

Sie möchten in unserer Gemeinde ein Bauvorhaben realisieren. Mit dieser Wegleitung geben wir Ihnen einige Hinweise über Art und Umfang der einzureichenden Gesuche, das anzuwendende Baubewilligungsverfahren und über die zuständigen Stellen, die Ihnen bei Unklarheiten gerne Auskunft geben.

Umfang der Bewilligungs- und Meldepflicht

Gemäss § 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 ist eine Baubewilligung nötig, wenn Sie

- ein neues Gebäude erstellen wollen
- an einem bestehenden Gebäude Veränderungen vornehmen wollen (z.B. Anbauten, Dachaufbauten, Änderungen der inneren Einteilung der Räume, Änderungen an der Fassade oder dergleichen)
- die Nutzung von Räumen ändern wollen (z.B. Wohnraum in Küche oder Badezimmer, Estrich in Wohnraum, Verwendung von Räumen für gewerbliche Zwecke oder dergleichen)
- eine in Erscheinung tretende «Anlage» erstellen oder verändern wollen (z.B. Autoabstellplätze, Werk- und Lagerplätze, Schwimmbad, Wintergarten, Sonnenkollektoranlagen, Aussenantenne, Mauer, geschlossene Einfriedung oder dergleichen)
- in Ihrem Grundstück eine in Erscheinung tretende wesentliche Terrainveränderung vornehmen wollen (z.B. Böschung, Lärm- oder Sichtschutzwall usw.)
- Ihr Grundstück unterteilen (parzellieren) wollen
- eine Reklameanlage erstellen oder verändern wollen (separates Formular)
- eine Aufzugsanlage (Lift) erstellen oder abändern wollen
- ein Gebäude abbrechen wollen.

Art des Verfahrens

Laut § 309 ff und § 325 PGB bzw. § 13 ff der Bauverfahrensverordnung (BVV) vom 2. Dezember 1997 sind folgende Baubewilligungsverfahren möglich:

- **Das ordentliche Verfahren**
(mit Aussteckung und Ausschreibung des Bauvorhabens)
Die Behörde trifft ihren Entscheid innert zweier Monaten seit der Vorprüfung. Für Neu- und grössere Umbauten steht der Behörde für die Behandlung eine Zeitspanne von vier Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung.

• Das Anzeigeverfahren

(ohne Aussteckung und Ausschreibung des Bauvorhabens)
Dieses Verfahren ist nur anwendbar für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung. Es setzt voraus, dass keine öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Rechte berührt werden, keine Ausnahmegewilligungen erforderlich sind und der Kreis der anfechtungsberechtigten Dritten eindeutig feststeht und deren schriftliches Einverständnis zum Bauvorhaben vorliegt.

Das Vorhaben gilt als bewilligt, wenn die Behörde nicht innert 30 Tagen eine andere Anordnung trifft.

Grundsätzlich ist das ordentliche Verfahren anzuwenden; es stellt den Regelfall dar. Sie haben das Recht, bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung (ausgeschlossen sind Neu- und Anbauten) das Anzeigeverfahren zu beantragen, wobei Sie die Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen glaubhaft darlegen müssen.

• Vorentscheide

Über Fragen, die für spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Mit dem Gesuch sind die Unterlagen einzureichen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.

Inhalt des Baugesuches

Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind; wird eine Ausnahme beansprucht, ist sie zu begründen (§ 310 PBG, Abs. 1).

In der Regel sind mindestens 4 Baugesuchsexemplare einzureichen. Sämtliche Gesuchsakten sind mit Datum und Originalunterschriften vom Gesuchsteller, Grundeigentümer und Projektverfasser zu versehen. Bei Umbauten sind die Änderungen farblich zu kennzeichnen, rot = neu, gelb = Abbruch. Der Zustand vor und nach dem Umbau, z.B. Umnutzungen, Raumbezeichnungen etc. ist darzustellen.

Für die speditive Abwicklung Ihrer Bauprojekte sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Baugesuchsformular (4-fach)
- 4 Plansätze, wobei jeder Plansatz enthalten muss:
 - Katasterkopie, zu bestellen beim Grundbuchgeometer Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf, Tel. 044 802 77 11.
 - Grundrisse 1:100
 - Fassaden 1:100
 - Schnitte 1:100
 - Umgebungsplan 1:100 oder 1:200

- Grundbuchauszug (2-fach) zu bestellen beim Grundbuchamt Dübendorf, Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf, Tel. 044 801 94 30.
- Ausnützungsberechnung (4-fach).
- Nachweise über die Wärmedämmung und den Lärmschutz (2-fach) bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mit beheizten Räumen. Die Bestimmungen der privaten Kontrolle bei der Projektierung und der Ausführung sind zu beachten. Das einzureichende Projekt ist von einer zur privaten Kontrolle befugten natürlichen oder juristischen Person ausarbeiten zu lassen.
- Nachweis für die genügende Feuchtigkeitsisolation (2-fach) bei nichtunterkellerten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.
- Kanalisationspläne (4-fach) sofern Abwasseranlagen geplant sind, ergänzt oder abgeändert werden müssen. Diese können mit dem Ingenieurbüro Roggensinger Ingenieure AG, Pfäffikerstrasse 6, 8604 Volketswil, Tel. 044 908 10 00, vorbesprochen werden.

Zusätzliche Baugesuchsexemplare werden benötigt, wenn Ihr Bauvorhaben u.a.

- an einer Staatsstrasse liegt.
(Für Auskünfte steht Ihnen das Kantonale Tiefbauamt, Europastrasse 15, 8152 Glattbrugg, Tel. 044 828 15 60, zur Verfügung)
- auf einem Grundstück mit Altlastenverdacht liegt.
- in einem für Bauten relevanten Bereich des Lärmbelastungsplanes (Flugplatz Dübendorf) liegt.
- ausserhalb der Bauzone liegt.
- eine gewässerschutzrechtliche oder lufthygienische oder energierechtliche oder forstrechtliche Bewilligung bedarf.
- eine industrielle und/oder gewerbliche Baute und Anlage betrifft.
- ein Restaurant betrifft.
- weitere kantonale Stellen involviert sind.

Sämtliche Baugesuchsunterlagen sind der Bauabteilung Volketswil, Zentralstrasse 20b, 8604 Volketswil, einzureichen.

Bei Unklarheiten oder schwierigen Fällen steht Ihnen die Bauabteilung für Fragen oder Besprechungen auf Voranmeldung gerne zur Verfügung.

Schutzraumbaupflicht

Für Neu- und grössere Umbauten bestehen in der Gemeinde Volketswil folgende Regelungen:

- **Verzicht auf die Erstellung von Schutzräumen in nicht ständig bewohnten Gebäuden**

Verzicht auf die Erstellung von neuen Schutzräumen in allen Ausgleichsgebieten, in den Gebäudearten nach Art. 3 Abs. 1 Bst. c BMV, namentlich in Hotels, Restaurants, Schulen, Ferienlager, Unterrichts-, Versammlungs- und Unterhaltungslokale (Kinos, Theater usw.), Kirchen und Kultusgebäude.

- **Herabgesetzte Schutzraumbautätigkeit**

(nach BMV Art. 3, Abs. 3)

Eine herabgesetzte Schutzraumbautätigkeit ist in allen Ausgleichsgebieten, ausgenommen Kindhausen, in Gebäuden nach Art. 3 Abs. 1 Bst.. a (Wohnhäuser) BMV bis zu 25 Schutzplätzen gegeben.

Im Ausgleichsgebiet Kindhausen ist in Gebäuden nach Art. 3 Abs. 1 Bst.. a (Wohnhäuser) BMV eine herabgesetzte Schutzraumbautätigkeit bis zu 100 Schutzplätzen gegeben.

- **Leistung von Ersatzabgabe (EAG) anstelle des Schutzraumbaus**

Wo ganz oder teilweise auf den Bau von Schutzräumen in den Gebäuden nach Art. 3 Bst. a oder c BMV verzichtet wird, ist der Gemeinde eine Ersatzabgabe für jeden nicht erstellten Schutzplatz zu entrichten.

Wünscht eine Bauherrschaft anstelle der Ersatzabgabe einen Schutzraum in der vorgeschriebenen Grösse zu erstellen, so wird ihrem Begehren entsprochen.

- **Befreiung**

(bei Um-, Auf- und unwesentlichen Ausbauten)

Für Auskünfte im Zusammenhang mit der Schutzraumbaupflicht steht Ihnen das mit der Kontrolle beauftragte Ingenieurbüro ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon, Tel. 052 354 21 11, gerne zur Verfügung.

Die entsprechenden Gesuche und Unterlagen sind direkt an das Ingenieurbüro ewp AG Effretikon einzureichen.

Da mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn das Schutzraumprojekt genehmigt ist oder die Verfügung über die Erfüllung der Schutzraumbaupflicht vorliegt bzw. die Ersatzabgabe geleistet worden ist, liegt eine frühzeitige Gesuchseingabe in Ihrem Interesse.

Feuerungsgesuche / Tankanlage

Für das Aufstellen von Feuerungsanlagen und die damit verbundene Brennstofflagerung bedarf es einer schriftlichen Bewilligung. Das entsprechende Gesuch ist mit den Unterlagen (Plänen und Beschrieb) zu versehen und der Bauabteilung **vor Baubeginn** zur Genehmigung einzureichen.

Für Feuerungsanlagen mit Erdgasbetrieb gelten nebst den «Gasleitsätzen» auch die «Richtlinien für Gasheizungen» des SVGW, sofern die Gesamtleistung 70 kW übersteigt.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

Ölfeuerungen/Tankanlagen (2-fach)

- Katasterkopie mit eingezeichnetem Plazierungsort des Tanks
- Grundriss 1 : 50
- Schnitt 1 : 50
- Angaben über Armierung (bei einem Tankvolumen von über 50 m³ mit statischer Berechnung und Armierungsplänen)

Gasfeuerungen (2-fach)

- bis 70 kW keine Pläne
- ab 70 kW Grundriss und Schnitt 1 : 50

Cheminées, Cheminéeöfen (1-fach)

- Grundriss und Schnitt 1 : 50

Dieselölanlagen mit Kanalisationsplan (3-fach)

Benzintankanlagen mit Kanalisationsplan (inkl. Gasrückführung) (4-fach)

Betriebsanlagen (Hydraulikölanlagen) (gemäss § 309 PBG) (3-fach)

Lagerung grösserer Mengen an brennbaren Flüssigkeiten als 450 Liter bedarf der Bewilligung der Kantonalen Feuerpolizei. Bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtleistung von über 600 kW wird für die Kantonale Feuerpolizei ein zusätzliches Gesuch mit Plansatz benötigt.

Für Auskünfte steht Ihnen der Brandschutzbeauftragte, Ingenieurbüro ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon, Tel. 052 354 21 11, gerne zur Verfügung.

Die Feuerungs- und Tankanlagengesuche sind dem Ingenieurbüro ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon, einzureichen.

Da mit den Bauarbeiten grundsätzlich erst begonnen werden darf, wenn die Bewilligung der Feuerungs- und Tankanlage vorliegt, ist eine frühzeitige Gesuchseingabe in Ihrem Interesse.

Werkanschlüsse (Kontaktstellen)

Auskünfte über Anschlüsse für *Elektrizität* werden durch die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, Stationsstrasse 15, 8623 Kempten, Tel. 058 359 71 11, für *Gas* durch die Erdgas Zürich AG, Aargauerstrasse 182, 8010 Zürich, Tel. 043 317 24 27, für *Wasser* und *Grossgemeinschaftsantennenanlage* durch die Werkkommission Volketswil, Tel. 044 908 33 20 und für *Kanalisationen* durch das Ingenieurbüro Roggensinger Ingenieure AG, Pfäffikerstrasse 6, 8604 Volketswil, Tel. 044 908 10 00, erteilt.

Die Abklärungen sind rechtzeitig mit den entsprechenden Stellen zu treffen. Bei komplizierten Anlagen wird empfohlen, das Projekt vorzubesprechen.

Parzellierungsgesuch

Das Parzellierungsgesuch ist mit einer Katasterkopie (2-fach) mit eingetragener Vermessung der Gossweiler Ingenieure AG, Neuhoferstrasse 34, 8600 Dübendorf, einzureichen.

Für Auskünfte steht Ihnen das beauftragte Ingenieurbüro, Tel. 044 802 77 11, gerne zur Verfügung.

Reklamegesuch

Das Reklamegesuch (3-fach) ist mit sämtlichen Unterlagen der Bauabteilung Volketswil, Zentralstrasse 20b, 8604 Volketswil, Tel. 044 908 33 20, einzureichen.

Über die einzureichenden Unterlagen gibt das entsprechende Gesuchsformular Auskunft. Reklamegesuche können bei der Bauabteilung Volketswil, Tel. 044 908 33 20 oder Fax 044 908 33 30, bezogen werden.

Baureklamegesuch

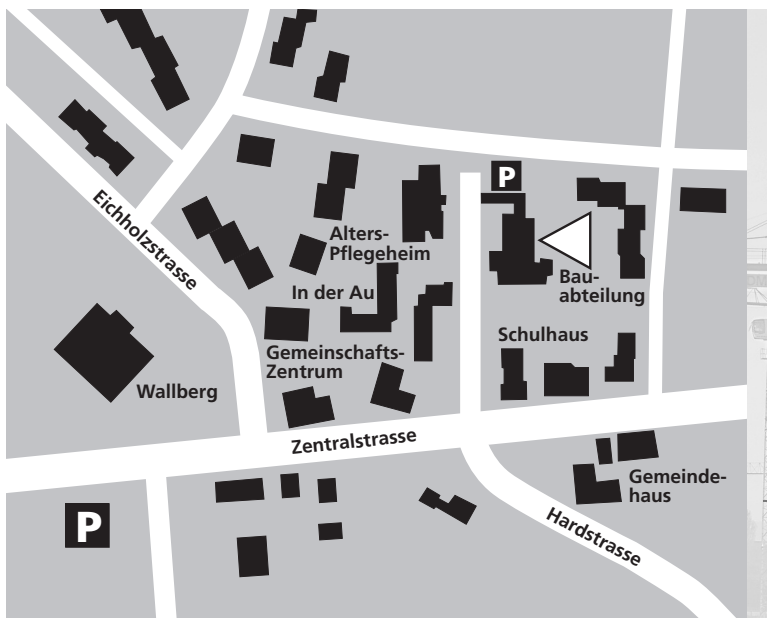
Gesuche um Erteilung der strassenverkehrsrechtlichen Bewilligung für eine temporäre Reklamestelle sind mit entsprechendem Gesuch an das Sicherheitssekretariat der Gemeinde Volketswil, Zentralstrasse 5, 8604 Volketswil (1-fach) einzureichen.

Auskünfte erteilt Tel. 044 908 34 20 oder Fax 044 908 34 10. Baureklamegesuche können bei der Bauabteilung Volketswil, Tel. 044 908 33 20 oder Fax 044 908 33 30, bezogen werden.

Liftgesuch

Das Liftgesuch (1-fach) ist mit sämtlichen Unterlagen an folgende Adresse einzusenden: FIBA, Guido Brem, Hofackerstrasse 29, 8964 Rudolfstetten. Für Auskünfte steht Ihnen Guido Brem, Tel. 056 633 22 14 oder 079 677 96 60, gerne zur Verfügung.

Bauabteilung Volketswil



Zentralstrasse 20b
8604 Volketswil
Telefon 044 908 33 20
Fax 044 908 33 30
E-mail: bau@volketswil.ch

Gemeinderat Volketswil
Bauabteilung



Wegleitung
für das
Baubewilligungs-
verfahren



Volketswil

Gutenswil

Hegnau

Kindhausen

Zimikon