

EINGABE BAUGESUCH

Wegleitung

Bauen ist eine komplexe Angelegenheit. Diese Wegleitung hilft Ihnen bei der Eingabe des Baugesuchs.

Nebst der Verwaltung können auch Sie zu einem raschen und effizienten Verfahrensablauf beitragen, indem Sie:

1. Frühzeitig mit uns Kontakt aufnehmen. Zur Anmeldung einer Vorbesprechung schreiben Sie ein E-Mail auf bau@lindau.ch oder vereinbaren Sie einen Termin (Tel. 058 206 44 60);
2. Für Besprechungen Projektpläne, Skizzen, Entwürfe und dgl. mitnehmen. Falls Sie keine Pläne des Bauwerks haben, können Sie unsere Archivpläne gegen eine Gebühr kopieren lassen. Melden Sie sich vorgängig beim Sekretariat Bereich Bau (Tel. 058 206 44 60). Wollen Sie die Archivpläne einsehen und kopieren lassen, müssen Sie eine Vollmacht der Eigentümerschaft mitbringen;
3. Vollständige Gesuchsakten (Baugesuchsformulare, Pläne und evtl. weitere Unterlagen wie Lärmgutachten, Berechnungen, usw.) in der richtigen Anzahl einreichen (*Gemeinde 3-fach, bei koordinierten Verfahren 4-fach*), damit die beteiligten Fachstellen Ihr Projekt gleichzeitig prüfen können. Zudem sind sämtliche Gesuchsunterlagen elektronisch im PDF-Format einzureichen. Die elektronischen Unterlagen müssen mit den physisch eingereichten Unterlagen übereinstimmen.
4. Auf Formvorschriften achten:
 - Pläne richtig darstellen;
 - sämtliche Pläne und die Gesuchsformulare datieren und von der Bauherrschaft (oder deren Vertretung) sowie von der Projektverfasserin resp. dem Projektverfasser unterschreiben lassen;
 - eine Vollmacht beilegen, wenn anstelle der Bauherrschaft deren Vertretung unterschreibt;
 - die Eigentümerschaft (bzw. Baurechtgebenden) auch auf den Plänen und den Gesuchsformularen unterschreiben lassen oder eine separate Vollmacht der Eigentümerschaft beilegen, falls das Grundstück nicht allein der Bauherrschaft gehört (z.B. Stockwerkeigentum);
 - die richtigen Formulare verwenden (www.baugesuche.zh.ch).

Pläne

Allgemeines

- Reichen Sie die Pläne in Papierform ein und falten Sie diese auf das Format A4. Das Titelfeld muss auf den gefalteten Plänen ersichtlich sein.
- Grundsätzlich sind Pläne gemäss der Norm SIA 400:2000 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) darzustellen. Freihandzeichnungen sind bei kleineren Baugesuchen gestattet (sofern alles richtig vermassst ist).
- Wenn Sie vom üblichen Massstab 1:100 abweichen möchten, sprechen Sie dies zuerst mit uns ab.
- Die Anzahl der Plandossiers richtet sich nach Ihrem Vorhaben. In jedem Fall müssen Sie aber wenigstens drei vollständige Exemplare einreichen.

Katasterplan

- Mindestens einer der Katasterpläne muss im Original sein.
- Original Katasterpläne im Massstab 1:500 können Sie beim Vermessungsamt Gossweiler Ingenieure AG, Effretikon beziehen (Im Ifang 6, 8307 Effretikon, Tel. 052 354 59 00, E-Mail geodaten@gossweiler.com).
- Auf den Katasterplänen, die höchstens ein Jahr alt sein dürfen, sind die projektierten Bauten (inkl. unterirdische) und Anlagen sowie neue Erschliessungen, Zufahrten, Parkplätze, usw. darzustellen. Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudedimensionen sind bei Neu- und Anbauten zu vermassen.
- In den Katasterplänen stellen Sie Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb dar. Bei Umbauten sind die betroffenen Gebäude rot zu umranden. Änderungen an Parzellengrenzen stellen Sie sinngemäss dar.

Projektplan

Grundrisse aller Geschosse sowie die wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit Angabe der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten. Tragen Sie in diesen Plänen Folgendes ein:

- Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen;
- Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen und das Gefälle von Garagen- und Parkplatzzufahrten;
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte (vermassst);
- Gebäudefertigmasse;
- Treppen- und Korridorbreiten;
- Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen;
- Nutzweise und Zweckbestimmung der Räume;
- evtl. klimatisierte Räume bzw. Bereiche;
- Ausrüstungen wie Feuerungen sowie andere Einrichtungen, welche luftverunreinigende Stoffe abgeben, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Lüftungsgeräte sowie Brandschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind.

Ansichten der Fassaden im Massstab 1:100 mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrains entlang der Fassaden und allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten.

Darstellung:

Bei Neubauten stellen Sie Grundrisse, Schnitte und Fassaden schwarz dar. Brechen Sie Teile der bisherigen Bauten oder Anlagen ab, zeichnen Sie bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb.

Ändern Sie die Zweckbestimmung von Räumen, wie z.B. Zimmer in Büro, stellen Sie die neue Raumbezeichnung in den Grundrissen rot dar und unterstreichen die ursprüngliche gelb.

Umgebungsplan

Umgebungsplan im Massstab 1:100 oder 1:200 mit Angaben über die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzweise des Umschwungs, soweit dies nicht aus einem anderen Plan hervorgeht.

Formular Brandschutznachweis

Der Brandschutznachweis ist wesentlicher Bestandteil der Baueingabe. Die darin gemachten Angaben sind massgeblich für die Beurteilung eines Bauvorhabens.

Der Brandschutznachweis ist immer mit dem Baugesuch einzureichen.

Beispiele hierzu sind zu finden unter: www.brandschutznachweis.ch

Grundbuchauszug:

Ein Grundbuchauszug ist beizulegen, dieser darf nicht älter als ein Jahr sein. Erhältlich beim Notariat Illnau-Effretikon (Tel. 052 646 30 30).

Gebühren

Für die Prüfung Ihres Gesuchs und wesentlicher Ausführungsschritte sowie für Abnahmen der Baute(n) durch das Baukontrollorgan wird eine Gebühr erhoben. Diese richtet sich nach der Gebührenverordnung der Gemeinde Lindau.

Ist Ihr Bauvorhaben bewilligungspflichtig? Kann es im Anzeigeverfahren durchgeführt werden? Oder ist das ordentliche Verfahren anzuwenden?
--

Nachstehend eine nicht abschliessende Auflistung der Bauvorhaben:

Anhang A: nicht bewilligungspflichtige Bauten

Anhang B: Bauten im Anzeigeverfahren

Anhang C: Bauten im ordentlichen Verfahren

Anhang A: Nicht bewilligungspflichtige Bauten

Es gibt Bauten, bei denen kein Baugesuch eingereicht werden muss und somit weder ein Anzeigeverfahren noch ein ordentliches Verfahren anzuwenden ist:

- Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden
- Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln
- Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 1/2 m² je Betrieb
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen von untergeordneter Bedeutung (Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion etc.)
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der Grundstücksfläche belegen
- Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten
- Sonnenenergieanlagen in zusammenhängender Anlagenfläche auf Dächern, welche weniger als 20 cm vorstehen. Weiterhin bewilligungspflichtig sind Sonnenkollektoren in folgenden Zonen: Kernzonen, Freihalte- und Erholungszone, Reservezonen, Schutzzonen und Wald, Sonnenkollektoren, die freistehend (gebäudeunabhängig) oder in Fassaden integriert sind und Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern
- Streichen einer Fassade (ausser Kernzone)
- Ersatz von Dachziegeln
- Ersatz von Fenstern (im gleichen Stil)
- Abbruch von Bauten und Anlagen (nicht aber von Gebäuden)
- Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung (Wege, Treppen)
- Eine Pergola ohne Überdachung und Einwandung
- Eine übliche Sonnenstore

Diese nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben müssen aber dennoch die materiellen Bauvorschriften einhalten.

Anhang B: Bauten im Anzeigeverfahren

Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigten Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet.

Beim Anzeigeverfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung. Die Vorprüfungsfrist beträgt 21 Tage und die Bearbeitungsfrist dauert 30 Tage.

Das Anzeigeverfahren kann namentlich bei folgenden Vorhaben angewendet werden:

- Vordächer
- Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge
- Dachkamine und andere kleine technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Lüftungsrohre)
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben und dergleichen sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 5 % der betroffenen Dachfläche beanspruchen (ausgenommen in Kernzonen)
- Verkleinerung des Gebäudegrundrisses und des Baukubus
- Veränderung einzelner Fassadeöffnungen (Türen, Fenster)
- Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise
- Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude (siehe separates Formular)
- Empfangsantennen, soweit sie 0,8 m überschreiten
- Offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder
- Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche
- Reklameeinrichtungen über 0,25 m² (ausser in Kernzonen)
- Mauern und geschlossene Einfriedungen von 0,8 bis 1,5 m Höhe (Sichtschutz)
- Unterteilung von Grundstücken
- Sitzplatzüberdachung bis 10 m² Grundfläche

In Kernzone:

- Streichen einer Fassade
- Ersatz von Fenstern
- Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie

Anhang C: Bauten im ordentlichen Verfahren

Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren wird abgeklärt, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen.

Eine baurechtliche Bewilligung im ordentlichen Verfahren zum Beispiel ist nötig für (nicht abschliessend):

- Die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen
- Den Abbruch von Gebäuden in der Kernzone
- Wesentliche Geländeänderungen (mehr als 1 m Höhe und über 500 m² Fläche), auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen
- Mauern und Einfriedungen (über 1.50 m Höhe)
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Reklameanlagen (über ½ m² je Betrieb, selbstleuchtende auch kleiner als ½ m²)
- Aussencheminée von 3 m Höhe auf Gartenterrasse
- Freistehende Kamine
- Ständig aufgestellte, fahrbare oder ortsfeste Krananlagen
- Aussenwirtschaften
- Das Aufstellen eines Containers, verbunden mit baulichen Massnahmen
- Denkmäler
- Garten- und Gerätehaus ab 10 m² Grundfläche
- Sitzplatzüberdachung ab 10 m² Grundfläche
- Anbauten am Gebäude, z.B. auch Wintergärten
- Etc.

In Kern- und Landwirtschaftszonen:

- Sicherheitshalber nachfragen