



Wegleitung Baueingabe

Merkblatt

Dieses Dokument erklärt die für ein Baugesuch erforderlichen Unterlagen in Bezug auf Anzahl, Formvorschriften und Plandarstellung.

Die massgebliche Grundlage für die Baueingabepläne ist der letztbewilligte Stand (der bei der Gemeinde erhältlich ist).

Wir weisen Sie darauf hin, dass nicht beurteilungsfähige, inkorrekt dargestellte und unvollständige Unterlagen zu einer Sistierung des Baugesuchs führen können.

Wofür braucht es eine Baubewilligung? Gemäss BVV

- Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten
- Nutzungsänderungen von baurechtlicher Bedeutung
- Abbruch von Gebäuden in Kernzonen
- Wesentliche Geländeänderungen
- Änderungen der Gestaltung von Grundstücken in Freihaltezone
- Mauern, geschlossene Einfriedungen, Sichtschutzwände (ab 0,8 m Höhe)
- Schwimmbassins und dergleichen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Privatstrassen
- Aussenantennen
- Reklameanlagen
- Baugrubensicherung auf öffentlichem Grund
- Unterteilung von Grundstücken
- Ramm- und Sprengarbeiten
- Wärmedämmung
- Einbau Dachfenster
- Liste nicht abschliessend

Als bewilligungspflichtig gelten Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen ab einer Höhe von 2.5 m und/oder Grundfläche ab 6 m². In der Kernzone gilt diese Erleichterung nicht!

In der Landwirtschaftszone ist jede bauliche Veränderung bewilligungspflichtig (inkl. Zäune etc.).

Voranfrage an die Baubehörde

Voranfragen sind Möglichkeiten, Informationen einzuholen. Es müssen präzise Fragen gestellt und alle notwendigen Unterlagen für die Beurteilung beigelegt werden.

1 Stunde ist kostenfrei der Rest wird in Rechnung gestellt.

Vorentscheide

Für Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Vorhabens entscheidend sind, kann ein Vorentscheid eingeholt werden. Ein Vorentscheid ist gegenüber Dritten verbindlich, wenn er publiziert wird. Für Vorentscheide müssen präzise Fragen gestellt werden, eine Gesamtbeurteilung des Vorhabens kann in diesem Verfahren nicht vorgenommen werden.



Anzeigeverfahren (AV) § 14 BVV

Das Bauvorhaben muss von untergeordneter Bedeutung sein. Das heisst Dritte dürfen nicht betroffen sein oder müssen schriftlich zustimmen. Das Anzeigeverfahren findet Anwendung für folgende Aufzählung:

- Vordach
- Balkon
- Dachkamin
- Dachflächenfenster
- Dachaufbaute
- Liste nicht abschliessend
- Änderung Zweckbestimmung
- Veränderung im Innern des Gebäudes
- Änderung der Heiz/Tankanlage
- offene (private) Schwimmbecken
- Gartenhäuser und Schöpfe <10 m².

Für das Anzeigeverfahren entfallen Aussteckung und amtliche Publikation. Es wird von Fall zu Fall geprüft, ob es im Anzeigeverfahren oder im ordentlichen Verfahren bearbeitet werden kann.

Vorprüfungsfrist: 20 Tage
Behandlungsfrist: 30 Tage
Rechtskraft: 30 Tage ab Zustellung + 10 Tage Postweg

Ordentliches Verfahren (OV) § 309 PBG

Bauvorhaben die im OV zu bewilligen sind, müssen vorab ausgesteckt und publiziert werden. Es wird eine amtliche Publikation jeweils am Donnerstag in der Baumerzeitung und am Freitag im Kantonalen Amtsblatt erstellt.

Vorprüfungsfrist: 20 Tage
Behandlungsfrist: 2 – 4 Monate
Rechtskraft Bewilligung: 30 Tage ab Zustellung + 10 Tage Postweg

Publikation, Aktenaufgabe und Aussteckung: 20 Tage
Während dieser Frist kann das Bauvorhaben von jedem/jeder Interessierten eingesehen und der Baurechtsentscheid angefordert werden. (Legitimation für Rekurs)

Meldepflicht § 2 BVV

Der Meldepflicht unterliegen:

- Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RVP)10 genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässerraum und im Uferstreifen.
- Solaranlagen auf Dächern und Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen, auch wenn sie nicht nach Art. 32a RVP10 genügend angepasst sind.
- Innen und aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpen (aussen bis zu einer Grösse von 2m³) solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässerraum und im Uferstreifen.
- Fernwärmeanschlüsse



Aussteckung § 311 PBG

Am Mittwoch vor der öffentlichen Bekanntmachung sind darstellbare Vorhaben auszustecken, Grenzveränderungen ausgenommen. Die Aussteckungen müssen mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen. Wird bei der Baugespann-Kontrolle festgestellt, dass das Vorhaben nicht oder nur mangelhaft ausgesteckt wurde, ist eine erneute gebührenpflichtige amtliche Publikation erforderlich.

Baugesuch Unterlagen § 3 BVV

Sämtliche Unterlagen müssen datiert und von der Bauherrschaft, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet sein.

Die Pläne sind mindestens in dreifacher Ausführung (Gemeinde, Gesuchsteller, Gemeindeingenieur) dem Bauamt einzureichen. Für jede weitere Stelle (z.B. Kanton, SBB, BKZ, kommunale Denkmalpflege, Schutzraum) die eine Beurteilung vornehmen muss, ist ein zusätzlicher Satz Unterlagen einzureichen. Zudem sind die Pläne auch als PDF-Dateien an hochbau@bauma.ch zuzustellen.

Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Unterlagen einzureichen:

- Baugesuchformular Anzeigeverfahren oder Ordentliches Verfahren (<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/baueingabe-verfahren/formulare-baueingabe.html>)
- Aktueller Katasterplan mit eingetragenem Vorhaben inkl. Vermessung (zu beziehen bei der Ingesa AG)
- Aktueller Grundbuchauszug nicht älter als 6 Monate
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung
- Grundrissplan vom Um- oder Neubau betroffenen Stockwerke 1:100 oder 1:50
- Umgebungsplan mit Verkehrserschliessung, Sichtweiten, Bepflanzungen
- Die nötigen Quer- und Längsschnittpläne und alle notwendigen Gebäude- und Terrain-schnitte mit Höhenangaben
- Fassadenplan die Gebäudehöhe muss auf allen Gebäudeecken ersichtlich sein. Ebenfalls auch die Vermessung der Dachaufbauten
- Brandschutzpläne
- Meldeformular QS- Person Brandschutz oder Formular Brandschutznachweis

Auf den Plänen muss mit Farben die Veränderung und die bereits bestehenden Bauteile eingezeichnet werden:

schwarz / grau = bestehende Bauteile

gelb = abzubrechende Bauteile

rot = neue Bauteile

Weitere Unterlagen § 5 BVV

Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind im Weiteren erforderlich:

- Ausnützungsberechnung
- Begründung für Ausnahmegesuche
- Material- und Farbkonzept
- Einverständnis aller Grundeigentümer bei Miteigentum
- Kantonale Zusatzformulare
- Näher-/Grenzbaurecht der Nachbarn
- Lärmschutzgutachten
- Fotos des aktuellen Zustandes
- Parkplatznachweis inkl. Berechnung



Adressliste

Auskünfte / Vorbesprechung:	Herr Felix Adelmeyer, Abteilungsleiter Tel. 052 397 70 35 Frau Shannon Schnorf, Sachbearbeiterin Tel. 052 397 70 38
Grundbuchauszug:	Notariat, Grundbuch und Konkursamt Bauma Dorfstrasse 42, 8494 Bauma Tel. 052 635 10 40
Feuerpolizei / Baukontrolle:	Herr Rinor Osmani, Geoinfra Ingenieure AG Kemptpark 9, 8310 Kemptthal Tel. 052 354 21 34
Katasterplan / Geometer Vermessung/ Leitungskataster Abwasser / Kanalisation	Ingesa AG Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon Tel. 044 934 33 88
Leitungskataster Wasser:	Frei + Krauer AG Mythenstrasse 17, 8640 Rapperswil Tel. 055 220 00 90
Blitzschutz:	Herr Marcel Truninger, c/o Ninger AG Rankstrasse 16, Postfach 1244, 8620 Wetzikon Tel. 052 233 45 50
Behindertengerechtes Bauen:	Behindertenkonferenz Zürich, Bauberatung Kernstrasse 75, 8004 Zürich Tel. 043 243 40 04
Kaminfeger:	Meli Kaminfeger GmbH Im Holderbaum 29, 8494 Bauma Tel. 043 833 61 79

Für weitere Auskünfte steht Ihnen das Bauamt Bauma jederzeit zur Verfügung.

Gemeindeverwaltung Bauma
Hochbau und Liegenschaften
Dorfstrasse 41 | Postfach 232 | 8494 Bauma
Telefon 052 397 70 30
E-Mail hochbau@bauma.ch
Website www.bauma.ch

Für Anfragen bezüglich Wasser/ Abwasser steht Ihnen die Abteilung Tiefbau und Werke gerne zur Verfügung.

Auskünfte	Herr Roman Wyler, Abteilungsleiter Tel. 052 397 70 34 Frau Sabrina Luterbacher, Sachbearbeiterin Tel. 052 397 70 31
-----------	--