GEMEINDE HOMBRECHTIKON

Wegleitung zum Baugesuch

Diese Wegleitung soll Ihnen das Einreichen eines Baugesuches erleichtern. Wir möchten Ihnen eine Übersicht über den Verfahrensablauf verschaffen. Offene Fragen sollen frühzeitig geklärt werden, damit im Verfahren keine Verzögerungen entstehen.

Gerne stehen wir Ihnen für die Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung. Es besteht die Möglichkeit, Projekte bereits im Planungsstadium zu besprechen. Vereinbaren Sie einen Termin mit uns (055 254 92 27). Wir beraten Sie gerne.

1. Bewilligungspflicht

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 RPG).
Eine Baubewilligung ist u.a. erforderlich für (§309 PBG):

- Neu- / Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen
- Abbruch in Kernzonen oder Änderungen an Inventargebäuden
- Parzellierung von Grundstücken
- wesentliche Geländeveränderungen
- Mauern und geschlossene Einfriedungen ab 0,8 m Höhe
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Privatstrassen
- Schwimmbäder
- Empfangsantennen
- Reklametafeln bzw. -Anlagen

Anzeigeverfahren
Für Bauvorhaben die in ihrer Bedeutung untergeordnet sind, durch welche keine zu Rekurs und Beschwerde berechtigten Interessen Dritter (z.B. Nachbarn, Umweltschutzverbände usw.) beeinträchtigt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet. Bei diesem Verfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung. Insbesondere findet das Anzeigeverfahren Anwendung bei Vordächern, Dachkaminen, inneren Trennwänden,
Heizungen, Mauern und geschlossenen Einfriedungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe und Schwimmbädern etc.

Ordentliches Verfahren
Das ordentliche Verfahren gilt für alle bewilligungspflichteigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren erledigt werden können.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur nach vorgängiger Bewilligung durch die Baubehörde errichtet oder geändert werden. Auch ein Wiederaufbau, ein Ersatzbau, eine Nutzungs- oder Projektänderung ist bewilligungspflichtig.

Wird vor der Ausführung einer bewilligungspflichtigen Baumassnahme keine Bewilligung eingeholt, ist nach § 340 Planungs- und Baugesetz (PBG) von der Baubehörde zu prüfen, ob die im Verwaltungs- und Strafrecht für solche Übertretungen vorgesehenen Sanktionen gegen die Bauherrschaft zur Anwendung kommen.

2. Erforderliche Gesuchsunterlagen

Baugesuche haben alle Unterlagen und Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Das vollständige Gesuchsdossier ist **6-fach** bei der örtlichen Baubehörde einzureichen.

- Baugesuchsformular, wenn notwendig Zusatzformulare (kann auf www.hombrechtikon.ch ausgefüllt und ausgedruckt werden)
- Katasterplan (beglaubigt, nicht älter als 6 Monate), auf welcher die Stellung und Abstände der projektierten Bauten farblich dargestellt ist
- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 12 Monate)
- Gebäude- und Wohnungserhebungsblatt
- Projektpläne (Grundriss, Fassade, Schnitte, Umgebungsplan), sind farblich zu kennzeichnen (neu = rot, Abbruch = gelb, bestehend = schwarz), vermasst, sowie mit Titel, Gesuchsteller, Objektadresse, Vorhaben, Massstab, Datum und Unterschrift von Gesuchsteller und Architekt versehen einzureichen
- Nutzungsberechnung
- Parkplatz, Freiflächen-, Nebenräume- und Spielflächenberechnung
- Angaben über äussere Materialien und Farben

Eventuell weitere Unterlagen:

- Begründung allfälliger Ausnahmegesuche
- Einverständniserklärung resp. Unterschrift der Grundeigentümer und/oder Nachbarn (Formular Einverständnis Nachbarn kann auf www.hombrechtikon.ch heruntergeladen werden)
- Näherbau- oder Grenzbaurechte der Nachbarn (Formular Näher- und Grenzbaurecht kann auf www.hombrechtikon.ch heruntergeladen werden)
- Prospekte, Datenblätter, Fotos

- Schriftlicher Nachweis der Berechnung zum Einreichen eines Baugesuches, wenn der Gesuchsteller über das Grundstück nicht verfügungsberechtigt ist
- Brandschutznachweis

Inhalt des Baugesuches

Baurechtlicher Entscheid (Baubewilligung):
Wird ein baurechtlicher Entscheid verlangt, ist anzukreuzen, welches Verfahren gewünscht wird. Das Anzeigeverfahren für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung kann nur durchgeführt werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, insbesondere keine Interessen zu Rekurs berechtigter Dritter berührt sind oder wenn deren schriftliches Einverständnis vorliegt. Das Anzeigeverfahren ist zudem nicht anwendbar bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, im Ortsbildschutz und bei Denkmalschutzobjekten.

Vorentscheid
Gesuche um einen Vorentscheid sind immer mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten. Diese werden publiziert und öffentlich aufgelegt; sie müssen deshalb auch ausgesteckt werden.
Bei Vorentscheiden muss die zu beantwortenden Problemstellungen bzw. Frage genau formuliert werden.

Aussteckung (Baugespann)
Hier ist anzugeben, ab wann das Baugespann steht, oder ob es nicht ausgesteckt werden kann (mit Begründung). Es empfiehlt sich, die Aussteckung gleich mit der Einreichung des Baugesuches vorzunehmen. Das Baugespann darf während der Auflagefrist, auf Ersuchen der Baubehörde bis zum baurechtlichen Entscheid, nicht entfernt werden. Nicht ausgesteckt werden müssen Vorhaben, welche im Anzeigeverfahren behandelt werden.

Näherbaurecht
Durch nachbarliche Vereinbarung können die einzuhaltenden Abstände zum Nachbargrundstück unterschritten werden. Die Zustimmung der Nachbarn ist auf den Plänen zu vermerken oder separat nachzuweisen.

Materialwahl und Farbgebungen der Baute
Hier ist anzukreuzen, wie die Grundkonstruktion der Baute oder Analage ausgeführt wird. Zudem ist die Farbgebung der wesentlichen Konstruktionsteile anzugeben, um die farbliche Einpassung der Baute oder Anlage in die Umgebung prüfen zu können.

Parkplätze
Hier ist anzugeben, wo sich wie viele Parkplätze befinden. Bei grösseren Bauvorhaben oder solchen an speziellen Lagen, wo Abweichungen von der Anzahl ordentlicher Pflichtparkplätze resultieren, ist eine detaillierte Berechnung beizulegen. Die Lage der Parkplätze und deren Zufahrt (Verkehrssicherheit) sind in jedem Fall auch in den Plänen darzustellen.

Baukosten
Anzugeben sind die Baukosten der bewilligungspflichtigen Bauarbeiten. Die Angaben müssen von den Gemeinden an die eidgenössischen und kantonalen statistischen Ämter weitergegeben werden.

Besonderheiten/Spezialbewilligungen
Diverse Bauvorhaben bedürfen neben einer Baubewilligung zusätzlich einer oder mehrerer Spezialbewilligungen. Je nach zutreffender Besonderheit sind zusätzliche Gesuchsexemplare erforderlich und Zusatzformulare auszufüllen. Zusatzformulare erhalten sie unter www.baugesuche.zh.ch oder bei der Gemeindebehörde.

Gesuchsunterlagen
Hier ist anzugeben, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuchsformular eingereicht werden.

Vollmachterteilung
Lässt die Bauherrschaft sich im Baugesuchsverfahren durch jemand anderen vertreten, ist hier die bevollmächtigte Person einzutragen und mit der Unterschrift zu bestätigen.

Unterschriften
Das Baugesuch und sämtliche Unterlagen müssen datiert und von Bauherrschaft (Gesuchsteller), Grundeigentümer und Projektverfasser unterschrieben sein.
Wer nicht oder nicht allein Grundeigentümer ist, hat seine bzw. ihre Berechtigung nachzuweisen. Erforderlich sind die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer oder eine rechtsgültige Vollmacht. Bei juristischen Personen ist die Unterschriftsberechtigung nachzuweisen (Handelsregisterauszug, Vereinsbeschluss usw.)

---

3. Zeitlicher Ablauf
sofern die Unterlagen vollständig sind (fehlende Unterlagen haben die Sistierung der Fristen zur Folge).

- Einreichen Baugesuch – Vorprüfung durch Bausekretariat
- Publikation, Aussteckung und Planauflage 20 Tage (nur im ordentlichen Verfahren)
- Behandlung Baugesuch
- Bewilligung
- Rechtskraft 30 Tage ab Zustelldatum

Vorprüfung
Die Vollständigkeitsprüfung erfolg sofort. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen werden innert 3 Wochen seit Eingang des Gesuches verlangt.

Baurechtlicher Entscheid
Der baurechtliche Entscheid erfolgt im Anzeigeverfahren innert 30 Tagen und im ordentlichen Verfahren in der Regel innert zwei, bei grösseren Neubauten oder Koordination mit Baudirektion innert vier Monaten, vom Ablauf der Vorprüfung an gerechnet.

Haben Sie die notwendigen Pläne und Unterlagen in genügender Anzahl beigelegt und sind diese datiert sowie von Bauherrschaft, Grundeigentümer/in und Projektverfasser/in unterzeichnet? Unvollständige oder mangelhafte Gesuche werden zurückgewiesen bzw. führen zu Verzögerungen.

Wichtige Kontakte Gemeinde Hombrechtikon

Hochbau, Feldbachstrasse 12, 8634 Hombrechtikon

Sekretariat	055 254 92 27	bauamt@hombrechtikon.ch

Tiefbau- und Werke

Sekretariat	055 254 92 43	info.tw@hombrechtikon.ch

Grundbuchplan/Vermessung

Osterwalder Lehmann Ingenieure und Geometer AG Alte Landstrasse 248 8708 Männedorf	043 388 10 30	maennedorf@olig.ch

Notariat/Grundbuchamt

Notariat und Grundbuchamt Stäfa Bahnhofstrasse 28, 8712 Stäfa	044 927 14 50	staefa@notariate.zh.ch

Baulicher Zivilschutz

Osterwalder Lehmann Ingenieure und Geometer AG Alte Landstrasse 248 8708 Männedorf	043 388 10 30	maennedorf@olig.ch

Wasser:

Frei + Krauer AG, Mythenstrasse 17 8640 Rapperswil	055 220 00 90	ib@frei-krauer.ch

Abwasser:

Holinger AG Hörnlistrasse 28 8700 Küsnacht	044 914 22 44	info@holinger.com

Jauchegrube

Ingesa AG Guyer-Zeller-Strasse 27 8620 Wetzikon	044 934 33 88	wetzikon@ingesa.ch

Elektrizität:

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) Dreikönigstrasse 18 Postfach 2254 8022 Zürich	058 359 51 11

TV-Empfang:

upc cablecom GmbH Leitungskataster Ost Zwirnerstrasse 70 8041 Zürich	0800 66 88 66

Telefonleitungen:

Swisscom AG Network Service Region Ost, Planung und Projektierung Postfach, 8640 Rapperswil	0800 47 75 87