

Wegleitung zur Baueingabe

Wofür braucht es eine baurechtliche Bewilligung?

- Erstellung, Ersatz oder Veränderung von Bauten, Bauteilen, Anlagen und Ausrüstungen
- Nutzungsänderungen
- Unterteilung von Grundstücken
- wesentliche Geländeänderungen
- Mauern und Einfriedungen ab 80 cm Höhe
- Fahrzeugabstell-, Werk- und Lagerplätze
- Solaranlagen in Kern- oder Schutzzone, sonst ab 35.00 m² Fläche und mehr als 20 cm über der Dachhaut
- Satellitenempfangsanlagen ab ø 80 cm oder in Kernzone
- Reklameanlagen
- in Kernzonen zusätzlich: Aussenrenovierungen

Als bewilligungspflichtig gelten Bauten und Anlagen ab einer Höhe von 1.50 m und/oder Grundfläche von 2.00 m².

In der Landwirtschaftszone ist jede bauliche Veränderung bewilligungspflichtig (Zäune etc.).

Die baurechtlichen Verfahren

Anzeigeverfahren (AV)

Für Vorhaben untergeordneter Bedeutung, welche keine Interessen rekursberechtigter Dritter berühren.

Dies sind:

Vordach, Balkon, Dachkamin, Dachflächenfenster, Dachaufbaute, Änderung Zweckbestimmung, Veränderung im Innern des Gebäudes, Änderung der Heiz-/Tankanlage, offene (private) Schwimmbecken, Gartenhäuser und Schöpfe <10.00 m², Mauern und Einfriedungen bis 1.50 m Höhe, Unterteilung von Grundstücken und falls bewilligungspflichtig: Antennenanlagen und Sonnenkollektoren

Publikation und Aussteckung ist beim AV nicht erforderlich.

Das Anzeigeverfahren kann auch durchgeführt werden, wenn der Baubehörde das Einverständnis der zum Rekurs berechtigten Dritten nachgewiesen wird.

Vorprüfungsfrist: 3 Wochen

Behandlungsfrist: 30 Tage

Rechtskraft Bewilligung: 30 Tage ab Zustellung + Postweg

Ordentliches Verfahren (OV)

Bauvorhaben die im OV zu bewilligen sind, müssen publiziert und ausgesteckt werden.

Vorprüfungsfrist: 3 Wochen

Behandlungsfrist: 2 – 4 Monate

Rechtskraft Bewilligung: 30 Tage ab Zustellung + Postweg

Publikation, Aktenaufgabe und Aussteckung: 20 Tage

Während dieser Frist kann das Bauvorhaben von jedem Interessierten eingesehen und der Baurechtsentscheid angefordert werden (Legitimation für Rekurs).

Die Fristen beziehen sich auf Kalendertage.

Vorentscheide

Für Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Vorhabens entscheidend sind, kann ein Vorentscheid eingeholt werden. Ein Vorentscheid ist gegenüber Dritten verbindlich, wenn er publiziert wird.

Für Vorentscheide müssen präzise Fragen gestellt werden, eine Gesamtbeurteilung kann in diesem Verfahren nicht vorgenommen werden.

Voranfrage an die Baubehörde

Voranfragen sind eine formlose Möglichkeit, Informationen einzuholen.

Es müssen präzise Fragen gestellt und alle notwendigen Unterlagen für die Beurteilung beigelegt werden.

Das Baugesuch

Sämtliche Unterlagen müssen datiert und von Bauherrschaft, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet sein.

Die in Klammern () angegebene Anzahl Unterlagen bezieht sich auf ein kommunales Bewilligungsverfahren – für jede weitere Stelle (Kanton etc.), die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist ein zusätzlicher Satz Unterlagen notwendig.

Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Unterlagen einzureichen:

- Baugesuchformular (3)
- Gebäude- und Wohnungserhebungs-Formular (1)
- Katasterplan, nicht älter als 6 Monate, mit rot eingetragtem Vorhaben inkl. Vermassung (3)

- Grundriss-, Schnitt-, Fassaden- & Umgebungspläne (je 3)
- aktueller Grundbuchauszug, nicht älter als 6 Monate, Original (1)
- Baumassenzifferberechnung mit Planschema (3)
- Kanalisationseingabe (3)

Je nach Bauvorhaben/Situation zusätzlich:

- Kantonale Zusatzformulare
- Berechnung der Freiflächenziffer inkl. Schema
- Parkplatznachweis inkl. Berechnung
- Begründung für Ausnahmebesuche
- Einverständnis aller Grundeigentümer (Original-Unterschrift) bei Miteigentum
- nachbarliche Zustimmung zur Durchführung des AV
- Näher-/Grenzbaurecht der Nachbarn (schriftlich)
- Baukosten
- Prospektunterlagen/Fotos

Spätestens vor Baufreigabe einzureichen:

- Luftschutzeingabe (bei Kontrollorgan baul. Zivilschutz)
- Nachweis der energetischen Massnahmen (2)
- Gesuche für Feuerungs- und Tankanlagen
- Weiteres gemäss Auflagen Baubewilligung
- Wasseranschlussgesuch

Die vorstehend aufgeführten Aufzählungen, Bedingungen und Erläuterungen sind Zusammenfassungen und **nicht** abschliessend!

Formulare und Informationen auf dem Internet

Baugesuche & Zusatzformulare www.baugesuche.zh.ch

Kantonale Stellen; Bauen ausserhalb Bauzone, AWEL etc.

www.baudirektion.zh.ch

Kantonale Stellen; Kantonsstrassen, Amt für Wirtschaft und Arbeit etc. www.volkswirtschaftsdirektion.zh.ch

Belastete Standorte (Altlasten), Hochwasserschutz, Grundwasser, Lärmbelastung etc. www.gis.zh.ch

Gebäudeversicherung und Kantonale Feuerpolizei

www.gvz.ch

Gemeindespezifische Unterlagen (z.B. Zonenplan, Bau- und Zonenordnung etc., siehe Homepage Rubrik Verwaltung -

Onlineschalter) www.embrach.ch

Adressliste

Bausekretariat	Gemeindeverwaltung Embrach Dorfstrasse 9, 8424 Embrach 044 866 36 22 Fax 044 866 36 00 bausekretariat@embrach.ch	Minergie	Baudirektion Kanton Zürich AWEL PF/Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich 043 259 42 67 energie@bd.zh.ch	Kantonsstrassen	Volkswirtschaftsdirektion Kt. Zürich Amt für Verkehr PF/Neumühlequai 10, 8090 Zürich 043 259 30 61 afv@vd.zh.ch
Auskünfte/ Vorbesprechung	Daniel von Büren, Bausekretär Dorfstrasse 9, 8424 Embrach 044 866 36 22 Fax 044 866 36 00 daniel.vonbueren@embrach.ch	Energieberatung	Baudirektion Kanton Zürich AWEL / Abteilung Energie PF/Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich 043 259 42 66 energie@bd.zh.ch	Lebensmittel- inspektorat	Stadt Winterthur Umwelt- und Gesundheitsschutz PF/8402 Winterthur 052 267 53 86 079 643 81 02
Feuerpolizei	Sibylle Bucher Dorfstrasse 9, 8424 Embrach 044 866 36 25 Fax 044 866 36 00 sibylle.bucher@embrach.ch	Erdwärme-/Grund- wassernutzung	Baudirektion Kanton Zürich AWEL / Abteilung Gewässerschutz Sektion Grundwasser & Wasservers. PF/Weinbergstrasse 17, 8090 Zürich 043 259 32 71 gewaesserschutz@bd.zh.ch	Forst und Werke	Forst- und Werkabteilung Urs Greutmann Schützenhausstrasse 29B, 8424 Embrach 044 865 54 12 oder 079 426 59 70 info@forstembrach.ch
Geometer Vermessung, Werkpläne (Was- ser, Abwasser)	SWR Geomatik AG Ingenieur- und Vermessungsbüro Wagistrasse 6, 8952 Schlieren 043 500 44 00 Fax 043 500 44 99	Wasserleitungen	Wasserversorgungsgenossenschaft Embrach Reto Meier 079 358 92 19 wasser@embrach.ch	Blitzschutz- aufseher	Helmar Wischniewski Vor Eiche 12, 8197 Rafz 044 869 33 40
Notariat und Grundbuchamt	Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Dorfstrasse 113B, 8424 Embrach 043 266 50 00	Schutzraum	Lucio Schiavi + Partner AG Planer und Ingenieure Feldstrasse 72, 8180 Bülach 044 861 07 06 Fax 044 861 07 63	Feuerschauer Feuerungs- kontrolle	Kaminfeger Ludwig Oesch Dorfstrasse 115, 8424 Embrach 044 865 23 83
Fernseh-/ UKW Empfang	upc cablecom GmbH Industriestrasse 149, 9200 Gossau 071 387 57 42 Fax 071 387 57 40 leitungskataster.ost@cablecom.ch	Bauen ausserhalb Bauzone	Baudirektion Kanton Zürich Amt für Raumentwicklung Bauen ausserhalb Bauzonen Antonio Rudin PF/Stampfenbachstr. 14, 8090 Zürich 043 259 54 64 are@bd.zh.ch	Gebäude- versicherung	Gebäudeversicherung Kanton Zürich PF/Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich 044 308 21 11 Fax 044 303 11 20 Brand- und Elementarschäden (Stadthalteramt Bülach)
Telefon	Swisscom (Schweiz) AG Network & IT, RLA Wireline Access PF/8021 Zürich 0800 477 587 lines.zh@swisscom.com www.swisscom.ch/networks	Gewerberäume	Volkswirtschaftsdirektion Kt. Zürich Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) PF/Walchestrass 19, 8090 Zürich 043 259 26 26 awa@vd.zh.ch	Hindernisfreies Bauen	Behindertenkonferenz Zürich Bauberatung Kernstrasse 57, 8004 Zürich 043 243 40 04 bauberatung@bkz.ch
Elektrizität	EKZ Netzregion Weinland Deisrütistr. 12, 8472 Seuzach 058 359 41 11 Fax 058 359 41 00 regionweinland@ekz.ch				