

Merkblatt für die Einreichung eines Baugesuches

1. Bewilligungspflicht gemäss § 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), §§ 1–4 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und § 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV)

Eine Baubewilligung ist erforderlich für

- a) die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke.
- b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt (z. B. Änderung von Wohn- in Gewerbenutzung und umgekehrt).
- c) den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen sowie von Gebäuden, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten sind.
- d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen.
- e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung.
- f) wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen; insbesondere Geländerveränderungen, die höher als 1 m sind oder 500 m² Fläche überschreiten.
- g) Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau.
- h) Mauern und geschlossene Einfriedungen ab 0.80 m Höhe.
- i) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze.
- k) Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen.
- l) Empfangsantennen, die in irgendeiner Richtung 0.80 m überschreiten.
- m) Reklameanlagen mit Ausnahme von nicht leuchtenden Eigenreklamen kleiner als 0.25 m² je Betrieb. Bei Sammelreklamen ist die Gesamtfläche der Anlage massgebend.
- n) das Fällen von im Naturschutzinventar der Gemeinde enthaltenen Bäumen.

2. Verfahrensarten

Das ordentliche Verfahren findet für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben Anwendung, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen. Eine Aussteckung und Publikation sind nötig.

Das Anzeigeverfahren findet Anwendung für Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung, sofern keine zu Rekurs und Beschwerde berechtigten Interessen Dritter beeinträchtigt werden oder das schriftliche Einverständnis der anfechtungsberechtigten Dritten vorliegt.

3. Baugesuchsunterlagen (§ 310 PBG, §§ 3 bis 6 BVV)

Das Baugesuch ist mindestens dreifach, bei Bewilligungen von übergeordneten Amtsstellen nach Absprache mit dem Bauamt vier- oder fünffach, datiert und von der Bauherrschaft oder dessen Vertreter, dem Grundeigentümer und dem Projektverfasser unterzeichnet einzureichen.

Für das Bauvorhaben sind in der Regel die folgenden Pläne und Unterlagen einzureichen:

- a) Kopie des Grundbuchplanes (Katasterplan), auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie zu den benachbarten Bauten und Anlagen dargestellt und vermasst sind. Allfällige Baulinien sind im Katasterplan einzuzeichnen.
- b) Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:
 - die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen
 - die Art der Baukonstruktion
 - die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen
 - die Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - die Treppen- und Gangbreiten
 - die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen
 - die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume
 - die Ausrüstung, wie Heiz- und Feuereinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen
- c) Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100 mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten.
- d) Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.
- e) Original-Grundbuchauszug neueren Datums über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile.
- f) Berechnung über die zulässige Ausnützung, bei grösseren Bauvorhaben mit planlichem Nachweis.
- g) Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze.
- h) Nachbarliche Zustimmungserklärungen in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen.
- i) Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn die Gesuchstellenden über das Baugrundstück nicht alleinverfügungsberechtigt sind.

4. Aussteckung / öffentliche Bekanntmachung (§ 311 PBG)

Im ordentlichen Verfahren sind darstellbare Bauvorhaben (Gebäude, wesentliche Terrainveränderungen, Mauern ab 1.50 m Höhe) vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken.