

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 Baugesuchformulare 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 Planauflage

- 1 Ohne vorausgehende Publikation und Planauflage können bewilligt werden:
 - a. Bauarbeiten, durch welche die Fassade, die Dachhaut und die Um-ggebung 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 ausgedehnten 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 Aussenwirkung)
 - 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

Sie können das PDF online ausfüllen, ausdrucken und ans Bauinspektorat schicken. Mit diesem QR-Code gelangen Sie direkt zur entsprechenden Seite auf www.reinach-bl.ch, Stichwort/ Suchbegriff: Kerndatenblatt.

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 08.30-11.30 sowie nach Vereinbarung

Folgen Sie uns:



August 2021

