

Merkblatt zum Baubewilligungsverfahren

Mit diesem Merkblatt möchte die BBK die Bevölkerung von Rehetobel über das Baubewilligungsverfahren informieren. Das neue kantonale Baugesetz (in Kraft seit 01.01.2004) bringt, richtig angewandt, gegenüber dem früheren Verfahren einige Vereinfachungen und Zeitersparnisse.

Das Merkblatt hat aufgrund notwendiger Zusammenfassungen **keine verbindliche Rechtswirkung**. Auf jeden Fall sind die Gesetze und Verordnungen sowie das Gemeindebaureglement zu beachten.

Baubewilligungspflicht

Für welche Bauarbeiten muss ein Baugesuch eingereicht werden?

Für die Erstellung, wesentliche Änderung und den Abbruch von:

(Grundsatz Art. 93 Baugesetz und Art. 38 Bauverordnung)

Hochbauten (inkl. Vor-, An- und Aufbauten)	Die Umwelt belastende Produktionsanlagen
Tiefbauten (z.B. Strassen, Plätze, Sport- und Freizeitanlagen, unterirdische Bauten, Schwimmbassins)	Die Umwelt entlastende Anlagen (Gewässerschutz- und Kanalisationsanlagen, Lärmschutzanlagen usw.)
Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild (Terrainveränderungen, Umgebungsgestaltungen, Campingplätze, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, Aussenreklamen usw.)	Die Umwelt belastende Anlagen (Deponien, Feuerungs- und Tankanlagen, abwasserproduzierende Einrichtungen, Erdsonden, Erdkollektoren, Sondier- und Probebohrungen, Sendeanlagen, Lichtenanlagen usw.)
Eingriffe in Wasserläufe / in den Wasserhaushalt (Drainagen, Entwässerungen)	Die Sicherheit gefährdende Anlagen (Wärmeerzeugung, Lagerung/Verarbeitung gefährlicher Stoffe usw.)
Nutzungsänderungen (ausserhalb der Bauzone immer; innerhalb der Bauzone nur, wenn Auswirkungen auf die Umgebung oder eine wesentliche Vergrösserung des Benutzerkreises)	Wichtig Die Baubewilligungspflicht gilt auch für: - Teile von bestehenden Anlagen - Provisorische Bauten / Anlagen - Mit Baugrund nicht fest verbundene Bauten/Anlagen

Für die folgenden Vorhaben ist kein Baugesuch und keine Baumeldung einzureichen:

(Katalog der Ausnahmen; Art. 39 Bauverordnung)

Im ganzen Gemeindegebiet (Bauzonen und Nichtbauzonen):		
Renovationen (wenn nach aussen keine sichtbaren Veränderungen) ▼	Reparaturen / Unterhaltsarbeiten	Gartentunnels, mobile Treibhäuser bis 150 m ² (während Saison)
Ortsübliche offene Zäune usw.	Mauern / geschlossene Einfriedungen bis 1.20 m Höhe.	Garten- und Aussenraumgestaltung im ortsüblichen Rahmen
Mobilheime / Wohnwagen , wenn unbewohnt, auf Abstellplätzen	Mobilheime / Wohnwagen , ausserhalb bewilligter Flächen <20 Tage	Parabolantennen <0.85 m Durchmesser (Farbe = Hintergrund) ▼
Mikro- und Pikozell-Funkanlagen <6W Leistung ▼	Eigenreklamen (nicht leuchtend, auf privatem Grund, <1.20 m ²) ▼	Fahnenstangen , Pfähle, Stangen, Schaltkästen usw. ▼
Gartenschwimmbecken (nur Saison, nicht mit Boden verbunden, ohne Terrainveränderung)	Einmalige Terrainveränderungen bis 1.20 m Höhe und 200 m ² (Nichtbauzone: 500 m ²), ausser in Schutzzonen ▼	Bauplatzinstallationen (unter den Bedingungen von Art. 40 Bauverordnung)

Nur in den Bauzonen:

Gartensitzplätze / Pergolas (2 Seiten offen, ungedeckt, <16 m ²) ▼	Temporäre Bauten / Anlagen (<6 Mt., Festhütten, Zelte, usw.) ▼	Kleinstbauten (<2.50 m Höhe, <6 m ² Grundfläche) ▼
Dachflächenfenster (1 je Dachfläche, <0.8 m ² aussen gemessen) ▼	Fensterersatz (von aussen keine sichtbare Veränderung) ▼	Sonnenenergieanlagen (nicht reflektierend, im Dach, <20 m ²) ▼

Eine spezielle Regelung gilt in **Ortsbildschutzzonen** nationaler Bedeutung, in Zonen **"Häusergruppen / Weiler"** sowie an/bei **Kulturobjekten**: In den mit dem Zeichen "▼" markierten Fällen ist ein Baugesuch einzureichen!

Achtung: Auch nicht bewilligungspflichtige Vorhaben müssen die Vorschriften einhalten (z.B. Gestaltungs- Abstands-, Energie- und Immissionsschutzvorschriften)!

Die Kombination mehrerer bewilligungsfreier baulicher Massnahmen ist grundsätzlich bewilligungspflichtig.

Bestandteile des Baugesuchs

Gesetzesgrundlage:

(Art. 47 Abs. 1 Bauverordnung)

In der Regel sind folgende, von der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und der Planverfasserin oder dem Planverfasser **unterzeichnete** und **datierte** Pläne und Unterlagen in mindestens dreifacher, wenn kantonale Bewilligung eingeholt werden müssen, in mindestens fünffacher Ausfertigung, einzureichen.

Zeichnerische Darstellung: **Bestehend = schwarz; Neu = rot; Abbruch = gelb** / punktierte Linie.

▲ Gesuchsformular	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vollständig ausfüllen ▶ Baugesuchsformulare können beim Bausekretariat bezogen oder vom Internet herunter geladen werden. (www.ar.ch/baugesuche) ▶ Bei Bauten ausserhalb der Bauzone ist das Zusatzformular "Bauen ausserhalb Bauzone" und bei Landwirtschaftsbauten das Zusatzformular "Landwirtschaft" einzureichen.
▲ Situationsplan 1 : 500	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Lage und entsprechende Vermassung des Bauvorhabens / Gebäudes, inkl. eingezeichnete Grenzabstände ▶ Die Erschliessung (Zufahrt, Wege, Plätze) bei Neubauten ist anzugeben ▶ Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben ist <u>eine</u> beglaubigte Kopie des aktuellen Grundbuchplanes vom Geometerbüro, (GeoInfo, Herisau, Tel. 071 353 53 53), erforderlich (Ausnahmen Art. 44 + 45 Bauverordnung)
▲ Grundrisse 1 : 100	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Für alle Geschosse ▶ Angaben über Zweckbestimmung, Raumgrösse, Fensterflächen ▶ In einem Plan ist die Umgebungsgestaltung darzustellen (Wege, Parkplätze, Mauern, Böschungen, Terrainveränderungen und Pflanzungen) ▶ Bei Terrainveränderungen sind Höhenangaben über das gewachsene, (d.h. bestehende) und das neu gestaltete Terrain im Plan einzutragen ▶ Der Bezugspunkt, z.B. ein fester Fixpunkt in nächster Umgebung des Grundstücks, ist im Grundrissplan (Angabe m.ü.M.) einzutragen
▲ Fassaden / Schnitte	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Im Schnittplan ist der Niveaupunkt (Gebäude-Schnittpunkt) in m.ü.M. anzugeben. Ebenso die Höhenkoten in Bezug zum gesicherten Fixpunkt ▶ Bei sämtlichen Fassaden ist das gewachsene (gestrichelt) und gestaltete Terrain bis an die Grundstücksgrenzen einzuzeichnen ▶ Sämtliche relevanten Masse sind im Schnitt- und/oder Fassadenplan einzutragen. Ebenso sind Terrainveränderungen zu vermessen
▲ Baubeschrieb	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sofern im Baugesuchsformular nicht alle wesentlichen Angaben gemacht werden können, ist ein separater Baubeschrieb mitzuliefern
▲ Kanalisation 1 : 50	<ul style="list-style-type: none"> ▶ In separatem Plan, gemäss dem Abwasserreglement der Gemeinde sowie den Technischen Richtlinien (Angaben von Art, Materialisierung, Leitungsdurchmesser, Gefälle, Einlauf- und Auslaufkoten in Schächten, usw.) ▶ Das Zusatzformular "Liegschaftenentwässerung" ist auch einzureichen ▶ Der Kanalisationsplan kann nach erteilter Baubewilligung eingereicht werden, muss aber vor Baubeginn bewilligt werden.
▲ Baulicher Zivilschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Für den Bau oder die Dispensation von Schutzraumbauten sind die speziellen Gesuchsformulare einzureichen
▲ Heizungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Separates Gesuch erforderlich "Feuerungs- und Brennstoffanlagen" ▶ Das Gesuch für die Heizungsanlage kann nach erteilter Baubewilligung eingereicht werden
▲ Energienachweis	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Separat einreichen ▶ Die entsprechende Bewilligung muss vor Baubeginn vorliegen

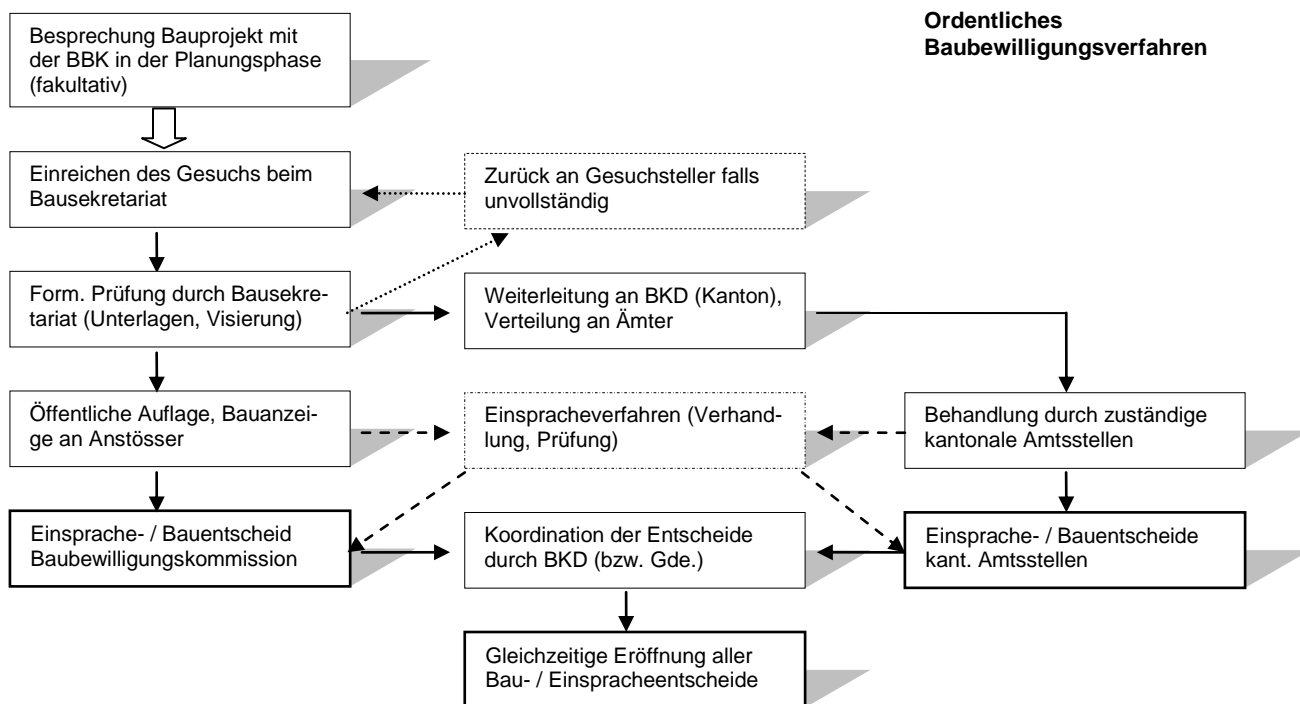
Das Bausekretariat und die Baubewilligungsbehörde können, gestützt auf Art. 47 Abs. 3 und 4 Bauverordnung, für komplexere Bauvorhaben zusätzliche Unterlagen von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller verlangen.

Für **Werkanschlüsse** sind separate Anschlussgesuche erforderlich. Es sind dies:

- Wasseranschluss: Bauverwaltung Rehetobel (Tel. 071 878 70 24)
- Elektroanschluss: SAK, Herisau (Tel. 071 229 51 51)
- Gasanschluss: GRAVAG AG, St. Margreten (Tel. 071 747 54 54)

Verfahrensablauf

Was geschieht mit dem Gesuch nach der Einreichung?



Verfahrensarten

Nach welchem Verfahren wird das Gesuch behandelt?

Beratung

Informelle Auskünfte / Dienstleistungen des Bausekretariat und von kantonalen Amtsstellen: Die Auskünfte sind unverbindlich.

Bauermittlungsverfahren

Formelle Vorabklärung wichtiger Fragen: Der Entscheid ist grundsätzlich verbindlich. Reduzierte Unterlagen/Kosten. Zu empfehlen bei Unsicherheit über Zulässigkeit des Bauvorhabens.

Meldeverfahren	Vereinfachtes Verfahren	Ordentliches Verfahren
Einreichung als Baumeldung. Nach 20 Tagen ohne Gegenbericht gilt das Vorhaben als bewilligt. Gesuchsunterlagen nach Absprache mit Bausekretariat.	Verfahren ohne öff. Auflagen und Visierung. Keine Einsprachefrist, falls die nötigen Unterschriften vorliegen (direkte Anstösser / Anstösser < 30 m ab Bauvorhaben).	Standardmässiges Baubewilligungsverfahren; Ablauf gemäss obigem Schema.
Nicht in der Ortsbildschutzzone nat. Bedeutung / an Kulturobjekten. Nur geringfügige Vorhaben, ohne Auswirkung auf Dritte.	Grundsätzlich in allen Nutzungs- und Schutzzonen. Nur Vorhaben, die keine wesentliche öff. und nachbarliche Interessen berühren.	Ist in allen Nutzungszonen immer anzuwenden, wenn das Meldeverfahren oder das vereinfachte Verfahren nicht anwendbar sind.
Nur bei folgenden Bauvorhaben; - Fassaden- und andere bauliche Änderungen <u>innerhalb</u> Bauzone, welche nach aussen nur unwesentlich in Erscheinung treten. - Änderung der Raumaufteilung - Einbau Bäder, Wc, Küchen (ohne Wohnraumerweiterung) - Abbrucharbeiten - Werkleitungen, Einzelabwasseranschlüsse (ohne Schutzzonen) - Provisorische Bauten (BauV Art. 15)	U.a. bei folgenden Bauvorhaben; - Projektänderungen - Ausbauten im best. Bauvolumen - An- und Nebenbauten von max. 50 m ² Grundfläche und 3.00 m Gebäude- resp. 5.00 m Firsthöhe - Mauern und Einfriedungen ≥ 1.20 m - Drainagen/Entwässerungen < 20a Fläche (ohne Schutzzonen) und Terrainveränderungen ≤ 2.0 m Höhe / < 1'000 m ² - Aussenantennen / Solaranlagen für priv. Gebrauch - Einbau Heizanlagen / Oeltanks - Parkplätze, Dachaufbauten, DF < 2 m ²	

Beschleunigung der Verfahren

Tipps des Bausekretariats

Frühzeitige Information und Beratung sparen Zeit und Kosten

- ... weil das Bausekretariat Ihnen am liebsten **frühzeitig** weiter hilft. Läuft das Baubewilligungsverfahren und sind Dritte beteiligt, lassen sich anfängliche Fehler nicht mehr so einfach korrigieren.
- ... weil gute, unkomplizierte Beratung auch im Interesse der Baubehörde liegt. Damit lassen sich allfällige **Streitfälle** schon vor deren Entstehung vermeiden.
- ... weil Sie beim Bausekretariat **Informationen aus erster Hand** erhalten – zu den formellen Vorgaben, zu den Verfahrensschritten, zu inhaltlichen Aspekten, zu weiteren Beratungsmöglichkeiten.
- ... weil auch **Nachbarn** rechtzeitig über Bauvorhaben informiert werden wollen. Ist das Gesuch eingereicht, bleibt oft nur noch das Mittel der Einsprache. Vor Beginn des Verfahrens hingegen lassen sich Bedenken im gut-nachbarschaftlichen Gespräch ausräumen und Fehler leicht korrigieren.

Einfache Massnahmen für ein rasches Verfahren

Melden statt bewilligen lassen:

Das Meldeverfahren ist in zahlreichen kleineren Fällen anwendbar (siehe Seite 3). Bei rechtzeitiger Absprache mit dem Bausekretariat erfahren Sie, ob es in Ihrem speziellen Fall möglich ist. Danach müssen Sie nur noch eine „Baumeldung“ einreichen. Der Rest ergibt sich von selbst; Erhalten Sie innert 20 Tagen keine Rückmeldung, gilt Ihr Vorhaben als bewilligt.

Die Nachbarn frühzeitig einbeziehen:

Kann Ihr Vorhaben im vereinfachten Verfahren abgewickelt werden (siehe Seite 3), empfiehlt es sich dringend, vor der Einreichung des Gesuchs die Unterschriften der Nachbarn einzuholen. Nötig sind alle Unterschriften der Eigentümer direktanstossender Grundstücke, dazu noch die Unterschriften aller Grundeigentümer, deren Grundstücke nicht mehr als 30 m von Ihrem Bauvorhaben entfernt liegen. Das so eingereichte Baugesuch kann direkt behandelt werden; Ohne öffentliche Ausschreibung, ohne Visiere, ohne Anzeige an die Nachbarn, ohne Einsprachefrist.

Gute Unterlagen einreichen:

Füllen Sie die Formulare vollständig aus und reichen Sie alle notwendigen Unterlagen mit gut lesbaren Plänen ein. Damit kann Ihr Baugesuch speditiv bearbeitet werden.

Informationsbeschaffung

Wer und was kann mir als Bauherr/in weiterhelfen?

Unterlagen mit Bezugsquellen:

Gesetze Bund: Online-Abfragen: www.admin.ch	Raumplanungsgesetz (RPG) Raumplanungsverordnung (RPV) Weitere Erlasse
Gesetze Kanton: Online-Abfrage: www.bgs.ar.ch Bestellung Gesetze: kantonskanzlei@ar.ch / 071 353 61 11	Baugesetz Bauverordnung (BauV) Weitere Erlasse
Reglemente Gemeinde: Online-Abfrage: www.rehetobel.ch Bestellung Reglemente: bausekretariat@rehetobel.ch / 071 878 70 26	Baureglement (BauR) Gebührenordnung im Baubewilligungsverfahren Weitere Reglemente
Baumemorandum Rehetobel Online-Bezug: www.rehetobel.ch Bestellung Baumemorandum: bausekretariat@rehetobel.ch / 071 878 70 26	Beim Baumemorandum handelt sich nicht um rechtlich bindende Vorschriften. Es soll den Baubehörden wie auch den Architekten und Bauherren helfen, zukünftige Bauten in unser schönes Dorf Rehetobel einzupassen ohne sinnvolle Weiterentwicklungen zu verunmöglichen.
Baugesuchsformulare: Online-Bezug: www.ar.ch Bestellung Formulare: bausekretariat@rehetobel.ch / 071 878 70 26	Baugesuchsformular Zusatzformular

Kontaktstellen:

Bausekretariat Gemeinde: St. Gallerstrasse 9, Postfach 13, 9038 Rehetobel T: 071 878 70 26 F: 071 878 70 29 M: bausekretariat@rehetobel.ar.ch	Baukoordinationsdienst BKD (Kanton): Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau T: 071 353 65 76 F: 071 353 68 33 M: dragan.morarevic@ar.ch
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------