

Raumplanung

Gesetzliche Grundlagen

Unter Raumplanung versteht man heute die Auseinandersetzung mit allen politischen Problemen, die den Lebensraum betreffen. Demzufolge zählen verschiedene Gesetze zum eigentlichen Raum-planungsrecht:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Nationalstrassen-, Eisenbahn-, Luftfahrtgesetz
- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Umweltschutzgesetz (USG)
- Waldgesetz (WaldG)
- Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kommunale Bau- und Zonenordnung (BZ6)
usw.



Warum Raumplanung?

Das Wachstum der Bevölkerung und das hohe Wachstum der Wirtschaft bestimmen den steigenden Bedarf an Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Verkehrsflächen.

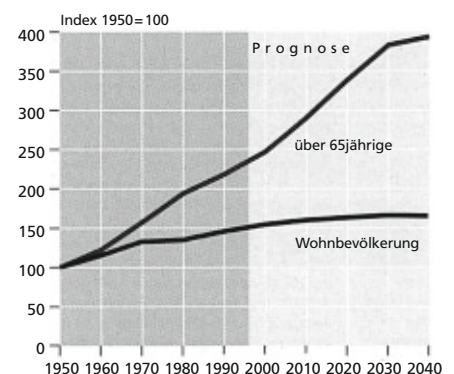
Unverkennbar ist die Tendenz der Konzentration der Wirtschaft auf die Ballungsräume.

Die Schweiz ist keine Insel. Im Prozess der europäischen Integration entstehen für unser Land neue Anforderungen an die Standortqualität und die räumliche Einbindung des Wirtschafts- und Lebensraumes Schweiz in Europa.

Raumplanung ein Prozess

Raumplanung ist ein demokratischer Prozess zur Konfliktlösung. Dank diesem Vorgehen sind die Interessen der Privaten und der Allgemeinheit bekannt und können gegeneinander abgewogen werden.

Entwicklung der Wohnbevölkerung und der über 65jährigen



Strategie der Raumplanung Schweiz

Die Strategie der Raumplanung Schweiz geht von keinem festgelegten Leitbild aus, sie bildet vielmehr ein in sich abgestimmtes Bündel von Leitsätzen für ein zielgerichtetes Vorgehen.

Städtische Räume ordnen



Ländliche Räume stärken



**Eine Zukunft für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Schweiz**

Das Konzept des vernetzten Systems von Städten und ländlichen Räumen ist dabei die wegleitende Idee.



**Natur- und Landschaftsraum
schonen**



Die Schweiz in Europa einbinden

Vernetztes Städtesystem



Vernetzung hilft, Ungleichgewichte und Konfliktpotenziale zwischen Landesteilen, zwischen Stadt und Land, Zentrum und Peripherie abzubauen und zu mildern.

Planungsziele Raumplanungsgesetz

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt für die ganze Schweiz die Ziele für die Raumplanung fest. Die drei wichtigsten sind

- der haushälterische Umgang mit dem Boden,
- Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab,
- es wird eine Entwicklung im Sinne der vorgegebenen Strategie angestrebt.

Von der Landesfläche der Schweiz sind bloss etwa 30% für die intensive Nutzung durch den Menschen geeignet.

Raumplanungsaufgaben Bund

- beschränkt sich bei der Gesetzgebung auf **Grundsätze** zu den Zielvorstellungen und Planungsinstrumenten,
- **fördert** und **koordiniert** die Raumplanung der Kantone,
- ist in seinem Handeln dem Raumplanungsgesetz **verpflichtet**.

Raumplanungsaufgaben Kantone

- erlassen ein **Planungs- und Baugesetz**,
- legen die Grundzüge der räumlichen Entwicklung in **Richtplänen** fest,
- sind zuständig für die **Bewilligung** von Bauten **ausserhalb der Bauzonen**.

Raumplanungsaufgaben Gemeinden

- erarbeiten als Grundlage für ihre Nutzungsplanung mindestens den **Verkehrsrichtplan**,
- legen in den **Nutzungsplänen** fest, wie der Boden konkret genutzt werden kann,
- erlassen eine **Bau- und Zonenordnung**,
- sind für die **Baubewilligungen** zuständig.

Richtplanung

Gesetzliche Grundlagen

Art. 6 – 13 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
§ 20 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG)

Zweck

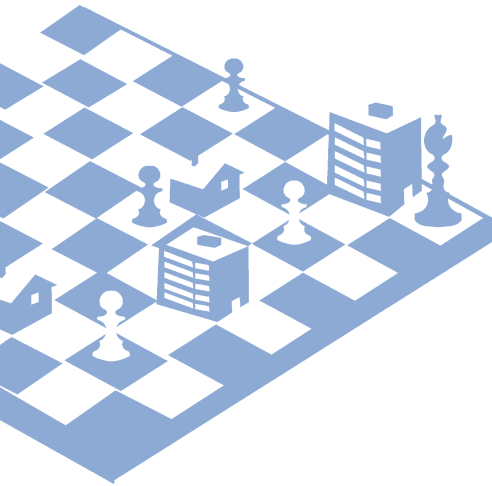
Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern.

Die Richtplanung ist eine Grobplanung mit Angaben über die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen. Sie ermöglicht eine ganzheitliche Sicht und dient der Koordination. Dadurch können Konflikte mit anderen Planungsinstanzen wie auch den nachfolgenden Planungen vermieden werden.

Form

Der kantonale Richtplan besteht aus fünf Teilrichtplänen. Diese wiederum bestehen in der Regel aus einem Plan und einem Bericht. Der Richtplaninhalt beschränkt sich auf das Wesentliche.

Es gibt kantonale, regionale und kommunale Richtpläne, wobei auf kommunaler Ebene nur der Teilrichtplan Verkehr vorgeschrieben ist.



Teilrichtpläne

Siedlungsplan

Er bezeichnet das auf längere Sicht (20 – 25 Jahre) für die Überbauung benötigte und geeignete Gebiet. Er scheidet Gebiete aus zur Bildung von Zentren, für Wohn- und Arbeitsnutzung. Er bezeichnet schutzwürdige Ortsbilder.



Landschaftsplan

Er bezeichnet das Landwirtschaftsgebiet, das Forstgebiet, die Natur und Landschaftsschutzgebiete, das Trenngebiet sowie die Gebiete für Materialgewinnung und -ablagerung.



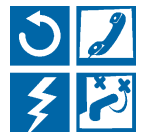
Verkehrsplan

Er gibt Auskunft über bestehende und geplante Verkehrsflächen und Anlagen wie Strassen und Wege, Bahnlinien, Schifffahrtslinien, Parkierungsanlagen.



Versorgungsplan

Er enthält die bestehende und vorgesehene Ver- und Entsorgung: Wasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Abwasserbeseitigung und -reinigung, Abfallbeseitigung.



Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Er enthält alle wichtigen Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse für Verwaltung, Bildung, Kultur, Kultus, Gesundheit, Erholung und Sport.



Verbindlichkeit

Richtpläne sind nur für die Behörden verbindlich. Sie bewirken daher keine direkte Beschränkung des Eigentums und sind deshalb von Privaten nicht anfechtbar.

Damit die Koordination gewährleistet werden kann, haben die Planungen der unteren Stufe denjenigen der oberen Stufe zu entsprechen.

Nutzungsplanung

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
§ 36 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG)

Zweck

Die Nutzungsplanung ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Sie konkretisiert dabei die in den Richtplänen vorgegebenen Ziele räumlich und sachlich. Sie unterscheidet vorab Bau- und Nichtbauzonen.

Verbindlichkeit

Die Festlegungen in den Nutzungspläne sind parzellengenau und wirken direkt auf das Grundeigentum und dessen Nutzung ein. Sie sind durch die Grundeigentümer anfechtbar.

Kantonale und regionale Nutzungszonen

Landwirtschaftszonen (Nichtbauzonen)

Umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Freihaltezonen (Nichtbauzonen)

Sind Flächen, die überwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen oder ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes bewahren sollen.

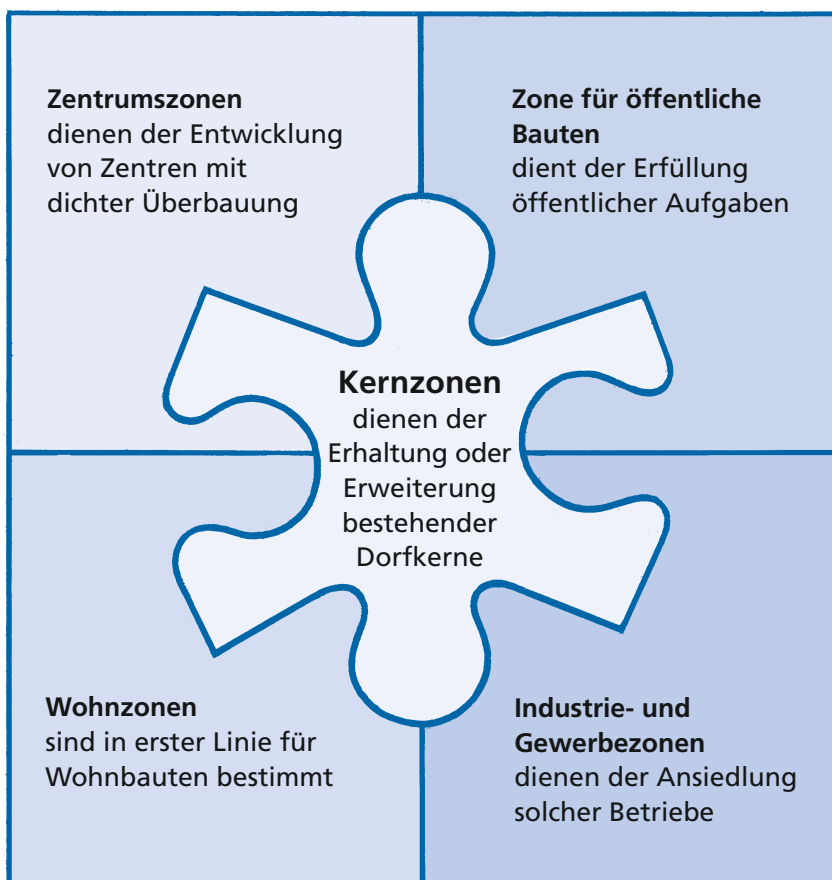


Kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Gemeinden sind verpflichtet, eine Bau- und Zonenordnung zu erlassen. Sie sind dabei an die kantonalen Vorgaben des PBGs und der dazugehörigen Verordnungen gebunden. Diese regeln vor allem die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke.

Die räumliche Darstellung der Festlegungen erfolgt im Zonenplan, die sachliche Regelung in der Bauordnung.

Wichtigste Bauzonen



Bauzonen

umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet, weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.



Nichtbauzonen

Freihalte- und Erholungszonen sind für die Erholung der Bevölkerung nötig. In der Erholungszone sind nur Bauten gemäss Vorgabe der Richtplanung zulässig (z. B. ein Hallenbad).

Baulinien

Gesetzliche Grundlagen

§§ 96 – 105 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Allgemeines

Für die Festsetzung von Baulinien der Groberschliessung ist bei kommunalen Anlagen die Gemeinde zuständig. Grundlage bildet der Richtplan Verkehr.

Baulinien für die Feinerschliessung (Quartierstrassen) werden im Quartierplan festgesetzt. Baulinien der Gemeinde bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Zweck und Arten

Baulinien dienen der Sicherung von bestehenden und geplanten öffentlichen Anlagen. Sie genügen somit immer dem voraussichtlichen Endausbau. Es werden folgende Arten von Baulinien unterschieden:

- **Verkehrsbaulinien** für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen
- Baulinien für **Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten**
- Baulinien für **Versorgungsleitungen**
- Baulinien für **Fluss- und Bachkorrekturen**

Rechtswirkung

Die Festsetzung einer Baulinie bewirkt im Grundsatz ein Bauverbot, da innerhalb der Baulinien nur Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. Die Grundeigentümer haben das Recht, auf die Baulinie zu bauen, und zwar unabhängig von den bauordnungsgemässen Abstandsregelungen.

Vorspringende Gebäudeteile müssen entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

Baulinien für Strassen



Was bewirken Baulinien?

- Sicherung bestehender und geplanter Anlagen
- Übersicht (Verkehrssicherheit)
- Schutz der Anwohner vor Immissionen
- bestimmte Gestaltung (geschlossene Bauweise; Bauen auf Baulinien)
- Grundlage für Enteignung

Quartierplan

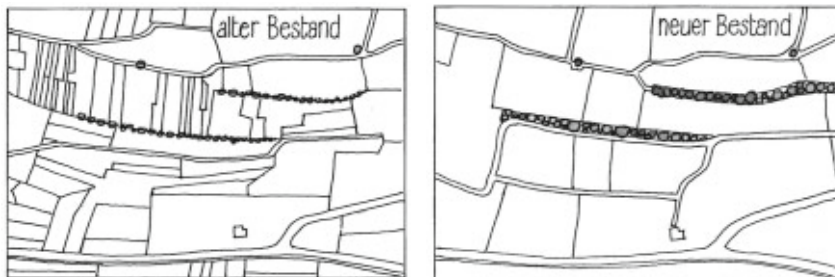
Gesetzliche Grundlagen

§§ 123 – 177 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Zweck

Mit dem Quartierplan werden im erfassten Gebiet Massnahmen getroffen, damit die Grundstücke **Baureife** erlangen. Er ermöglicht eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung.

Die zweckmässige **Formung** von Grundstücken sowie die Planung der **Feinerschliessung** (Quartierstrassen, Kanäle und Leitungen) sind die Hauptaufgaben des Quartierplanverfahrens.

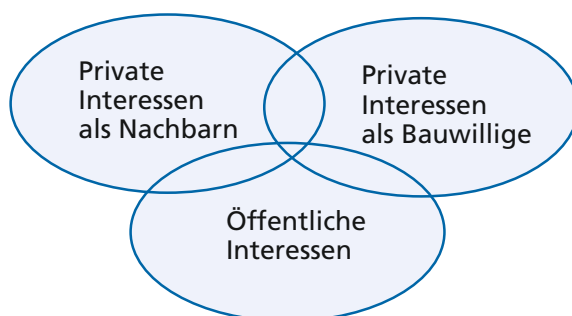


Ein Gebiet ist Quartierplanbedürftig wenn:

- die Parzellen nicht zonen-gemäss überbaubar sind,
- Quartierstrassen fehlen,
- Kanäle und Leitungen fehlen.

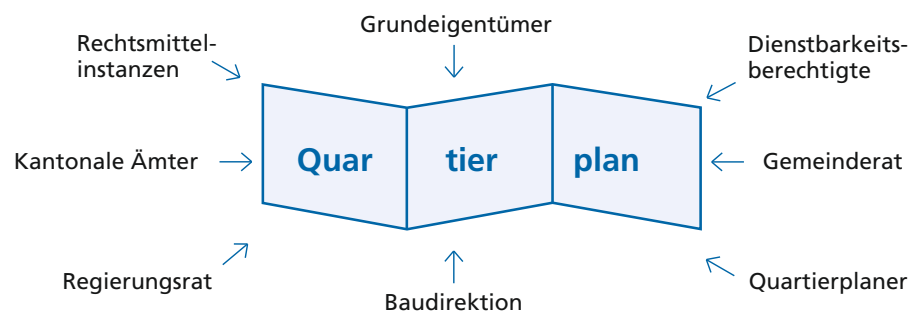
Spannungsfeld der Interessen

Die Interessen an einer Quartiererschliessung sind je nach Standpunkt verschieden und decken sich kaum. Der Quartierplan ermöglicht eine gerechte und zweckmässige Lösung.



Quartierplanbeteiligte

An einem Quartierplan sind in erster Linie alle Grundeigentümer der betroffenen Landflächen beteiligt. Dies können sein: Alleineigentümer, Miteigentümer, Stockwerkeigentümer. Weitere Beteiligte sind:



Quartierplanarten

Amtlicher Quartierplan

Wird durch den Gemeinderat auf Ersuchen eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen aufgestellt. Es handelt sich um ein gesetzlich festgelegtes Verfahren mit Fristen. Die Beschlüsse fasst die Behörde (erforderlich ist weder Einstimmigkeit noch Mehrheit der Quartierplangossen). Den Beteiligten steht das Rekursrecht zu.

Privater Quartierplan

Wird durch die Grundeigentümer aufgestellt. Setzt stets Einstimmigkeit aller Beteiligten voraus. Im Vergleich zum amtlichen QP-Verfahren vereinfachte Verfahrensvorschriften. Der so aufgestellte Quartierplan wird vom Gemeinderat unter den Voraussetzungen und den rechtlichen Folgen genehmigt, die für die Festsetzung eines amtlichen Quartierplans gelten.

Private Landumlegung und Erschliessung

Landumlegung und Erschliessung mit Verträgen auf rein privater Basis. Diese unterstehen dem Privatrecht. Damit die Grundeigentümer auf Grund einer solchen privaten Planung bauen können, müssen sie bei der Dimensionierung der Erschliessungsanlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachten.

Bewilligungspflicht

Gesetzliche Grundlagen

§ 309 Planungs- und Baugesetz (PBG)
§ 1 ff. Allgemeine Bauverordnung (ABV)
Bauverfahrensverordnung (BVV)

Öffentliches Baurecht/Privates Baurecht

Begriff

Unter Baurecht versteht man alle in Gesetz und Verordnung enthaltenen Vorschriften über das Bauen. Der Grundeigentümer wird durch sie in der freien Verfügung über sein Grundeigentum beschränkt (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen).

Öffentliches Baurecht

- beruht auf gesetzlicher Grundlagen
- schützt öffentliche Interessen
- regelt Verhältnis Staat-Privater
- ist Grundlage im baurechtlichen Verfahren
- ist zwingendes Recht

Beispiel:

Grenzabstandsvorschriften

Privates Baurecht

- beruht auf Vertrag
- schützt private Interessen
- regelt Verhältnis zwischen Staat und Privaten
- bleibt im baurechtlichen Verfahren unberücksichtigt
- ist nicht zwingendes, änderbares Recht

Beispiel:

Privates Bauverbot

Die Bauvorschriften des PBG sind öffentliches Recht; sie begründen keine Privatrechte.

Da die Gründe, die zu öffentlich-rechtlichen resp. zivilrechtlichen Bauvorschriften führen, verschieden sind, stehen private Bauvorschriften oft nicht im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Interessen. Die Rechtsmittelverfahren zur Geltendmachung von Rechten sind als Folge davon völlig verschieden.



Ausstattungen sind:

Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen, wie Spielplätze, Ruheplätze, Lärmwälle, Fahrzeugabstellplätze und innere Zufahrten.

Ausrüstungen sind:

technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen, wie Heizungen, Aufzugsanlagen usw.

Bauten und Anlagen sind:

Gebäude, Mauern, Reklamen, Aussenantennen, Sport- und Spielanlagen, Schwimmbassins, Werk- und Lagerplätze, Verkehrsanlagen usw.

Gebäude sind:

Ein- und Mehrfamilienhäuser, Garagen, Schöpfe, gedeckte Gartensitzplätze, dauerhaft stationierte Wohnwagen usw.

Bewilligungspflicht

Gemäss § 309 PBG ist eine baurechtliche Bewilligung unter anderem nötig für:

- die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke;
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt;
- den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen;
- die Unterteilung von Grundstücken;
- wesentliche Geländeänderungen;
- Mauern und Einfriedigungen;
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- Aussenantennen;
- Reklameanlagen;
- das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Definition Bauten und Anlagen

Diese Frage beantwortet § 1 der ABV. Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind demnach:

- a) Bauten, die im Boden eingelassen oder mit einer gewissen Ortsbezogenheit darauf stehend ihrem Umfang nach geeignet sind, die Umgebung durch Luft- und Lichtverdrängung, Überlagerung einer freien Bodenfläche oder durch sonstige Einwirkungen zu beeinflussen;
- b) alle planungs- und baurechtlich bedeutsamen äusserlichen Veränderungen von Grundstücken oder deren Nutzung.

Definition Gebäude

Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 2,5m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6m² überlagern.

Bauvorschriften

Gesetzliche Grundlagen

§§ 250 – 259, 260 ff. und 278 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) Allgemeine Bauverordnung (ABV)

Nutzungsziffern

Nutzungsziffern haben hauptsächlich eine nutzungsplanerische Funktion. Mit diesen Regelungen soll eine massvolle Bebauung in bestimmten Gebieten erreicht werden. Das PBG kennt folgende Nutzungsziffern:

- Ausnutzungsziffer
- Baumassenziffer
- Freiflächenziffer
- Überbauungsziffer

Die Ausnutzungs- und Baumassenziffer bestimmt, wieviel ausnützbare Fläche bzw. wieviel Baumasse im Verhältnis zur Grundstücksfläche erstellt werden kann. Die Freiflächen- und Überbauungsziffern geben an, wieviel Fläche des Baugrundstücks freigehalten werden muss bzw. überbaut werden darf. Die Nutzungsziffern können auch kombiniert werden.

Abstände

Auch Abstandsregelungen haben ähnlich wie die Nutzungsziffern eine nutzungsplanerische Funktion. Mit Abstandsregelungen soll eine strukturierte Bebauung erreicht werden. Das PBG kennt folgende Abstände:

- Grenzabstand
- Gebäudeabstand
- Strassen- oder Wegabstand
- Gewässerabstand
- Waldabstand

Die Messweise der Abstände ist in der Allgemeinen Bauverordnung geregelt. Der minimale kantonalrechtliche Grenzabstand beträgt 3,5 m, der Waldabstand 30 m. Diese Abstände werden meist mit kommunalen Festlegungen geregelt und auf die örtlichen Verhältnissen abgestimmt.

Höhen

Im zürcherischen Baurecht kennt man die Gebäudehöhe, die Firsthöhe, Gesamthöhe (entspricht der Summe aus der Gebäude- und Firsthöhe) und die höchste Höhe.

Berechnungsbeispiele:

Ausnutzungsziffer:

AZ 30 %
 Grundstücksfläche 1000 m²

$$\frac{1000 \times 30}{100} = 300 \text{ m}^2$$

 D. h. 300 m² anrechenbare Wohn- oder Arbeitsfläche darf erstellt werden.

Baumassenziffer:

BZ 2.5 m³/m²
 Grundstücksfläche 1000 m²

$$1000 \times 2.5 = 2500 \text{ m}^3$$

 D. h. 2500 m³ Bauvolumen über dem gewachsenen Boden darf erstellt werden.

Freiflächenziffer:

FZ 10 %
 Grundstücksfläche 1000 m²

$$\frac{1000 \times 10}{100} = 100 \text{ m}^2$$

 D. h. 100 m² der Grundstücksfläche müssen frei bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

Überbauungsziffer:

ÜZ 80 %
 Grundstücksfläche 1000 m²

$$\frac{1000 \times 80}{100} = 800 \text{ m}^2$$

 D. h. höchstens 800 m² der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden.

Verfahren

Gesetzliche Grundlagen

§ 309 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG)
§ 1 ff. Bauverfahrensverordnung (BVV)

Verfahrensarten

Das baurechtliche Verfahren – meistens Baubewilligungsverfahren genannt – kennt zwei Verfahrensarten, nämlich:

Ordentliches Verfahren

- Für bedeutende Vorhaben
- Rechte Dritter können berührt werden
- Aussteckung und Ausschreibung

Das ordentliche Verfahren gilt für alle grösseren Bauprojekte, bei denen neben den Interessen der Gesuchstellenden auch solche von Dritten (Nachbarn, Natur- und Heimatschutzverbände usw.) berührt werden könnten. Das Vorhaben ist deshalb mit einem Baugespann oder Bauprofil auszustecken und in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde auszuschreiben.

Anzeigeverfahren

- Für Vorhaben untergeordneter Bedeutung
- Nach der Beurteilung des örtlichen Bauamts werden keine Rechte Dritter berührt oder deren Einverständnis liegt vor
- keine Aussteckung und Ausschreibung

Das Anzeigeverfahren gilt für kleinere Bauvorhaben wie z. B. Vordächer, Balkone, Kamine, Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Veränderungen von Fassadenöffnungen, offene Schwimmbäder, Reklamen, Mauern und Einfriedigungen, Grundstücksunterteilungen usw. Das Bauamt entscheidet, ob das Anzeigeverfahren zur Anwendung gelangt. Bei diesem Verfahren muss das Projekt nicht ausgesteckt und nicht ausgeschrieben werden.

Im Zweifelsfall wird das Vorhaben trotzdem ausgesteckt und ausgeschrieben. Verlangt innert der Auflagefrist von 20 Tagen niemand den baurechtlichen Entscheid, wird das Anzeigeverfahren durchgeführt, andernfalls das ordentliche Verfahren durchgeführt.

Öffentliche Auflage
Innert dieser Frist muss das Gesuch um baurechtlichen Entscheid schriftlich gestellt werden.

Verfahrensablauf

Die Baubehörde – in der Regel der Gemeinderat oder die Baukommission – ist für das baurechtliche Verfahren zuständig. Das Bauamt prüft, ob die Unterlagen und die Aussteckung den Vorschriften entsprechen; andernfalls ordnet sie innert drei Wochen die Änderung oder Ergänzung an.

Wird das ordentliche Verfahren durchgeführt, macht das Bauamt das Vorhaben öffentlich bekannt. Die Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über die Gesuchstellenden zu enthalten. Die Gesuchsunterlagen liegen während 20 Tagen öffentlich auf.

Beim Anzeigeverfahren entfällt die Aussteckung, die öffentliche Publikation und die Auflage.

Nach der Vorprüfung treffen die kantonalen und kommunalen Behörden ihre baurechtlichen Entscheide innert zwei Monaten. Für die Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von vier Monaten zur Verfügung.

Das Anzeigeverfahren endet 30 Tage nach Vorliegen der vollständigen Gesuchsunterlagen. Wird innert dieser Frist kein Entscheid verfügt, darf das angezeigte Vorhaben ausgeführt werden.

Liegt ein Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids vor, sind den Gesuchstellenden alle baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zuzustellen und zwar solange, bis eine neue Aussteckung und Bekanntmachung erfolgt.

Baubewilligungen sind 3 Jahre gültig. Der Fristenlauf beginnt, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist. Eine Verlängerung der Gültigkeit ist nicht möglich.

Vorprüfung

- 3 Wochen

Amtliche Publikationsorgane

- Kantonales Amtsblatt
- Regionale oder kommunale Zeitung

Öffentliche Auflage

- 20 Tage

Behandlungszeit

Ordentliches Verfahren

- 2 – 4 Monate

Anzeigeverfahren

- 30 Tage

Gültigkeit einer Baubewilligung

- 3 Jahre

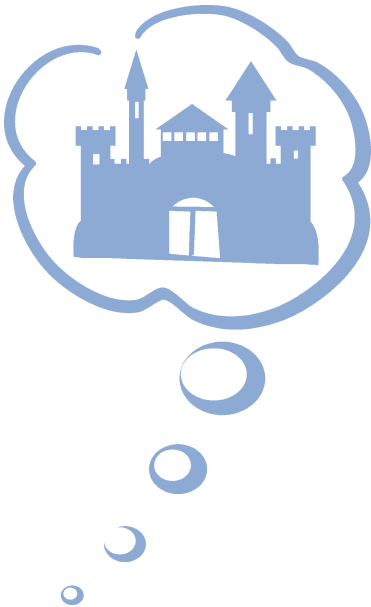
Baugesuch

Gesetzliche Grundlagen

§ 309 Planungs- und Baugesetz (PBG)
§ 3 ff. Bauverfahrensverordnung (BVV)
§ 5 Allgemeine Bauverordnung (ABV)

Allgemeines

Mit dem Baugesuch wird das baurechtliche Verfahren eingeleitet. Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 PBG). Dieser Grundsatz gilt auch für die Planinhalte.



Baugesuchsformular

- Gibt Auskunft über
- die am Verfahren beteiligten Personen (Gesuchsteller, Vertreter, Grundeigentümer)
 - das geplante Bauvorhaben
 - die vom Gesuch betroffenen Grundstücke samt deren Rahmenbedingungen (Zone, Fläche usw.)
 - die vom Gesuch betroffenen Gebäude
 - die alte und neue Ausnützung
 - die vorhandenen und neuen Parkplätze
 - die geplanten technischen Installationen (Heizungen usw.)
 - die ersuchten Ausnahmegewilligungen

Grundbuchauszug

Das Grundbuchamt (Notariat) führt das Grundbuch. Aus dem Grundbuch ist jederzeit erkennbar, wem welche Rechte an einem Grundstück zustehen.

Anmerkungen

Eine Anmerkung (auch Revers genannt) gehört zur Liegenschaftsbeschreibung und dient der Information Dritter. Das PBG gestattet die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch.

Beispiel Anmerkung
Ausnützungsrevers, Quartierplanrevers, Beseitigungs- und Anpassungsrevers usw.

Dienstbarkeiten

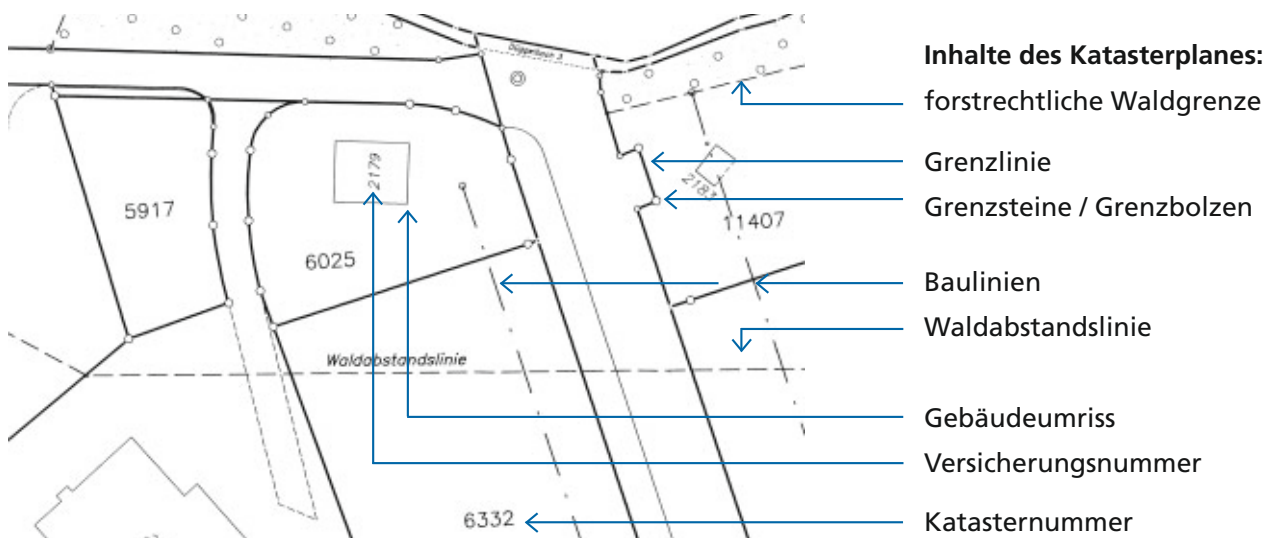
Die Dienstbarkeit (Servitut) erlaubt es Dritten, eine Sache, die einer Person gehört, zu gebrauchen oder sie untersagt dem Eigentümer, auf seinem Grundstück bestimmte Rechte auszuüben.

Beispiel Dienstbarkeit
Baurecht, Durchleitungsrecht
usw.

Pläne

Katasterplan 1:500 ev. 1:1000

Der Katasterplan ist ein Produkt der amtlichen Vermessung. Das Bundesrecht schreibt den minimalen Inhalt dieses Planes vor.



Projektpläne 1:100

Grundrisse und Schnitte

Mit den Inhalten:

- Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen
- Treppen- und Gangbreiten
- Raumhöhen
- Boden- und Fensterflächen
- Nutzweise und Zweckbestimmung der Räume

Fassaden

Aus diesen Plänen ist neben der Darstellung der Fassaden auch die Dachform und -gestaltung ersichtlich. Sie enthalten zudem Angaben über den gewachsenen und gestalteten Boden.

Umgebungsplan

Neben den Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Bodens werden darin auch Aussagen über die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges gemacht.

Als maßgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Plandarstellung bei Umbauten

Zur besseren Übersicht sind folgende Darstellungen vorgeschrieben:

Bestehendes	schwarz
Neu- und Umbauten	rot
Abbruch	gelb

Weitere Unterlagen

Ausnützungsberechnung, Abstellplatznachweis, Nachweis der energetischen Massnahmen, Kanalisationspläne

Wird eine Ausnahmegewilligung beansprucht, ist die Begründung beizufügen.

Aussteckung

Vor der öffentlichen Bekanntmachung (ordentliches Verfahren) sind darstellbare Vorhaben auszustecken. Die Profile markieren Lage und Grösse des Bauvorhabens. Die Aussteckungen müssen mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen.



Baugespann

Das Baugespann zeigt die Lage und Grösse des Bauvorhabens

Entscheid

Gesetzliche Grundlagen

§§ 318 – 322 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Aufbau und Inhalt

Der baurechtliche Entscheid (Baubewilligung/Bauverweigerung/Vorentscheid) ist im juristischen Sinn eine Verfügung, die für die am Verfahren Beteiligten eine mehr oder weniger starke Einschränkung des Eigentums ausübt.

Zwingende Elemente

- **Verfügende Behörde**

Zuständig für das baurechtliche Verfahren ist die örtliche Baubehörde. In der Regel ist dies der Gemeinderat. In der Gemeindeordnung (siehe dazu Lehrmittel Gemeinderecht) wird die örtliche Baubehörde bestimmt.

- **Adressat**

Adressaten oder Empfänger des baurechtlichen Entscheids sind in erster Linie die Gesuchsteller (Bauherrschaft).

- **Bauvorhaben**

Das Bauvorhaben und der Standort sollten möglichst genau und eindeutig umschrieben werden. Ebenso muss der Bezug zu den Plänen vorhanden sein.

- **Rechtliche Erwägungen**

Erwägungen sind notwendig, wo das Gesetz solche vorsieht (Ausnahmebewilligung) oder wo es dem Betroffenen ohne Begründung nach den Umständen nicht möglich ist, sich ein Bild über die Tragweite des Beschlusses zu machen.

- **Beschlussdispositiv**

Enthält Bedingungen, Auflagen und Befristungen, sogenannte Nebenbestimmungen, die verhältnismässig sein und auf einer Rechtsgrundlage beruhen müssen. Nebenbestimmungen sind nur dort zulässig, wo die Mängel eines Projektes ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können.

Baubewilligung

Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

Bauverweigerung

Verstösst ein Bauvorhaben gegen baupolizeiliche Vorschriften und können diese Mängel nicht mit Nebenbestimmungen beseitigt werden, ist eine Bauverweigerung auszusprechen.

Vorentscheid

Dieses Verfahren dient der Überprüfung von Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Projektes grundlegend sind. Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine Baubewilligung.

- **Gebühren**

Die Baubehörde kann im Rahmen der Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden (Gebührenverordnung) eine Behandlungs- und Bewilligungsgebühr verlangen. Damit werden die Aufwendungen, die der Behörde für die Prüfung des Bauvorhabens entstanden sind, abgegolten.

- **Rechtsmittelbelehrung**

Da ein baurechtlicher Entscheid rechtliche Auswirkungen für den Empfänger ausübt, muss er ein Rechtsmittel enthalten. In der Rechtsmittelbelehrung ist die Rekurs- oder Beschwerdefrist sowie die zuständige Rekurs- oder Beschwerdeinstanz enthalten. Im baurechtlichen Verfahren gilt generell eine Rekurs- bzw. Beschwerdefrist von 30 Tagen.

- **Mitteilungen**

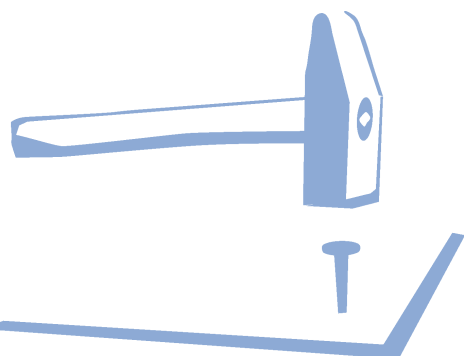
In der Mitteilung sind alle Empfänger des baurechtlichen Entscheids aufgeführt. Denjenigen Empfängern, für welche der baurechtliche Entscheid eine Rechtswirkung ausüben soll, ist er eingeschrieben zuzustellen. Nur so können sowohl die verfügende Behörde (Baubehörde) als auch die Rekursinstanz den Fristenlauf überwachen. Allen übrigen Empfängern wird der baurechtliche Entscheid lediglich zur Kenntnis zugestellt.

- **Daten Verfügung und Versand**

Das Verfügungsdatum gibt Auskunft über den Tag, an dem der baurechtliche Entscheid getroffen wurde. Solche Entscheide sind im Protokoll der Baubehörde festzuhalten. Das Versanddatum zeigt, wann der Entscheid der Post übergeben wurde.

- **Unterschrift**

Mit der Unterschrift wird sichergestellt, dass nur zum Entscheid befugte Personen baurechtliche Entscheide erlassen dürfen. Zugleich kann der Empfänger des Entscheids feststellen, wer die Verfügung erlassen hat.



Rechtsmittel

Gesetzliche Grundlagen

§§ 315 – 317 Planungs- und Baugesetz (PBG)
§§ 329 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG)

Legitimation

Ob jemand zum Rekurs oder zur Beschwerde berechtigt ist, entscheidet nicht die Gemeinde. Diese Frage beurteilt die Rekurs- oder Beschwerdeinstanz von Amtes wegen.

Rechtsschutz

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch einen Beschluss oder eine Anordnung in seinen schutzwürdigen Interessen berührt ist. Dies können sein:

- die Bauherrschaft
- die Grundeigentümerschaft
- direkt betroffene Nachbarn
- andere Dritte
- unter bestimmten Voraussetzungen auch Verbände, welche sich vorwiegend dem Natur- und Heimatschutz widmen (Verbandsbeschwerde)

Wahrung von Ansprüchen

Wer neben den am Verfahren direkt beteiligten Personen das Rechtsmittel ergreifen will, hat innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung des Bauvorhabens (Publikation, Aussteckung) bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheides zu verlangen. Ein allfälliger Rekurs hat innert 30 Tagen ab Empfang des Entscheides zu erfolgen. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

Ist das Zustellungsbegehren rechtzeitig gestellt worden, sind den Begehrenstellern alle baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zuzustellen, solange keine neue Bekanntmachung erfolgt ist.

Rekursinstanz

Wo das Planungs- und Baugesetz nichts anderes bestimmt, werden Streitigkeiten in der Regel durch das Baurekursgericht in erster Instanz entschieden.



Beispiel eines Rekurses

Ich erhebe innert der Frist von 30 Tagen Rekurs gegen die Baubewilligung in Sachenvom 1. März 2001.

Antrag:

Die Baubewilligung sei vollumfänglich aufzuheben.

Begründung:

Die Baubehörde hat offensichtlich übersehen, dass die Gebäudehöhe am falschen Ort gemessen wurde. Im Weiteren entspricht das Projekt nicht den Vorschriften

Legitimation

Ob jemand zum Rekurs oder zur Beschwerde berechtigt ist, entscheidet nicht die Gemeinde. Diese Frage beurteilt die Rekurs- oder Beschwerdeinstanz von Amtes wegen.

Natur- und Heimatschutz

Gesetzliche Grundlagen

§§ 203 – 217 Planungs- und Baugesetz (PBG)
Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV)

Allgemeines

Die Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bezwecken, dass heimatliche Landschafts- und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont und, wo das allgemeine Interesse überwiegt, ungeschmälert erhalten werden. Bund, Kantone, Gemeinden und gewisse Körperschaften haben bei ihrer Tätigkeit die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes zu beachten. Das private Grundeigentum untersteht Schutzmassnahmen, die getroffen werden durch:

- Massnahmen des Planungsrechts
- Verordnung, Verfügung oder Vertrag

Der Kanton ist für die überkommunalen, die Gemeinden für die kommunalen Schutzobjekte verantwortlich. Somit ist jede Baupolizeibehörde auch Träger von Natur- Heimatschutzaufgaben.

Inventare

Über die kommunalen Schutzobjekte haben die Gemeinden Inventare zu erstellen. Mit der Inventarisierung ist ein Objekt nicht geschützt. Es handelt sich dabei lediglich um eine Auflistung und Dokumentation potenziell schutzwürdiger Objekte. Die Inventare verpflichten grundsätzlich nur die Behörden, nicht jedoch die betroffenen Grundeigentümer.

Schutzabklärung

Ob und wie ein Schutzobjekt erhalten werden soll, entscheidet sich erst im Rahmen der Schutzabklärung. Ist bei einem inventarisierten Objekt eine Abklärung notwendig, so wird dies dem Grundeigentümer schriftlich mitgeteilt. Diese Anordnung bewirkt ein Verbot, am bezeichneten Objekt ohne Bewilligung Veränderungen vorzunehmen. Das Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist eine dauernde Anordnung getroffen wird.

Naturschutz

Unsere Natur und Landschaft verarmt zusehends durch zivilisatorische Aktivitäten. Mit dem Rückgang naturnaher Biotope, wie Riedwiesen, Moore, Hecken, usw., nimmt auch die Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt ab.

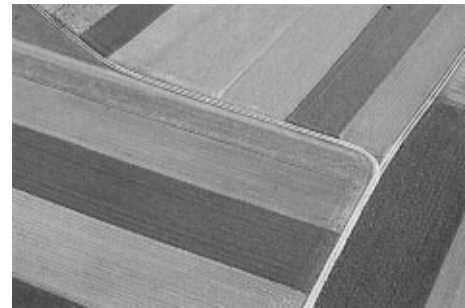
Wesentliche Veränderungen im Landschaftsbild sind auf Güterzusammenlegungen und Meliorationen zurückzuführen. An die Stelle einer kleinräumig gegliederten, vielfältig genutzten Kulturlandschaft sind grossflächige Monokulturen getreten. Dieser Wandel geht einher mit der Zerstörung wertvoller Landschafts- und Naturelemente (Hochstamm-Obstgärten, Einzelbäume, Hecken etc.).

Zu den Schutzobjekten gehören unverdorbene Natur- und Kulturlandschaften. Sie können auch kleine Einheiten wie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte usw. enthalten.

Denkmalschutz

Das Gesetz bezeichnet als Schutzobjekte u. a. Ortsbilder, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind. Es geht also nicht ausschliesslich um die Wahrung des besonders Schönen, sondern um Zeugen vergangener Zeiten, der damaligen Geschichte und Baukunst. Schutzobjekte zeigen, wie unsere Vorfahren wohnten und arbeiteten.

Beim Schutz geht es in der Regel nicht nur um die Erhaltung der Fassaden. Zu einem Bauwerk als geschichtlicher Zeuge gehört auch sein Innenleben, sein Zeugnis alter Handwerkskunst sowie die Ablesbarkeit der Schichten und Spuren verschiedener Epochen.



Umweltschutz

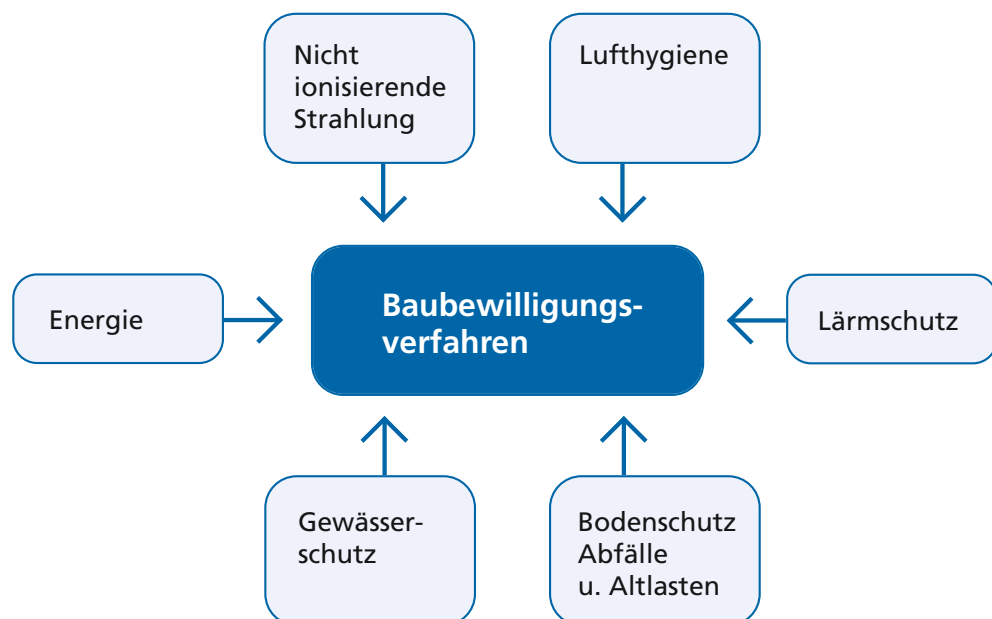
Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
Energiegesetz (EnG)
Lärmschutzverordnung (LSV)
Luftreinhalteverordnung (LRV)
Planungs- und Baugesetz (PBG)

Allgemeines

Umweltschutz bezweckt, Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche oder lästige Einwirkungen zu schützen und die Fruchtbarkeit des Bodens zu erhalten. Aufgrund der vielfältigen Rechtsgrundlagen handelt es sich um eine komplexe Tätigkeit mit einem verzahnten «Räderwerk» zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden. Dabei sind die Gemeinden mit dem Vollzug wesentlicher Teile betraut.

Die nachfolgenden Ausführungen befassen sich nur mit denjenigen Bereichen, die das Baubewilligungsverfahren beeinflussen.



Lärmschutz

Lärm ist störend wirkender oder lästig empfundener Schall. Im Zentrum steht der Verkehrslärm (Strasse, Schiene, Luft). Unter bestimmten Voraussetzungen kann übermässiger Lärm gesundheitliche Beschwerden verursachen.

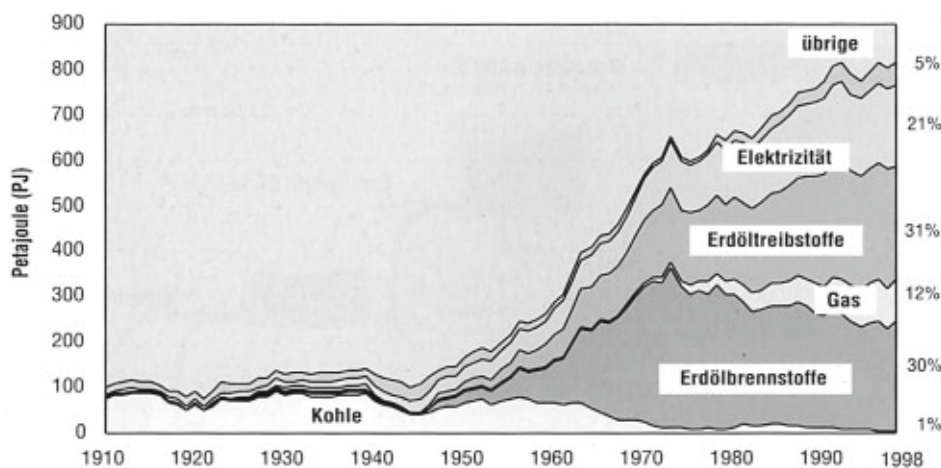
Mit den in der Lärmschutz-Verordnung festgelegten Grenzwerten (Planungswerte, Immissionsgrenzwerte und Alarmwerte) für Lärmbelastigungen soll der Mensch vor schädlichen und lästigen Lärmimmissionen geschützt werden.



Energie

Die Nutzung von Energie stellt eine wesentliche Grundlage der technischen und zivilisatorischen Entwicklung dar. Sie vervielfacht die Betätigungsmöglichkeiten des Menschen. Die Gewinnung und Anwendung von Energie ist jedoch meist eine Belastung für die Umwelt (Ölunfälle, Treibhauseffekt, Sicherheits- und Entsorgungsprobleme bei Kernkraftwerken etc.). Es stehen daher zwei Grundsätze im Vordergrund:

- Energieverbrauch minimieren.
- Nichterneuerbare durch erneuerbare oder weniger problematische Energieträger ersetzen.



Entwicklung des Gesamtenergieverbrauchs in der Schweiz

Treibhauseffekt

Die Treibhausgase, zu denen als Beispiel Kohlendioxid (CO_2) zählt, entstehen namentlich durch die Verbrennung fossiler Energieträger wie Kohle und Erdöl. Sie gelten als Hauptursache für die Erwärmung der Erdatmosphäre.

Dieser durch den Menschen erhöhte Treibhauseffekt gehört zu den möglichen Hauptverursachern der sich abzeichnenden Klimaveränderung.

Lufthygiene

Als Folge der Luftverschmutzung sind langfristig Klimaveränderungen nicht auszuschliessen (Treibhauseffekt, Ozonloch).

Durch die vielfältige Nutzung der Luft gelangen aus natürlichen Quellen und durch menschliche Aktivitäten Schadstoffe in die Atmosphäre. Diese Schadstoffe gefährden die Gesundheit von Mensch und Tier. Die Luftverschmutzung verursacht weiter auch Schäden an Pflanzen, Kulturen und Bauwerken. Erschwerend kommt dazu, dass die Schadstoffe nicht nur direkt über die Luft, sondern auch durch die Niederschläge in den Boden gelangen. Dies führt zu Anreicherungen von Schwermetallen und sauren Schadstoffen.



Nicht ionisierende Strahlung

Noch ist wissenschaftlich nicht geklärt, ob und in welchem Ausmass die Strahlung schädlich ist.

Nicht ionisierende Strahlung oder sogenannter «Elektromog» ist ein Nebenprodukt der Stromnutzung. Er entsteht überall dort, wo elektrischer Strom fliesst und wo Radio- oder Mikrowellen gesendet werden. So bei elektrischen Haushaltgeräten, Hochspannungsleitungen, Eisenbahnen, Mobilfunkantennen und Mobiltelefonen.

Gewässerschutz

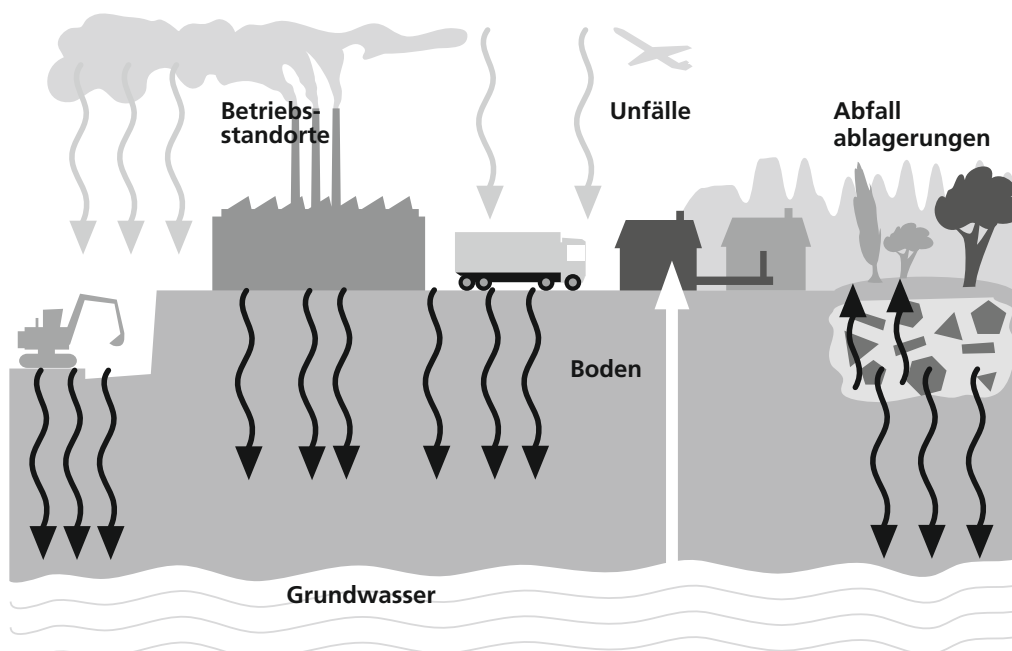
Wasser spielt eine zentrale Rolle in unserer Biosphäre. Das eidg. Gewässerschutzgesetz und die kantonalen Einführungsbestimmungen bezwecken den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung sowie die Behebung bestehender Verunreinigungen im Interesse der Gesundheit von Mensch und Tier. Mit diesen Bestimmungen wurden die Voraussetzungen geschaffen für die Ableitung der Abwässer und deren Reinigung in Kläranlagen.

Im **generellen Entwässerungsplan (GEP)** der Gemeinde ist das Entwässerungssystem festgelegt. Er gibt Auskunft über die Haupt- und Nebenleitungen, die Regenwasserentlastungen und die Abwasserreinigungsanlage (ARA).

Bodenschutz, Abfälle und Altlasten

Zusammen mit Wasser und Luft gehört der Boden zu den wichtigsten Lebensgrundlagen. Der Boden ist quantitativen und qualitativen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Als quantitative Beeinträchtigung zählt der unnötige Verbrauch von Kulturland. Qualitative Beeinträchtigungen sind Belastungen des Bodens durch Schadstoffe, die aus der Luft, vom Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen oder von Abfällen stammen.

Altlasten sind Standorte von Anlagen, Unfällen und Ablagerungen mit umweltgefährdenden Stoffen. Diese können dem Boden Emissionen abgeben, die nicht umweltverträglich sind. Im Kanton Zürich werden die Altlasten- und Altlastenverdachts-Standorte flächendeckend in einem Kataster der belasteten Standorte erfasst.



1. Raumplanung

Ermitteln Sie aufgrund der bestehenden Strukturen Ihrer Gemeinde, ab welchem Zeitpunkt die nächste Erweiterung des Schulhauses, der Gemeindeverwaltung, des Friedhofes oder einer anderen öffentlichen Baute notwendig wird. Erläutern Sie die Gründe eines solchen öffentlichen Bauvorhabens und die Zielvorgaben, die an ein solches Vorhaben geknüpft werden müssen. Haben solche kostspielige Bauvorhaben lediglich die aktuellen Bedürfnisse zu decken? Hat z. B. ein Schulhaus und dessen Anlagen (Turnhalle, Mehrzwecksaal usw.) lediglich die Aufgaben eines geordneten Schulbetriebes zu erfüllen? Entscheiden alleine die Behörden über die Grundsatzfrage eines solchen öffentlichen Bauvorhabens oder sind auch andere Meinungen gefragt?

Der/die Lernende erstellt über die gelöste Übungsaufgabe einen schriftlichen Bericht.

2. Richtplanung

Konsultieren und vergleichen Sie den kantonalen und den regionalen Richtplan. Machen Sie sich Gedanken über die darin aufgeführten Festlegungen.

Nehmen Sie Ihren kommunalen Verkehrsrichtplan zur Hand und überprüfen Sie, ob dieser den übergeordneten Richtplanungen entspricht und ob er in gewissen Punkten eventuell veraltet ist.

Der/die Lernende nimmt in einer Aktennotiz Stellung zur Aktualität des kommunalen Richtplanes und weist auf allfällig anzustrebende Revisionspunkte hin.

3. Nutzungsplanung

Ein Grossinvestor will in der Gemeinde Utopia eine neue Zentrumsüberbauung mit Einkaufsläden, Kino, Spielcasino und Wohnungen erstellen lassen. Zu diesem Zweck bietet die Gemeinde das in der Zone für öffentliche Bauten befindliche gemeindeeigene Grundstück zum Verkauf an. Ist dies gestattet? Falls nein, warum nicht? Falls ja, unter welchen Voraussetzungen?

Der/die Lernende erstellt über die gelöste Übungsaufgabe einen schriftlichen Bericht.



Übungen

4. Baulinien

Begutachten Sie die Baulinienpläne Ihrer Gemeinde und stellen Sie fest, was für Bauten und Anlagen sich innerhalb dieser Baulinienbereiche befinden. Befinden sich darin auch Gebäudeteile?

Falls ja, warum?

Der/die Lernende nimmt mit einer Aktennotiz Stellung zur Frage, was für Vor- und Nachteile sich aus dem Bestand einer Baulinie in Bezug auf die Nutzbarkeit eines Grundstückes in der Wohnzone ergeben.

5. Quartierplan

Anhand eines in Ihrer Gemeinde durchgeführten Quartierplanverfahrens überprüfen Sie den alten und neuen Bestand sowie die erstellten Erschliessungsanlagen in diesem Gebiet. Was hat sich verändert? Wurde das erfasste Quartierplangebiet willkürlich begrenzt?

Mit einer Aktennotiz geht der/die Lernende auf die Frage ein, warum ein Gebiet vor Durchführung eines Quartierplanverfahrens nicht überbaut werden darf. Weiter soll die Definition «Beizugsgebiet» erläutert werden.

6. Bewilligungspflicht

Ein Ehepaar will ihr Kleinkind vor dem ständig heranrennenden Hund ihres nachlässigen Nachbarn schützen, am liebsten mit einer 2 m hohen Mauer entlang der gemeinsamen Grenze. Bedarf es hierfür einer baurechtlichen Bewilligung? Falls ja, besteht die Möglichkeit, ein anderes Hindernis auch ohne Baubewilligung zu erstellen? Das Ehepaar hat Angst um die Sicherheit ihres Kindes und möchte bereits morgen mit dem Bau dieses Hindernisses beginnen.

Der/die Lernende erstellt über die gelöste Übungsaufgabe einen schriftlichen Bericht.



7. Bauvorschriften

Anhand eines aktuellen Baugesuches betreffend einer Wohnbaute (Neubau EFH oder MFH) überprüfen Sie die Berechnungs- und Messweisen der geltenden Nutzungsziffer sowie der Abstände und Höhen.

Auf einer selbst erstellten Skizze bezeichnet der/die Lernende die Punkte, von denen folgende Abstände und Höhen gemessen werden: Grenzabstand / Gebäudehöhe / Firsthöhe.

8. Verfahren

Herr Gut reicht ein Baugesuch für ein Vordach aus Glas ein. Die baurechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Die Zustimmung der direkt angrenzenden Nachbarn liegt vor. Allerdings befürchtet die auf der gegenüberliegenden Strassenseite wohnhafte Frau Streit, dass das vorgesehene Material eine grosse «Blendwirkung» auf ihre Liegenschaft ausübt.

Der/die Lernende stellt fest, welches baurechtliche Verfahren bei diesem Baugesuch anzuwenden ist und umschreibt die weiteren Vorgehensschritte.

9. Baugesuch

Gehen Sie davon aus, dass das Gebäude, in dem sich die Räumlichkeiten Ihrer Gemeindeverwaltung (Bausekretariat) befinden, noch nicht gebaut worden ist. Der Gemeinderat hat von Architekt Müller soeben die Pläne für diese Neubaute erhalten und bittet Sie nun, das entsprechende Baugesuch einzureichen.

In Zusammenarbeit mit dem/der Ausbilder/in füllt der/die Lernende das fiktive Baugesuchsformular für diese Neubaute aus.

Übungen



Übungen

10. Entscheid

Vergleichen Sie verschiedene baurechtliche Entscheide und überprüfen Sie, ob sich diese im Aufbau unterscheiden. Begutachten Sie die verschiedenen Elemente der baurechtlichen Entscheide.

In Zusammenarbeit mit dem /der Ausbilder/in erstellt der/die Lernende einen baurechtlichen Entscheid für ein kleines Bauvorhaben.

11. Rechtsmittel

Herr Streit stellt am 25. Februar das Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheides für das am 1. Februar publizierte Bauvorhaben auf seinem Nachbargrundstück. Muss die Baubehörde die Zustellung vornehmen?

Der/die Lernende erstellt über die gelöste Übungsaufgabe einen schriftlichen Bericht.

12. Natur- und Heimatschutz

Stellen Sie fest, über welche Objekte in Ihrer Gemeinde eine kommunale oder kantonale Schutzverfügung erlassen wurde. Begutachten Sie im Weiteren die bestehenden kommunalen Inventare.

Der/die Lernende erläutert in einer Aktennotiz die angestrebten Schutzziele eines im Inventar aufgeführten Objektes. Ausserdem soll die Aktennotiz mit einer kurzen Stellungnahme über die eigenen Ansichten zum Natur- und Heimatschutz ergänzt werden.

13. Umweltschutz

Ein Landwirt erklärt Ihrem Gemeindepräsidenten, dass er im Interesse seiner Gemüsekulturen darauf angewiesen sei, dass sämtliche Bauvorhaben das geltende Umweltschutzgesetz einhalten. Er behauptet, dass schlecht isolierte Gebäude eine Gefährdung seiner Ernten darstellen. Der Gemeindepräsident versteht die Bedeutung dieser Aussagen nicht. Er bittet das Bausekretariat um nähere Erläuterungen.

Der/die Lernende erläutert die Aussagen des Landwirtes mit einem schriftlichen Bericht.

Datum/Visum
Lehrgeschäft

Raumplanung

- Kann den Begriff «Raumplanung» umschreiben.
- Nennt zwei Gesetze, welche die Raumplanung beeinflussen.
- Nennt ein Produkt der Raumplanung, dass auf der Stufe Gemeinde erarbeitet wird.

Richtplanung

- Nennt zwei Teilrichtpläne und umschreibt deren Hauptinhalt.

Nutzungsplanung

- Nennt drei Zonenarten und beschreibt deren
- Zweckbestimmungen. Kennt den Unterschied zwischen Zonenplan und Bauordnung.

Baulinien

- Kann den Zweck der Verkehrsbaulinien umschreiben.

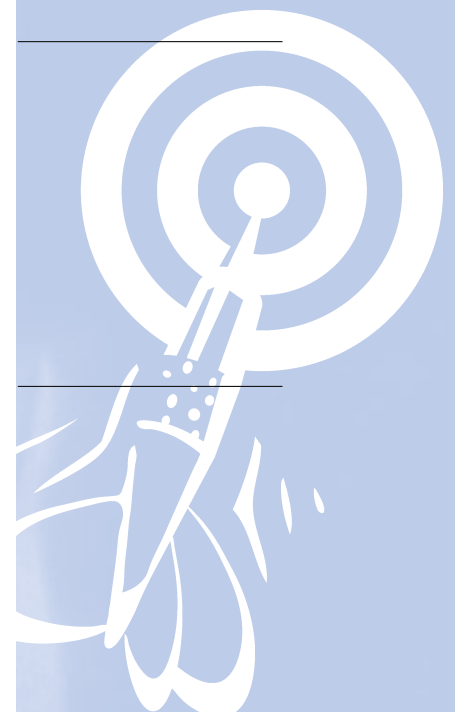
Quartierplan

- Versteht die Hauptaufgaben des Quartierplanes.
- Zählt drei Parteien auf, die an einem Quartierplan beteiligt sein können.

Bewilligungspflicht

- Weiss, wofür es einer baurechtlichen Bewilligung bedarf.
- Findet die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen, welche die Bewilligungspflicht regeln.
- Kennt zwei Unterschiede zwischen öffentlichem und privatem Baurecht.

Lernziele



Datum/Visum
Lehrgeschäft

Lernziele

Bauvorschriften

- Kennt die Berechnungs- und Messweisen betreffend Ausnutzungs- und Baumassenziffer, Grenzabstand, Gebäudehöhe und Firsthöhe.

Baurechtliches Verfahren

- Nennt die beiden Verfahrensarten und kennt deren Unterschied.
- Umschreibt den Ablauf eines baurechtlichen Verfahrens.

Baugesuch

- Nennt die wesentlichen Inhalte des Baugesuchsformulars.
- Zählt fünf Aktenstücke auf, welche ein Baugesuch aufweisen muss.

Baurechtlicher Entscheid

- Kann fünf Elemente eines baurechtlichen Entscheides aufzählen.

Rechtsmittelverfahren

- Weiss, was ein Dritter unternehmen muss, damit dieser einen Rekurs einreichen kann.

Natur- und Heimatschutz

- Kennt die Bedeutung eines Inventars.
- Kennt die Bedeutung einer Schutzverfügung.

Umweltschutz

- Versteht den Zweck des Umweltschutzes.
- Nennt drei Bereiche des Umweltschutzes, die im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden müssen.

- Studium Lernmittel Seiten 1 bis 9
- Lösung Übung 1 (Raumplanung)
- Richtplan der Gemeinde mit Bausekretär besprechen und mitnehmen

Impressum

Eine Produktion der Kommission Lernende VZGV 2018

Vorbereitung

