



Gemeinde Hausen am Albis

Leitfaden

für Baubewilligungen

Seite	Baubewilligungsverfahren im Ueberblick
	<i>Öffentliches Interesse</i>
3	Gesetzliche Grundlagen
4	Ermessensspielraum
4-6	Bewilligungspflicht
	<i>Abläufe</i>
7	Je früher desto besser
7	Bauen ausserhalb Bauzonen
8	Empfehlung
	<i>Gesuchsunterlagen</i>
8	Spezialgesuche
8	Kantonale Beurteilungen
	<i>Bewilligungsverfahren</i>
9	Verfahrensarten
	<i>Kontaktstellen</i>
10	Gemeinde Hausen

Das Baubewilligungsverfahren im Ueberblick

Jedes realisierte Bauvorhaben bringt eine Veränderung der Umwelt und der baulichen Umgebung mit sich. Das Bewilligungsverfahren dient der Ueberprüfung der grundlegenden Anforderungen, die unsere Rechtsordnung an das Bauvorhaben stellt. Den Interessen der von einem Bauvorhaben betroffenen Dritten ist angemessen Rechnung zu tragen.

Öffentliches Interesse

Das öffentliche Baurecht dient primär dem Schutz der öffentlichen Interessen:

Stimmt das Vorhaben mit der Raumordnung überein?

- Zonenkonformität, Nutzweise, Dichte

Ist das Grundstück erschlossen?

- Planungsrechtliche Baureife, Erschliessung

Ist die Sicherheit und Gesundheit der Benützer der Baute gewährleistet?

- Brandschutz, Wohnhygiene, Unfallsicherheit

Ordnet sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein?

- Dorfcharakter und Architektur, Natur- und Heimatschutz

Erfüllt das Bauvorhaben sämtliche technischen Anforderungen?

- Energiesparen, Lärmschutz, Luftreinhaltung etc.

Erfüllt ein Bauvorhaben alle gesetzlichen Anforderungen, muss es von der Baubehörde bewilligt werden.

Gesetzliche Grundlage

Die Baubehörde vollzieht nur die gesetzlichen Anforderungen, an die sie gebunden ist (Legalitätsprinzip).

Ermessensspielraum

Bei der Beurteilung einzelner Fragen steht der Baubehörde – gestützt auf die Gemeindeautonomie – ein Ermessensspielraum zu; er ist vor allem dann gegeben, wenn die Würdigung der besonderen örtlichen Verhältnisse für den Entscheid wesentlich ist. Dies trifft zum Beispiel für Fragen der gestalterischen Einordnung sowie solche des Denkmalschutzes zu.

Bewilligungspflicht

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) zählt in § 309 PBG in Verbindung mit der Bauverfahrensverordnung BBV abschliessen auf, in welchen Fällen die Durchführung eines baurechtlichen Bewilligungsverfahrens erforderlich ist.

Eine Bewilligung ist erforderlich für:

- Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten
- Nutzungsänderungen von baurechtlicher Bedeutung
- Abbruch von Gebäuden in Kernzonen
- Wesentliche Geländeänderungen
- Änderungen der Bewirtschaftung/Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone
- Mauern, geschlossene Einfriedungen
- Schwimmbassins oder dergleichen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Privatstrassen
- Aussenantennen
- Reklameanlagen
- Baugrubensicherung auf öffentlichem Grund
- Ramm- und Sprengarbeiten
- Die Unterteilung von Grundstücken

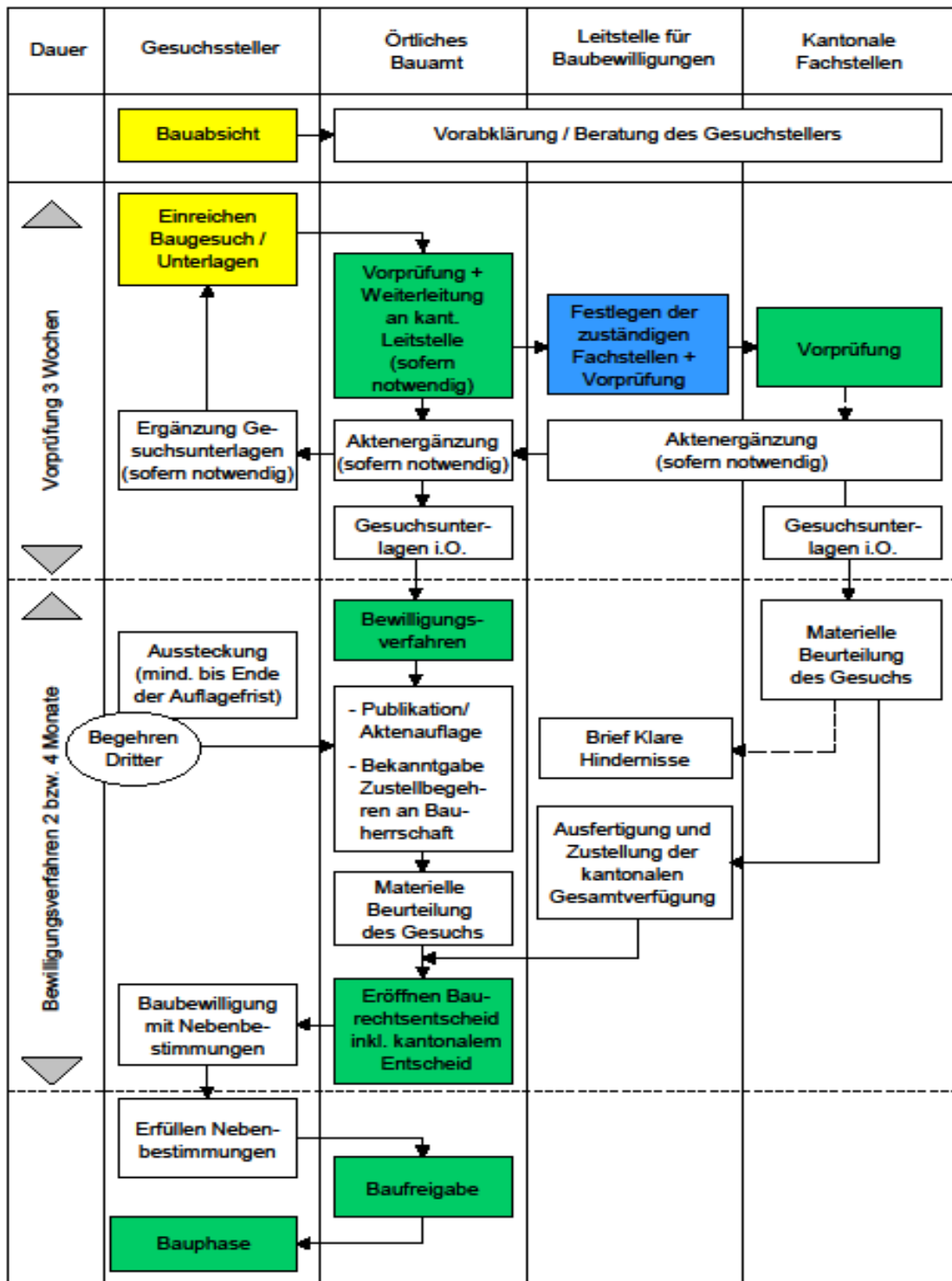
Bitte beachten Sie, dass die Gemeinde Hausen über viele Kernzonen und geschützte Ortsbilder verfügt. Deshalb sind einem Fensterersatz, der Fassadengestaltung wie auch der Farb- und Materialisierung besondere Beachtung zu schenken und bewilligungspflichtig. Frühzeitig sind deshalb Bemusterungen der Baukommission zur Beurteilung vorzulegen.

Gemäss § 1 BVV muss **kein** Bewilligungsverfahren durchgeführt werden für:

1. Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 1.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m² überlagern.
2. Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden.
3. Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln
4. Untergeordnete Geländeänderungen
5. Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedungen
6. Nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ¼ m² je Betrieb
7. Nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen von untergeordneter Bedeutung (Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion etc.)
8. Kleinere Werk- und Lagerplätze in der Industriezone
9. Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten
10. Sonnenenergieanlagen bis zu einer Grösse von 35 m² Fläche auf Dächern in Bauzonen, ausser in Kernzonen oder im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbildschutz- oder Denkmalschutzinventars (hier bewilligungspflichtig)

Diese nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben müssen aber dennoch die sogenannten materiellen Bauvorschriften einhalten, d.h. sie müssen zum Beispiel genügend gut gestaltet und in ihre Umgebung eingepasst sein.

Gemeinde Hausen am Albis
Anhang zur Bau- und Zonenordnung



Abläufe

Ziel einer Beratung ist ein den Bauvorschriften entsprechendes Projekt. Ziel des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens ist die Erteilung der Baubewilligung.

Je früher desto besser!

Eine möglichst frühzeitige und offene Zusammenarbeit zwischen Planern und Baubehörden ist von zentraler Bedeutung für die effiziente Abwicklung aller Bewilligungsverfahren. Der Architekt oder die Architektin ist der/die professionelle Fachmann/Fachfrau für die Gestaltung und Realisierung Ihres Bauvorhabens. Demgegenüber verfügen die Baubehörden bzw. die zuständigen Fachstellen der Verwaltung über umfangreiche Kenntnisse der materiellen und formellen Bauvorschriften.

Durch frühzeitige Zusammenarbeit zwischen Planenden einerseits und den Baubehörden andererseits können kostspielige Fehlplanungen vermieden werden.

Bauen ausserhalb der Bauzonen

Das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist weitgehend bundesrechtlich bestimmt. Das Raumplanungsgesetz (RPG) legt fest, welche Nutzungen als zonenkonform bewilligungspflichtig sind. Es enthält zahlreiche Nutzungen ausserhalb der Bauzonen, so für standortgebundene Bauten und Anlagen, Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen, nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe, sowie bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen.

Die kantonale Behörde entscheidet, ob das Bauvorhaben zonenkonform ist, oder ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden darf.

Wir empfehlen Ihnen, vor der Baueingabe direkt mit der Baudirektion des Kantons Zürich Kontakt aufzunehmen, um das geplante Bauvorhaben vorgängig prüfen zu lassen.

Adresse: Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung,
Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich, Tel. 043 259 30 22, Mail: are@bd.zh.ch,
Bürozeiten: MO – DO 07.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00 h, FR 07.30 – 12.00 / 13.30 – 16.00 h.

Empfehlung

Koordinationssitzung bei grossen Bauvorhaben

Nach einer ersten Kontaktnahme stellt die Bauherrschaft dem Bauamt eine Anzahl Dossiers über das geplante Vorhaben zur Verfügung (Ideenskizze oder Vorprojekt). Die Dossiers werden vom Bauamt den einzelnen Fachstellen zugestellt. Diese prüfen die planungs-, bau- und umweltschutzrechtlichen Randbedingungen aus ihrer Sicht und formulieren die grundlegenden Auflagen. An der Koordinationssitzung unter der Leitung des/r Bausekretärs/Bausekretärin wird das Projekt durch die Bauherrschaft den Anwesenden erläutert. Es werden Randbedingungen formuliert und einander widersprechende Anforderungen der Fachstellen – so weit möglich – bereinigt.

Gesuchsunterlagen

Spezialgesuche

Neben dem Baugesuch sind für folgende Bereiche Spezialbewilligungen erforderlich:

- Kanalisation / Abwasserinstallationen
- Zivilschutzraumbaupflicht
- Reklameanlagen
- Grenzmutationen
- Feuerungs- und Tankgesuche
- Anschluss Wasser
- Liftgesuch
- Grundstückentwässerung
- Energetische Massnahmen

Kantonale Beurteilungen

In der Bauverfahrensverordnung ist geregelt, in welchen Fällen die Vorhaben durch eine kantonale Stelle geprüft und genehmigt werden müssen, so z.B. wenn ein Gebäude unter Ortsbildschutz steht, oder das Vorhaben die Waldabstandslinie unterschreitet usw. Fragen Sie vor Beginn der Planung beim Bauamt der Gemeinde nach, ob eine kantonale Stelle involviert ist in das Bewilligungsverfahren.

Bewilligungsverfahren

Verfahrensarten

In der geltenden Gesetzgebung gibt es zwei verschiedene Verfahren.

1. Das ordentliche Verfahren (§§ 309 ff PBG)
Dieses gilt für alle Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können.
Baugesuche im ordentlichen Verfahren müssen publiziert werden, damit das Interesse Dritter wahrgenommen werden kann (Pläne ansehen), sie einen Entscheid verlangen und allenfalls gegen das Vorhaben rekurrieren können
2. Das Anzeigeverfahren (§§ 13 ff BVV)
Vorhaben im Anzeigeverfahren werden nicht ausgeschrieben und können so mit kürzeren Fristen behandelt werden.

Dem Anzeigeverfahren unterliegen folgende Vorhaben:

- Untergeordnete Bauvorhaben, wie Vordächer, Balkone, Dachkamine, keine Dachfenster und Dachaufbauten (ausgenommen diejenigen in der Kernzone oder einer Zentrumszone)
- Veränderungen einzelner Fassadenöffnungen
- Verschieben und Einziehen von inneren Trennwänden
- Zweckbestimmung einzelner Räume
- Heizungen
- Empfangsantennen
- Sonnenenergieanlagen
- Reklameeinrichtungen etc.

Sofern damit keine Interessen von zum Rekurs berechtigten Dritten berührt werden (bzw. wenn deren Zustimmung vorliegt).

Im Zweifelsfall wird das Vorhaben öffentlich bekannt gemacht. Wird die Zustellung des baurechtlichen Entscheides nicht verlangt, gilt das Anzeigeverfahren, sonst das ordentliche Verfahren.

Kontaktstellen

Bauamt Hausen am Albis, Zugerstrasse 10, Postfach 71, 8915 Hausen am Albis

Telefon 044 764 80 27
Fax 044 764 80 04
E-Mail bausekretariat@hausen.ch

Gemeindeingenieur:

Rösch Wälter Willa
Ingenieure für Geomatik Planung Werke
Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern am Albis
Telefon 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
E-Mail gpw@gpw.ch

Feuerpolizei:

Dileca
Postfach 467
8910 Affoltern am Albis
Telefon 044 763 70 07
Fax 044 763 70 09
E-Mail rolf.hubschmid@dileca.ch

Grundbuchamt:

Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Affoltern am Albis
Bahnhofsplatz 9
Postfach 574
8910 Affoltern am Albis
Telefon 044 763 44 66
Fax 044 763 44 77
E-Mail affoltern@notariate.zh.ch