



WEGLEITUNG BAUGESUCH

Kanton Basel-Landschaft



Baugesuche sind beim kantonalen Bauinspektorat für

- Neu-, Um- und Anbauten, wesentliche Zweckänderungen sowie Abbrucharbeiten in Kernzonen,
- Deponien, Ablagerungsplätze, Materialgruben und Steinbrüche,
- Stützmauern (über 1.20 m), Abgrabungen, Aufschüttungen und Lärmschutzanlagen

an folgende Behörden einzureichen:

Bezirke Arlesheim, Liestal,
Sissach und Waldenburg
Bauinspektorat
Rheinstrasse 29
4410 Liestal

Bezirk Laufen
Bauinspektorat
Bahnhofstrasse 6
Postfach
4242 Laufen

Gemeinde Reinach
Bauinspektorat
Hauptstrasse 13
4153 Reinach

Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für:

- freistehende Kleinbauten ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbaute nicht mehr als 12 m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2.50 m ab bestehendem Terrain aufweist.
- Fahrnisbauten, Einfriedigungen, Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang sowie umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken.
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes einer Überbauung nach einheitlichem Plan oder an geschützten Gebäuden.
- Über Verfahren und die notwendigen Unterlagen erteilen die zuständigen Gemeinden Auskunft.

Fortsetzung auf Seite 2 →

Kein Baugesuch innerhalb des Baugebietes (Zonenplan Siedlung) ist erforderlich für:

- Unterhaltsarbeiten an Bauten und Anlagen (ausgenommen in Kernzonen, in Quartierplanüberbauungen, Überbauungen nach einheitlichem Plan oder an geschützten Bauten).
- Geringfügige bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden (ohne Aussenwirkung).
- Der Einbau von Haushaltapparaten und von Inneneinrichtungen nicht gewerblicher Art;
- Sonnenkollektoren (ausgenommen in Kernzonen, in Quartierplanüberbauungen, Überbauungen nach einheitlichem Plan oder an geschützten Bauten).
- Stützmauern bis maximal 1.20 m Höhe sowie geringfügige Terrainveränderungen im Rahmen der ortsüblichen Gartengestaltung. Liegen (bewilligungsfreie) Stützmauern an einer Strasse, ist die Zustimmung des Strassen-eigentümers einzuholen.
- Im ortsüblichen Rahmen Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, offene, ungedeckte Sitzplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken sowie ungedeckte Autoabstellplätze etc.
- Umnutzungen in Gewerbebezonen, falls diese mit geringen Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt verbunden sind. Diese sind der Baubewilligungsbehörde anzuzeigen.

Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übri- gen Bauvorschriften (gemäss Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) bzw. Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)). **Ausserhalb der Bauzone (Zonenplan Landschaft) sind für solche Anlagen nach wie vor Baugesuche einzureichen.**

Gesuch für einen Vorentscheid

Die Baubewilligungsbehörde kann bei grundlegenden Fragen um die Zonenkonformität eines Bauvorhabens oder die Baureife eines Grundstückes um einen Vorentscheid ersucht werden. Das Gesuch wird zwingend publiziert. Die abzuklärenden Punkte sind schriftlich zu formulieren. Für die Publikation sind dem Gesuch die notwendigen Angaben über Art, Zweck und Grösse des Projektes sowie der Situationsplan beizulegen.

Zone

Die Zoneneinteilung ist gemäss kommunalem Zonenplan genau anzugeben.

Rodungsgesuch

Befindet sich das Projekt im Waldareal, so ist anzugeben, ob ein Rodungsgesuch notwendig ist oder nicht. Auf Gesuche für Bauvorhaben die ausserhalb der Bauzonen liegen oder zusätzlich einer Rodungsbewilligung bedürfen, wird in der Publikation besonders hingewiesen.

Unterschriften

Das Baugesuchsformular/Kerndatenblatt ist von der Bauherrschaft, den Grundeigentümern/innen² (bzw. von der Baurechnehmerschaft), sowie den Projektverfassern/innen zu unterzeichnen. **Die Pläne und alle weiteren Formulare sind dagegen lediglich von den Projektverfasser/innen zu unterzeichnen.**

Ausnahmen

Sofern Ausnahmen beantragt werden, sind diese klar erkennbar auszuweisen und zu begründen. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere Unterlagen verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist. Sie kann zudem die Eingabe von Plänen in einem andern Massstab verlangen oder bewilligen.

Diverse Verfahrensbestimmungen

Gesuche werden im Amtsblatt mit Angabe der Auflagefrist veröffentlicht. Gleichzeitig wird das Gesuch in der betreffenden Gemeinde während zehn Tagen öffentlich aufgelegt (§ 126 RBG). Während der Dauer der öffentlichen Auflage müssen die Bauprofile aufgestellt sein.

Mit bewilligungspflichtigen Abbruch- oder Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die rechtskräftige Baubewilligung oder eine Teilbaubewilligung vorliegt.

Für Projekte, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, gelten die speziellen Bestimmungen von § 126 Abs. 2 und § 129 Abs. 3 RBG, sowie zusätzlich die entsprechenden Verfahrensbestimmung des Bundesrechts

Fortsetzung auf Seite 3 →

Baugesuchsunterlagen				
Baugesuchsformular/Kerndatenblatt	4-fach ¹	MINERGIE®-Bauten: Die beiden Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt haben gemeinsam mit MINERGIE® beschlossen auf den 1. April 2011 eine regionale Zertifizierungsstelle für MINERGIE®-Bauten zu eröffnen. Ab diesem Zeitpunkt wird die Prüfung von Anträgen für Bauten der Standards MINERGIE® und MINERGIE®-P nicht mehr wie bis anhin von den Energiefachstellen BL und BS vorgenommen und sind an folgende Adresse einzureichen: MINERGIE®-Zertifizierungsstelle beider Basel c/o Helfenfinger & Thommen AG, Schönaustrasse 35, 4058 Basel > mehr	1-fach	
Originalsituationsplan des zuständigen Nachführungsgeometers (höchstens ein halbes Jahr alt, mit Datum und Unterschrift des Geometers);	1-fach			
Kopie des Situationsplanes mit eingezeichnetem Projekt, Grenzabstandspolygon, Baulinien, Fixpunkt, EG-Kote, Nordpfeil, Strassenname oder Flurbezeichnung	4-fach ¹			
Angaben zu den Zonenvorschriften	2-fach			
Objektschutzmassnahmen Formular auf: (https://www.bgv.ch/praevention/elementarschadenprvention.html)	1-fach ³		Gesuch Tankanlagen bei Einrichtungen, die dem Umschlag oder der Lagerung von mehr als 450 Liter wassergefährdenden Flüssigkeiten dienen	1-fach
Parkplatznachweis für Dienstleistungen, Industrie, Gewerbe, Verkaufsgeschäfte und Restaurants	2-fach		Feuerungen WKK- und Notstromanlagen für Öl- resp. Gasfeuerungen mit einer Leistung über 1000 kW, Holzfeuerungen sowie für Wärmekraftkoppelungs- /WKK und Notstromanlagen	2-fach
Formular Schutzraumbau Bei Wohnbauten (inkl. Wohnungen bei Gewerbebetrieben)	1-fach		Deklaration „Boden-Abfall-Grundwasser“ bei Bauvorhaben, in denen in grösserem Umfang Aushub- oder Abbruchmaterial anfällt sowie bei Vorhaben, welche das Grundwasser direkt tangieren	1-fach
Baugesuchspläne im Massstab von mindestens 1:100 mit Angabe der wichtigsten Masse und Koten, der Terrainlinien (gewachsen, neu) sowie der Zweckbestimmung der Räume	4-fach ¹		Selbstdeklaration Asbest und PCB bei allen Umbauten sowie bei Neubauten mit Rückbau von bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen.	1-fach
Höhenkurvenplan mit eingezeichnetem Projekt auf Bauparzellen mit mehr als 10% Geländeneigung. Die Aufnahmen sind durch ein unabhängiges Geometer,- Vermessungs/ oder Ingenieurbüro aufzunehmen oder bedürfen zumindest deren schriftliche Bestätigung der Richtigkeit.	4-fach		Einrichtungsgesuch/KIGA bei Industrie- oder Gewerbebauten (inkl. Planunterlagen)	2-fach
Weitere Unterlagen			Gebäude- und Wohnungserhebung Neubau Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	1-fach
Energietechnischer Nachweis/Gesuch NEM bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen	2-fach	Deklaration Planänderungen Planänderungen (inkl. Änderungen von Massen) im laufenden Verfahren sind grün anzulegen und mit dem Formular "Deklaration Planänderungen zu dokumentieren. Formulare bei Industrie-, Gewerbe-, und Landwirtschaftsbauten Anzahl	4-fach 5-fach	

Farbliche Darstellung der Pläne bei Um- und Anbauten:

- a** Bestehend = grau **c** Abbruch = gelb
b Neu = rot **d** Planänderungen = grün

Fortsetzung auf Seite 4 →

Hinweise ¹ bei Gewerbe/Industrie, Landwirtschaft und Mobilfunk 5-fach einreichen

² Es ist die Unterschrift sämtlicher Grundeigentümer/innen oder eine entsprechende Vollmacht erforderlich

³ bei Bauten, welche gemäss Naturgefahrenkarte auf Parzellen in der Zone "rot" liegen

Grundlagen: Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und Verordnung (RBV), Zonenreglemente und Zonenpläne der Gemeinden

Angaben zu den Zonenvorschriften

Wenn das Bauvorhaben gemäss dem Zonenreglement der Gemeinde Auswirkungen auf Nutzung, Bebauung oder das Gebäudeprofil hat, sind im Formular die entsprechenden Daten einzutragen und es ist dem Baugesuch ferner eine detaillierte Nutzungsberechnung beizulegen. Die erforderlichen Unterlagen wie Zonenpläne und Reglemente können bei der Gemeinde angefordert oder eingesehen werden. Bei derartigen komplexeren Baugesuchen wird ferner empfohlen, einen Architekten oder eine Architektin beizuziehen.

Objektschutzmassnahmen (Naturgefahren)

Ab Anfang 2012 werden alle Baugesuche in Bezug auf die gewonnenen Erkenntnisse aus der Naturgefahrenkarte (www.geo.bl.ch) überprüft. Die Berücksichtigung der Naturgefahrenkarte im Baubewilligungsverfahren beschränkt sich vorerst aber ausschliesslich auf Bauvorhaben auf Parzellen für welche die Naturgefahrenkarte eine **erhebliche Gefährdung (Zone „rot“)** ausweist. Für Bauten auf solchen Parzellen ist dem Baugesuch ein Nachweis beizulegen, aus welchem hervorgeht, dass die Baute und die sie nutzenden Personen mit baulichen, technischen oder sonstigen Massnahmen hinreichend gegen die erhebliche Gefährdung geschützt werden.

Anrechenbare Parzellenfläche

Die bauliche Nutzung eines Projektes wird anhand der anrechenbaren Parzellenfläche berechnet. Dazu gehört die Stammparzelle, anteilmässig (gemäß Wertanteil nach Grundbuch) die dazugehörenden Anmerkungsgrundstücke, sowie allfällige anrechenbare Strassenanteile. Ob Strassenanteile angerechnet werden können, kann auf der Gemeinde in Erfahrung gebracht werden.

Nutzungsübertragung

Nach § 88 RBG kann die bauliche Nutzung nur übertragen werden, wenn die entsprechenden Zonenreglemente der Gemeinden dies vorsehen. Falls ein Baugesuch auf einer Parzelle eingereicht wird, bei der die bauliche Nutzung übertragen wurde, muss die Nutzungsberechnung auf einem separaten Blatt dokumentiert werden. Der übertragene Anteil der baulichen Nutzung ist klar auszuweisen.

Zonenvorschriften und Kennzahlen des Projektes

Bei größeren Bauten (Neubauten, Anbau) ist eine detaillierte Nutzungsberechnung inklusive Skizze beizulegen.

Parkplatzberechnung

Die Abstellplätze für Autos werden bei Wohnungsbauten neu bei den Angaben zu den Zonenvorschriften ausgewiesen. Die Parkplätze sind zwingend auf dem Situationsplan einzuzeichnen. Es ist keine separate Berechnung mehr nötig.

Für Dienstleistungen, Industrie, Gewerbe, Verkauf und Restaurants sind parkplatzpflichtige Bauvorhaben dem Baugesuch mit dem Formular Parkplatznachweis beizulegen. Die Parkplätze werden ebenfalls auf dem Situationsplan eingetragen.

Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Sind Ausnahmen von den Zonenvorschriften nötig, so sind diese im Baugesuch mit schriftlicher Begründung auszuweisen. Fehlende Ausnahmegesuche oder Ausnahmegründungen können zu Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren führen. Ausnahmegesuche für Zonenvorschriften sind in jedem Fall dem Gemeinderat einzureichen.

Kanalisationgesuch

Kanalisationgesuche sind - parallel zur Baugesuchseingabe beim kantonalen Bauinspektorat - bei der zuständigen Gemeinde einzureichen (ausser Schweizerhalle, Birsfelderhafen und Auhafen beim Kanton). Für Hofdüngeranlagen und Kleinkläranlagen ist das Gesuch für eine Abwasserbewilligung beim Kanton einzureichen.

Das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) mit der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) kann bei der Landeskanzlei, Regierungsgebäude, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal, Tel. 061/552 50 08 bestellt oder bezogen werden. Unter www.bauinspektorat.bl.ch finden Sie weitere Informationen (Formularübersicht, Welche Formulare benötige ich für mein Bauvorhaben?, etc.).