



Informationen zum Einreichen eines Baugesuchs im vereinfachten Verfahren

1. ANWENDUNG

Das Baugesuch im vereinfachten Verfahren (ugs. Keines Baugesuch) ist anwendbar für Arbeiten und/oder Umnutzungen gemäss RPBR Art. 85 bzw. Art. 87 Abs. 2 (siehe Seite 3 "Bewilligungspflicht").

Für **Solaranlagen** (thermisch und/oder Photovoltaik) ist die Richtlinie des Kantons Freiburg zu beachten, die beschreibt, für welche Anlagen ein Baugesuch im vereinfachten Verfahren notwendig ist bzw. welche Anlagen frühzeitig mit dem entsprechenden Formular der Gemeinde zu melden sind.

Nützliche Links und Informationsblätter sind auf der Internetseite der Gemeinde Gurmels unter www.gurmels.ch (Verwaltung / Abteilungen / Bauverwaltung) aufgeschaltet.

2. VORGEHEN

Das Baugesuch ist auf elektronischem Weg über die Webanwendung **FRIAC** einzureichen: www.fr.ch/friac.

Baugesuche im vereinfachten Verfahren können durch alle Personen eingereicht werden. Um ein Baudossier erstellen zu können, muss die betroffene Person vorgängig ein persönliches Benutzerkonto einrichten.

Die notwendigen Unterlagen wie Pläne, Berichte, Fotos, techn. Dokumentationen etc. sind als PDF-Datei in die entsprechende Rubrik einzufügen. Zusätzlich sind folgende Papierdossiers einzureichen:

- **1 Ex. vollständiges Dossier:** alle Akten datiert und mit **Originalunterschriften** versehen, gemäss "Anhang zum Bauhandbuch (Liste der unterschriebenen / nicht unterschriebenen Dokumente)": <https://www.fr.ch/de/brpa/raum-planung-und-bau/ausweise-und-bewilligungen/friac-dokumentation?language=fr>.
Dieses Dossier ist für das Archiv der Gemeinde bestimmt.
- **2 Ex. summarisches Dossier:** bestehend aus sämtlichen Plänen und dem Baugesuchsformular (die Dokumente müssen datiert und unterzeichnet sein, allerdings ist keine Originalunterschrift nötig, Fotokopien sind zulässig). Diese Dossiers werden nach dem Entscheid des Gemeinderates an den Gesuchsteller und den Projektverfasser verteilt.
- Falls sich das Bauvorhaben **ausserhalb der Bauzone** befindet, ist **1 zusätzliches vollständiges Papierdossier mit Originalunterschriften** abzugeben, das durch die Gemeinde dem kant. Bau- und Raumplanungsamt BRPA zugestellt werden muss.

Es wird empfohlen, zur Überprüfung des Gesuchs durch die Bauverwaltung vorerst das elektronische Dossier einzureichen und nach einer Rückmeldung der Gemeinde die entsprechenden Papierdossiers nachzureichen. Zu beachten ist, dass die Papierdossiers für die öffentliche Auflage vorliegen müssen und auch die Überprüfung des Gesuchs durch die **Baukommission** ausschliesslich mittels der Papierdossiers erfolgen kann.

3. GRUNDLAGEN

Das Gemeindebaureglement, der Zonennutzungsplan sowie andere Reglemente und Informationen sind unter www.gurmels.ch (Verwaltung / Abteilungen / Bauverwaltung) einsehbar.

4. EINGABEDOSSIER

Das Eingabedossier muss für jedermann verständlich sein und folgende Unterlagen umfassen:

- Aktueller Situationsplan Mst. 1:500 mit eingezeichnetem Projekt (die Grundlage kann über das Geoportale ausgedruckt oder bei der Gemeinde bzw. bei einem Geometer bestellt werden);
 - Verständliche Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne Mst. 1:100 od. 1:50;
 - Berechnungen Überbauungsziffer und Geschossflächenziffer (siehe Absatz 7.);
 - Je nach Vorhaben techn. Unterlagen, Dokumentationen, Fotos etc.;
- Auf sämtlichen Planunterlagen ist das Bauvorhaben einzuzeichnen und mit den notwendigen Vermessungen zu versehen, inkl. Höhen, Grenz- und Strassenabstände etc.
- In Schnitten und Ansichten ist das gewachsene und neu geplante Terrain darzustellen.

5. KOSTEN

Die Gebühren werden aufgrund des Reglements betr. Verwaltungsgebühren im Raumplanungs- und Bauwesen erhoben:

- Baubewilligungsgebühr Fr. 100.00 bis 300.00 pauschal, je nach Aufwand.
- Kopien Fr. 2.00/Seite, falls die Unterlagen nicht gemäss den Absätzen 2. + 4. vollständig sind.
- Spezielle Aufwendungen nach Aufwand wie die Bearbeitung von Einsprachen, die Kosten für kant. Gutachten, den Beizug von Spezialisten etc.
- Allfällige Anschlussgebühren für Abwasser und/oder Wasser, allenfalls Bauwasser.

6. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Das Baugesuch gilt als eingegangen, sobald alle Unterlagen gemäss den Absätzen 2. + 4. vollständig bei der Gemeindeverwaltung vorhanden sind (unvollständige Baugesuche werden zurückgewiesen).

Jedes Baugesuch wird nach dessen Prüfung durch die Bauverwaltung für 2 Wochen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgt je nach Vorhaben im Amtsblatt oder per eingeschriebenen Brief an die interessierten Nachbarn. Zudem wird das Baugesuch in der Regel im Anschlagkasten des jeweiligen Ortsteils und auf der Internetseite der Gemeinde Gurmels veröffentlicht.

Der Gesuchsteller ist für die nötige und termingerechte Profilierung des Bauvorhabens verantwortlich.

In der Regel kann mit einer Bewilligung nach 1 – 1 ½ Monaten nach Eingang des kompletten Gesuchs gerechnet werden. Vorbehalten bleiben Verzögerungen infolge Einsprachen, notwendigen Abklärungen bei Fachstellen, Sitzungspausen des Gemeinderats etc.

Erteilte Baubewilligungen werden dem Vermessungsamt gemeldet. Der zuständige Geometer entscheidet, ob die erstellte und/oder veränderte Baute eine Anpassung des Grundbuchplans bedarf. Anfallende Kosten diesbezüglich gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

7. VERRINGERTER GRENZABSTAND

Für geringfügige Bauten gemäss RPBR Art. 82 (siehe Seite 3) können verringerte Grenzabstände geltend gemacht werden. Abweichungen davon sind möglich, wenn mit den betroffenen angrenzenden Grundeigentümern ein Näherbaurecht vereinbart wird (Formular kann auf der Internetseite der Gemeinde heruntergeladen werden). Das Formular, das von allen betroffenen Grundeigentümern (auch Gesuchstellern) zu unterzeichnen ist, muss dem Baugesuch in 4-facher Ausführung beigelegt werden.

8. NUTZUNGSZIFFERN

Für die Bewilligungsfähigkeit von Bauvorhaben sind unter anderem die Nutzungsziffern gemäss Gemeindebaureglement massgebend.

Überbauungsziffer: Zur Berechnung zählen alle Gebäudeflächen auf der Parzelle inkl. Autounterstände, zugängliche freistehende Kleinbauten etc. Ebenfalls einzurechnen sind Balkone, gedeckte Sitzplätze und über 1.00m breite Dachvorsprünge. *Berechnungsformel: Total überbaute Fläche / Parzellenfläche.*

Geschossflächenziffer: Zur Berechnung zählen die Geschossflächen aller Geschosse auf der ganzen Parzelle (Aussenmasse aller zugänglichen geschlossenen Räume). *Berechnungsformel: Total Geschossfläche / Parzellenfläche.*

9. ENTWÄSSERUNG

Entstehen durch das geplante Bauvorhaben auf der Parzelle neue befestigte Flächen wie Dach- und/oder Asphaltflächen, ist in den Unterlagen nachzuweisen, wie und wohin deren Oberflächenwasser abgeleitet wird. In der Regel ist dieses vor Ort versickern zu lassen, ist dies nicht möglich, muss eine Rückhaltung (Retention) realisiert werden. Das direkte Ableiten in die Gemeindekanalisation ist nicht gestattet.

Bewilligungspflicht gemäss RPBR:

Art. 85 Nach dem vereinfachten Verfahren

¹ Nach dem vereinfachten Verfahren sind baubewilligungspflichtig:

- a) Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab gewachsenem Boden und die Einfriedungsmauern;
- b) Unterhalts-, Ausbesserungs- und Renovationsarbeiten an Dach und Fassade, die das Aussehen des Bauwerkes wesentlich verändern;
- c) Nutzungsänderungen und Anlageänderungen, die weder Arbeiten erfordern noch die Umwelt oder Gewässer beeinträchtigen;
- c^{bis}) Umnutzungen zu Zweitwohnzwecken von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen sowie Änderungen nach der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen (Art. 13 ZWG), soweit diese weder Arbeiten erfordern noch die Umwelt oder die Gewässer beeinträchtigen;
- d) Wechsel von Heizsystemen einschliesslich der erforderlichen Arbeiten zur Einrichtung der neuen Anlage
- e) Sanitäranlagen;
- f) Solaranlagen, sofern sie nicht gemäss dem Bundesrecht bewilligungsfrei sind; insbesondere sind Solaranlagen auf Bauten, die sich in der Schutzzone gemäss Artikel 59 RPBG oder in einem Schutzperimeter gemäss Artikel 72 Abs. 1 RPBG befinden, der Baubewilligungspflicht unterstellt;
- g) Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m ab gewachsenem Boden und deren Fläche 500 m² nicht überschreitet;
- h) Tafeln und andere Reklameträger unter Vorbehalt von Artikel 84 Bst. i;
- i) Automaten;
- j^{bis}) die Standorte für das Aufstellen mobiler Küchen;
- j) die übrigen geringfügigen Bauten und Anlagen, die nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden und auch nicht als solche nutzbar sind, wie Radioantennen, Hütten für Kleintiere (Hühnerställe, Kaninchenställe...), Garagen, Autounterstände oder Parkplätze, Gartenhäuser, unbeheizte Wintergärten, Biotope, private Schwimmbäder.

² Im Zweifelsfalle holt der Gemeinderat vorher das Gutachten der Oberamtsperson ein.

Art. 87 Befreiung von der Bewilligung (Art. 135 Abs. 3 RPBG)

¹ Keine Baubewilligung ist nötig für:

- a) Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten, die weder das Aussehen und die Struktur des Bauwerkes noch die Zweckbestimmung der Räume wesentlich verändern;
- b) kleinere Nebenanlagen wie Parabolantennen, nicht überdachte Gartenterrassen, private Gartenkamine, private Kinderspielplätze, Schwimmbäder (zerlegbar oder aufblasbar) ohne Wasseraufbereitungssystem, die nicht überdeckt und nicht beheizt sind;
- c) Garten- und Aussenraumgestaltungen oder Anlagen wie Treppen, Brunnen, Skulpturen;
- d) Einfriedungen;
- e) Treibhäuser und Tunnels für den Gemüse- und Gartenbau mit saisonalem Charakter und die am Ende der Saison wieder abgebaut werden;
- f) Wohnwagen und Mobilheime in den von der Ortsplanung dafür vorgesehenen Zonen.

² Das vereinfachte Verfahren ist indessen anwendbar, wenn sich die in den Buchstaben a bis d aufgezählten Bauten und Anlagen in einer Schutzzone befinden oder in Verbindung stehen zu einem geschützten Gebäude.

³ Bewilligungsfreie Solaranlagen nach dem Bundesrecht müssen dreissig Tage vor Baubeginn der Gemeinde gemeldet werden. Welche Pläne und Unterlagen der Meldung beigelegt werden müssen, wird in den Richtlinien der Direktion (Art. 89 Abs. 2) festgelegt.

⁴ Umnutzungen nach der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen (Art. 7 ZWV) müssen innerhalb von 30 Tagen ab Wohnungsbezug der Oberamtsperson schriftlich gemeldet werden. Die Oberamtsperson informiert das Grundbuchamt von Amtes wegen über die Umnutzung, damit dieses die Anmerkung ändern kann.

Verringerte Grenzabstände für geringfügige Bauten gemäss RPBR:

Art. 82 Abstände – Verringerte Abstände (Art. 132 Abs. 3 RPBG)

¹ Für ein Gebäude, das nur Nebennutzflächen aufweist, beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze wenigstens die Hälfte der Höhe des Gebäudeteils, der ausserhalb des Baubereichs (Ziff. 7.4 Anhang IVHB) liegt, sofern:

- a) der Bau die Einheit der Gebäude nicht beeinträchtigt und er so erstellt wird, dass er die Feuerbekämpfung nicht behindert;
- b) das grösste Mass des Gebäudeteils, der ausserhalb des Baubereichs liegt, im Grundriss 8,00 m nicht übersteigt;
- c) die Auskragungen der Vordächer dieses Gebäudeteils 0,6 m nicht übersteigen;
- d) die Gesamthöhe dieses Gebäudeteils 3,5 m nicht übersteigt;
- e) der Abstand zwischen Gebäuden ausserhalb des Baubereichs wenigstens 3,5 m beträgt.

Dieser Artikel gilt nicht für Bauten entlang von öffentlichen Strassen und Wegen, wo das Strassengesetz massgebend ist.