

Merkblatt

Wegleitung Baugesuche

Reinach, 11. Juli 2008, GY / rev. August 2009, CA/ rev.
September 2012, GJ ev. 14. April 2015

1. Gesetzliche Grundlagen

2. Bauinspektorat Reinach

3. Baugesuche

4. Baubewilligungswesen

I. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

- Unterlagen für die Baueingabe
- Bauprofile

II. Vereinfachtes Verfahren (i)

- Verfahren ohne Publikation und Planauflage

III. Einfache Anfrage und Vorentscheide

IV. Bauten und Anlagen, die dem kleinen

Baubewilligungsverfahren der Gemeinden unterstehen (Gi)

V. Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

- Bauten und Anlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen

5. Publikation und Einsprachen

Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist ein Hilfsmittel mit dem Ziel, den Interessenten die gesetzliche Grundlagen, die geltenden Grenzabstände und das Verfahren bei Reklamationen aufzuzeigen.

1. Gesetzliche Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 (N 62 – 1.1.1999)
- Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 (N 62 – 1.1.1999)
- Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reinach

Die gesetzlichen Grundlagen sind im Internet unter www.baselland.ch oder www.reinach-bl.ch oder im Bauinspektorat Reinach erhältlich.

2. Bauinspektorat Reinach

Das Bauinspektorat Reinach steht allen beratend zur Verfügung. Sprechstunden Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 11.00 Uhr. Telefonische Voranmeldung unter 061 511 63 61/79 möglich.

Alle für ein Baugesuch benötigten Formulare sind im Bauinspektorat Reinach oder auf www.reinach-bl.ch erhältlich.

Merkblätter und Online-Dienstleistungen (Baugesuchsformulare) finden Sie unter: www.reinach-bl.ch oder www.baselland.ch

3. Baugesuche

In der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV §86-§94) sind die Baubewilligungsverfahren geregelt. In den nachfolgenden Kapiteln wird beschrieben, für welche Bauten welche Baugesuche und welche Unterlagen eingereicht werden müssen.

Alle Baugesuche in Reinach sind im Bauinspektorat Reinach einzureichen.

Beispiele:

- Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Abbrucharbeiten in Kernzonen
- Stützmauern, Einfriedigungen (siehe ZRS §23), Abgrabungen, Aufschüttungen und Lärmschutzanlagen
- Deponien, Ablagerungsplätze, Materialgruben und Steingruben
- Reklamegesuche

Kanalisations- und Wasseranschlussgesuche mit den Belastungswerten sind (im laufenden Baugesuchsverfahren) beim Bauinspektorat der Gemeinde Reinach einzureichen.

Bitte kontaktieren Sie uns telefonisch
zu Kanalisationsgesuchen: Tel. 061 511 63 74 (Infrastruktur Ver- und Entsorgung)
zu Wasseranschlussgesuchen Tel. 061 511 62 11 (Wasserversorgung)

Sind Sie unsicher, welche Unterlagen Sie einreichen müssen? Erkundigen Sie sich im Bauinspektorat Reinach.

4. Baubewilligungswesen

Auszug aus der Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 (N 62 – 1.1.1999) §86-§94

Zusatzinformationen Bauinspektorat Reinach = kursiv

I. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

§86 Unterschriften

- 1 Das Baugesuch (*Formular*) ist von der Bauherrschaft und den projektverantwortlichen Personen zu unterzeichnen.
- 2 Wird das Baugesuch nicht von der Grundeigentümer- bzw. von der Baurechtsnehmerschaft gestellt, ist auch deren Unterschrift erforderlich (*von allen Grundeigentümern*).
- 3 Alle Planunterlagen sind von den projektverantwortlichen Personen zu unterzeichnen (*Projektverfasser*).

§87 Unterlagen für die Baueingabe

- 1 Die Baubewilligungsbehörde stellt die Baugesuchsformulare und Spezialformulare zur Verfügung.
- 2 Dem Baugesuch sind beizulegen:
 - a. ein höchstens ein halbes Jahr alter datierter Originalsituationsplan des zuständigen Nachführungs-Geometerbüros - *Sutter Ingenieur+Planungsbüro AG, Hauptstr. 52, 4153 Reinach, Tel. 061 711 14 34*
 - b. ein Grundbuchauszug ist nur erforderlich bei best. Dienstbarkeiten (z.B. Näher- und Grenzbaurechte) - *Grundbuchamt Arlesheim, Domplatz 9, 4144 Arlesheim, Tel. 061 552 45 00*
 - c. die Nutzungsberechnung (*Formular Angaben zu den Zonenvorschriften inkl. Schemaplan*)

- d. sofern notwendig den Parkplatznachweis (*Formular PP-Berechnung, inkl. Lageplan der PP*)
- e. die Kopie des Situationsplanes mit eingezeichnetem Projekt, Grenzabstandspolygon, Baulinien, Fixpunkt, EG-Kote, Nordpfeil, Strassenname oder Flurbezeichnung in vierfacher Ausfertigung
- f. die vollständige Darstellung des Projektes im Massstab von mindestens 1:100 mit Angabe der wichtigsten Masse und Koten, der Terrainlinien (gewachsen, neu) sowie der Zweckbestimmung der Räume in vierfacher Ausführung.

3 Zusätzlich sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen der energietechnische Nachweis (Gesuch NEM)
- c. bei Einrichtungen, die dem Umschlag oder der Lagerung von mehr als 450 Liter wassergefährdenden Flüssigkeiten dienen, das Teilgesuch T
- d. bei Neubauten, in denen sich regelmässig Personen aufhalten, das Formular über bauliche Zivilschutzmassnahmen (*Formular Angaben zum Schutzraumbau*)
- e. bei Bauvorhaben, in denen in grösserem Umfang Aushub- oder Abbruchmaterial anfällt sowie bei Vorhaben, die das Grundwasser direkt tangieren, die Deklaration „Boden - Abfall - Grundwasser“ (*BAG*)
- f. bei Industrie-, Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Bauten die Planunterlagen zusammen mit dem Einrichtungsgesuch (KIGA) und sofern notwendig mit der entsprechenden Emissionserklärung in fünffacher Ausfertigung.
- g. die statischen Berechnungen auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde. Im statischen Nachweis sind die Belastungsannahmen, die massgebenden Grundlagen und die Materialbeanspruchungen in den Haupttragelementen darzulegen. Der Ingenieur trägt die Verantwortung für die statischen Berechnungen.

Bei Neubauten ist das Formular Gebäude- und Wohnungserhebung einzureichen.

4 Die Baubewilligungsbehörde kann:

- a. weitere Unterlagen verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist
- b. die nachträgliche Einreichung gewisser Unterlagen gestatten oder auf deren Einreichung verzichten, wie insbesondere beim Gesuch NEM
- c. die Eingabe von Plänen in einem andern Massstab verlangen oder bewilligen, insbesondere bei Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten.

- 5 Umbauten und Zweckänderungen sind farblich wie folgt darzustellen:
 - a. **Alt = grau**
 - b. **Neu = rot**
 - c. **Abbruch = gelb**
 - d. Planänderungen (inklusive Änderungen von Massen) im laufenden Verfahren sind **grün** anzulegen.
- Auf dem Formular „Baugesuch“ (Reinach) ist vermerkt, welche geforderten Unterlagen ein- oder mehrfach eingereicht werden müssen.
- Mit dem Formular „Deklaration Planänderung“ sind Planänderungen 4-fach einzu-reichen.

§88 Bauprofile

- 1 Das Aufstellen der Bauprofile soll den Nachbarn und weiteren Interessenten ermöglichen, sich eine Vorstellung über das Bauvorhaben zu machen. Für die Prüfung und Beurteilung des Projekts sind allein die Pläne und die darin enthaltenen Masse verbindlich.
- 2 Bauten über der Erde sind ausreichend zu profilieren. Die Höhe des Erdgeschosses (roh) ist wenigstens an einer Stange mit einer Querlatte anzugeben. Die Dachart (Steil- oder Flachdach) ist an allen Stangen mit Latten zu bezeichnen.
- 3 Bauten bis zu drei Geschossen sind vollständig zu profilieren. Bei Bauten mit mehr als drei Geschossen, bei industriellen Anlagen, bei komplizierten Bauformen und anderen Spezialfällen bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Art der Profilierung.
- 4 Bei Bauten, die unter der Erde liegen oder deren Konturen erst nach Erdbe-wegungen sichtbar werden, sind die Ecken mit Pfählen von wenigstens 1m Höhe zu markieren.

II. Vereinfachtes Verfahren (i)

§89 Verfahren ohne Publikation und Planaufgabe

- 1 Ohne vorausgehende Publikation und Planaufgabe können bewilligt werden:
 - a. Bauarbeiten, durch welche die Fassade, die Dachhaut und die Umgebung eines Gebäudes nicht oder nur in geringem Masse verändert werden (Einbau zusätzlicher Fenster, Türen etc.).
 - b. Zweckänderung von Räumen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten und mit denen keine zusätzlichen Immissionen verbunden sind.
 - c. Erhebliche bauliche Änderungen im Innern von Wohnbauten, wie z.B.

der Einbau von Bädern, WC, Küchen sowie der Ausbau von vorhandenen Dachräumen ohne neue Dachaufbauten.

- d. Einbau von Heizanlagen und Öltanks in bestehende Bauten.
- e. Umorganisation von Fabrikanlagen, Einbau von Zwischengesossen, Maschineneinrichtungen etc.

- 2 Analog dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren sind für diese Bauvorhaben diejenigen Baugesuchsunterlagen einzureichen, die für die Beurteilung notwendig sind. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere sachdienliche Unterlagen nachverlangen.

III. Einfache Anfrage und Vorentscheide

§90 Einfache Anfrage (ohne Publikation)

- 1 Vor Einreichung eines Baugesuches kann auf schriftliches Gesuch der Bauherrschaft ein schriftlicher Bericht zu einzelnen Fragen öffentlich-rechtlicher Natur eines Bauvorhabens abgegeben werden.
- 2 Dem Gesuch sind die Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung erforderlich sind.

§91 Vorentscheid (mit Publikation)

- 1 Die Baubewilligungsbehörde kann um einen Vorentscheid ersucht werden, insbesondere über:
 - a. die Zonenkonformität eines Bauvorhabens,
 - b. die Baureife des Grundstückes sowie
 - c. die Abstandsvorschriften (§95 RBG) und Baulinien.
- 2 Für die Publikation sind dem Gesuch die notwendigen Angaben über Art, Zweck und Grösse des Projekts sowie der Situationsplan beizulegen.
- 3 Für Projekte, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, gelten zusätzlich die entsprechenden Verfahrensbestimmung des Bundesrechts.

IV. Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Gemeinden unterstehen (Gi)

§92 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für:
 - a. freistehende Kleinbauten ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbaute nicht mehr als 12m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2.50m ab bestehendem Terrain aufweist.

- b. Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung.
 - c. Einfriedigungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers.
 - d. Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang.
 - e. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden nach Anhörung der Denkmalpflege.
 - f. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan.
 - g. Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken.
- 2 Für forstliche Waldstrassen und Maschinenwege sowie für nicht-forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen im Waldareal gelten die Vorschriften der kantonalen Waldgesetzgebung.

Mit Beschluss vom 15. November 2005 hat der Gemeinderat Reinach das kleine Baubewilligungsverfahren an die Technische Verwaltung (Geschäftsbereich Hochbau) delegiert.

Alle Baugesuche ausserhalb Baugebiet werden als ordentliche Baugesuche behandelt.

§93 Verfahren

- 1 Gesuche sind mit den für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen (Situationsplan und Baupläne) dem Gemeinderat einzureichen. Dieser kann ergänzende Unterlagen nachverlangen.
- 2 Der Gemeinderat orientiert die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der benachbarten Grundstücke in geeigneter Form über das Gesuch.
- 3 Die Nachbarschaft kann innert 10 Tagen seit der Orientierung beim Gemeinderat Einsprache erheben.
- 4 Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen bei der Baurekurskommission Beschwerde erhoben werden.
- 5 Sind keine Einsprachen eingegangen oder aber eingegangene rechtskräftig entschieden, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung mit den notwendigen Nebenbestimmungen.
- 6 Die Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung über Baubeginn, Baueinstellung sowie über die Verpflichtung, rechtswidrige oder

entgegen den genehmigten Plänen erstellte Bauten und Anlagen entfernen bzw. abändern zu lassen, gelten entsprechend. Zuständig für den Vollzug ist der Gemeinderat.

V. Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

§94 Bauten und Anlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen

1. Keiner Baubewilligung bedürfen:
 - a. Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen
 - b. Unterhaltsarbeiten an Bauten und Anlagen, sofern diese nicht in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan liegen oder an geschützten Gebäuden vorgenommen werden
 - c. Geringfügige bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden (ohne Auswirkung)
 - d. Der Einbau von Haushaltapparaten und von Inneneinrichtungen nicht gewerblicher Art
 - e. Sonnenkollektoren, sofern diese nicht in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes, innerhalb einer Überbauung nach einheitlichem Plan oder an einem geschützten Gebäude errichtet werden sollen
 - f. Stützmauern bis maximal 1.20m Höhe generell sowie geringfügige Terrainveränderungen im Rahmen der ortsüblichen Gartengestaltung. Liegen (bewilligungsfreie) Stützmauern an einer Strasse, ist die Zustimmung des Strasseneigentümers einzuholen
 - g. Im ortsüblichen Rahmen Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, offene, ungedeckte Sitzplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken sowie ungedeckte Autoabstellplätze etc.
 - h. Umnutzungen in Gewerbezone, falls dies mit geringen Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt verbunden ist. Diese sind der Baubewilligungsbehörde anzuzeigen
 - i. freistehende Velounterstände in Leichtbauweise ausserhalb von Kernzonen, Ortsbild- und Denkmalschutzzonen sowie Quartierplanperimetern, sofern es eine Höhe von 1.50m und eine insgesamt Grundfläche von 6m² pro Parzelle nicht überschreiten.

Gilt nur für Bauten und Anlagen innerhalb des Baugebietes (Zonenplan Siedlung)

2 Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Bauvorschriften.

Ausserhalb der Bauzonen (Zonenplan Landschaft) ist für solche Bauten und Anlagen nach wie vor ein Baugesuch einzureichen.

§94a Meldepflicht Solaranlagen

- 1 Solaranlagen in Bau- und in Landwirtschaftszonen, die keiner Baubewilligung bedürfen, sind meldepflichtig.
- 2 Die Meldung hat mindestens 30 Tage vor Baubeginn schriftlich an das Bauinspektorat zu erfolgen, bei welchem das Formular «Meldung Solaranlage» bezogen oder vom Internet unter www.bauinspektorat.bl.ch heruntergeladen werden kann.

5. Publikation und Einsprachen

Auszug aus dem Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 (N 62 – 1.1.1999)

§126 Publikation und öffentliche Auflage

- 1 Gesuche werden im Amtsblatt mit Angabe der Auflagefrist veröffentlicht. Gleichzeitig wird das Gesuch in der betreffenden Gemeinde während zehn Tagen öffentlich aufgelegt.
- 2 Gesuche, denen ein Umweltverträglichkeitsbericht beiliegt, werden während dreissig Tagen aufgelegt.
- 3 Auf Gesuche für Bauvorhaben, die ausserhalb der Bauzonen liegen oder zusätzlich einer Rodungsbewilligung bedürfen, wird in der Publikation besonders hingewiesen.
- 4 Der Regierungsrat legt in der Verordnung fest, bei welchen bewilligungspflichtigen Massnahmen von Publikation und öffentlicher Auflage abgesehen werden kann.
- 5 Der Gemeinderat zeigt den Eigentümern und Eigentümerinnen der an das Baugrundstück anstossenden Parzellen die öffentliche Auflage unter Bekanntgabe der Auflagefrist mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise an.
- 6 Während der Dauer der öffentlichen Auflage müssen die Bauprofile aufgestellt sein.

§127 Einsprachen

- 1 Wer gegen ein Bauvorhaben Einwendungen hat, kann Einsprache erheben.
- 2 Bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Einsprachen kann die Baubewilligungsbehörde Verfahrenskosten bis CHF 3'000 erheben.
- 3 Der Gemeinderat ist verpflichtet, Einsprache zu erheben, wenn Bau- und Planungsvorschriften verletzt sind.
- 4 Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich an die Baubewilligungsbehörde zu richten. Sie sind innert zehn Tagen nach Ablauf der Auflagefrist zu begründen.
- 5 Die Baubewilligungsbehörde tritt auf Einsprachen nicht ein, wenn sie
 - a. nicht innert Frist erhoben oder
 - b. nicht innert Frist begründet wurden.
- 6 Liegen privatrechtliche Einsprachen vor, tritt die Baubewilligungsbehörde darauf nicht ein und verweist die Einsprecherin oder den Einsprecher an das Zivilgericht, das den Baubeginn bis zur rechtskräftigen Erledigung der Klage untersagen kann.

§128 Behandlungsdauer

- 1 Die Baubewilligungsbehörde sorgt für eine schnelle Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens.
- 2 Dem Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin werden eingegangene Einsprachen unverzüglich zur Kenntnis gebracht und spätestens dreissig Tage nach Ablauf der Einsprachebegründungsfrist der Stand des Baubewilligungsverfahrens schriftlich mitgeteilt.
- 3 Die Baubewilligungsbehörde lädt den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin ein, innert Frist Stellung zu nehmen. Sofern keine Stellungnahme innert Frist eingeht, kann die Baubewilligungsbehörde aufgrund der Aktenlage entscheiden.
- 4 Die Baubewilligungsbehörde kann die am Einspracheverfahren beteiligten Parteien zu einer Einigungsverhandlung einladen. Sie hat dazu einzuladen, sofern eine Partei es beantragt.
- 5 Die Baubewilligungsbehörde entscheidet über das Baugesuch sowie über die eingegangenen Einsprachen spätestens innert drei Monaten. Bei komplizierten Bauvorhaben mit Umweltverträglichkeitsprüfung oder bei Vorliegen eines Antrages der Bauherrschaft entscheidet die Baubewilligungsbehörde spätestens nach Ablauf eines Jahres seit Einreichung des Baugesuches.

Baugesuch/Kerndatenblatt

Für Neu- und Umbauten, Anbauten, Zweckänderungen, Vorentscheid

Dieses Formular **4-fach**¹ einreichen

Bauvorhaben

Projektdaten	Bezeichnung
	Strasse/Nr.
	PLZ/Ort
	Parzelle(n)
	Zone ²

Weitere Angaben

Bauvorhaben	Kategorie	☐ Neubau	☐ Um- und Anbauten	☐ Landwirtschaft
		☐ EFH ☐ REFH	☐ Wohngeschäfts- bauten	☐ übrige Bauten
		☐ MFH	☐ Öffentliche Gebäude	☐
		☐ Gewerbe		

Adressen

Gesuchsteller/in	Name	Tel. P
<i>Die Gebührenrechnung geht an diese Adresse. Falls eine andere Zustell-/ Rechnungs- adresse gewünscht wird, bitte speziell angeben.</i>	Strasse/Nr.	Tel. G
	PLZ/Ort	Fax
	E-Mail	Natel

☐ Rechnung gemäss separater Beilage (Adressanpassungen nach Rechnungsstellung werden mit mindestens CHF 50 verrechnet.)

Projektverfasser/in	Name	Tel. P
	Strasse/Nr.	Tel. G
	PLZ/Ort	Fax
	E-Mail	Natel

Grundeigentümer/in	Name	Tel. P
	Strasse/Nr.	Tel. G
	PLZ/Ort	Fax
	E-Mail	Natel

Unterschriften

Gesuchsteller/in	Projektverfasser/in	Grundeigentümer/in ³
.....		
Ort, Datum		

Fortsetzung auf Seite 2 →

¹ Bei Gewerbe/Industrie, Landwirtschaft und Mobilfunk **5-fach** einreichen.

² Gemäss kommunalem Zonenplan.

³ Es ist die Unterschrift **sämtlicher** Grundeigentümer/innen oder eine entsprechende Vollmacht erforderlich.

Zentrale Heizung⁴

Heizung	☐ keine/unbeheizt	☐ bestehend	☐ neu
Energieträger	☐ Öl	☐ Gas	☐ Holz
	☐ andere:		
Leistung	< 1000 kW ☐ ja ☐ nein		

Baubeschrieb betreffend Brandschutz

Materialisierung ⁵	Dach	Farbe
	Fassade	Farbe
	Kamin	☐ bestehend ☐ neu
Konstruktion		Material
	Dach	
	Decken	
	Aussenwand	
	Treppenhaus	

Naturgefahren

Ist das Bauvorhaben von Naturgefahren betroffen?	☐ ja ☐ nein
Kartengrundlage?	☐ Naturgefahrenkarte
	☐ Zonenplan Siedlung Teilplan 2
Gefahr/Gefahrenhinweis:	☐ Überschwemmung ☐ Rutschung
Gefahrenstufe:	☐ keine ☐ sehr gering
	☐ gering ☐ mittel ☐ stark
Ist die Gefahr zu berücksichtigen?	☐ ja ☐ nein
Ist die Gefahr für das Projekt relevant?	☐ ja ☐ nein ⁶ ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

Beschreibung der vorgesehenen Nutzung

Fortsetzung auf Seite 3 →

⁴ Bei neuen Öl- resp. Gasfeuerungen mit einer Leistung über 1000 kW, Holzfeuerungen, Wärmekraftkopplungs- (WKK-) und Notstromanlagen

ist das Formular „Feuerungen, WKK- und Notstromanlagen“ einzureichen.

⁵ Äusserste Schicht der Fassade / Dach

⁶ 1 = nicht relevant (§12 BNPG) – 2 = nicht verhältnismässig – 3 = nicht wirtschaftlich

Beilagen zur Baueingabe

☐ Originalsituationsplan M 1:500 mit Unterschrift Geometer	1-fach	☐ Nachweis Naturgefahren (ZRS §46/§47)	4-fach
☐ Situationsplan M 1:500 mit eingezeichnetem Projekt (rot)	4-fach ⁷	☐ Nachweis Lärmschutzgutachten / Schallschutz	3-fach
☐ Grundrisse/Schnitte/Fassaden M 1:100 oder M 1:50	4-fach ⁸	☐ Brandschutzpläne	4-fach
☐ Umgebungsplan M 1:100 oder M 1:50	5-fach	☐ Formular „Einrichtungsgesuch KIGA“	4-fach
☐ Formular "Angaben zu den Zonenvorschriften"	2-fach	☐ Formular „Selbstdeklaration Asbest und PCB“	2-fach
☐ Nachweis Nutzungsberechnung mit vermasstem Schemaplan	2-fach	☐ Formular „Dekl. Boden-Abfall-Grundwasser“ (BAG)	2-fach
☐ Nachweis Berechnung Grünflächen mit Schemaplan	2-fach	☐ Formular „Tankanlagen“	1-fach
☐ Formular "Parkplatzberechnung" inkl. Lageplan	4-fach	☐ Formular „Gebäude und Wohnungserhebung“ (GWR)	1-fach
☐ Detaillierte Beschreibung Bauvorhaben	4-fach	☐ Formular „Gesuch für eine Abwasserbewilligung“	1-fach
☐ Material- und Konstruktionsbeschreibung inkl. Farbkonzept	4-fach	☐ Formular „Abwasserentsorgung / Chemikalienlagerung“	1-fach
☐ Höhenkotenaufnahmen (zonenrelevante Höhenkoten)	1-fach	☐ Formular „Emissionserklärung LHA“	2-fach
☐ Höhenkurvenplan mit eingezeichnetem Projekt	1-fach	☐ Formular Kanalisationsgesuch mit DU-Werten	1-fach
☐ Nachweis der energietechnischen Massnahmen (NEM)	2-fach	☐ Kanalisationspläne und Leitungskataster (Ausschnitt)	3-fach
☐ Formular „Angaben zum Schutzraumbau“, inkl. 1 Plansatz	1-fach	☐ Formular Wasseranschlussgesuch mit U-Werten	1-fach
☐ Vollmacht vom Grundeigentümer	4-fach	☐ Wasseranschlusspläne	2-fach
☐ Einverständnis Nachbar	4-fach	☐	

Unvollständige Baugesuche werden ohne Publikation und Auflage zurückgewiesen!
Baugesuche, die jeweils bis Donnerstag, 11 Uhr beim Bauinspektorat eintreffen, werden in der darauffolgenden Woche publiziert. Die Bauprofile müssen am Tag der Publikation (jeweils Donnerstag) aufgestellt sein und während der gesamten Auflagefrist stehen bleiben.

⁷ Bei Gewerbe/Industrie, Landwirtschaft und Mobilfunk **5-fach** einreichen

Angaben zu den Zonenvorschriften

für Neu- und Umbauten, Anbauten, Zweckänderungen, Vorentscheid

Dieses Formular **2-fach** einreichen

Projekt

Gesuchsteller/in

Parzelle-Nr.

Anrechenbare Parzellenfläche

	Nr.	Fläche	Prüfergebnis Gemeinde
Stammparzelle			
Anmerkungsgrundstücke			
Strassenanteile, etc.			
Total anrechenbare Parzellenfläche			

Gebäudeprofil

	Daten gem. Zonenreglement		Daten projektbezogen		Prüfergebnis Gemeinde	
	Hauptbauten	Nebentbauten	Hauptbauten	Nebentbauten	Hauptbauten	Nebentbauten
Vollgeschosszahl §31						
Wohnungen pro Baukörper §31						
Gebäudehöhe § 31	m					
Fassadenhöhe §31	m					
Gebäudelänge §31	m					
Abgrabung gemäss §22.2+3	m					
Aufschüttung gemäss §22.2+3	m					
Abgrabungslänge an Garagen + Eingängen §13.3	m					
Dachform / Dachneigung						
Dachmaterial / Dachfarbe						

Bauliche Nutzung¹

	Hauptbauten	Nebentbauten	Hauptbauten	Nebentbauten	Hauptbauten	Nebentbauten
Zone gemäss Zonenplan Siedlung						
Bebauungsziffer (BZ) §7	%					
max. zulässige bebaubare Fläche	m ²					
bestehende Gebäudefläche	m ²					
neue, projektierte Gebäudefläche	m ²					
Freiflächenabzug gem. §9	m ²					
Total Bebauung	m ²					
Reserve (BZ)	m ²					
Ausnutzungsziffer (AZ) §8	%					
max. zulässige nutzbare Fläche	m ²					
bestehende Nutzungsfläche	m ²					
neue, projektierte Nutzungsfläche	m ²					
Freiflächenabzug gem. §9	m ²					
Total Ausnutzung	m ²					
Reserve (AZ)	m ²					

Fortsetzung auf Seite 2 →

Hinweis: ¹) Detaillierter Nachweis der baulichen Nutzung, der Freiflächen sowie der Grünflächen inkl. Schemaplan in 2-facher Ausführung beilegen

Grünflächenziffer ¹ (GZ) gem. §12

Daten gemäss Zonenreglement		Daten projektbezogen	Prüfergebnis Gemeinde
Grünflächenziffer	%		
Mind. Grünfläche	m ²		
1. anrechenbare Grünfläche zu 100% Grün- und Gartenanlagen (Hecken, Schutzbepflanzungen, Feuchtbiotope (Teich))	m ²		
ruderales, trockene Lebensräume / ökologische Ausgleichsflächen	m ²		
Bäume (pro Baum 10m ² einrechnen) Anz.	m ²		
Total unversiegelte Grünfläche (1)	m ²		
2. extensiv begrünte Dachflächen	m ²		
Überdeckungen unterirdischer Einstellhallen	m ²		
unbefestigte Parkierungs- und Lagerflächen (Mergel, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.)	m ²		
begrünte Fassade (nur bei Gewerbe)	m ²		
Total Grünfläche (2)	m ²		
Grünfläche (2) wird mit der halben Fläche (50%) bis max. 50% der Mindestgrünfläche angerechnet			
Total anrechenbare Grünfläche (1+2)	m²		

Ausnahmen von den Zonenvorschriften

	gem. Reglement	gem. Projekt	Prüfergebnis Gemeinde
Ist ein Ausnahmeantrag notwendig?	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	

Sind Ausnahmen von den Zonenvorschriften nötig, sind diese auf einem separaten Antrag mit schriftlicher Begründung auszuweisen. Fehlende Ausnahmegesuche oder Ausnahmebegründungen können zu Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren führen.

Bau- und Abstandslinien

Bestehen kommunale Baulinien, die zu beachten sind?	☐ ja ☐ nein	erford. Abstand	Prüfergebnis Gemeinde
Werden diese kommunalen Baulinien eingehalten?			☐ ja ☐ nein
Bestehen kantonale Baulinien für Gewässer und Kantonsstrassen? ²⁾	☐ ja ☐ nein		☐ ja ☐ nein
Bestehen keine Baulinien, richten sich die Abstände nach §95 RBG.			

Parkplätze (PKW)

Wohnen	SP Stammparkplätze	BP Besucherparkplätze	
Gewerbe / Industrie	SP Stammparkplätze	BP Besucherparkplätze	AP Betriebsfahrzeuge

Velo/-Mofa-Abstellplätze

Wohnen (MFH)	V/M-SP Stammparkplätze	V/M-BP Besucherparkplätze
Gewerbe / Industrie	V/M-SP Stammparkplätze	V/M-BP Besucherparkplätze

Der Nachweis der Parkplätze sowie Velo/-Mofa-Abstellplätze (Berechnung und Lageplan) ist separat darzustellen.

Fortsetzung auf Seite 3 →

Angaben zu den Zonenvorschriften S. 2/2

Hinweis: ¹⁾ siehe S.1

²⁾ Für Rückfragen: Kantonales Tiefbauamt, Tel. 061 925 54 84

14.08.2015

Unterschrift

Projektverantwortliche Person

Ort, Datum

Prüfergebnis Bauinspektorat Reinach Unterschrift

Technischer Experte

Angaben / Berechnungen sind ☐ mit Korrekturen
geprüft: ☐ ohne Korrekturen

Reinach,

Erforderliche Unterlagen zur Einreichung eines Baugesuches

☐	Formular Baugesuch	4-fach
☐	Formular Angaben zu den Zonenvorschriften	2-fach, wenn sich gemäss Zonenreglement Ausnutzung, Bebauung oder Gebäudeprofil ändert (Nutzungsberechnung erforderlich).
☐	Nachweis (nachvollziehbare) Nutzungsberechnung mit vermissten Schemaplan	2-fach, Bebauung, Ausnutzung, Freiflächen. Zusätzlich zum Schemaplan sämtliche aktuellen und vermissten Grundrisse (Untergeschoss, Vollgeschoss, Dachgeschoss + Schritte) beiliegen.
☐	Nachweis Berechnung Grünflächen mit Schemaplan	2-fach, Schemaplan der Grünflächen gem. ZRS § 12 und § 31
☐	Original Situationsplan	1-fach, höchstens ein halbes Jahr alt vom Geometer unterzeichnet Sutter – Ingenieur-Planungsbüro AG, Hauptstrasse 52, 4153 Reinach Tel. 081 711 14 34, E-Mail: domini@soegi@sutter-ag.ch
☐	Situationsplan (Kopie) mit eingezeichnetem Projekt (rot)	4-fach, Projekt vermisst inkl. Grenzabstand, Grenzabstandspolygon vermisst, Baulinien, Höhenfixpunkt, EG-Lote, Nordpfeil, Strassenname, Flurbeschriftung, Gebäudeeingang mit Pfeil markieren
☐	Baugesuchspläne 1:100 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	4-fach, mit Angabe der wichtigsten Mässe und Koten, der Terraintlinien (gemessen, neu – mind. an Parzelle/Gebäudeecken), Parzellengrenzen in Grundriss, Schnitt und Ansichten, Zweckbestimmung der Räume, Darstellung der Pläne gemäss SIA 400
☐	Material/Konstruktionsbeschreibung/Farbkodexpt	4-fach
☐	Kurze Beschreibung Bauverhalten/Baugeschichte	4-fach
☐	Kanalisations- und Wasserschliessungsgesuch	nach Absprache mit Art. Mobilität, Ver- und Entsorgung / Infrastruktur Tiefbau, Herr Hübner, Tel. 081 718 43 74
☐	Angabe Vorleib Regenwasser	
☐	Höhenkontrollaufnahme	Sämtliche zonenrelevanten Höhenkoten (Minimallangaben: Höhenfixpunkt n.ü.M., gew. Terrain an Parzellen- und Gebäudeecken) sind durch den Geometer oder das Vermessungs-/Ingenieur-Büro zu ermitteln.
☐	Höhenkantenplan	Eingezeichnetes Projekt (>10% Geländeneigung) und Höhenkoten (gew. Terrain an Parzellen- und Gebäudeecken) sind durch den Geometer oder das Vermessungs-/Ingenieur-Büro zu ermitteln.
☐	Schriftliches Einverständnis Nachbarn	2-fach, je nach Situation (evtl. Dienstvertragsvertrag erforderlich)
☐	Nachweis der energetischen Massnahmen (NEM)	2-fach, bei Neubauten und Umbauten ist der Nachweis mit den erforderlichen Planunterlagen einzureichen. Formular unter www.energic.ch
☐	Parplatznachweis inkl. Lageplan	4-fach, bei Wohn-, Büro- und Gewerkebauten ist für jedes Bau-/Einrichtungs-/Zweckänderungs-Gesuch die Parplatzberechnung für das gesamte Gebäude inkl. Lageplan mit Darstellung und Beschriftung der erforderlichen Besucher-, Stauraum-, betriebsbezogene Fahrzeugparkplätze sowie Velo-/Mofa-Abstellplätze einzureichen.
☐	Formular KIGA	4-fach, bei Industrie-, Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Bauten, Planunterlagen zus. mit dem Einrichtungs-, Umnutzungs- oder Zweckänderungsgesuch einreichen
☐	Lärmschutzgutachten / Schallschutznachweis	3-fach, nach Absprache, Amt für Raumpl., Hr. Imbriet, Tel. 081 552 88 51
☐	Nutzungsführen (Rutschung/Überschneuerung)	4-fach, gem. Gefahrenzonenplan sowie ZRS §48/47
☐	Formular Selbstdeklaration Asbest/PCB	1-fach, Rückfrage im AUE, Lukas Wagnmann, Tel. 081 552 84 29
☐	Formular Deklaration Boden, Abfall, Grundwasser (BAG)	1-fach, bei Bauverhaben, in denen im grösseren Umfang Aushub- oder Abbruchmaterial erfüllt sowie bei Bauverhaben, welche das Grundwasser direkt tangieren
☐	Formular Tankanlagen	1-fach, beim Erstellen oder Ändern von Anlagen zur Lagerung von versetzungsgefährdenden Flüssigkeiten ab 450 Liter Nutzvolumen
☐	Formular Angaben zum Schutzraumbau	1-fach (inkl. 1 Planatz), bei Neubauten, in denen sich regelmässig Personen aufhalten, Befreiung d. Schutzraumpflicht bis < 24 Schutzplätze mögl.
☐	Behindertengerechte Bauweise gemäss RUG §108 / SIA 500	Bei mehr als 8 Wohneinheiten, Gewerbe mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder publikumsoffenen Gebäuden ist die Stellungnahme von Proscap erforderlich. Proscap, Herr Schmidt, Tel. 061 923 24 24
☐	Gebäude- und Wohnungserhebungsbogen	1-fach, bei Neubauten EFH und MFH
☐	Ausnahmeantrag	2-fach, sind Ausnahmen erforderlich, sind diese schriftlich zu begründen.
☐	Umgebungsplan (detailliert bei Neubauten)	4-fach, auf diesem Plan müssen die vorhandenen und geplanten Einfriedigungen, Bepflanzungen, Stützmauern, Absturzsicherungen mit Höhenangaben sowie die Materialisierung der Beläge (Zufahrt, Ruchdach, Terrasse und Rasenfläche etc.) ersichtlich sein.
☐	Fotos	1-fach, ggfl. zur Erläuterung je nach Situation
☐	Profile ☐ ja ☐ nein	Diese müssen am Tag der Publikation (Donnerstag) aufgestellt sein.

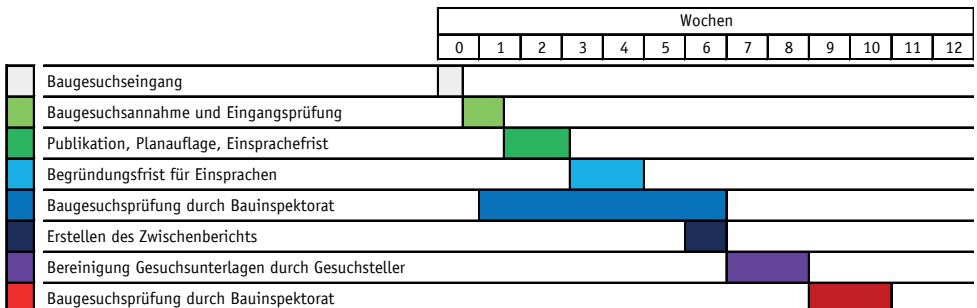
Umbauten und Zweckänderungen sind farblich wie folgt darzustellen: **ALT=grau** **NEU=rot** **ABBRUCH=gelb**
Planänderungen (inkl. Änderungen von Mässen) im laufenden Verfahren sind **grün** darzustellen und mit dem Formular Deklaration Planänderung 4-fach einzureichen.

Ordentliche Bearbeitungszeit von Baugesuchen

Ablauf eines Baugesuchs innerhalb der ordentlichen Bearbeitungszeit:

1. Auf der Grundlage vollständiger Baugesuchsunterlagen sowie den Mitberichten der kantonalen Fachstellen erstellt das Bauinspektorat Reinach dem/der Gesuchsteller/in innert 6 Wochen einen Zwischenbericht.
2. Basierend auf dem Zwischenbericht dokumentiert der/die Gesuchsteller/in das Bauinspektorat Reinach innert 2 Wochen mit den bereinigten Baugesuchsunterlagen.
3. Die Baubewilligungsbehörde behandelt in Absprache mit dem/der Gesuchsteller/in eingegangene Einsprachen innert einer Frist von 3 Monaten.
4. Der Bewilligungsantrag zum Baugesuch wird der zuständigen Behörde (i. d. R. Gemeinderat) innert 3 Monaten unterbreitet, vorausgesetzt alle Beanstandungen wurden bis dahin bereinigt und das Baugesuch ist bewilligungsfähig.

Ablauf ordentliches Baugesuch ohne Einsprachen



*Findet keine Gemeinderatssitzung statt, verlängert sich das Verfahren.

Gemeinde Reinach

Bauinspektorat

Hauptstrasse 10

4153 Reinach

Tel. +41 61 511 60 00

Mail info@reinach-bl.ch

www.reinach-bl.ch

Kostenlose App „Reinach“

Öffnungszeiten Stadtbüro

Mo, Di, Do 08.30-11.30 13.30-16.00

Mi 08.30-11.30 13.30-18.00*

Fr 08.30-14.00 durchgehend
*in den Schulferien bis 16.00

Öffnungszeiten Abteilungen

Mo-Fr 08.30-12.00 sowie nach Vereinbarung

Oktober 2018

