

Wegleitung zum Baugesuch

I. ALLGEMEINES

Bewilligungspflicht (§ 309 PBG, § 1 ff BVV)

Keine Baubewilligung ist erforderlich für

- Bauten, deren Gesamthöhe unter 2.5 m und die Bodenfläche höchstens 6 m² betragen
- Sichtschütze bis zu 0.8 m sowie Maschendrahtzäune
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion,

Verfahrensarten

Ordentliches Verfahren

Das ordentliche Verfahren gilt für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im vereinfachten Verfahren oder im Anzeigeverfahren behandelt werden können.

Bitte achten Sie beim Einreichen Ihres Baugesuchs im Ordentlichen Verfahren auf folgendes:

- Baugesuch vollständig ausgefüllt inkl. Bausumme
- Aktueller Katasterplan der amtlichen Vermessung inkl. Bestätigung Geometer
<https://www.gossweiler.com/dienstleistungen/planbestellung>
- Änderungen im Katasterplan der amtlichen Vermessung sind eingezeichnet inkl. Grössenangaben
- Grundrisse im Massstab 1:100
- Schnitte im Massstab 1:100
- Angaben über die äusseren Materialien und Farben sind in den Plänen ersichtlich
- Aktueller Grundbuchauszug
- Zusatzformular Entsorgung Bauabfälle
<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/umgang-mit-bauabfaellen.html>
- Alle Pläne / Dokumente sind datiert und unterzeichnet in mindestens dreifacher Ausführung

Anzeigeverfahren

Für Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zu Rekurs und Beschwerde berechtigten Interessen Dritter beeinträchtigt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet. Beim Anzeigeverfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung. Das Bauvorhaben gilt als bewilligt, wenn die zuständigen Behörden innert 30 Tagen, vom Vorprüfungsentscheid an gerechnet, keine andere Anordnung treffen.



Bauverfahren im Anzeigeverfahren finden Sie im § 14 der Bauverfahrensverordnung (BVV).

Bitte achten Sie beim Einreichen Ihres Baugesuchs im Anzeigeverfahren auf folgendes:

- Baugesuch vollständig ausgefüllt inkl. Bausumme
- Aktueller Katasterplan der amtlichen Vermessung inkl. Bestätigung Geometer <https://www.gossweiler.com/dienstleistungen/planbestellung>
- Änderungen im Katasterplan der amtlichen Vermessung sind eingezeichnet inkl. Grössenangaben
- Alle Pläne / Dokumente sind datiert und unterzeichnet in mindestens dreifacher Ausführung

Vorentscheide (§§ 323 f. PBG)

Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden, und zwar **mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten** (mit Publikation und Aussteckung).

Aussteckung (§ 311 PBG)

Darstellbare Bauvorhaben (Gebäude, wesentliche Terrainveränderungen, Mauern ab 1.50 m Höhe) sind vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken. Die Aussteckung darf während der Auflagefrist nicht entfernt werden.

Berechtigung zur Einreichung von Baugesuchen (§ 310 Abs. 3 PBG)

Wer nicht oder nicht alleiniger Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs einzureichen. Erforderlich sind die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer oder eine rechtsgültige Vollmacht.

II. GESUCHSUNTERLAGEN

Grundsatz (§§ 3 ff BVV)

Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind.

Katasterpläne (§ 3 Abs. 1 lit. a BVV)

Es werden nur amtliche Katasterkopien entgegengenommen. Auf den Katasterkopien ist anzugeben: (Herausgeber: Gossweiler Ingenieure AG; Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach, Telefon 044 872 32 00, buelach@gossweiler.com)

- Datum und Unterschrift von Gesuchsteller und Projektverfasser
- Eintragung der projektierten Neubauten / Kennzeichnung des Umbauprojekts
- Grenz-, Gebäude-, Wald- und Gewässerabstände der projektierten Bauten nach allen Seiten

Sind Grenzänderungen geplant, sind die neuen Grenzen und Grundstücksflächen rot einzutragen.

Werkleitungspläne

Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei sämtlichen Bauvorhaben, die eine Terrainveränderung oder ein Fundament bedingen, sind die bestehenden Werkleitungen im Bereich des Baugrundstückes auf den Katasterkopien eintragen zu lassen, oder es sind separate Leitungskatasterpläne (im Doppel) einzureichen. Der Gesuchsteller kann die Leitungen beim Betreiber des Landinformationssystems (LIS), Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach, auf eigene Kosten nachfragen.

Projektpläne (§ 4 BVV)

Die Projektpläne sind farblich zu kennzeichnen (neu = rot, Abbruch = gelb) sowie mit Titel, Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben, Massstab, Datum und Unterschrift von Gesuchsteller und Architekt versehen einzureichen. Bei Umbauten ist der Zustand vor dem Umbau (Raumbezeichnung) darzustellen. Bei Fassadenplänen sind das gewachsene und das neu gestaltete Terrain bis zur Grundstücksgrenze anzugeben. Umgebungspläne haben sämtliche Angaben wie Treppen, Wege, Rampen, Gefälle, Koten, Grünflächen, Pflanzbereiche usw. zu enthalten.

Alle wesentlichen Gebäudeecken sowie die Grundstücksecken sind durch Meereskoten (gewachsenes und gestaltetes Terrain) zu markieren. Der Höhenbezugspunkt (Polygon, Grenzpunkt, Schachtdeckel etc.) ist deutlich zu kennzeichnen.

Grundbuchauszug

Grundbuchauszüge sind beim Notariat Eglisau, Obergass 3, Telefon 044 868 20 20, eglisau@notariate.zh.ch, zu beziehen. Sie dürfen nicht älter als ein Jahr sein.

Ausnützungsberechnung

Bei allen Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sind Berechnungen der Nutzungsziffer mit Schemaplan beizulegen. Bei Erweiterungsbauten ist die Berechnung nach bestehendem und neuem Bestand zu gliedern.

Parkplatznachweis

Bei Neubauten, bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Bauten oder Anlagen erfassen oder durch die eine wesentlich stärkere Nutzung als bisher ermöglicht wird, und bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich einen wesentlich stärkeren Verkehr nach sich ziehen, ist ein detaillierter Parkplatznachweis erforderlich. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der geltenden Bau- und Zonenordnung.

Ausnahmebewilligung (§ 220 PBG)

Ist für die Realisierung des Bauvorhabens eine Ausnahmebewilligung erforderlich, so ist diese im Gesuchsformular zu beantragen und auf einer separaten Beilage zu begründen.

III. Zuständigkeiten / Adressen / Fristen

Gemeindeingenieurbüro	Calörscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer AG, Wasterkingergweg, 8193 Eglisau, Telefon 043 422 30 50, info@chingenieure.ch
Zivilschutzraumbaupflicht	Calörscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer AG Wasterkingergweg, 8193 Eglisau, Telefon 043 422 30 50, info@chingenieure.ch
Ersatz / Neuinstallation Feuerung	Fritz Hoch, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz, Telefon 044 879 77 33, fritz.hoch@rafz.ch
Geometer	Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach Telefon 044 872 30 00, buelach@gossweiler.com
Strom	EKZ des Kantons Zürich, Deisrütistrasse 12, 8472 Seuzach, Telefon 058 359 41 11, regionweinland@ekz.ch
Kabelfernsehen	TV Spühler, Märktgass 9, 8197 Rafz, Telefon 044 886 86 86, info@spuehler-tv.ch

TERMINE / FRISTEN

Vorprüfung	3 Wochen ab Eingang Gesuch (§ 313 PBG)
Entscheid	Anzeigeverfahren 30 Tage ab Eingang Gesuch (§ 13 Abs. 2 BVV) vom Vorprüfungsdatum an gerechnet Ordentliches Verfahren zwei bis vier Monate vom Vorprüfungsentcheid an gerechnet (§ 319 PBG)
Gültigkeit der Baubewilligung	3 Jahre vom Eintritt der Rechtskraft an gerechnet (keine Verlängerung möglich)