



Wegleitung für das Baugesuch

Zweck der Wegleitung	Die Wegleitung will Grundeigentümer, Bauherren und für die Bauausführung Verantwortliche darüber orientieren, welche Bewilligungen nötig sind, um bauen zu können und welche Stellen bei auftauchenden Problemen weiterhelfen können.
Weitere Informationen	Zusätzliche Informationen finden Sie auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.thalwil.ch .

Wann ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	<p>§ 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist. Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke – Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt, (wenn z.B. Estrich- oder Kellerräume zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen umgewandelt werden sollen) – Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen zu Gebäuden oder anderen Bauwerken (§§ 1, 3 und 4 der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung geben Beispiele dafür) – die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung – wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen – Mauern und Einfriedungen – Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze – Aussenantennen – Reklameanlagen <p>Der Abbruch ist in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen - wo besondere Schutzanordnungen getroffen wurden und in den Kernzonen - bewilligungspflichtig. Die Baubehörde kann Auskunft erteilen, ob allenfalls eine Bewilligung erforderlich ist.</p>
Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben	§1 der kantonalen Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist.
Abbruchmeldepflicht	Jeder beabsichtigte Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen muss vorgängig der Baubehörde gemeldet werden, unabhängig davon, ob eine Bewilligungspflicht besteht oder nicht (§ 327, Abs. 1 PBG).
Gültigkeitsdauer der Baubewilligung	Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit dem Bau begonnen wird. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Abbruch bestehender Gebäude als Baubeginn (vgl. § 322 PBG).

Welche Baubewilligungsverfahren sind möglich?

Verfahrensarten	<p>Nach der kantonalen Bauverfahrensverordnung sind folgende Verfahrensarten möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ordentliches Verfahren – Anzeigeverfahren mit Bedingungen (ohne Aussteckung und Ausschreibung) – Anzeigeverfahren ohne Bedingungen (ohne Aussteckung, Ausschreibung)
-----------------	--

Das ordentliche Verfahren stellt den Regelfall dar. Die Baubehörde bestimmt, ob allenfalls das Anzeigeverfahren anwendbar ist. Es steht dem Gesuchsteller frei, das Anzeigeverfahren zu beantragen, wobei er darlegen muss, dass die Anforderungen von § 14 bzw. § 15 der kantonalen Bauverfahrensverordnung erfüllt sind.

Vorentscheide Zur Klärung von Fragen, die für die spätere Bewilligung eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Damit später Klarheit über die Verbindlichkeit des Vorentscheides besteht, muss der Gesuchsteller die zu entscheidenden Fragen klar und unmissverständlich formulieren. Das weitere Vorgehen und die Rechtswirkung ergeben sich aus den §§ 323 und 324 des PBG.

Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?

Vorentscheide Nach § 310 PBG und § 3 BVV hat ein Baugesuch alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind.

Unterlagen In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- aktueller Grundbuchauszug vom Grundbuchamt (1-fach)
- Baugesuchsformular (3-fach)
- Original-Katasterkopie (zu beziehen beim Bauamt) (3-fach)
- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100 (3-fach)
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (1-fach)

Untersteht des Baugesuch der Koordinationspflicht § 7 ff. BVV und sind die Bewilligungen oder Genehmigungen kantonaler Stellen nötig, so sind zusätzlich Unterlagensätze einzureichen.

Je nach Art des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- Umgebungsplan (3-fach)
- Angaben über die vorgesehenen äusseren Materialien und Farben (1-fach)
- Ausnützungsberechnungen (2-fach)
- Parkplatzberechnung (Art. 26 Bau- und Zonenordnung (BZO)) (2-fach)
- Berechnung Spiel- und Ruheflächen (Art. 28 BZO)
- Zustimmungserklärung des Eigentümers des Nachbargrundstücks beim Grenzbau (§§ 287 - 289 PBG) und beim Näherbau (1-fach)
- Begründung von Ausnahmegesuchen (2-fach)
- Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn der Gesuchsteller nicht allein verfassungsberechtigter Grundeigentümer ist (1-fach)
- Meldeblatt zu Bodenverschiebungen (1-fach)

Altlasten Liegt das Bauvorhaben innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche, ist mit dem Baugesuch ein Bericht über die Voruntersuchung 3-fach einzureichen.

Lärmschutz Werden beim Baugrundstück die Immissionsgrenzwerte überschritten und sind wesentliche Änderungen oder Neubauten geplant, so ist mit dem Baugesuch ein Lärmgutachten 2- oder 3-fach einzureichen.

Baulicher Zivilschutz Das Ausgleichsverfahren erlaubt bei bestimmten Bauvorhaben und Standorten anstelle des Schutzraumbaus die Leistung einer Ersatzabgabe. Auskünfte erteilt das Kontrollorgan.

Darstellung Die Darstellung der Pläne hat gemäss den §§ 3 und 4 der kantonalen Bauverfahrensverordnung zu erfolgen.

Erleichterung Für die Gewährung vereinfachter Darstellungsarten bei Gesuchen im Anzeigeverfahren ist in diesen Fällen mit dem Bauamt Kontakt aufzunehmen.

Aussteckung Darstellbare Vorhaben sind vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken. Die Aus-

steckungen müssen mindestens während der Auflagefrist stehen; werden sie vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs entfernt, kann in streitigen Fällen die Wiedererstellung angeordnet werden.

September 2004

Baukommission Thalwil