

Anforderungen an Baugesuche

Planen und Bauen

Florhofstrasse 6
Postfach 650
8820 Wädenswil
Telefon 044 789 73 11
bauamt@waedenswil.ch

Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 §§ 3 - 6

Gesuchs-
unterlagen
A. Pläne
I. Art und Inhalt

§ 3. Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Pläne einzureichen:

- a) Kopie des Grundbuchplans, auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie allfällige Baulinien dargestellt sind. Anstelle der Grundbuchplankopie kann auch ein anderer, vom Nachführungsgeometer verifizierter Plan gleichen Inhalts und im gleichen Massstab eingereicht werden.
- b) Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:
 - die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen;
 - die Art der Baukonstruktion;
 - die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen;
 - die Dachaufbauten und Dacheinschnitte;
 - die Treppen- und Gangbreiten;
 - die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen;
 - die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume;
 - die Ausrüstungen, wie Heiz- und Feuereinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind;
- c) Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100 mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten;
- d) Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.

Die Pläne müssen auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten.

- II. Gestaltung § 4. In der Kopie des Grundbuchplans sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb darzustellen.
- In den Grundrissen, Schnitten und Fassadenzeichnungen sind Neubauten schwarz darzustellen. Bei Umbauten sind bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb wiederzugeben.
- Bei Zweckänderungen ist in den Grundrissen die neue Zweckbestimmung rot und die ursprüngliche gelb zu unterstreichen.
- Anstelle oder neben der Schwarz-, Rot- und Gelb-Darstellung in einem Plan können allenfalls, nach Vereinbarung mit der örtlichen Baubehörde, separate Pläne mit altem und neuem Zustand eingereicht werden.
- B. Weitere § 5. Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:
- a) Grundbuchauszüge über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile;
 - b) Berechnungen über die Ausnützung in bezug auf Nutzungsziffern oder eine allfällige andere Beschränkung, nötigenfalls mit planlicher Erläuterung;
 - c) Angaben über die äusseren Materialien und Farben;
 - d) Plan über die Liegenschaftentwässerung;
 - e) Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze;
 - f) Nachweis der Energiebedarfsdeckung (§ 10a EnG);
 - g) Lärmgutachten;
 - h) Emissionserklärung sowie Pläne und Angaben über Abluftanlagen;
 - i) allfällige weitere nach Spezialgesetzen erforderliche Unterlagen;
 - j) Umweltverträglichkeitsbericht;
 - k) Begründung für allfällige Ausnahmegesuche;
 - l) nachbarliche Zustimmungserklärungen in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen;
 - m) schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs, wenn die Gesuchstellenden über das Baugrundstück nicht alleinverfügungsberechtigt sind.
- C. Form und Anzahl § 6. Das Baugesuch sowie sämtliche Unterlagen sind zu datieren, von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie den für das Projekt Verantwortlichen zu unterzeichnen und für die örtliche Baubehörde mindestens dreifach einzureichen. Für jede weitere Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist eine zusätzliche Ausfertigung der benötigten Unterlagen beizufügen.

Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 §§ 13 -15

Ordentliches Verfahren

Das ordentliche Verfahren findet für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben Anwendung, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen.

Anzeigeverfahren

Grundsatz

§ 13. Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet.

Beim Anzeigeverfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung. Die Bearbeitungsfrist beträgt 30 Tage. Das Bauvorhaben gilt als bewilligt, wenn keine der zuständigen Behörden innert dieser Frist eine andere Anordnung trifft.

Die Gesuchstellenden können anstelle des Anzeigeverfahrens die Durchführung des ordentlichen Verfahrens verlangen.

Voraussetzungen

1. Untergeordnete Bedeutung

§ 14. Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:

- 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 und 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 (§ 1 lit. i);
- k) Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. k);
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder;
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II;
- n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig (§ 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.

2. Interessen
Dritter

§ 15.

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.

Das Anzeigeverfahren wird gleichwohl durchgeführt, sofern die Gesuchstellenden das Einverständnis der offensichtlich zum Rekurs berechtigten Dritten schriftlich nachweisen.

In Zweifelsfällen wird das Vorhaben öffentlich bekannt gemacht, sobald die aufzulegenden Unterlagen vollständig sind. Werden innert der Auflagefrist Zustellbegehren gemäss § 315 PBG gestellt, findet das ordentliche Verfahren, andernfalls das Anzeigeverfahren Anwendung. Unverzüglich nach Ablauf der Auflagefrist orientiert das örtliche Bauamt die Gesuchstellenden und die kantonale Leitstelle entweder über die Zustellbegehren oder über die Behandlung des Vorhabens im Anzeigeverfahren. Die Behandlungsfrist von 30 Tagen beginnt in diesem Fall am dritten Tag nach Ablauf der Auflagefrist.

Planungs- und Baugesetz (PBG) §§ 310 - 314

Inhalt des Baugesuchs	<p>§ 310. Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind; wird eine Ausnahme beansprucht, ist die Begründung beizufügen.</p> <p>Wo die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstücks es rechtfertigt, können weitere Unterlagen, wie Fotomontagen, Modelle, statische Berechnungen, oder genauere Aussteckungen verlangt werden.</p> <p>Wer nicht Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen.</p>
Aussteckung	<p>§ 311. Vor der öffentlichen Bekanntmachung sind darstellbare Vorhaben auszustecken, Grenzveränderungen ausgenommen.</p> <p>Die Aussteckungen müssen mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen; werden sie vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs entfernt, kann in streitigen Fällen die Wiedererstellung angeordnet werden.</p>
Ort der Gesuchseinreichung	<p>§ 312. Baugesuche und Gesuche um Erteilung weiterer für die Ausführung des Bauvorhabens notwendiger Bewilligungen sind ohne Rücksicht auf die sachliche Zuständigkeit bei der örtlichen Baubehörde einzureichen.</p>
Vorprüfung	<p>§ 313. Die örtliche Baubehörde prüft vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert drei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an.</p> <p>Weigert sich der Gesuchsteller, die Unterlagen anzupassen, kann die örtliche Baubehörde die Anhandnahme des Baugesuchs ablehnen.</p> <p>Sinngemäss verfahren andere Instanzen, die für baurechtliche Bewilligungen zuständig sind.</p> <p>Die Änderung oder Ergänzung der Gesuchsunterlagen und Aussteckungen kann ausnahmsweise auch noch später verlangt werden.</p>
Bekanntmachung	<p>§ 314. Die örtliche Baubehörde macht das Vorhaben nach der Vorprüfung öffentlich bekannt.</p> <p>Auf Begehren des Gesuchstellers erfolgt die Bekanntmachung sofort; nötige Aussteckungen müssen aber vorher erstellt sein.</p> <p>Die Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über den Gesuchsteller zu enthalten.</p> <p>Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sind die Gesuchsunterlagen während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.</p>