

1. Bewilligungspflicht

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 RPG). Eine Baubewilligung ist u.a. erforderlich für (§ 309 PBG):

- Um-/Erweiterungsbauten sowie Zweckänderungen
- Abbruch in Kernzonen
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Parzellierung von Grundstücken
- Wesentliche Geländeänderungen
- Mauern, Einfriedigungen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Privatstrassen
- Empfangsantennen, Reklameanlagen usw.

Bei Unklarheiten erteilt das Bausekretariat Auskunft.

2. Erforderliche Gesuchsunterlagen

Baugesuche haben alle Unterlagen / Angaben zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 PBG, §§ 3ff BVV). Die Unterlagen sind mindestens dreifach bei der örtlichen Baubehörde einzureichen.

Bauvorhaben, welche einer oder mehrerer Beurteilungen kantonaler Stellen bedürfen, haben zudem zusätzliche Unterlagen (Zusatzformulare und Spezialpläne) zu enthalten. Es empfiehlt sich deshalb, für die Vollständigkeit des Baugesuches bzw. der Unterlagen das Bauvorhaben mit der Gemeinde vorzubesprechen.

2.1 Pläne

Katasterplan

Der Katasterplan ist bei ch Calörtscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Eglisau, zu bestellen (☎ 043 422 30 50 oder per Mail info@chingenieure.ch). Der Katasterplan muss vom Nachführungsgeometer unterzeichnet sein. Im Katasterplan müssen allfällige Baulinien sowie die Stellung und Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen eingezeichnet und vermasst sein. Bestehende Katasterpläne dürfen nur verwendet werden, wenn sie bei der Eingabe nicht älter als 1 Jahr sind. Die Verwendung von Ausdrucken aus dem Internet (GIS) ist nicht zulässig.

Grundsätzliches zur Plandarstellung

Sowohl im Katasterplan als auch bei Umbauvorhaben sind in den Projektplänen folgende farbliche Darstellungen zu verwenden:

- schwarz = bestehende Bauten
- gelb = Abbruch /alter Zustand
- rot = neu

Projektpläne

Die Projektpläne (Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Umgebungsplan) sind mit Titel, Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben Massstab, Datum und allen erforderlichen Unterschriften versehen und vermasst (Abmessungen und Koten) einzureichen.

Bei Umbauten/Zweckänderungen ist der Zustand vor dem Umbau (Raumbezeichnung) darzustellen. Bei Fassadenplänen sind das gewachsene und das neu gestaltete Terrain bis zur Grundstücksgrenze darzustellen.

Grundbuchauszug

Aktueller Grundbuchauszug über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke. Bestellung beim Notariat und Grundbuchamt Embrach. www.notariate.zh.ch

Nutzungsberechnung

Bei allen Neu- und Erweiterungsbauten sind nachvollziehbare Berechnungen der Baumassenziffer mit Schemaplan beizulegen. Dieses Erfordernis gilt nicht in der Kernzone. Bei Erweiterungsbauten ist die Berechnung nach bestehendem und neuem Bestand zu gliedern.

2.2 Baugesuchsformular

Es ist das offizielle Baugesuchsformular zu verwenden. Das Baugesuchsformular kann von Hand oder direkt am Computer ausgefüllt werden. Ein Herunterladen des Formulars von der Webseite www.baugesuche.zh.ch ermöglicht dies. Gerne ist das Bausekretariat aber auch bereit, das Formular in Papierform abzugeben. Im Baugesuchsformular ist das Bauvorhaben zu erklären und sämtliche Fragen sind zu beantworten. Weitere erforderliche Unterlagen und die Anzahl der Baugesuchsdossiers ergeben sich aus dem Ausfüllen des Formulars, insbesondere aus Seite 3 desselben.

Erklärungen zum Baugesuchsformular:

Seite 1

Gesuchsteller/in (Bauherrschaft)

Name und Adresse der Bauherrschaft. Lässt die Bauherrschaft sich im Baugesuchsverfahren durch Dritte (z.B. den Architekten) vertreten, ist dies hier anzukreuzen und die Vollmacht am Schluss des Formulars auf Seite 4 zu erteilen.

Projektverfasser/in

Name und Adresse des Planers.

Grundeigentümer/in

Name und Adresse der Grundeigentümer. Sind die Grundeigentümer identisch mit der Bauherrschaft, ist dies auf dem Gesuchsformular darzustellen.

Bauvorhaben

Lage:

Hier ist anzugeben, wo sich das Bauvorhaben befindet und in welcher Nutzungszone gemäss Zonenplan es liegt.

Art des Bauvorhabens:

Hier ist einerseits anzukreuzen, um welche Art des Bauvorhabens es sich handelt, wobei Mehrfachbenennungen möglich sind. Zudem ist das Bauvorhaben kurz zu umschreiben (z.B. Neubau Einfamilienhaus, Anbau Wintergarten, Ausbau Dachgeschoss, Nutzungsänderung Wohnung in Zahnarztpraxis, usw.).

Wohnbaustatistik:

Werden Gebäude mit Wohnungen neu erstellt, abgebrochen oder umgebaut, ist das Zusatzformular „Gebäude- und Wohnungserhebung“ auszufüllen. Die Angaben müssen von den Gemeinden an die eidgenössischen bzw. kantonalen statistischen Ämter weitergegeben werden.

Seite 2**Verlangter Entscheid / Verfahren**

Hier ist anzukreuzen, ob eine Baubewilligung (baurechtliche Bewilligung) oder ein Vorentscheid (Grundsatzentscheid über bestimmte Fragen) verlangt wird.

Baurechtlicher Entscheid (Baubewilligung)

Wird eine Baubewilligung (baurechtlicher Entscheid) verlangt, ist anzukreuzen, welches Verfahren gewünscht wird. Das Anzeigeverfahren für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung kann nur durchgeführt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss §13ff BVV erfüllt sind, insbesondere keine Interessen zum Rekurs berechtigter Dritter berührt sind oder wenn deren schriftliches Einverständnis vorliegt. Das Anzeigeverfahren ist zudem nicht anwendbar bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen und bei Denkmalschutzobjekten.

Vorentscheid

Bei Vorentscheiden sind gezielte Fragen zu stellen.

Ausnahmebewilligungen

In seltenen Fällen ist für die Realisierung des Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung (§ 220 PBG) möglich. Diese ist separat zu beantragen und detailliert zu begründen, weshalb eine Vorschrift nicht eingehalten werden kann. Es empfiehlt sich, ein Gesuch für eine Ausnahmebewilligung vorgängig mit der zuständigen Behörde vorzubesprechen.

Aussteckung (Baugespann)

Hier ist anzugeben, ab wann das Baugespann steht, oder ob es nicht ausgesteckt werden kann (mit Begründung). Es empfiehlt sich, die Aussteckung gleich mit der Einreichung des Baugesuches vorzunehmen. Das Baugespann darf während der 20-tägigen Auflagefrist, auf Ersuchen der Baubehörde bis zum baurechtlichen Entscheid, nicht entfernt werden. Nicht ausgesteckt werden müssen Bauvorhaben, welche im Anzeigeverfahren behandelt werden können.

Näherbaurecht

Durch nachbarliche Vereinbarung können die einzuhaltenden Abstände zum Nachbargrundstück unterschritten werden (§ 270 PBG). Die Zustimmung der Nachbarn ist auf den Plänen und im Formular Baugesuch unterschriftlich nachzuweisen. Das Bausekretariat stellt zudem ein spezielles Formular für die Erteilung des Näherbaurechtes zur Verfügung.

Materialwahl und Farbgebung der Baute

Hier ist anzukreuzen wie die Grundkonstruktion der Baute oder Anlage ausgeführt wird. Zudem ist die Farbgebung der wesentlichen Konstruktionsteile anzugeben, um die farbliche Einpassung der Baute oder Anlage in die Umgebung prüfen zu können.

Parkplätze

Hier ist anzugeben, wo sich wie viele Parkplätze befinden. Die Lage der Parkplätze und deren Zufahrt (Verkehrssicherheit) sind in jedem Fall auch in den Plänen darzustellen.

Baukosten

Anzugeben sind die Baukosten der bewilligungspflichtigen Bauarbeiten, ohne Grundstückserwerbs- oder Anschlusskosten. Die Angaben sind für die Berechnung der Bewilligungsgebühr erforderlich und müssen zudem an die eidgenössischen und kantonalen Ämter weitergegeben werden. Bei Umbauvorhaben sind neben den Baukosten auch die veranschlagten wertvermehrenden Baukosten separat darzustellen.

Seite 3**Besonderheiten / Spezialbewilligungen**

Diverse Bauvorhaben bedürfen neben einer Baubewilligung zusätzlich einer oder mehrerer Spezialbewilligungen. Je nach zutreffender Besonderheit sind zusätzliche Gesuchsexemplare erforderlich und Zusatzformulare auszufüllen. Zusatzformulare erhalten Sie unter www.baugesuche.zh.ch oder beim Bausekretariat.

Seite 4**Gesuchsunterlagen**

Hier ist anzugeben, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuchsformular eingereicht werden. Massgebend für Umfang und Darstellung der Gesuchsunterlagen sind die Bestimmungen gemäss §§ 3-5 BVV.

Vollmachterteilung

Lässt die Bauherrschaft sich im Baugesuchsverfahren durch jemand anderen vertreten, ist hier die bevollmächtigte Person einzutragen und mit der Unterschrift zu bestätigen.

Unterschriften

Das Baugesuch und sämtliche Unterlagen müssen datiert und von Bauherrschaft, Grundeigentümer und Projektverfasser unterschrieben sein.

Wer nicht oder nicht allein Grundeigentümer ist, hat seine bzw. ihre Berechtigung nachzuweisen. Erforderlich sind die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer oder eine rechtsgültige Vollmacht. Bei juristischen Personen ist die Unterschriftsberechtigung nachzuweisen (Handelsregisterauszug, Vereinsbeschluss, usw.).

3. Fristen**3.1 Vorprüfung**

Die Vollständigkeitsprüfung erfolgt sofort; Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen werden innert 3 Wochen seit Eingang des Gesuches verlangt.

3.2 Baurechtlicher Entscheid

Der baurechtliche Entscheid erfolgt im Anzeigeverfahren, nach erfolgter Vorprüfung, innert 30 Tagen und im ordentlichen Verfahren in der Regel innert zwei, bei grösseren Neubauten innert vier Monaten, vom Ablauf der Vorprüfung an gerechnet.

Vollständigkeit der Unterlagen

Unvollständige oder mangelhafte Gesuche werden zurückgewiesen, bzw. führen zu Verzögerungen.

Baufreigabe

Ohne Baufreigabe, die ausschliesslich schriftlich ausgestellt wird, darf kein Baubeginn erfolgen.

Meldepflicht

Der Baubeginn ist frühzeitig, auf jeden Fall aber vor Beginn der Bauarbeiten, dem Bausekretariat zu melden.

Freienstein, 23. Januar 2018
Baukommission Freienstein-Teufen