

Wegleitung zum Baugesuch

Wichtiger Hinweis: Unvollständige Baugesuche können nicht behandelt werden und die Bauabteilung ist berechtigt, solche Gesuche zurückzuweisen oder die fehlenden Unterlagen nachzuverlangen. Die weitere Behandlung des Baugesuches erfolgt erst nach Vorliegen aller für die Prüfung notwendigen Gesuchsunterlagen.

1. Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) § 309 benötigen in der Regel sämtliche Bauten und Anlagen eine baurechtliche Bewilligung, d.h. es ist ein Baugesuch im Sinne der vorliegenden Wegleitung gemäss Ziffern 2 und 3 rechtzeitig der Baubehörde einzureichen.

2. Baugesuchseingabe

Um einen optimalen Verfahrensablauf eines Baugesuches zu gewährleisten, sind die nachfolgenden Schritte bzw. die aufgeführten Unterlagen rechtzeitig und vollständig mindestens 4-fach der Bauabteilung einzureichen.

Zusätzlich sind alle Gesuchsunterlagen in elektronischer Form (PDF) einzureichen.

Im Katasterplan sowie in den Grundrissen, Schnitten und Fassaden sind die bestehenden Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot und abzubrechende Teile oder Gebäude gelb darzustellen. Bei Zweckänderungen ist in den Grundrissen die neue Zweckänderung rot und die ursprüngliche gelb zu unterstreichen.

- Baugesuchsformular vollständig ausgefüllt und mit Datum und Originalunterschriften versehen (kann unter www.baugesuche.zh.ch heruntergeladen werden)
- Aktueller Grundbuchauszug (Original), sowie drei Kopien, nicht älter als ein Jahr (Notariat- und Grundbuchamt Dielsdorf, Wehntalerstrasse 40, 8157 Dielsdorf, 044 752 37 70)
- Original-Katasterkopie mit Baulinien, mit Eintrag über die Stellung und Abstände der projektierten Bauten und Anlagen, nicht älter als ein Jahr (Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf, 043 422 10 00)
- Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Mst. 1:100, mit vollständiger Vermessung wie:
 - Eintrag der Boden- und Fensterflächen pro Raum
 - Bezeichnung der Nutzung und Zweckbestimmung pro Raum
 - Mauern und Wände sowie Fenster und Türen
 - Art der Konstruktion
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - Geschosshöhenangaben
 - Treppen- und Gangbreiten
 - lichte Raumhöhen

- Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, sanitäre Einrichtungen (Küchen, Bad/WC), Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie von baurechtlicher Bedeutung sind.
- Angaben über das gewachsene und gestaltete Terrain, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogene Höhenkoten.
- Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind. Angaben über Stützmauern, Einfriedigungen und der Zu- und Wegfahrten zu Garagen mit Angaben des Gefälles und der Einlenkerradien sowie Sichtdistanzen.
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (Für jedes Projekt auszufüllen, bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden)
- Material- und Farbkonzept (genaue Farbbezeichnung)
- Höhenkurvenplan, mit Angabe eines Höhenfixpunktes
- Ausnützungsberechnung (Wohn- und Kernzonen)
- Baumassenberechnung (Industrie- und Gewerbezone)
- Berechnung der erforderlichen Pflicht- und Besucherparkplätze
- Entwässerungsplan mit Angaben der Rohrmaterialien und Leitungsgefälle und Kotenangaben der Abwasserschächte, farbliche Darstellung: braun = Schmutzwasser; blau = Meteorwasser
- Nachweise Private Kontrolle für die betroffenen Fachbereiche (kann auch vor Baufreigabe eingereicht werden)
- Nachbarliche Zustimmungen z.B. Näherbaurecht (wenn Grenzabstände unterschritten werden)
- Schriftliche Vollmachtserklärung zur Berechtigung zur Einreichung eines Baugesuches

Der Baukommission werden Baugesuche vorgelegt, die eines der folgenden örtlich-sachlichen Kriterien erfüllen:

- Baugesuche in Gebieten, wo Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne (§79-87 PBG) zur Anwendung kommen.
- Baugesuche, die im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen sind oder bereits unter Schutz gestellte Bauten betreffen. Vorgängig muss durch eine Schutzabklärung die Schutzwürdigkeit des Objekts abgeklärt werden. Dazu ist ein umfassendes Gutachten der Schutzwürdigkeit durch eine Fachperson ausarbeiten zu lassen.
- Baugesuche, die eine Baute oder Anlage in der Kernzone betreffen.
- Baugesuche zu Arealüberbauungen (§69-73 PBG).
- Baugesuche von Projekten in ortsbaulich bedeutender Lage oder von ortsbaulich wesentlicher Bedeutung.

Sämtliche Planunterlagen sind mit Datum und den Originalunterschriften von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie den für das Projekt Verantwortlichen und allen Grundeigentümern zu versehen.

3. Weitere Gesuche und Unterlagen

Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind die nachfolgenden technischen Gesuche und Unterlagen erforderlich:

- Technische Gesuche für Spezialausstattungen (Liftaufzüge, Tank- und Feuerungsanlagen, Wärmepumpen, technische Installationen, Sprinkleranlagen, Klima-/Lüftungsanlagen, Zivilschutzraum, Solaranlagen etc.)

4. N i c h t bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Es sind aber in der Bauverfahrensverordnung (BVV) § 1 **Ausnahmen** geregelt, in welcher Bauten und Anlagen **keiner Baubewilligung bedürfen, nämlich:**

- 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 (beachten Sie hierzu den Pressebericht vom 13. Juli 2016 auf der Homepage der Abteilung Hochbau)
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Veränderungen 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 Einfriedigungen 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
- Nicht nach aussen in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, 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 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- und Denkmalschutzinventars.

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung (Telefon 044 247 20 47, bau@otelfingen.ch. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.baugesuche.zh.ch