

Wegleitung für die Baugesuchseingabe

der Abteilung Bau + Werke Buchs ZH

Es empfiehlt sich, vor dem Ausfüllen der Baugesuchsformulare und der Einreichung des Baugesuches die §§ 309 - 314 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die §§ 1 - 19 der Bauverfahrensverordnung (BVV) durchzusehen.

Zu beachten ist insbesondere folgendes:

1. Eine baurechtliche Bewilligung ist gestützt auf § 309 PBG nötig für:

- die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt,
- den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen,
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (z.B. Parkplätze, Spielplätze, Terrainänderungen, Aufzüge, Tankanlagen, Heizungen und Kamine),
- die Unterteilung von Grundstücken vor/nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung,
- wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen,
- Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau,
- Mauern und Einfriedungen,
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
- Aussenantennen,
- Reklameanlagen,
- das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

2. Keiner baurechtlichen Bewilligung in Bauzonen gemäss § 1 BVV bedürfen:

- Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien,
- das Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden,
- Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung,
- Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1,0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten,
- Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen,
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ½ m² je Betrieb; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Licht-, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion,
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen,
- Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung (äquivalenten Strahlungsleistung ERP max.) von weniger als 6 Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1,0 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

Achtung: Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

3. Meldepflicht für Solaranlagen gemäss § 2 a BVV

- Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen sind meldepflichtig, soweit sie nach Art. 32a Raumplanungsverordnung (RPV) genügend angepasst sind. Das Meldeverfahren kommt jedoch für freistehende, d.h. für gebäudeunabhängige, oder in Fassaden integrierte Solaranlagen nicht zur Anwendung; solche Anlagen sind bewilligungspflichtig.

- Solaranlagen sind ebenfalls bewilligungspflichtig in Kern-, Erholungs-, Freihalte- und Reservezonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässerraum und im Uferstreifen.
- Ebenfalls bewilligungspflichtig sind andere Solaranlagen, die nicht parallel zur Dachfläche angebracht sind (z.B. aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern) sowie auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen, wenn sie nach Art. 32a RPV nicht genügend angepasst sind.

Gemäss Art. 32a RPV gelten Solaranlagen auf Dächern als genügend angepasst, wenn sie

- die Dachfläche im rechten Winkel nicht mehr als 20 cm überragen,
- von vorne und von oben betrachtet nicht über die Dachflächen hinausragen,
- nach Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden und
- als kompakte Fläche zusammenhängen.

Gemäss § 2 c BVV sind mit der Meldung folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Solaranlage im selben Massstab,
- Darstellungen (Skizze, Plan oder Foto) der Dachaufsicht, der Giebelfassade, der Trauffassade mit der Dachfläche, auf der die Solaranlage installiert wird,
- Produktionsbeschreibung des Herstellers der Solaranlage und Abbildungen der zum Einsatz kommenden Module und Anlagenteile,
- Orientierungsplan gemäss Brandschutzmerkblatt "Solaranlagen" der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen.

Die Meldung ist zu datieren, von der Bauherrschaft und den für das Projekt Verantwortlichen zu unterzeichnen und spätestens 30 Tage vor Baubeginn der Abteilung Bau + Werke mit den erwähnten Unterlagen einzureichen.

Achtung: Die Meldepflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

4. Baurechtliche Verfahrensarten

4.1 Ordentliches Verfahren

Das ordentliche Verfahren findet für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben Anwendung, die bau- und nachbarrechtlich relevant sind und nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen (siehe Ziffern 1 und 4.2). Entsprechende Bauvorhaben müssen grundsätzlich ausgesteckt und öffentlich bekanntgemacht werden.

Somit sind alle Neubauten, inkl. Stützmauern ab 1,5 m Höhe, Einzelparkplätze, Garagenboxen usw. sowie Erweiterungen bestehender Bauten (horizontal oder vertikal) im ordentlichen Verfahren zu behandeln. Gleiches gilt für neubau-ähnliche Umbauten oder Nutzungsänderungen.

4.2 Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren wird ausschliesslich für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung angewendet. Es entfallen somit die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung.

Gemäss § 14 BVV findet das Anzeigeverfahren namentlich Anwendung auf:

- Vordächer,
- Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge,
- Dachkamine und andere kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten,
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als $\frac{1}{20}$ der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen,
- unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus,
- die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern,
- das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände,
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise,
- Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude,
- Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. i BVV);
- Solaranlagen in Bauzonen gemäss § 48 Abs. 2 lit. b - f PBG, soweit nicht meldepflichtig (§ 2 a BVV),
- offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder,
- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II,
- Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. f BVV), ausser in Kernzonen,
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden,
- die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG.

Wer die Anwendung des Anzeigeverfahrens beantragt, hat in der Regel das Einverständnis offensichtlich anfechtungsberechtigter Dritter schriftlich nachzuweisen oder glaubhaft zu machen, dass keine Dritten anfechtungsberechtigt sind. Im Zweifelsfall bzw. aus formalrechtlichen Gründen muss aber das nachbarliche Einverständnis der Abteilung Bau + Werke vorgelegt werden (die Rechtssicherheit liegt auch im Interesse des Gesuchstellenden).

Die zum Entscheid zuständigen Stellen schliessen das Anzeigeverfahren mit einer schriftlichen Mitteilung oder einer Verfügung ab. Erlässt keine der zuständigen Stellen innert der Behandlungsfrist von 30 Tagen eine Verfügung, darf das angezeigte Vorhaben ausgeführt werden.

4.3 Gesuchunterlagen

Das Baugesuch sowie sämtliche Unterlagen sind zu datieren, von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie vom Projektverantwortlichen zu unterzeichnen und für die örtliche Baubehörde dreifach (Anzeigeverfahren) bzw. mindestens vierfach (ordentliches Verfahren) einzureichen. Ein zusätzliches Exemplar wird benötigt, wenn dem Baugesuch eine oder mehrere kantonale Amtsstellen zustimmen oder eine Bewilligung erteilen müssen.

Gemäss § 3 BVV sind mit dem Baugesuch in der Regel folgende Pläne und Beilagen einzureichen:

- Situationsplan in Form eines aktuellen Katasterplans (Original) gemäss amtlicher Vermessung oder eines anderen Plans gleichen Inhalts und gleicher Darstellung (nicht älter als ein Jahr). Der Situationsplan gibt Aufschluss über die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen. Ferner sind darin die im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (z.B. Baulinien) erfassten Themen soweit darstellbar abzubilden. Die Übereinstimmung mit den massgeblichen Daten und den Darstellungsnormen der amtlichen Vermessung ist durch die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung bestätigen zu lassen.
- Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:
 - die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen,
 - die Art der Baukonstruktion,
 - die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen,
 - die Dachaufbauten und Dacheinschnitte,
 - die Treppen- und Gangbreiten,
 - die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen,
 - die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume,
 - die Ausrüstung, wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuer-schutz-einrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind.
- Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100 mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfälliger Niveaulinien sowie der auf Meereshöhe bezogenen Höhenkoten,
- Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.

- Grundstücksentwässerungsgesuch bzw. Situationsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über Leitungsmaterial, Durchmesser, Gefälle, Einsteigschächte, Schlammfänger, ober-/unterirdische Versickerungsanlagen sowie Fallstränge mit Angaben über die Schmutzwasserwerte (DU)
- Wasseranschlussgesuch bzw. Situationsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über Leitungsmaterial, Durchmesser sowie Angaben über die Lage der Gebäudeeinführung und Wasserzählvorrichtung

Die Pläne müssen auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten (z.B. Terrainkoten an Gebäudeecken, Nachweis bzw. Berechnung der Parkplätze, geologisches Gutachten).

Gemäss § 5 BVV sind je nach Art und Lage des Bauvorhabens ferner erforderlich (§ 5 BVV):

- Aktuelle Grundbuchauszüge über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile,
- Berechnungen über die Ausnützung in bezug auf Nutzungsziffern oder eine allfällige andere Beschränkung, nötigenfalls mit planlicher Erläuterung,
- Angaben über die äusseren Materialien und Farben,
- Plan über die Liegenschaftsentwässerung (bzw. Prüfbericht/Projektkontrolle betrieblicher Umweltschutz),
- Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze,
- Nachweis der Energiebedarfsdeckung (§ 10a EnerG),
- Lärmgutachten (Betriebs-, Strassen-, Bahn- und Fluglärm),
- Emissionserklärung sowie Pläne und Angaben über Abluftanlagen,
- allfällige weitere nach Spezialgesetzen erforderliche Unterlagen,
- Umweltverträglichkeitsbericht,
- Begründung für allfällige Ausnahmegesuche,
- nachbarliche Zustimmungserklärungen in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen,
- schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn die Gesuchstellenden über das Baugrundstück nicht alleinverfügungsberechtigt sind,
- Aktuelle Fotos des Zustandes des Baugrundstücks, der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens und von bestehenden Bauten und Anlagen.

Nach Erhalt der Baubewilligung sind je nach Art des Bauprojektes noch folgende Unterlagen/Nachweise der Abteilung Bau + Werke einzureichen:

- Meldeblatt zu Bodenverschiebungen,
- Unterlagen für die Prüfung der Schutzraumbaupflicht oder Verfügung betreffend Ersatzabgabe Schutzraum,
- Feuerpolizeiliche Nachweise,

- Hindernisfreies Bauen,
- Materialisierungs- und Farbkonzept,
- Konzept über die lufttechnischen Anlagen,
- Nachweis energetische, schall- und lüftungstechnische Massnahmen,
- Lärmschutznachweis Wärmepumpe,
- Zustandsaufnahme öffentliche Strassen und Wege,
- Baustelleninstallationsplan mit Entwässerungskonzept.

5. Plangestaltung

Im Original des Katasterplanes sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot sowie die abzubrechenden Teile gelb darzustellen.

In den Grundrissen, Schnitten und Fassadenzeichnungen sind Neubauten schwarz darzustellen. Bei Umbauten sind bleibende Bauteile schwarz, neue rot und die abzubrechenden Teile gelb wiederzugeben.

6. Vollständigkeit der Unterlagen

Ihr Baugesuch kann erst behandelt werden, wenn sämtliche benötigten Unterlagen in richtiger Anzahl eingereicht wurden. Im Zweifelsfalle klären Sie mit der Abteilung Bau + Werke Art und Anzahl der einzureichenden Unterlagen vorgängig ab.

Die im Gesetz für die Behandlung der Gesuche festgesetzte Frist läuft erst, wenn sämtliche nötigen Unterlagen bei der Abteilung Bau + Werke vorliegen.

7. Antrag auf Ausnahmegewilligung

Verstösst das Bauvorhaben gegen Bau- oder Gestaltungsvorschriften, so ist ein Antrag auf eine Ausnahmegewilligung und eine schriftliche Begründung abzugeben. Fehlt diese, wird die Baueingabe zur Änderung zurückgeschickt oder die fehlende Begründung ist nachzuliefern. Bei der Begründung ist zu beachten, dass eine Ausnahmesituation gemäss § 220 Abs. 1 PBG vorhanden sein muss und die Schranken gemäss § 220 Abs. 2 und 3 nicht verletzt werden dürfen.

Abteilung Bau + Werke Buchs ZH

Nachgeführt am 31.05.2017