

Info-Blatt zur Baueingabe

Wofür braucht es eine baurechtliche Bewilligung?

- Erstellung, Ersatz oder Veränderung von Bauten, Bauteilen, Anlagen und Ausrüstungen
- Nutzungsänderungen
- Unterteilung von Grundstücken
- Wesentliche Geländeänderungen
- Mauern und Einfriedigungen ab 80cm Höhe
- Fahrzeugabstell-, Werk- und Lagerplätze
- Solaranlagen in Kern- oder Schutzzonen, sonst ab 35m² Fläche oder mehr als 10cm über der Dachhaut
- Aussenantennen/Satellitenschüsseln ab ∅ 80cm
- Reklameanlagen

Als bewilligungspflichtig gelten Bauten und Anlagen ab einer Höhe von 1,50m und Grundfläche von 2.00m².

Welche Baubewilligungsverfahren sind möglich?

Ordentliches Verfahren	Anzeigeverfahren
Bauvorhaben die im ordentlichen Verfahren zu bewilligen sind, müssen publiziert und ausgesteckt werden.	Für Vorhaben untergeordneter Bedeutung, welche keine Interessen rekursberechtigter Dritten berühren, d.h. weder Publikation noch Ausschreibung
Behandlungsfrist: Vorprüfung ca. 3 Wochen 2 bis 6 Monate (je nach Grösse und Lage des Vorhabens)	Behandlungsfrist: Vorprüfung ca. 3 Wochen Grundsätzlich 30 Tage (rechnen Sie mit knapp 2 Monaten von der Eingabe bis zur Bewilligung)
Zeitlicher Ablauf: <ul style="list-style-type: none"> • Einreichung des Baugesuchs • Vorprüfung durch die Abteilung Hochbau und Umwelt • Versand an evt. mitzuständige Stellen (Feuerschauer, Kantonale Amtsstellen) • Publikation, Aussteckung und Planaufgabe während 20 Tagen • Behandlung des Baugesuchs • Baurechtlicher Entscheid (Baukommission beantragt dem Gemeinderat) • Rechtskraft des baurechtlichen Entscheides: 30 Tage ab Zustelldatum bzw. nach Rechtskraft eines allfälligen Rekurses • Vor Eintritt der Rechtskraft des Entscheides darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden 	Namentlich findet es Anwendung bei: <ul style="list-style-type: none"> • Vordächern • Balkonen, Nischen, Rück- und Vorsprünge • Kaminen und kleine technisch bedingten Aufbauten • Dachflächenfenstern, Dachaufbauten, Dacheinschnitten • Veränderungen im Innern • Veränderungen von einzelnen Fassadenöffnungen • Änderung von Heizungs-/Tankanlagen • Offene (private) Schwimmbecken • Gartenhäusern und Schöpfen • Mauern und Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.50 M • Wenn bewilligungspflichtig: Empfangsantennen und Sonnenkollektoren

Vorentscheid mit oder ohne Drittverbindlichkeit

Zur Abklärung der Bewilligungsfähigkeit eines Vorhabens, kann ein Vorentscheid verlangt werden. Dieser ist dann verbindlich gegenüber Dritten, wenn er publiziert wird.

Das Baugesuch, die Unterlagen

- Baugesuchsformular, wenn notwendig Zusatzformulare Kanton (4-fach), über Internet unter www.baugesuche.zh.ch abrufbar
- Gebäude- und Wohnungserhebungsblatt, 3-fach
- Kopie Grundbuchplan (Amtlicher Katasterplan) mit eingetragenem Vorhaben inkl. Vermassung, max. 6 Monate alt (Neubauten rot, Abbrüche gelb und Bestehendes schwarz), 4-fach
- Grundrisse, Schnitte, Fassaden- und Umgebungspläne inkl. Vermassung, (4-fach)
- Aktueller Grundbuchauszug (max. 6 Monate alt) im Original, 1-fach
- Baumassenberechnung mit Planschema, 2-fach
- Parkplatznachweis, 2-fach

Bezugsquellen:

Formulare www.baugesuche.zh.ch
Grundbuchauszug: Notariat + Grundbuchamt, Bahnhofplatz 9, Affoltern a.A. Tel. 044 763 44 66
Katasterkopien Ingenieurbüro gpw, Obstgartenstr. 12, Affoltern a.A., Tel. 043 322 77 22

Eventuell weiter Unterlagen

- Einverständniserklärung resp. Unterschrift aller Grundeigentümer bei Miteigentum
- allfällige Näherbau- oder Grenzbaurechte der Nachbarn
- Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zum Einreichen eines Baugesuches, wenn der Gesuchsteller über das Grundstück nicht Verfügungsberechtigt ist
- allfällige Vollmachten weiterer Grundeigentümer als Vertretung
- Begründung allfälliger Ausnahmegesuche
- Aktuelle Fotos des Zustandes des Baugrundstückes, der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens und von bestehenden Bauten und Anlagen
- Höhenkurvenplan
- Liftgesuch
- Tankgesuch
- Reklamegesuch

Vor Baufreigabe einzureichen

- Kanalisationseingabe, 3-fach bei der Abteilung Tiefbau und Sicherheit
- Schutzraumeingabe
- Baustelleninstallationsplan
- Farb- und Materialkonzept
- Nachweis für energetische Massnahmen, Schallschutz, Klima- und Belüftungsanlagen, 2-fach
- Gesuch für Feuerungs- und Tankanlagen, 2-fach
- Weitere Unterlagen gemäss Baubewilligung
- Detaillierte Angaben über äussere Materialien und Farben

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

Die vorstehend aufgeführten Aufzählungen, Bedingungen und Erläuterungen sind Zusammenfassungen und nicht abschliessend.

⇒ siehe dazu **Wegleitung des Baugesuches** oder **spezielle Anmerkungen im Formular** ⇐

Gültigkeitsdauer der Baubewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Abbruch bestehender Gebäude als Baubeginn (vgl. § 322 Planungs- und Baugesetz).