

Information zum Baugesuchsverfahren – Merkblatt für Bauherren

Wir freuen uns über Ihre Absicht, in der Gemeinde Schmerikon ein Bauvorhaben zu realisieren. Bauen und das vorgängige Baugesuchsverfahren sind eine teilweise komplexe Angelegenheit. Mit diesem Merkblatt wollen wir Sie unterstützen und zu einem raschen und effizienten Verfahrensablauf beitragen.

1) Baureglement

Sie finden auf unserer Homepage www.schmerikon.ch das Baureglement sowie die Erläuterungen dazu. Es lohnt sich, die Dokumente zu studieren. Sie finden darin die reglementarischen Vorschriften, die in Schmerikon gelten und eine Beschreibung dazu.

2) Baugesuchsformular

Das Baugesuch muss mit dem entsprechenden Formular, welches Sie auf www.baugesuch.sg.ch herunterladen können, eingereicht werden. Das Baugesuchsformular sowie alle weiteren Unterlagen wie Pläne, Berechnungen etc. (nachstehend detaillierte Ausführungen dazu) sind in 4-facher Ausführung einzureichen (bei Baugesuchen für Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft 8-fach). Zudem sind alle Unterlagen im PDF-Format per E-Mail, auf einer CD oder per USB-Stick einzureichen.

3) Sonderbauvorschriften

Wenn Ihr Grundstück von Sonderbauvorschriften betroffen ist, können diese Pläne (Überbauungspläne, Gestaltungspläne etc.) auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

4) Industrie- und Gewerbebauten

Sofern Ihr Vorhaben in den Bereich „Industrie und Gewerbe“ fällt, klären Sie bitte rechtzeitig ab, ob von den kantonalen Amtsstellen Verfügungen und Stellungnahmen erforderlich sind. Bei grösseren Vorhaben empfehlen wir Ihnen, vor der Einreichung des Baugesuches eine Planbesprechung mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen vorzusehen. Zuständig für die Terminkoordination ist das Bau- und Umweltsdepartement, Koordinationsstelle Bau (Tel. 058 229 42 73).

5) Beratung und weitere Informationen

Das Baubewilligungsverfahren und Baupolizeiwesen obliegt extern der ewp AG. Ein Erstkontakt auf der Gemeindeverwaltung Schmerikon ist gewährleistet. Das sind Ihre Ansprechpartner:

Geoinfra Ingenieure AG Kemptpark 9 8310 Kemptthal 058 513 56 23 baugesuche@geoinfra.ch	Bauverwaltung Schmerikon Marco Luginbühl Hauptstrasse 16 / Postfach 14 8716 Schmerikon 055 286 11 18 bauverwaltung@schmerikon.ch
--	--

Hinweise / Checkliste zur Einreichung eines Baugesuches

Das Baugesuchsformular wird einerseits als Java-Applikation und andererseits auch in "Papierversion" zur Verfügung gestellt. Die Java-Applikation können Sie unter www.baugesuch.sg.ch herunterladen und anschliessend auf Ihrem Computer installieren.

Im Hinblick auf die Einreichung eines vollständigen und korrekten Gesuches empfehlen wir Ihnen, das Baugesuch elektronisch auszufüllen.

Sie können jedoch auch eine PDF-Version ausdrucken und von Hand ausfüllen. Bitte beachten Sie, dass nebst kommunalen Bestimmungen unter Umständen auch kantonale Amtsstellen mit einzubeziehen sind (Kantonspolizei, kantonales Tiefbauamt, Amt für Umweltschutz, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Amt für Feuerschutz, Amt für Wirtschaft etc.). Falls Unklarheiten über die Zuständigkeiten oder die erforderlichen Formulare sind, erteilt Ihnen die Bauverwaltung Schmerikon gerne Auskunft.

Bitte klären Sie Folgendes frühzeitig ab:

- In welcher Zone liegt das Bauvorhaben?
- Sind Sonderbauvorschriften (Gestaltungsplan, Überbauungsplan) zu beachten?
- Handelt es sich um ein Schutzobjekt?
- Liegt das Objekt im Waldabstand?
- Liegt das Objekt im Gewässerabstand?

Bauvorhaben sind auf dem amtlichen Baugesuchsformular G1 detailliert zu beschreiben. Bei grösseren Bauvorhaben ist zusätzlich ein Baubeschrieb beizulegen. Art und Inhalt des Baugesuchs bestimmen, in welcher Anzahl und mit welchen Beilagen das Gesuch einzureichen ist (siehe Seite 1, Ziffer 2).

Prüfen Sie vor der Gesuchseinreichung, ob die Planunterlagen vorschriftsgemäss erstellt sind. Es gelten folgende Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen:

Gestaltung der Pläne

Katasterplan (Situationsplan / Massstab 1:500)

Katasterkopien können bei Lukas Domeisen AG, Burgerrietstrasse 13, 8730 Uznach, Tel. 055 286 13 60, Mail: uznach@igd.ch bezogen werden. Es werden nur Kopien mit Stempel und Unterschrift des Geometers entgegengenommen. Katasterkopien dürfen nicht älter als 6 Monate sein.

Der Katasterplan muss folgende Angaben enthalten:

- Sämtliche Grundstücke, welche bis zu 30 m von der Parzellengrenze bzw. von der Baute / Anlage entfernt sind, inkl. den dazugehörigen Grundstücksnummern
- Titel (Objekt, Adresse, Vorhaben)
- Eintrag der projektierten Neu-, Um- oder Anbauten im entsprechenden Massstab und mit Markierung der Bauobjekte mit roter Farbe
- Kennzeichnung aller abzubrechenden Gebäude, Gebäude- oder Bauteile mit gelber Farbe
- Bei Neubauten und neuen Gebäudeteilen sind die Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabstände nach allen Seiten sowie die Gebäudehauptmasse (Fertigmasse) einzutragen
- Erschliessungsstrassen, Wege, Zufahrten zu Garagen sowie Parkplätze
- Unterirdisch vorspringende Gebäudeteile

Projektpläne

Alle notwendigen Pläne sind im Massstab 1:100 einzureichen (Abweichungen nach Rücksprache mit der Bauverwaltung). Pläne sind aussagekräftig und technisch korrekt zu erstellen und im Format DIN A4 zu falten. Titel und Unterschriften sollen auf der Vorderseite klar ersichtlich sein.

Projektpläne müssen farblich angelegt sein. Bestehende Bauteile sind schwarz, neue Bauteile rot und Abbruchteile gelb darzustellen.

Grundrisspläne

Grundrisspläne müssen folgende Angaben enthalten:

- Bezeichnung/Nutzung sämtlicher Räume
- Boden- und Fensterflächen
- Lage des Niveaupunkts und dessen Höhe (m.ü.M.)
- Höhenkoten
- Lage der Schnitte in allen Grundrissplänen
- Feuerungs-, Rauch- und Lüftungsabzugsanlagen

Fassadenpläne

Ansichtspläne aller betroffenen Fassaden müssen folgende Angaben enthalten:

- Lage des Niveaupunkts und dessen Höhe (m.ü.M.)
- Höhe von oberkant fertig Erdgeschossfussboden (m.ü.M.)
- Strassenniveau
- Gewachsenes und projektiertes Terrain entlang der Fassaden bis zur Parzellengrenze, inkl. der dazugehörigen Höhenangaben
- Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden der anschliessenden Häuser darzustellen

Schnittpläne

Schnittpläne sind zum besseren Verständnis des Bauvorhabens mit folgenden Angaben zu versehen:

- Lage des Niveaupunkts und dessen Höhe (m.ü.M.)
- Gebäudehöhe und Firsthöhe
- Höhenkoten, inkl. der Höhe von oberkant fertig Erdgeschossfussboden (m.ü.M.)
- Geschosshöhen und lichte Raumhöhen
- Kniestock- und Dachbrüstungshöhen
- Gewachsenes und projektiertes Terrain bis zur Parzellengrenze
- Allfällige angrenzende Gebäude
- Böschungen, Stützmauern, Einfriedungen
- Profile durch Zufahrt, Garageneinfahrt, Parkplätze inkl. Gefällsangaben

Grundstücksentwässerungspläne

Bei Sanierungen und wesentlichen Umbauprojekten von Gebäuden wird die bestehende Grundstücksentwässerung überprüft und wenn nötig eine Anpassung auf den Stand der Technik verlangt (z.B. Trennung von Schmutz- und Regenabwasser bis zur Grundstücksgrenze, Versickerung oder Retention des Regenabwassers, etc.). Aus diesem Grund ist auch bei Sanierungs- resp. Umbauprojekten, bei denen die Leitungsführung nicht verändert wird oder nichts an der Entwässerung geplant ist, ein Grundstücksentwässerungsplan einzureichen.

Falls bestehende Abwasseranlagen (Schmutz- und Regenabwasser) weiterverwendet werden, sind diese bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation (inkl. Schächte und Anschluss) mittels Kanalfernsehen zu inspizieren. Entsprechende Schachtprotokolle, Kanal-TV-Aufnahmen (inkl. Datenträgern und Protokollen), sind mit der Baueingabe einzureichen.

Brandschutz

- (Wohnen/Gewerbe/Schule) Es ist ein Brandschutz-Nachweis und ein Brandschutzplan gemäss den kantonalen Vorgaben zu erstellen, der QS-Verantwortliche ist namentlich bekannt zu geben.
- (Landwirtschaft) Es ist ein Brandschutz-Nachweis und ein Brandschutzplan gemäss den kantonalen Vorgaben zu erstellen, der QS-Verantwortliche ist namentlich bekannt zu geben, im Brandschutz-Nachweis sind folgende Angaben anzugeben:
 - o Arealbetrachtung über die gesamte Nutzungseinheit (Deklaration des Gebäudevolumens m³)
 - o Löschmittel (falls notwendig)
 - o Blitzschutz (falls notwendig)
 - o Gefährliche Stoffe (falls vorhanden)

- Der Grundrissplan ist über die gesamte Nutzungseinheit zu erstellen.
- Brandabschnitte
- Fluchtweg EG + OG
- Materialisierung
- Schutzabstände

Umgebungspläne

Im Umgebungsplan sind Strassen, Parkplätze, Wege, Sitzplätze, Kinderspielplätze, Belagsarten, Terraingestaltungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern), und Bepflanzungen einzutragen. Bei Flachdachbauten wird eine Dachaufsicht (als sog. 5. Fassade) unter Angabe des Dachbelags verlangt.

Formulare

Das Baugesuch hat basierend auf den vorerwähnten Ausführungen folgende Pläne und Unterlagen zu umfassen:

- Baugesuchsformular vollständig ausgefüllt (G1 mit notwendigen Zusatzblättern)
- Katasterplan aktuell (Situationsplan)
- Grundrisspläne aller betroffenen Geschosse
- Kanalisationsplan
- Umgebungsgestaltungsplan
- Fassadenpläne
- Schnittpläne für Gebäude, Zufahrten und Parkplätze
- Schutzraumeingabe, 2-fach, Formular GC (je nach SR-Grösse)
- Schutzraumerersatzabgabeformular, 3-fach, Formular GC (inkl. Plansatz)
- Heizungseingabe, Formular GA (Formulare je nach Art der projektierten Heizung)
- Reklameeinrichtung, Formular GE
- Energienachweis, 2-fach (inkl. Plansatz)
- Lärmgutachten, 3-fach (inkl. Plansatz)

Zusätzlich für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen:

- Formular Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone K4, 2-fach
- Nutzungsberechnung mit Schemaplänen für Bauvorhaben ausserhalb Bauzone, 2-fach

Alle Formulare und Planunterlagen sind vom Gesuchsteller/der Gesuchstellerin, vom Projektverfasser/der Projektverfasserin sowie vom Grundeigentümer/der Grundeigentümerin zu unterzeichnen.

Allgemeines

Bei ordentlichen Baugesuchsverfahren sind vor der Gesucheinreichung die Bauvisiere zu stellen, welche die Position und die Ausmasse der Baute bzw. Anlage bezeichnen. Falls für die Beurteilung des Baugesuches erforderlich, kann die Bauverwaltung zusätzliche Angaben/Unterlagen wie Gutachten, Perspektiven, Fotos, Modelle etc. verlangen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Bauverwaltung zu melden