

## 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)
  - 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 die höher als 1 m sind oder 500 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen, oder der Gewinnung/Ablagerung von Materialien dienen;
  - 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;
  - j) Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen;
  - k) Aussenantennen (Empfangs- und Sendeantennen) mit Abmessungen von mehr als 0.80 m oder in Kernzonen sowie bei Gebäuden, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten sind;
  - l) Reklameanlagen mit Ausnahme von nicht leuchtenden Eigenreklamen kleiner als 0.25 m<sup>2</sup> je Betrieb (bei Sammelreklamen ist die Gesamtfläche der Anlage massgebend).
  - m) das Fällen von Bäumen, die im Naturschutzinventar der Stadt Wetzikon enthaltenen oder in der Bau- und Zonenordnung bezeichnet sind.

## 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 von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter oder des Natur- und Heimatschutzes berührt werden oder wenn das schriftliche Einverständnis der anfechtungsberechtigten Dritten vorliegt. Beim Anzeigeverfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung.

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

Das Baugesuch ist mindestens dreifach, bei Bewilligungen von übergeordneten Amtsstellen nach Absprache mit der Abteilung Bau 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) Situationsplan in Form eines aktuellen Katasterplans, auf welchem die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie zu den benachbarten Bauten und Anlagen dargestellt und vermasst sind. Ferner sind darin die in der amtlichen Vermessung erfassten kantonalen Mehranforderungen gemäss § 5 Abs. 1 der Verordnung über die amtliche Vermessung vom 17. Dezember 1997<sup>2</sup> soweit darstellbar abzubilden. Die Übereinstimmung mit den massgeblichen Daten und den Darstellungsnormen der amtlichen Vermessung ist durch die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung bestätigen zu lassen.
- 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 Ausrüstungen, wie Heiz- und Feueinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind.
- 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) Aktueller Grundbuchauszug über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile mit Volltext der baurechtsrelevanten Anmerkungen und Dienstbarkeiten.
- f) Berechnung über die zulässige Ausnützung (Baumassenziffer) 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.