



**WEGLEITUNG
FÜR DAS BAUGESUCH UND DIE BAUAUSFÜHRUNG**

Inhalt

Zweck der Wegleitung	3
Wann ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?	3
Bewilligungspflichtiges Bauvorhaben	3
Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben	3
Abbruchmeldepflicht	3
Gültigkeitsdauer der Baubewilligung	3
Welche Baubewilligungsverfahren sind möglich?	4
Verfahrensarten	4
Vorentscheide	4
Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?	4
Grundsatz	4
Unterlagen	4
Katasterkopie	5
Darstellung	5
Aussteckung	5
Übersicht Verfahrensfristen	5
Welche weiteren Gesuche sind fallweise nötig?	5
Anschlussgesuch	5
Schutzraumeingabe	6
Ölfeuerung, Tankanlage	6
Aufzugsanlage	6
Welche Verpflichtungen hat der Baugesuchsteller nach Erhalt der Baubewilligung?	6
Einhaltung der Pläne und Baubedingungen	6
Meldepflicht	6
Private Kontrolle	6
Was ist bezüglich Vermarkungen und Einmessungen zu beachten?	7
Grundsatz	7
Schnurgerüst	7
Vermessung der Neubauten	7
Was ist bei der Benützung öffentlichen Grundes und bei Bauinstallation zu beachten?	7
Ausfahrten auf öffentliche Strassen	8
Gewässerschutz	8
Anschlüsse	8
Baulärm	8
Spregungen	8
Weitere Hinweise	8
Einfriedungen	8
Gebäudeversicherung	8
Briefkästen	8
Kostenregelung	8
Adressliste	10
Schematische Darstellungen: Mauer, Einfriedungen – Abstände	11

Zweck der Wegleitung

Die Wegleitung will Grundeigentümer, Bauherrschaften und für die Bauausführung Verantwortliche darüber orientieren, welche Bewilligungen nötig sind, um bauen zu können, welche Bestimmungen bei den Bauarbeiten vor allem zu beachten sind, und welche Personen und Stellen bei auftauchenden Problemen weiterhelfen können.

Wann ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?

Bewilligungspflichtiges Bauvorhaben

§ 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist. Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:

- die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke (Umbauten);
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen (wenn z. B. Estrich- oder Kellerräume zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen umgewandelt werden sollen);
- den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;
- 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 (geschlossene bspw. Sichtschutzwände höher als 80 cm); Maschendrahtzäune und dergleichen (nicht geschlossen) brauchen in der Regel keine Bewilligung
- Mauer bis zu einer Höhe von 1.5m können direkt an die Grenze gebaut werden, es braucht hierfür jedoch eine Baubewilligung.
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- Aussenantennen (bei Durchmesser > 80 cm oder generell in Kernzonen und bei Schutzobjekten);
- Reklameanlagen.

Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 1 der kantonalen Bauverfahrensverordnung 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 (§ 322 PBG)

Welche Baubewilligungsverfahren sind möglich?

Verfahrensarten

- Ordentliches Verfahren (§§ 311 ff PBG)
- Anzeigeverfahren (ohne Aussteckung und Ausschreibung) §§ 13 – 18 Bauverfahrensverordnung (BVV)

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 § 13 – 15 der 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 PGB.

Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?

Grundsatz

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

Unterlagen

In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt (1fach)
- Baugesuchsformular (www.baugesuche.zh.ch) (3fach)
- Katasterkopie (3fach)
- Grundrisse Fassaden und Schnitte 1:100 **inkl. Vermassung und Höhenkoten** (3fach)
- Ausnützungsberechnung (3fach)
- Parkplatzberechnung (3fach)

Werden Bewilligungen oder Genehmigungen kantonaler Stellen benötigt, so ist je Fachstelle ein zusätzlicher Unterlagensatz einzureichen (§ 6 BVV)

Je nach Art des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- Umgebungsplan (3fach)
- Angaben über die vorgesehenen äusseren Materialien und Farben (1fach)
- Zustimmungserklärung des Eigentümers des Nachbargrundstücks beim Näherbau § 270 Abs. 3 PBG (2fach)
- Begründung von Ausnahmegesuchen (2fach)
- Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn der Gesuchsteller nicht alleinverfügungsberechtigter Grundeigentümer ist. (2fach)
- Lärmgutachten (2fach)

Katasterkopie

Der Katasterplan kann elektronisch beim Grundbuchgeometer oder beim Kanton (www.dav.zh.ch) bezogen werden.

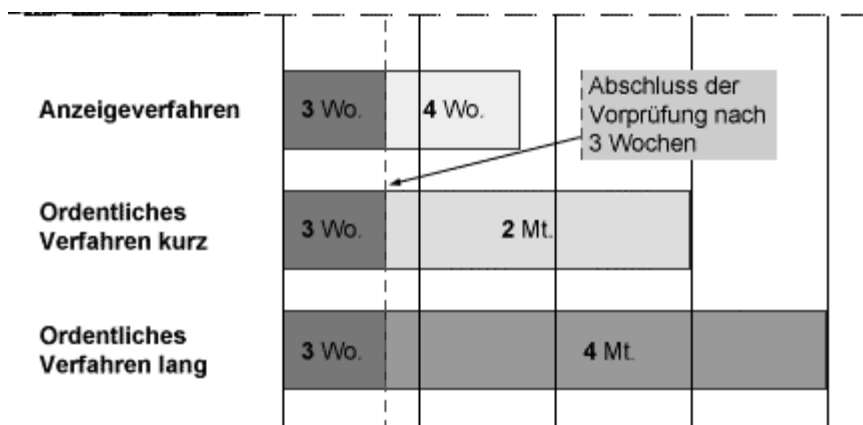
Darstellung

Die Darstellung der Pläne hat gemäss § 4 der Bauverfahrensverordnung zu erfolgen. (neu = rot; Abbruch = gelb)

Aussteckung

Darstellbare Vorhaben sind im ordentlichen Verfahren vor der öffentlichen Bekanntmachung ausstecken. Die Aussteckung muss mindestens während der Auflagefrist stehen (§ 311 PBG).

Übersicht Verfahrensfristen



Welche weiteren Gesuche sind fallweise nötig?

Anschlussgesuch

Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung

Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zu einer Beurteilung notwendig sind. Dazu gehören insbesondere Pläne mit bestehenden und projektierten Leitungen sowie technische Angaben.

Die Unterlagen haben mindestens folgendes zu umfassen:

- Formular Anschlussgesuch Werke (3fach)
- Katasterkopie (3fach)
- Grundrisse und Schnitte 1:100 (3fach)
- Schnittplan Hauseinführung (3fach)
- Schema (3fach)

Es können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere Nachweise über Durchleitungsrechte, Qualität des abzuleitenden Abwassers, Nutzung bei gewerblichen Räumen usw.

Alle anderen Werkleitungsanschlüsse (EKZ, Swisscom, etc.) sind direkt mit den zuständigen externen Firmen abzuklären.

Schutzraumeingabe

Beim Bau von Wohnhäusern, Heimen und Spitälern sind nach dem Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG) in der Regel Schutzräume zu erstellen. Über die Schutzraumbaupflicht (Schutzraumbau oder Leistung einer Ersatzabgabe) entscheidet das zuständige Kontrollorgan der Gemeinde.

Das Gesuch um Genehmigung des Schutzraumprojektes hat in der Regel zu umfassen:

- - Gesuchsformular (1fach)
- - Katasterkopie mit eingezeichnetem Schutzraum (1fach)
- - Grundriss, Schnitt und Fassaden 1:100 (1fach)
- - Schutzraum-Ausführungsplan 1:50 (2fach)
- - Statische Berechnung des Schutzraumes (2fach)

Ölfeuerung, Tankanlage

Das Gesuch für die Bewilligung einer Ölfeuerung und/oder Tankanlage hat in der Regel zu umfassen:

- Gesuchsformular (3fach)
- Katasterkopie mit eingezeichnetem Tankstandort (3fach)
- Grundriss und Schnitt 1:50 (3fach)

Aufzugsanlage

Das Gesuch um Erteilung einer Ausführungsbewilligung für Aufzugsanlagen hat in der Regel zu umfassen:

- Gesuchsformular (1fach)
- Grundriss und Schnitt 1:100 (1fach)
- Dispositionsplan des Aufzugs 1:20 (1fach)

Welche Verpflichtungen hat der Baugesuchsteller nach Erhalt der Baubewilligung?

Einhaltung der Pläne und Baubedingungen

Die Ausführung der Bauten hat genau nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Änderungen bedürfen einer vor gängigen Bewilligung der Behörde. Diese befindet darüber, welchem Bewilligungsverfahren die Änderungen zu unterstellen sind.

Es ist Sache des Gesuchstellers bzw. des verantwortlichen Vertreters, sämtliche einschlägigen Bestimmungen der Baubewilligung den betreffenden Unternehmern bekannt zu geben.

Meldepflicht

Baubeginn, Bauvollendung und wichtige Zwischenstände sind der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist (siehe Allgemeine Bedingungen in der Baubewilligung).

Private Kontrolle

In folgenden Bereichen gilt die private Kontrolle nach § 4 ff der Besonderen Bauverordnung I (BBV I):

- Schutz vor Lärm

- Wärmedämmung
- Heizungsanlagen
- Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen
- Beförderungsanlagen

In diesen Bereichen ist es notwendig, von einem dazu befugten Fachmann unterschrieben in einem Formular bestätigen zu lassen:

- a) vor Baubeginn bzw. vor Ausführungsbeginn, dass das Projekt den einschlägigen Bestimmungen entspricht,
- b) nach der Fertigstellung, dass das Projekt nach den bewilligten Plänen ausgeführt worden ist bzw. dass die Anlage vorschriftgemäss betrieben werden kann.

Die Meldungen haben rechtzeitig zu erfolgen, damit eine als notwendig erachtete Überprüfung durch die Baubehörde möglich ist.

Was ist bezüglich Vermarkungen und Einmessungen zu beachten?

Grundsatz

Jede Veränderung von Mark- und Vermessungszeichen durch Unbefugte ist untersagt. Bei Beschädigung von Vermessungszeichen gehen die Wiederherstellungskosten zu Lasten der Bauherrschaft (§ 39 der kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung und Art. 256, 257 und 268 des eidg. Strafgesetzes).

Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft abzuklären, ob Vermessungsfix- und Grenzpunkte im Baubereich liegen. Sollte dies zutreffen, so ist unverzüglich der Grundbuchgeometer zu verständigen.

Schnurgerüst

Das Schnurgerüst ist durch den Grundbuchgeometer der Gemeinde einzumessen oder zu kontrollieren. Vor der Feststellung seiner Richtigkeit bzw. der Übereinstimmung mit den Bauplänen darf mit dem Erstellen der Grundmauern nicht begonnen werden.

Vermessung der Neubauten

Nach erfolgter Baufreigabe müssen die bewilligten Neubauten als Projekt in die amtliche Vermessung aufgenommen werden. Die dazu notwendigen Unterlagen (Pläne, dxf/dwg-Daten) sind dem Grundbuchgeometer zu liefern.

Nach Bauvollendung sind die neuen oder veränderten Gebäude vom Grundbuchgeometer vermessen zu lassen. Im gleichen Arbeitsgang wird die Vermarkung des Baugrundstücks überprüft und, wo fehlend, rekonstruiert.

Was ist bei der Benützung öffentlichen Grundes und bei Bauinstallation zu beachten?

Bewilligungspflicht

Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes bedarf einer Bewilligung, für Gemeindestrassen von der Baubehörde, für Staatsstrassen vom kantonalen Tiefbauamt.

Ausfahrten auf öffentliche Strassen

Für die Anordnung und Gestaltung von Ausfahrten gelten die Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung.

Gewässerschutz

Die Beseitigung des Baustellenabwassers hat nach der SIA Empfehlung 431, Ausgabe 1997 (SN 509431) zu erfolgen.

Tanks, die auf Baustellen zur Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten eingesetzt werden, sind gegen Zutritt durch Unbefugte zu sichern. Allfällige Lecks müssen erkannt werden können und deren Folgen ist vorzubeugen (z. B. mit Wannens, die gegen das Eindringen von Regenwasser zu schützen sind).

Anschlüsse

Der Bezug von Wasser für vorübergehende Anschlüsse ist beim Bauamt anzumelden. Der Anschluss ist nach Weisung dieser Stelle auszuführen. Die Entnahme von Wasser aus Hydranten für die Baustelle ist nicht gestattet.

Baulärm

Der Lärm von Kompressoren, Pressluftgeräten, Pumpen, Rammen und anderen Geräten und Maschinen ist durch geeignete Vorrichtungen wirksam zu dämpfen. Für den Einsatz von Rammgeräten ist eine Bewilligung der Baubehörde erforderlich.

Sprengungen

Alle Sprengarbeiten auf der Baustelle sind bewilligungspflichtig und dürfen nur durch ausgewiesene Fachleute ausgeführt werden.

Weitere Hinweise

Einfriedungen

Für das Erstellen von Einfriedungen und das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern längs Strassen sind die Bestimmungen der kantonalen Strassenabstandsverordnung massgebend.

Entlang Grundstücksgrenzen sind die Abstände nach §§ 169 – 178 des Einführungsgesetzes zum Schweiz. Zivilgesetzbuch (EG ZGB) massgebend.

Gebäudeversicherung

Das Bauobjekt ist entsprechend § 15 Gebäudeversicherungsgesetz zu versichern. Die Anmeldung hat direkt bei der kantonalen Gebäudeversicherung zu erfolgen.

Briefkästen

Die Hausbriefkastenanlage hat den Vorschriften der Post zu entsprechen. Der Bauherr wird empfohlen, sich mit der örtlichen Poststelle in Verbindung zu setzen.

Kostenregelung

Die Behandlung von Baugesuchen und die Baukontrollen sind gebührenpflichtig (vgl. Reglement über Verwaltungsgebühren und -kosten)

Die Kosten für den Grundbuchgeometer hat die Bauherrschaft zu übernehmen.

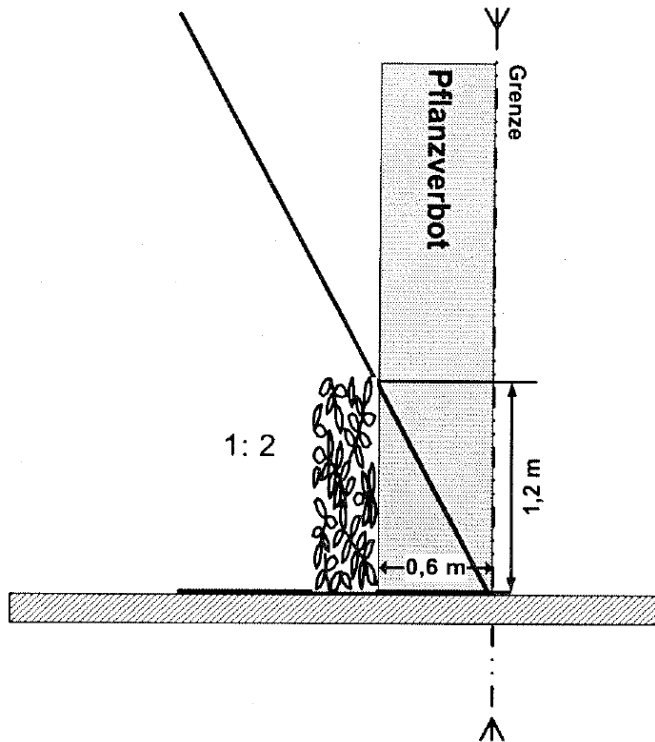
Die Gebühren für die Anschlüsse an die Werkleitungen und an die Kanalisation richten sich nach den einschlägigen Reglementen der Gemeinde.

Adressliste

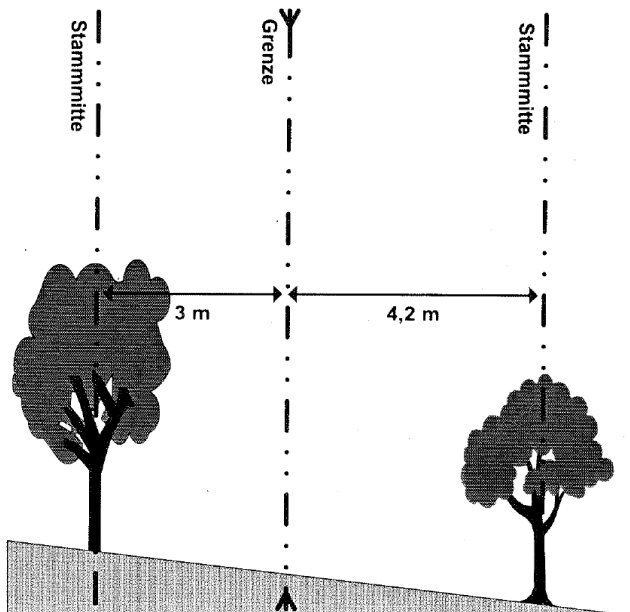
Bauamt, Leitung	Bertschinger Ueli Schulhausstrasse 2, 8344 Bäretswil	Tel.Nr. 044/939.90.50 Fax.Nr. 044/939.90.55 bauamt@baeretswil.ch
Bauamt, Sekretariat	Neuhaus Verena Schulhausstrasse 2, 8344 Bäretswil	Tel.Nr. 044/939.90.42 Fax.Nr. 044/939.90.55 verena.neuhaus@baeretswil.ch
Aufzüge	FAWI Fachinspektorat für Aufzugsanlagen Winterthur Postfach 96, 8442 Hettlingen E-Mail fawi.hugentobler@bluewin.ch	Tel.Nr. 052/301.18.08 Natel 079/650.06.05 Fax.Nr. 052/301.18.56
Baukontrolle Feuerpolizei	Ingenieurbüro M. Wiesendanger AG Bahnhofstrasse 16, 8620 Wetzikon	Tel.Nr. 044/933.65.65 Fax.Nr. 044/933.65.55 into@wiesendanger.ch
Geometer	Ingenieurbüro Diebold AG Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon	Tel.Nr. 044/934.33.88 Fax.Nr. 044/934.30.49
Bestellung Katasterplan	Peter Egli	info@diebold-ag.ch
Kaminfeger Feuerungskontrolleur	Peter Gentner Frowiesstrasse 27, 8345 Adetswil	Tel.Nr. 044/939.25.45
Kanalisation / Werkleitung	Ingenieurbüro Fredi Grob Gupfstrasse 6, 8344 Bäretswil	Tel.Nr. 044/939.19.39 Fax.Nr. 044/939.28.18 fgrob@bluewin.ch
Notariat Grundbuchamt	Dorfstrasse 42 8494 Bauma	Tel.Nr. 052/397.10.40 Fax.Nr. 052/397.10.49
Bestellung Grundbuchauszug		bauma@notariate.zh.ch
Schutzraum Tankanlagen Jauchegruben	Ingenieurbüro M. Wiesendanger AG Bahnhofstrasse 16, 8620 Wetzikon	Tel.Nr. 044/933.65.61 Fax.Nr. 044/933.65.55 info@wiesendanger.ch
Strom	Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ) Eltop Stationsstrasse 15, Postfach 781, 8623 Wetzikon 3	Tel.Nr. 044/934.71.11 Fax.Nr. 044/934.71.00
Telefon / TV / Internet	Swisscom Alte Jonastrasse 24, 8640 Rapperswil	Tel.Nr. 055/221.21.11 Fax.Nr. 055/210.18.69
Telefon / TV / Internet	Cablecom AG Zürich Rütiwiesstrasse 14, 8645 Jona	Tel.Nr. 055/225.46.06 Fax.Nr. 055/225.46.01
Wasserversorgung	Werkmeister Krischan Egli Wasserversorgung, Höhenstrasse 5, 8344 Bäretswil Werkhof	Tel.Nr. 044/939.21.39 werke@bluewin.ch

Schematische Darstellungen: Mauer, Einfriedungen – Abstände

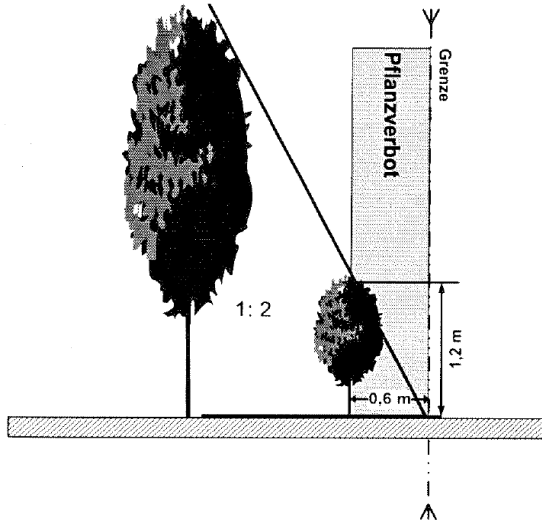
Schema Abstände von Hecken



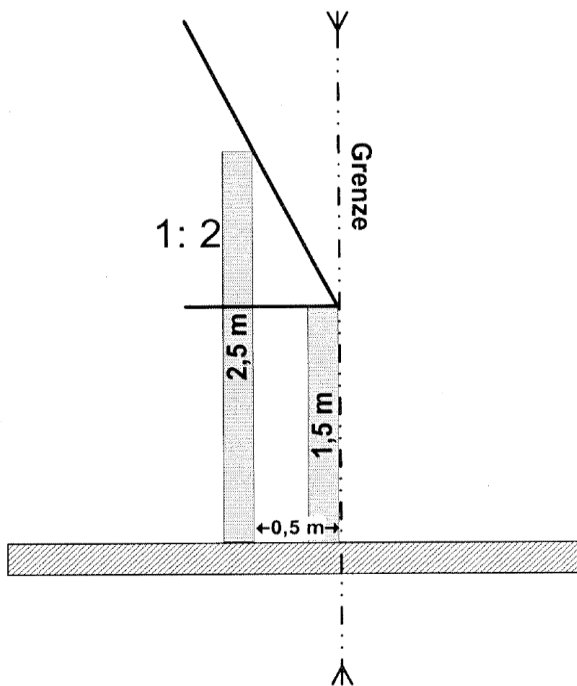
Messweise von Pflanzenabständen bei Niveauunterschieden



Schema Abstände Gartenbäume, Zierbäume und Sträucher



Schema Höhe von Einfriedigungen und Mauern (§ 178 EG ZGB)



Verzweigungen

