

Wegleitung zum Baugesuch

I. ALLGEMEINES

Bewilligungspflicht (§ 309 PBG, § 1 ff BVV)

Eine Baubewilligung ist erforderlich für

- Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten
 - Nutzungsänderungen
 - Änderung der Bewirtschaftung/Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone
 - Mauern, geschlossene Einfriedigungen (ab 0.80 m Höhe), Schwimmbassins und dergleichen
 - Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze, Privatstrassen
 - Aussenantennen, Reklameanlagen
- (Auflistung nicht abschliessend)

Verfahrensarten (§ 318 ff PBG)

Ordentliches Verfahren

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

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.

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 Aussteckungen dürfen 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 nachzureichen. Erforderlich sind die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer oder eine rechtsgültige Vollmacht. Bei juristischen Personen ist die Unterschriftsberechtigung nachzuweisen (Handelsregisterauszug, Vereinsbeschluss usw.).



II. GESUCHSUNTERLAGEN

Grundsatz (§ 310 PBG, §§ 3 ff BVV)

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

Katasterpläne (§ 3 Abs. I 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)

- Titel (Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben)
- Datum und Unterschrift von Gesuchsteller und Architekt
- 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 Grundbuchamt 8193 Eglisau, Obergass 3, Tel. 044 868 20 20, 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

Ist für die Realisierung des Bauvorhabens eine Ausnahmebewilligung (§ 220 PBG) 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, Wasterkingerweg, 8193 Eglisau, Telefon 043 422 30 50
Zivilschutzraumbaupflicht	Calörscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer AG Wasterkingerweg, 8193 Eglisau, Telefon 043 422 30 50
Ersatz / Neuinstallation Feuerung	Fritz Hoch, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz, Telefon 044 879 77 33
Strom	EKZ des Kantons Zürich, Deisrütistrasse 12, 8472 Seuzach, Telefon 058 359 41 11, Fax 058 359 41 00
Kabelfernsehen	TV Spühler, Märktgass 9, 8197 Rafz, Telefon 044 886 86 86, Fax 044 886 86 85
Telefonanschluss	Swisscom
Kanalisation/Abwasserinstallation	Bauamt Rafz, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz Telefon 044 879 77 30
Anschluss Wasser	Bauamt Rafz, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz Telefon 044 879 77 30

TERMINE / FRISTEN

Vorprüfung	3 Wochen ab Eingang Gesuch (§ 313 PBG)
Entscheid	Anzeigeverfahren 30 Tage ab Eingang Gesuch (§ 9 BVV) vom Vorprüfungsdatum an gerechnet Ordentliches Verfahren zwei bis vier Monate vom Vorprüfungsentscheid an gerechnet (§ 319 PBG)
Gültigkeit der Baubewilligung	3 Jahre vom Eintritt der Rechtskraft an gerechnet (keine Verlängerung möglich)