



GEMEINDE FALERA

Bauamt

Center communal

7153 Falera

WANN BRAUCHT ES EIN BAUGESUCH UND WIE MUSS ICH VORGEHEN?

Wann braucht es ein Baugesuch?

Grundsätzlich ist jede Bautätigkeit in der Gemeinde Falera dem Bauamt zu melden. Welche Bauten ein Baugesuch benötigen, können Sie dem Auszug aus dem Baugesetz der Gemeinde Falera entnehmen.

Ist ein Baugesuch nötig, können Sie die Checkliste auf dem Internet herunterladen. Diese Checkliste erleichtert Ihnen die Arbeit. Damit sind Sie auch sicher, dass Sie alle notwendigen Unterlagen zusammen haben.

Ist kein Baugesuch notwendig, ist dem Bauamt eine Baumitteilung zu erstatten.

Auszug aus dem Baugesetz der Gemeinde Falera

2.1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung Art. 16

- 1 *Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.*
- 2 *Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:*
 - a) *Neubauten, Hofstattbauten, An-, Um- und Aufbauten sowie Aussenrenovationen an bestehenden Gebäuden;*
 - b) *Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;*
 - c) *Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;*
 - d) *Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;*
 - e) *alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;*
 - f) *Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;*
 - g) *alle Anlagen, die einen Anschluss an ein öffentliches Werkleitungsnetz bedingen; insbesondere Versorgungs- und Transporteinrichtungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Wasserreservoirs, Kanalisationsleitungen, Kläranlagen, Kehrlichthäuschen sowie Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;*
 - h) *Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen wie der Sonnenenergie, Wärmepumpen und dergleichen;*
 - i) *private Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;*
 - k) *Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;*
 - l) *Anbringen von festen und beweglichen Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;*

- m) *Benennung von Bauten und Anlagen*
 - n) *Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, für die Nachbarschaft wesentliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sowie Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;*
 - o) *Anlage und Betrieb von Schwimmbädern aller Art, von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen für Materialien und Güter aller Art und ähnlichen Anlagen.*
- 3 *Alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.*
- 4 *Auf Anfrage kann die Baubehörde geringfügige Unterhaltsarbeiten am Gebäudeäusseren von der Bewilligungspflicht ausnehmen.*
- 5 *Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:*
- a) *Baubaracken, die nicht zu Wohnzwecken dienen während der Bauzeit*
 - b) *Firmentafeln während der Bauzeit und generell, wenn sie nicht grösser als 0.5 m2 sind*
 - c) *Unterhaltsarbeiten im Gebäudeinnern ohne Zweckänderung und ohne Veränderung der Raumgrundrisse*

Zuständigkeit

Für die Behandlung aller Baugesuche ist der Gemeindevorstand zuständig. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, im Bereich von Gewässern und des Waldes, ist zudem die Zustimmung des Departementes (DIV) notwendig. Die entsprechende Bewilligung wird durch die Gemeinde eingeholt.

Einzureichende Unterlagen

Unterlagen (zweifach einreichen)	Bezugsort
Baugesuch	Homepage oder Gemeinde Falera
Grundbuchauszug	Grundbuchamt Ilanz, Tel. 081 925 33 03
Situationsplan 1:500 mit Unterschrift des Geometers	Cavigelli & Partner, Ilanz, Tel. 081 920 09 20
Plangrundlagen 1:100 (Grundriss, Fassaden, Schnitt)	Zu erstellen durch Gesuchssteller oder seinem Vertreter (z. B. Architekt)

Verfahrensablauf

Nach Einreichung des Baugesuches prüft das Bauamt die Eingabe und sendet sie allenfalls zur Bereinigung an die Bauherrschaft zurück. Die bereinigte Baueingabe wird - bei Vollständigkeit der Akten und Pläne - zur öffentlichen Auflage während 20 Tagen aufgelegt. Während dieser Zeit können Betroffene schriftlich beim Gemeindevorstand Einsprachen (öffentlich-rechtliche) einreichen. Privatrechtliche Einsprachen sind dem Kreisamt Ilanz einzureichen. Erst nach der Bearbeitung der Einsprachen (Vernehmlassung, Verhandlung) und dem Vorliegen der Stellungnahme der involvierten Amtsstellen bzw. Zustimmung des Departementes (DIV) kann die Baubewilligung erteilt werden.

Beratung, Anfragen, Vorentscheide, Bagatellgesuche

Bei Unsicherheiten oder Problemen empfehlen wir, **vor der endgültigen Ausarbeitung** des Baugesuches, mit dem Bauamt der Gemeinde Falera 081 / 921 35 15 (jeweils Freitags) oder per E-mail ccasutt@falera.net, Kontakt aufzunehmen und die offenen Punkte zu besprechen. Dasselbe Vorgehen empfehlen wir auch bei Grossprojekten und Bauvorhaben in der Dorfzone. Die Beratung ist in der Regel **informell**, die Bauherrschaft kann aber einen verbindlichen Vorentscheid - mit öffentlicher Auflage - verlangen.

Verfahrensdauer

Als Bauherrschaft / Architekt können Sie wesentlich zu einer kurzen Verfahrensdauer beitragen, wenn Sie

- die Unterlagen vollständig einreichen
- bei Kleinbauten die Grundeigentümer der angrenzenden Grundstücke auf den Unterlagen mitunterschreiben lassen
- Problempunkte mit der Gemeinde vorbesprechen

In der Regel wird Ihnen die Baubewilligung innerhalb von 2 Monaten seit der öffentlichen Publikation erteilt. Bei Einsprachen kann das Verfahren jedoch, je nach Komplexität der Sachlage, länger dauern.