola, Dachfenstereinbau, Sitzplatzverglasung, Stützmauern, Sichtschutzwände und dgl. genügen in der Regel die mit * bezeichneten Baugesuchsunterlagen.

Baugesuch Gemeinde

Beschreibung, Anwendung	Inhalt	Anzahl	Bezugsort
Baugesuch Formular *	Formular	2-fach	Link
Baubeschrieb *	Formular	2-fach	Link
Situationsplan 1:500 oder 1:1000 *	Aktueller Situationsplan (vom Geometer unterzeichnet) * Bei kleinen Baugesuchen ist ein unterzeichneter Situationsplan nicht notwendig	2-fach	Ingenieurbüro BSB+Partner, Oensingen Link
Situationsplan 1:500 oder 1:1000 *	Rot eingezeichnetes und vermasstes Projekt Vermasste Grenz-/ Gebäudeabstände	2-fach	Planverfasser
Projektpläne 1:100 oder 1:50 *	Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Umgebung Vermasste Grenz-/ Gebäudeabstände	2-fach	Planverfasser
Berechnungen AZ, GZ, ÜZ, Anzahl Parkplätze	Formular	2-fach	Link
Energetechnischer Massnahmenachweis	Berechnungen, Planbeilagen	2-fach	Planverfasser / Ingenieur
Grundbuchauszug *	Eigentumsnachweis* Dienstbarkeiten Baubeschränkungen	2-fach	Amtsschreiberei Thal-Gäu, Balsthal Link
Baustellenentsorgungskonzept	Entsorgung von Aushub, Abbruch und Baustellenabfall	2-fach	Link
Wärmepumpe	Baugesuch, Anschlussgesuch Elektra, Lärmschutznachweis	2-fach	Link
Mehrfamilienhaus (ab 6 Wohnungen)	Nachweis für Hindernisfreies Bauen, Beurteilung Procap	2-fach	Link
Erdwärmesonden	Gesuchsformular	2-fach	Link

Anschlussgesuche Werkleitungen

Beschreibung, Anwendung	Inhalt	Anzahl	Bezugsort
Gesuchsformular für Wasser, Abwasser, Versickerung	Formular	2-fach	Link
Situationsplan 1:500	Aktueller Situationsplan mit eingezeichneten. Leitungen	2-fach	Link
Leitungskatasterauszug aller Werkleitungen	Situationsplan 1:500	1-fach	Ingenieurbüro BSB+Partner, Oensingen Link
Projektpläne 1:100	Umgebungsplan 1:100 Werkleitungsplan 1:100 Grundriss UG/EG Schnitt 1:100	2-fach	Planverfasser

Schutzraum (Bewilligungs- / Befreiungsgesuch)

Beschreibung, Anwendung	Inhalt	Anzahl	Bezugsort
Schutzraumbewilligung	Gesuchsformular	3-fach	Amt für Militär und Bevölkerungsschutz 4710 Balsthal Link Sämtliche Unterlagen mindestens 4 Wochen vor Baubeginn einreichen
	Situationsplan	2-fach	
	Projektpläne 1:100 oder 1:50	1-fach	
	Detailplan Schutzraum 1:50	3-fach	
	Ventilationsprojekt	4-fach	
	Statische Berechnungen / Ingenieurpläne	2-fach	
Schutzraumbefreiung	Gesuchsformular	2-fach	Amt für Militär und Bevölkerungsschutz 4710 Balsthal Link
	Situationsplan	2-fach	
	Projektpläne 1:100 oder 1:50	1-fach	

Brandschutzbewilligung der SGV, Bewilligung Wärmetechnische Anlagen

Beschrieb / Anwendung	Inhalt	Anzahl	Bezugsort
Heizungs-/Tankanlagen Cheminée Bau- und Rückbau Holzfeuerungsanlagen und Wärmepumpen	Gesuchsformular	1-fach	Link
	Projektpläne 1:100 oder 1:50	1-fach	Planverfasser

Solarstromanlagen / Solarwärmeanlagen / Photovoltaikanlagen

Beschrieb / Anwendung	Inhalt	Anzahl	Bezugsort
<i>Meldepflichtige Anlagen</i> - Solaranlagen - Solarstromanlagen - Photovoltaikanlagen	Gesuchsformular	2-fach	Link
	Baubeschrieb	2-fach	
	Projektpläne 1:100 oder 1:50 - Situationsplan - Fassadenplan - Dachplan	2-fach	Planverfasser
<i>Bewilligungspflichtige Anlagen</i>	siehe ordentliches Baugesuch		

Formelle Anforderungen an die Baugesuchsunterlagen

Die Baugesuchsformulare und **sämtliche Unterlagen sowie Pläne** sind von der Bauherrschaft bzw. dessen Vertreter, dem Grundeigentümer und dem Projektverfasser zu datieren und zu unterzeichnen, anschliessend bei der Bauverwaltung Neuendorf einzureichen. Diese koordiniert die Bewilligungen für das Bauvorhaben und leitet die Unterlagen an die betreffenden kommunalen und kantonalen Stellen weiter.

Farbenhinweise der Pläne

Neu	=	ROT	
Abbruch	=	GELB	(gut lesbaren Gelbton wählen)
Bestehend	=	SCHWARZ	

Unvollständig eingereichte Baugesuche werden zur Ergänzung zurückgewiesen.

Optimaler Ablauf des Baubewilligungsverfahrens

Durch das Einhalten der Vorgaben kann die Verfahrensdauer wesentlich beeinflusst werden:

- Vollständige Unterlagen (korrekte Darstellung von Plänen und Ausfüllen der Formulare)
- Die Nachbarschaft frühzeitig über das Bauvorhaben orientieren, womöglich auf ihre Anliegen eingehen, um zeitraubende Einspracheverfahren zu vermeiden
- Es ist zu empfehlen, das Bauvorhaben im Voraus mit dem Bauverwalter zu besprechen, um sich über die geltenden Gesetze und Bewilligungen zu informieren. Bei komplexen Vorhaben kann dies unter Einbezug von kommunalen und kantonalen Fachleuten erfolgen.

Verfahrensdauer

Das Baugesuch wird nach Eingang auf Vollständigkeit und auf die gesetzlichen Vorschriften geprüft. Erst wenn diese summarische Prüfung ergibt, dass voraussichtlich die Baubewilligung erteilt werden kann, wird das Baugesuch publiziert und während 14 Tagen öffentlich aufgelegt. Danach wird das Gesuch von der Baukommission im Detail geprüft und bewilligt. Im Normalfall dauert das Baugesuchsverfahren rund 8 - 10 Wochen (Abhängig der kantonalen Stellungnahmen und Abklärungen). Wenn Einsprachen vorliegen ist die Baukommission gerne bereit, mittels Einspracheverhandlungen mit allen Beteiligten eine Einigung anzustreben.