

Checkliste

Baugesucheingabe



Überblick

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben sich entschlossen ein Baugesuch zu realisieren? Das Bauamt möchte mit einer raschen und unkomplizierten Behandlung Ihres Gesuches zum guten Gelingen des Vorhabens beitragen.

Natürlich ist jedes Baugesuch individuell. Wir sind bestrebt, die individuellen Bedürfnisse und Voraussetzungen in den Prozess miteinzubinden und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Bei grossen Bauvorhaben, Umbauten und Sanierungen von schützens- bzw. erhaltenswerten Gebäuden und bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone empfiehlt sich eine vorgängige Kontaktaufnahme mit dem Bauamt.

Ihr Bauvorhaben ist bewilligungsfähig, wenn es alle rechtlichen Grundlagen sowohl kommunaler (Bau- und Zonenordnung) als auch

kantonale und bundesrechtlicher Natur erfüllt sowie eine genügende bis gute (Kernzonen) Gestaltung und Einordnung erreicht. Zur Prüfung, ob die Rechtsgrundlagen eingehalten sind, benötigt das Bauamt ein vollständiges Baugesuch.

Wenn Sie Fragen bezüglich der Ausarbeitung des Baugesuches bzw. der Beschaffung der erforderlichen Dokumente haben oder nicht sicher sind, ob Ihr Vorhaben überhaupt baubewilligungspflichtig ist, dürfen Sie sich gerne bei uns melden. Die Basis für eine rasche Behandlung Ihres Baugesuches sind in jedem Fall vollständig und korrekt erstellte Baugesuchsakten. Mit dieser Checkliste und den Ergänzungen möchten wir Ihnen die Arbeit erleichtern.

Sie erreichen das Bauamt unter:
044 764 83 68
hochbau@kappel-am-albis.ch.

Grundsätzliches

Digital: Sämtliche Baugesuchsunterlagen sind in 2-facher Ausführung datiert und unterschrieben beim Bauamt einzureichen. Die digitalen Pläne sind per **Mail** im PDF (oder geeignetem Format) an das Bauamt zu senden. Die Bewilligung und Pläne werden im Verfahren per Post zugestellt. Die Korrespondenz erfolgt einzelfallweise per Mail oder Post.

e-Baugesuch:
Sie können Ihr Baugesuch alternativ auch digital via Plattform der Baudirektion Zürich einreichen. Sämtliche Pläne sind in 2-facher Ausführung datiert und unterschrieben beim Bauamt einzureichen. Zusätzlich ist das Unterschriftenblatt der Bauherrschaft 2-fach unterschrieben einzureichen. Der ganze Bewilligungsprozess sowie die Korrespondenz erfolgen weitestgehend digital.
<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/elektronische-baugesuche.html>

Normal: Sämtliche Baugesuchsunterlagen sind in 5-facher Ausführung datiert und unterschrieben dem Bauamt einzureichen. Die Bewilligung und Pläne werden im Verfahren per Post zugestellt. Die Korrespondenz erfolgt einzelfallweise per Mail oder Post.



Verfahren

Handelt es sich um ein Baugesuch von untergeordneter Bedeutung (§ 14 BVV)? Dann kann es im Anzeigeverfahren behandelt werden, ansonsten wird das Ordentliches Verfahren mit Aussteckung und Publikation nötig.

Die Behandlungsdauer variiert je nach Verfahren. Grundsätzlich sollte zwischen 30 Tagen bis maximal 4 Monate für ein Baugesuch einge-rechnet werden. Falls ein inventarisiertes Objekt betroffen wäre, verlängert sich die Behandlungsfrist um ein Jahr.

Achtung, Bauvorhaben in der Kernzone haben meist eine Dritt-wirkung und sind deshalb meis-tens öffentlich aufzulegen – das Bauamt gibt im Einzelfall gerne Auskunft über das angestrebte Verfahren.

Baueingabe vorbereiten:

Die Pläne geben Auskunft über das Bauvorhaben, bitte führen Sie die geplanten Bauarbeiten dort auf. Wir bitten Sie hier, die allgemein gültigen Grundsätze zu verwenden: Pläne sind zu datieren und zu unterzeichnen. Revisionspläne werden mit einem Revisionsdatum ergänzt.

- Neues mit roter Farbe
- Abbruch mit gelber Farbe (geändertes bei Revisionsplänen)
- Bestehend mit schwarzer Farbe (letzter be-willigter Stand bei Revisionsplänen)
- ursprüngliches Terrain mit gestrichelter Li-nie
- Geplantes Terrain mit durchgezogener Li-nie
- Höhenkoten sind anzugeben
- Abstände und Höhen sind einzuziehen wo sinnvoll

Gerne kann das A3 Format für die Pläne verwendet werden.



Unterlagen

Formular Baugesuch (ausgefüllt und unterschrieben)

Situationsplan

Im Situationsplan ist das Bauvorhaben einzulegen und zu vermassen. Insbesondere sind folgende Angaben anzugeben: Außenmasse des Gebäudegrundrisses, Abstand gegenüber von Straßen/Wald/Gewässer, Abstand zu benachbarten Grundstücken und Gebäuden, etc. Der Situationsplan ist eine vom Nachführungsgeometer (in der Regel Maßstab 1 : 500) beglaubigte Kopie des Grundbuchplanes. Sie erhalten diesen beim Büro GPW in Affoltern am Albis, 043 322 77 20.

Grundrisse aller Geschosse, Mst. 1:100

Inhalt: Zweckbestimmung der Räume, Stärke der Außenwände und Isolation, Standorte von Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen, Boden- und Fensterfläche in Quadratmetern.

Schnitte, Mst. 1:100

die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen
Inhalt: Geschosshöhe, Kniewandhöhe, Stärke Dachisolation, Höhe oberkant Erdgeschossböden.

Fassadenzeichnungen, Mst. 1:100

Inhalt: Markierung der Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden, Angabe des massgebenden und des gewachsenen Terrains, Vermassung der Fassaden- bzw. Gesamthöhe, Vermassung der Kaminhöhe.

Umgebungsplan, Mst. 1:100

Inhalt: Sichtweiten, geplanten Grünbereiche, Materialisierung der Bodenstrukturen, Höhenketten und/oder Höhenlinien, Übergänge zu Nachbargrundstücken, Sichtschutzelemente, Mauern inkl. Materialisierung, Bezeichnung der Parkplätze inkl. allfällige hindernisfreie Parkplätze, Spielplatz, Treppen inkl. Geländer, Gefälle mit % Angaben, Außenbeleuchtungen sowie deren Massnahmen gegen Lichtverschmutzung (Zeitschaltuhr etc.).

Ausserhalb Bauzonen: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/bauvorschriften/bauen-an-besonder-lage/bauen-ausserhalb-von-bauzonen/inhalt/spezialthemen/umgebungsgestaltung.html>

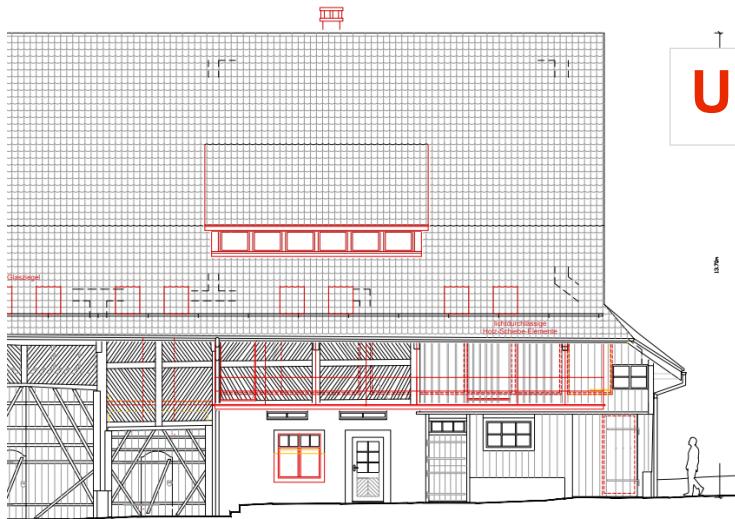
Plan über die Liegenschaftsentwässerung.

Die Grundlagen für den Werkleitungsplan können Sie bei den jeweiligen Werken (Ingenieurbüro GPW Affoltern, EKZ, Wasserversorgungsgenossenschaft Kappel oder Uerzlikon/Hauptikon etc.) anfragen

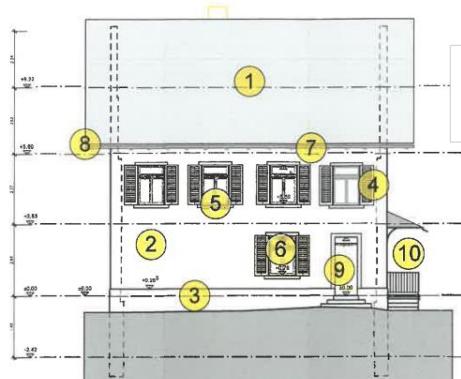
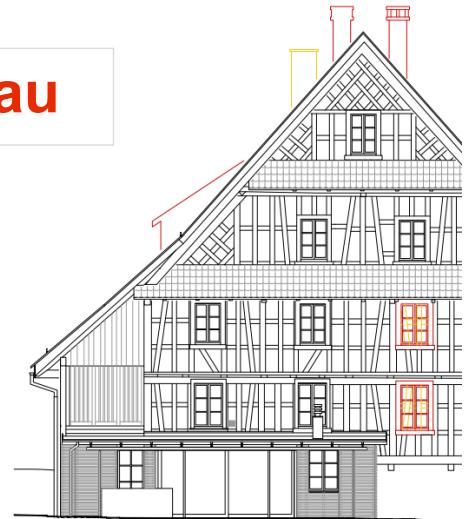
Hinweis:

Haben sie das Bauvorhaben ausgesteckt? (Gesuche im ordentlichen Verfahren, [§ 311 PBG])

Beispielbilder:



Umbau



Material- und Farbkonzept

OSTFASSADE



best. Strangfälzziegel



Jauchegrube Boden, Wände, Decke:
Sichtbeton, hellgrau

1 Fassaden:

Holzschalung, druckimpregniert braun

2 Sockel

Sichtbeton, hellgrau

3 Fenster

Aluminiumfenster mit Kippflügel

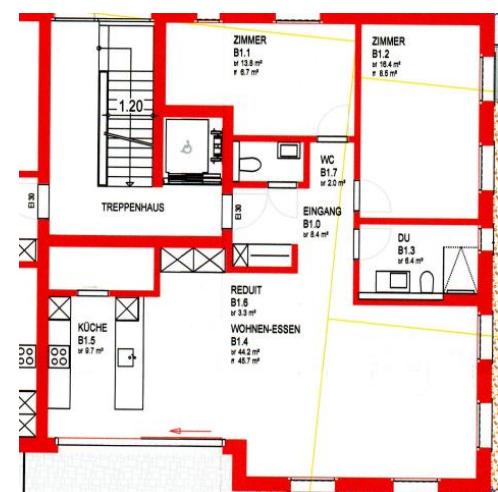
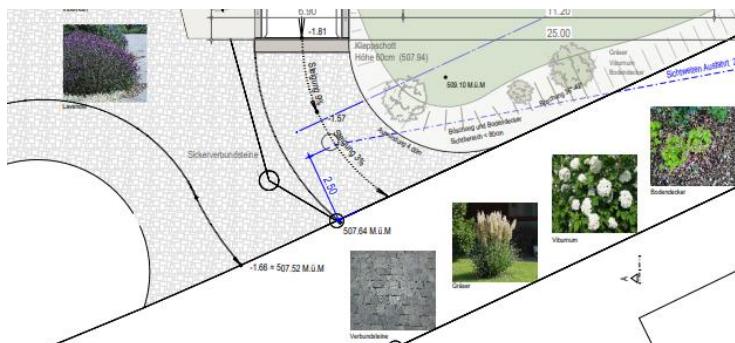
4 Tor Werkstatt

Sektionaltore, anthrazit

5 Tore Stall (innen angeschlagen)

Windschutznetz, anthrazit

Umgebungsplan



Neubau

Weitere Unterlagen je nach Baugesuch (§5 BVV):

- Grundbuchauszüge über die vom Baugesuch erfassten Grundstücke und Grundstückteile inkl. Details der Servitute
- Ausnützungsberechnung (nur in Wohnzonen)
- Angaben über die äusseren Materialien und Farben, in Kernzonen falls bereits vorhanden: Detailpläne der Dachabschlüsse und weiteren relevanten Details.
- Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze (nach BZO)
- Nachbarliche Zustimmungserklärungen bei Unterschreitung der Grenzabstände oder Wahl von Anzeigeverfahren bei untergeordneter Bedeutung.

Folgende Unterlagen könnten im Verlaufe des Bauverfahrens von uns auflageweise noch nachgefordert werden:

- Gesuch um Wärmetechnische Anlage (Heizung)
- Nachweis über den Anschluss der Liegenschaft an die Wasserversorgung
- Nachweis über den Anschluss der Liegenschaft an die Stromversorgung
- Baustelleninstallationsplan
- Gebäudecheck inkl. Entsorgungsnachweis (Asbest), Bauen auf belasteten Standorten*
- Rück und Umbau*
- Schutzraum Befreiungsgesuch
- Brandschutzpläne
- Formulare für den Energienachweis mit Lärmschutznachweis inkl. Energiebedarfsdeckung*
- Lärmgutachten (in Lärmbelasteten Gegenden oder für geplante Luftwasser-Wärmepumpen*)
- Pläne und Angaben über Abluftanlagen (Tiefgarage)*
- Umweltverträglichkeitsbericht (bei grossen Vorhaben)*
- Liftgesuch
- Aktuelle Fotos des Zustands des Baugrundstücks

* Zur Privaten Kontrolle berechtigte Personen:

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/private-kontrolle.html>

Solaranlagen in der Kernzone:

Sie planen eine Solaranlage und befinden sich in einer Kernzone oder sogar im kantonalen Ortsbildschutz? Sinnvollerweise konsultieren Sie den kantonalen Leitfaden zu Solaranlagen, dieser gibt verschiedene Hinweise für eine gute Gestaltung und Einordnung von Anlagen an sensiblen Orten.

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/ortsbildschutz.html#2069070192>

Rechtsgrundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG), 700.1, vom 07.09.1975
Bauverfahrensverordnung (BVV), 700.6, vom 03.12.1997
Kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO)