



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 elektronisch über die Webanwendung **FRIAC** einzureichen: www.fr.ch/de/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, Berechnungen, Dokumentationen, Fotos etc. sind als PDF-Dateien in die entsprechende Rubrik in FRIAC einzufügen.

Nach Eingang des elektronischen FRIAC-Dossiers bei der Gemeinde erfolgt eine Prüfung der Unterlagen durch die Bauverwaltung, welche den/die Projektverfasser/in bzw. Gesuchsteller/in anschliessend über das weitere Vorgehen (Abgabe von unterschriebenen Papierdossiers) informieren wird.

3. GRUNDLAGEN

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

4. BAUGESUCHS-DOSSIER

Das eingereichte Dossier muss für jedermann verständlich sein und folgende Unterlagen umfassen:

- Aktueller Situationsplan Mst. 1:500 mit eingezeichnetem Projekt (die Grundlage kann über das Geoportal 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 8.);
- Je nach Vorhaben techn. Unterlagen, Dokumentationen, Fotos etc.;
- Auf sämtlichen Planunterlagen ist das Bauvorhaben einzuzeichnen und mit den notwendigen Vermassungen 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 Papierdossiers nicht vollständig abgegeben werden.
- 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 Trinkwasser, allenfalls Bauwasser.
- Weitere Aufwendungen bleiben vorbehalten.

6. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Sobald das Baugesuch elektronisch durch die Bauverwaltung überprüft worden ist und die unterschriebenen Papierdossiers gemäss Information der Bauverwaltung vorliegen, werden sämtliche Baugesuche für 14 bzw. 30 Tage öffentlich aufgelegt (der gesetzliche Fristenstillstand über Ostern und Weihnachten bleibt vorbehalten). Die Publikation erfolgt je nach Vorhaben im Amtsblatt oder per eingeschriebenen Brief an die interessierten Nachbarn. Zudem wird das Baugesuch 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 1½ – 2 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 4) können verringerte Grenzabstände geltend gemacht werden. Abweichungen davon sind möglich, wenn mit den betroffenen angrenzenden Grundeigentümern ein Näherbaurecht vereinbart wird (das 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 1.50m 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.

Bei Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverwaltung Gurmels selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Bauverwaltung Gurmels

bauverwaltung@gurmels.ch
www.gurmels.ch

Bewilligungspflicht gemäss RPBR:

Art. 85 Bewilligungspflicht – Nach dem vereinfachten Verfahren

¹ Nach dem vereinfachten Verfahren sind baubewilligungspflichtig:

- a) Stützmauern, einschliesslich der mit ihrer Errichtung verbundenen Erdverschiebungen, Einfriedungsmauern sowie Zäune, unter Vorbehalt von Artikel 87 Abs. 1 Bst. e2 Ziff. 3;
- b) Renovationsarbeiten an Dach und Fassade, die das Aussehen des Bauwerkes wesentlich verändern;
- b1) Umbauten im Innern, welche die Festigkeit der tragenden Struktur eines Gebäudes nicht beeinträchtigen können;
- c) Nutzungsänderungen und Anlageänderungen, die weder Arbeiten erfordern noch die Umwelt oder Gewässer beeinträchtigen;
- cbis) 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) Lüftungs-, Klima- und Heizungsanlagen, einschliesslich der Ersatz von Heizungs- und/oder Warmwassersystemen, sowie die damit verbundenen Arbeiten;
- d1) unterirdische Leitungen, die dem Anschluss von Gebäuden an das Hauptverteilungsnetz dienen;
- e) ...
- 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;
- f1) Ladestationen für Elektrofahrzeuge unter Vorbehalt von Artikel 87 Abs. 1 Bst. b1;
- 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;
- ibis) 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, Holzschuppen, Pergolen, Unterstände, unbeheizte Wintergärten, Biotope, Behälter für die Sammlung von Regenwasser, private Schwimmbäder und Gewächshäuser. Vorbehalten bleibt Artikel 87 Abs. 1 Bst. b und e2 Ziff. 1 und 2.

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

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

¹ Keine Baubewilligung ist nötig für:

- a) Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten sowie Renovationsarbeiten an Dach und Fassade, die das Aussehen des Bauwerkes nicht wesentlich verändern;
- b) kleinere Nebenanlagen wie Parabolantennen, nicht überdachte Gartenterrassen, private Gartenkamme, private Kinderspielplätze und Schwimmbäder mit saisonalem Charakter, die bei Saisonende wieder abgebaut werden;
- b1) Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Zusammenhang mit einem Einzelwohnhaus gemäss Artikel 55 und 56;
- c) Garten- und Aussenraumgestaltungen oder Anlagen wie Treppen, Brunnen, Skulpturen;
- c1) Gipfelkreuze mit einer maximalen Höhe von 2 Meter;
- d) ...
- e) Treibhäuser und Tunnels für den Gemüse- und Gartenbau mit saisonalem Charakter und die am Ende der Saison wieder abgebaut werden;
- e1) Bauten und Anlagen, die vorübergehend für einen Zeitraum von höchstens drei Monaten zu touristischen oder Freizeit Zwecken errichtet werden;

e2) *innerhalb der Bauzone:*

1. *Holzschuppen, Gartenhäuser, Behälter für die Sammlung von Regenwasser und private Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m, sofern sie in einem Abstand zum Nachbargrundstück errichtet werden, der mindestens der Hälfte ihrer Höhe entspricht;*
2. *begrünte Pergolen von 12 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m, sofern sie in einem Abstand zum Nachbargrundstück errichtet werden, der mindestens der Hälfte ihrer Höhe entspricht;*
3. *Flecht- und Gitterzäune;*

f) *Wohnwagen und Mobilheime in den von der Ortsplanung dafür vorgesehenen Zonen.*

g) *Solaranlagen auf Gebäuden in Arbeitszonen, die gemäss Absatz 3 dem Meldeverfahren unterliegen.*

² Das vereinfachte Verfahren ist indessen anwendbar, wenn sich die in den Buchstaben b–e2 aufgezählten Bauten und Anlagen an folgender Lage befinden:

- a) *in einer Entfernung von weniger als 20 Meter oder jeder anderen rechtmässigen Distanz von einer Uferzone (See und Wasserläufe), vom Wald, von einem Naturschutzgebiet, von einem geschützten Naturobjekt;*
- b) *in einem geringeren Abstand gegenüber einer öffentlichen Strasse als jenem, der gemäss dem Mobilitätsgesetz vom 5. November 2021 anwendbar ist;*
- c) *im Gewässerraum;*
- d) *in einem Gebiet, das Gegenstand einer Schutzmassnahme bildet;*
- e) *in einem archäologischen Perimeter;*
- f) *in einem Wildtierkorridor;*
- g) *in der Nähe eines geschützten Gebäudes.*

³ *Bewilligungsfreie Solaranlagen nach dem Bundesrecht und solche auf Gebäuden in Arbeitszonen 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 entlang von öffentlichen Strassen und Wegen, wo für alle Bauten und Anlagen das Mobilitätsgesetz massgebend ist.