HINWEISE FÜR DIE EINREICHUNG EINES BAUGESUCHS

Gemeinde Stadel

Zweck der Wegleitung

Die Wegleitung will Grundeigentümer, Bauherren und für die Bauausführung Verantwortliche darüber orientieren, welche Bewilligungen nötig sind um bauen zu können und welche Personen und Stellen bei auftauchenden Problemen weiterhelfen können.

Rechtsgrundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG 700.1) sowie die zugehörigen Verordnungen, insbesondere

- Allgemeine Bauverordnung (ABV 700.2)
- Besondere Bauverordnung I (BBV I 700.21)
- Bauverfahrensverordnung (BVV 700.6)
- Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Stadel (BZO)

Wann ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist. Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:

a. die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,
b. Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt (z.B. Estrich- oder Kellerräume zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume umgewandelt werden sollen),
c. den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen
d. Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (§§ 1, 3 und 4 der kantonalen ABV geben Beispiele dazu),
e. die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung,
f. wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen. Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauvorhaben stehen und die 1,0 m Höhe und 500m^2 Fläche überschreiten,
g. Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstück in der Freihaltezone, ausgenommen Feldbewirtschaftung und Gartenbau,
h. Mauern und Einfriedigungen höher als 0,80 m,
i. Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
j. Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
k. Aussenantennen > 0,80 m (in alle Richtungen),
l. Reklameanlagen, leuchtend und/oder über ½ m^2 und/oder in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
m. das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 1 der kantonalen Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist, wobei die Befreiung von der Bewilligungspflicht nicht von der der Pflicht entbindet, die materiellen Bauvorschriften einzuhalten (§ 2 Abs. 2 BVV).

Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen in Bauzonen:

a. Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m^2 überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien,
b. Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräume oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden,
c. Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung,
d. Geländeveränderung, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1,0 m Höhe noch 500 m^2 Fläche überschreiten,
e. Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen,
f. nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ½ m^2 je Betrieb; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
g. nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion,
h. Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen,
i. 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 1m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

Meldepflicht Solaranlage

Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie die Dachfläche im rechten Winkel um nicht mehr als 20 cm überragt; von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragt; nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt ist und als kompakte Fläche zusammenhängt.

Abbruchmeldepflicht

Jeder beabsichtigte Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist vorgängig der Baubehörde zu melden (§ 327 Abs. 1 PBG).

Gültigkeit der Bewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit dem Bau begonnen wird. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Rückbau bestehender Gebäude als Baubeginn (vgl. § 322 PBG).

Mögliche Baubewilligungsverfahren

Verfahrensverordnung

Nach der kantonalen Bauverfahrensverordnung sind folgende Verfahrensarten möglich:

- ordentliches Verfahren: Regelfall
- Anzeigeverfahren (ohne Aussteckung und Ausschreibung, für untergeordnete Bauvorhaben) sind namentlich:

a. Vordächer,
b. Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge,
c. Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten,
d. Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen,
e. unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus
f. die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern,
g. das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände,
h. Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise,
i. Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude,
j. Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig (BVV § 1 lit. i),
k. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig,
l. offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder,
m. Gartenhäuser und Schöpfe soweit bewilligungspflichtig (BVV § 1lit. a),
n. Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig (BVV § 1 lit. f). ausser in Kernzonen,
o. Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden,
p. die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG.

Das örtliche Bauamt beurteilt, ob keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden und daher auf die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann (§ 15 BVV).

Vorentscheide

Zur Klärung von Fragen, die für die spätere Bewilligung eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Damit spätere Klarheit über die Verbindlichkeit des Vorentscheids besteht, muss der Gesuchsteller die entscheidenden Fragen klar und unmissverständlich formulieren. Das weitere Vorgehen und die Rechtswirkung ergeben sich aus den §§ 323 und 314 PBG.

Unterlagen, die mit dem Baugesuch einzureichen sind

Grundsatz

Nach § 310 PBG in Verbindung mit § 3 a.-d. BVV hat ein Baugesuch alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind.

Diese Unterlagen sind **mindestens** dreifach einzureichen.

Müssen Gesuche mit kantonalen Stellen koordiniert werden, so ist ein zusätzliches Exemplar des Baugesuchs notwendig.

Unterlagen

In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Baugesuchsformular (erhältlich beim Bauamt oder im Internet unter www.baugesuche.zh.ch)
- Katasterplan mit Stellung und Abständen der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie Darstellung allfälliger Baulinien (erhältlich bei Calörtscher Hirner Ingenieure Geometer Planer AG, Wasterkingerweg, 8193 Eglisau, Tel. 043 422 30 50)
- Grundriss und Schnitte 1:100
- Fassaden 1:100, mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfällige Niveaulinie sowie auf Meereshöhe bezogene Höhenknoten

Je nach Art (und Lage) des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- Umgebungsplan (1:100 oder 1:200) mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs, sowie auf Meereshöhe bezogene Höhenknoten (allenfalls vor Baufreigabe/Rohbauabnahme)
- Grundbuchauszug vom Notariat-und Grundbuchamt Niederglatt, Kaiserstuhlstrasse 42, 8172 Niederglatt, Tel. 044 752 34 00
- Brandschutznachweis
- Farb- und Materialkonzept
- Baumassenberechnung
- Parkplatzberechnung
- Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen
- Lärmgutachtung
- Umweltverträglichkeitsbericht (Anzahl auf Anfrage)
- Zustimmungserklärung des Nachbarn für Näherbaurecht oder Grenzbau gemäss § 270 PBG durch Mitunterzeichnung eines Plansatzes

- Begründung von Ausnahmegesuchen gemäss § 220 PBG
- Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs, wenn die Gesuchstellenden nicht allein verfügungsberechtigter Grundeigentümer sind

Darstellung

Die Darstellung der Pläne hat gemäss den §§ 3 und 4 der BVV, Bauverfahrensverordnung zu erfolgen.

In den Grundrissen, Schnitten und Fassaden sind Neubauten (bei Umbauten bleibende Bauteile) schwarz, bei Umbauten sind neue Bauteile rot und abzubrechende gelb darzustellen.

Aussteckung

Darstellbare Vorhaben sind vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken. Die Aussteckungen müssen bis zur Rechtskraft des Bauentscheids, mindestens jedoch während der Auflagefrist, stehen.

<u>Weitere notwendige Gesuche</u>

Abwassergesuch

Das Abwassergesuch ist in der Regel vor Baufreigabe vierfach einzureichen und hat mindestens Folgendes zu umfassen:

- Leitungs-Katasterkopie
- Grundrisse und Längenprofile 1:100 mit eingezeichneten Abwasserleitung bis zur öffentlichen Kanalisation
- eventuell geologisches Gutachten
- baulicher Zustand bestehender Leitungen (Kanal-TV)

Schutzraumeingabe

In Neubauten und bei wesentlichen Umbauten sind nach dem Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz in der Regel Schutzräume zu erstellen.

Das Gesuch um Genehmigung des Schutzraumprojektes hat in der Regel zu umfassen (2-fach):

- Gesuchsformular
- Katasterplan mit eingezeichnetem Schutzraum
- Grundriss, Schnitt und Fassaden 1:100
- Schutzraum-Ausführungsplan inkl. Schnitt 1:50
- Statische Berechnung des Schutzraumes

Bei Fragen gibt die Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf, Tel. 043 422 10 00, Auskunft.

Feuerungs-, Tankanlage

Das Gesuch für die Bewilligung einer Feuerungs- und/oder Tankanlage hat in der Regel zu umfassen (2-fach):

- Gesuchsformular
- Leitungskatasterkopie mit eingezeichnetem Tankstandort und allenfalls mit Gebäudehöhen versehen
- Grundriss-, Schnitt- und Detailpläne 1:50

Für Anlagen über 1 MW und Holzfeuerungen über 70 kW sind die Gesuchsunterlagen 3-fach einzureichen.

Bei Fragen gibt die Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf, Tel. 043 422 10 00, Auskunft.

Aufzugsanlage

Das Gesuch um Erteilung einer Ausführungsbewilligung für Aufzugsanlagen hat in der Regel zu umfassen (2-fach):

- Gesuchformular
- Grundriss und Schnitt 1:100
- Dispositionsplan des Aufzuges 1:20

Bei Fragen gibt Goetschi Ingenieurbüro AG, Zürcherstrasse 16, 8107 Buchs, Tel. 044 847 25 25 Auskunft.

Alle vorstehenden Unterlagen sind (mindestens 3-fach) mit Datum zu versehen und vom Gesuchsteller, Grundeigentümer und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Das Baugesuch ist beim Bauamt Stadel, Zürcherstrasse 15, 8174 Stadel, einzureichen. Nicht vollständige Unterlagen werden zur Ergänzung zurückgewiesen.

Stand: Januar 2019