



# Leitfaden zum Baugesuch

der Gemeinde Oberembrach



## 1. Für welche Bauten/Anlagen muss ein Baugesuch eingereicht werden?

Wer ein Gebäude oder eine Anlage errichten oder eine Veränderung der äusseren und inneren Gestalt vornehmen will, ist verpflichtet, der Bauabteilung der Gemeinde ein Baugesuch einzureichen.

### 1.1 Eine Baubewilligung ist erforderlich für:

- Neu-, Um- und Erweiterungsbauten
- Renovationsarbeiten in der Kernzone
- Kleinbauten wie Garten- und Gewächshäuser ab einer Höhe von 2.5 m oder sofern sie mehr als 6 m<sup>2</sup> Bodenfläche überstellen
- Wintergärten, Garagen, Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Anbringen einer Aussenisolation
- Wetterschutzanlagen, sofern diese längerfristige Resistenz gewährleisten
- Nutzungsänderungen
- wesentliche Geländeänderungen (z.B. Aufschüttungen)
- Biotop (unabhängig von Anschluss an Wasser/Abwasser), sofern sie eine Tiefe von mehr als 1.0 m aufweisen.
- Änderungen der Bewirtschaftung bzw. Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone
- Mauern, geschlossene Einfriedungen ab 0.8 m Höhe, Schwimmbassins, Parkplätze und dergleichen
- Abbruch von Gebäuden in Kernzonen; die übrigen Gebäudeabbrüche müssen lediglich gemeldet werden
- Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung
- Aussenantennen (ausser Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten)
- Sonnenenergieanlagen in Kernzonen (im Übrigen gilt das Meldeverfahren)
- Reklameanlagen (siehe auch Ziffer 1.2 Bewilligungspflicht verneint)
- Fällen von Bäumen aus den im Inventar bezeichneten Baumbeständen
- dauernd stationierte Wohnwagen

### 1.2 Keine Baubewilligung bedarf es für:

- Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Kleinbiotop, Spielgeräte (sofern nicht im Zusammenhang mit Neu- oder Nebenbauten)
- Gartencheminées
- kleine Kinderspielhütten, sofern diese auf Zeit erstellt sind und sich im üblichen Rahmen halten
- offene Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzaun)
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf Privatgrund bis zu einer Fläche von 0.5 m<sup>2</sup> je Betrieb
- gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und andern baulichen Anlagen, die nicht in Kernzonen oder in Arealüberbauungen liegen
- Empfangsantennen (Parabolspiegel), die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die materiellen Bauvorschriften, namentlich diejenigen hinsichtlich der Gestaltung und der Verkehrsübersicht, einzuhalten (§ 2 Abs. 2 Bauverfahrensverordnung).

## 2. Welche Verfahren stehen zur Verfügung?

Die Bauabteilung der Gemeinde ist für die Koordination des Baubewilligungsverfahrens zuständig. Dies betrifft vor allem Baugesuche, welche eine oder mehrere kantonale Bewilligungen erfordern. Die Entscheide oder Anordnungen werden von der kommunalen Behörde aufeinander abgestimmt und insbesondere gleichzeitig und mit einheitlicher Rechtsmittelbelehrung versehen zugestellt.

## 2.1 Das ordentliche Verfahren:

Gilt für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können oder wenn der Gesuchsteller dies wünscht. Das Verfahren beinhaltet:

- Aussteckung (soweit möglich und notwendig)
- Publikation und öffentliche Auflage während 20 Tagen
- Behandlung und Entscheid in der Regel innert zwei Monaten ab der Vorprüfung resp. ab vollständiger Gesuchseingabe
- Für Neu- und grössere Umbauten beträgt die Behandlungsfrist mindestens vier Monate ab der Vorprüfung resp. ab vollständiger Gesuchseingabe

## 2.2 Das Anzeigeverfahren:

Das Bauvorhaben muss von untergeordneter Bedeutung sein, Dritte dürfen nicht betroffen sein oder müssen schriftlich zustimmen. Der Entscheid erfolgt ab vollständiger Gesuchseingabe in der Regel innert 30 Tagen.

Es gilt für: (Aufzählung nicht abschliessend)

- Vordächer
- Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge
- Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten
- unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus
- die Veränderungen einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern
- das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise
- Garten- und Gerätehäuser, Schöpfe
- Biotope (unabhängig von Anschluss an Wasser/Abwasser), sofern sie eine Tiefe von mehr als 1.0 m aufweisen.
- Reklameanlagen, soweit bewilligungspflichtig, ausser in Kernzonen
- Mauern und geschlossene Einfriedungen von nicht mehr als 1.5 m Höhe ab gewachsenem Boden
- Die Unterteilung von Grundstücken

## 3. Vorentscheid oder Bauanfrage?

Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden, und zwar mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten (mit Publikation und Aussteckung) oder ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten (ohne Publikation und Aussteckung).

Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlich-rechtlich anfechtbar wie baurechtliche Bewilligungen. Der Vorentscheid ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten entfaltet eine sehr beschränkte Rechtswirkung. Das Rechtsverhältnis besteht nur zwischen dem Gesuchsteller und den Behörden, nicht jedoch gegenüber anfechtungsberechtigten Dritten.

Bauanfragen geben hinsichtlich der behandelten Fragen von Bauwilligen die Meinung der Baubehörde wieder. Jedoch sind sie nicht öffentlich-rechtlich anfechtbar (ohne Rechtsmittel).

## 4. Was gehört alles zum Baugesuch?

Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Es ist das offizielle Baugesuchsformular von der Baudirektion des Kantons Zürich zu verwenden und in gleicher Anzahl wie die Plansätze einzureichen. Baugesuchsformulare für Landwirtschafts- und Industriebetriebe, Gebäudeerhebungsformular, Energienachweise etc. können im Internet unter [www.baugesuche.zh.ch](http://www.baugesuche.zh.ch) heruntergeladen und ausgefüllt werden oder sind bei der Bauabteilung erhältlich.

Wer nicht oder nicht alleiniger Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Bauvorhabens nachzuweisen. Erforderlich sind die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer (Erbengemeinschaften, Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften u.ä.) oder eine rechtsgültige Vollmacht. Bei juristischen Personen ist die Unterschriftsberechtigung nachzuweisen (Handelsregisterauszug, Vereinsbeschluss etc.).

Sämtliche Pläne und Formulare sind von der Bauherrschaft unterzeichnet und datiert, auf festem Papier, einzureichen. Projekte, die nebst der Bewilligung durch die örtliche Baubehörde auch der Bewilligung kantonaler Stellen bedürfen, sind in entsprechend mehrfacher Ausführung einzureichen.

#### 4.1 Katasterplan (mind. 4-fach bzw. projektspezifisch gemäss Angaben Bauabteilung)

Amtliche Katasterkopien im Massstab 1:500, maximal 1 Jahr alt, müssen folgende Angaben enthalten:

- Titel (Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben)
- Datum und Unterschrift des Geometers
- Datum und Unterschrift von Gesuchsteller und Architekt
- Eintragung der projektierten Neubauten/Kennzeichnung des Umbauprojektes mit Vermessung
- Grund-, Gebäude-, Wald- und Gewässerabstände der projektierten Bauten nach allen Seiten.

Der Katasterplan ist beim Vermessungsbüro Acht Grad Ost AG, 043 500 44 55 oder online <https://www.achtgradost.ch/datenbestellung/>, zu beziehen.

#### 4.2 Projektpläne (mind. 4-fach bzw. projektspezifisch gemäss Angaben Bauabteilung)

Die Projektpläne sind mit Titel, Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben, Massstab, Datum und Unterschrift vom Gesuchsteller und Architekten zu versehen. Dazu gehören sämtliche vom Um- oder Neubau betroffenen:

- Grundrisse 1:100 oder 1:50
- Aussenansichten 1:100 oder 1:50, mit alten und neuen Terrainhöhen in Meter ü.M.
- Quer- und Längsschnitte 1:100 oder 1:50; mit EG-Kote Meter ü. M.
- Umgebungspläne mit Erschliessung 1:100
- Entwässerungs- bzw. Kanalisationspläne 1:100
- Je nach Art des Bauvorhabens: Terrainaufnahmeplan

Auf den Plänen ersichtlich bzw. eingetragen müssen sein:

- die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen
- die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen
- Gefälle der Garagen- und Parkplatzzufahrten
- die Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- die Gebäudefertigmasse, die Treppen- und Gangbreiten
- die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen
- die Nutzungsweise und die Zweckbestimmung der Räume
- für die Prüfung des Bauvorhabens allfällig weitere nötige Angaben

Bei Umbauten ist der Zustand vor und nach dem Umbau mit Farbe zu kennzeichnen:

- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| - für bestehende Bauteile | grau/schwarz oder schraffiert |
| - abzubrechende Bauteile  | gelb                          |
| - neue Bauteile           | rot                           |

Bei Fassadenplänen sind das gewachsene und das neu gestaltete Terrain bis zur Grundstücksgrenze anzugeben. Alle wesentlichen Gebäudeecken sowie die Grundstücksecken sind durch Meereshöhen (gewachsenes und gestaltetes Terrain) zu markieren. Umgebungspläne haben sämtliche Angaben wie Treppen, Wege, Rampen, Gefälle, Koten, Belagsarten, Grünflächen, Pflanzbereiche, usw. zu enthalten. Der Höhenbezugspunkt (Polygon, Grenzpunkt, Schachtdeckel etc.) ist deutlich zu kennzeichnen.

### **4.3 Grundbuchauszug (1-fach)**

Grundbuchauszüge sind beim Notariat und Grundbuchamt Embrach zu beziehen. Sie dürfen nicht älter als ein Jahr sein.

Notariat und Grundbuchamt Embrach, Dorfstrasse 113B, 8424 Embrach,  
Tel.: 044 752 39 00

### **4.4 Ausnützungsberechnung (2-fach)**

Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Berechnungen der Ausnützungsziffer beizulegen. Bei Erweiterungsbauten ist die Berechnung nach bestehendem und neuem Bestand zu gliedern.

### **4.5 Parkplatznachweis (2-fach)**

Bei Neubauten und baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Bauten oder Anlagen erfassen oder durch die eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglicht wird, sowie bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich einen wesentlich stärkeren Verkehr nach sich ziehen, ist ein detaillierter Parkplatznachweis erforderlich. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberembrach.

### **4.6 Gebäude- und Wohnungserhebung**

Bei jedem Bauprojekt, bei dem ein Gebäude mit Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt wird, ist das Zusatzformular "Gebäude- und Wohnungserhebung" auszufüllen.

### **4.7 Dispensgesuche**

Ist für die Realisierung des Bauvorhabens eine Ausnahmegewilligung (§ 220 PBG) erforderlich, so ist diese im Gesuchsformular zu beantragen und separat zu begründen.

### **4.8 Zeichnungen, Fotos**

Bei kleineren Bauprojekten im Anzeigeverfahren sind auch Zeichnungen und Fotos zulässig. Sie müssen genügend aussagekräftig sein.

## **5. Aussteckung, Publikation, Wahrung von Ansprüchen, Gültigkeit der Baubewilligung**

### **5.1 Aussteckung**

Die Aussteckung weist zunächst Private auf das hängige Baugesuch hin. Darstellbare Bauvorhaben (Gebäude, wesentliche Terrainveränderungen, Mauern ab 1.5 m Höhe) sind vor der öffentlichen Publikation auszustecken. Aussteckungen müssen die horizontale und vertikale Ausdehnung des Vorhabens zum Ausdruck bringen (Art und Umfang) und dürfen während der Auflagefrist nicht entfernt oder verändert werden.

### **5.2 Publikation**

Die örtliche Baubehörde macht das Vorhaben nach der Vorprüfung öffentlich im Mitteilungsblatt Embrachertal sowie im Amtsblatt des Kantons Zürich bekannt. Gleichzeitig mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen während 20 Tagen öffentlich im Sekretariat der Bauabteilung aufgelegt.

### **5.3 Wahrung von Ansprüchen**

Wer Ansprüche aus dem Planungs- und Baugesetz wahrnehmen will, hat innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide zu verlangen. Wer den baurechtlichen Entschcheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt. Ansonsten kann nach Erhalt des Baurechtsentscheides innert 30 Tagen beim Baurekursgericht Zürich Einsprache erhoben werden.

## 5.4 Gültigkeit der Baubewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen drei Jahre ab Rechtskraft, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn. Sind für das gleiche Vorhaben mehrere baurechtliche Bewilligungen nötig, ist die letzte Bewilligung für das Erlöschen der übrigen und für den Baubeginn massgeblich. Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist, in strittigen Fällen mit der Rechtskraft des öffentlich- oder zivilrechtlichen Entscheides. Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist mit dem Baubeginn bei einem Gebäude gewahrt. Nebenbestimmungen zur Bewilligung beeinflussen den Fristenlauf nicht.

## 5.5 Baubeginn

Die Bauarbeiten dürfen ohne schriftliche Erlaubnis der Baubehörde nicht begonnen werden. Die Auflagen gemäss Baubewilligung müssen vor dem Baubeginn erfüllt sein. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.

## 6. Welche Partner stehen zur Verfügung?

Neben dem Baugesuch sind für folgende Bereiche Gesuche einzureichen bzw. Abklärungen zu treffen:

### 6.1 Bauberatung

(z.B. einmalige Vorberatung mit Aufwand kleiner 30 Min., danach kostenpflichtig)  
swrplus AG, Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon  
Frau Susanne Vetsch  
Tel.: 043 500 45 65  
E-Mail [susanne.vetsch@swrplus.ch](mailto:susanne.vetsch@swrplus.ch)

### 6.2 Baukontrolle, Feuerpolizei

swrplus AG, Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon  
Herr Nicholas Tetteh-Quaye  
Tel.: 043 500 45 90  
E-Mail [nicholas.tetteh@swrplus.ch](mailto:nicholas.tetteh@swrplus.ch)

### 6.3 Vermessungsbüro

Acht Grad Ost AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten  
Herr Bruno Böller  
Tel.: 043 500 44 30  
E-Mail: [bruno.boeller@achtgradost.ch](mailto:bruno.boeller@achtgradost.ch)

### 6.4 Gemeindewerk, Brunnenmeister

Thomas Waser, Obstgartenstrasse 3, 8425 Oberembrach  
Tel.: 079 827 93 71  
E-Mail: [werke.oberembrach@bluewin.ch](mailto:werke.oberembrach@bluewin.ch)

### 6.5 Feuerungsanlagen und -kontrolle

Ludwig Oesch, Dorfstrasse 115, 8424 Embrach  
Tel.: 044 865 23 83  
E-Mail [mail@kaminfeger-oesch.ch](mailto:mail@kaminfeger-oesch.ch)

### 6.6 Tankkontrolle

AWEL, Sektion Tankanlagen, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich  
Tel.: 043 259 32 60  
E-Mail [tankanlagen@bd.zh.ch](mailto:tankanlagen@bd.zh.ch)

## 6.7 Liftkontrolle

Goetschi Ingenieurbüro AG, Eichstrasse 4, 8107 Buchs  
Tel.: 044 847 25 25  
E-Mail [info@goetschi-ing-ag.ch](mailto:info@goetschi-ing-ag.ch)

## 6.8 Blitzschutzaufseher

Herr Helmar Wischniewski, Vor Eiche 12, 8197 Rafz  
Tel.: 044 869 33 40  
E-Mail [spenglerei@wischniewski.ch](mailto:spenglerei@wischniewski.ch)

## 6.9 Telefon / TV / Radio / Internet

upc cablecom Zürich, [www.upc-cablecom.ch](http://www.upc-cablecom.ch)  
Swisscom AG, [www.swisscom.ch](http://www.swisscom.ch)

## 7. Welche Gesetze und Reglemente sind zu beachten?

Als wichtigste Grundlagen für die Planung eines Bauvorhabens sind folgende Gesetze und Reglemente mit den entsprechenden Ergänzungen zu beachten:

### 7.1 Bund

Raumplanungsgesetz (RPG)  
Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 mit seitherigen Änderungen (700)

Energiegesetz (EnG)  
vom 26. Juni 1998 mit seitherigen Änderungen (730.0)

Energieverordnung (EnV)  
vom 7. Dezember 1998 mit seitherigen Änderungen (730.01)

Umweltschutzgesetz (USG)  
Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 mit seitherigen Änderungen (814.01)

Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)  
vom 19. Oktober 1988 mit seitherigen Änderungen (814.011)

Luftreinhalte-Verordnung (LRV)  
vom 16. Dezember 1985 mit seitherigen Änderungen (814.318.142.1)

Lärmschutz-Verordnung (LSV)  
vom 15. Dezember 1986 mit seitherigen Änderungen (814.41)

Empfehlung über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach (Ausgabe BAFU 2013)

### 7.2 Kanton

Planungs- und Baugesetz (PBG)  
Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen (700.1)

Allgemeine Bauverordnung (ABV)  
Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der Baurechtlichen Institute sowie der Mess- und Berechnungsweise vom 22. Juni 1977 mit seitherigen Änderungen (700.2)

Besondere Bauverordnung I (BBV I)  
Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen vom 6. Mai 1981 mit seitherigen Änderungen (700.21)

Besondere Bauverordnung II (BBV II)  
Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 mit seitherigen Änderungen (700.22)

Bauverfahrensverordnung (BVV)

Verordnung über das baurechtliche Verfahren vom 3. Dezember 1997 mit seitherigen Änderungen (700.6)

Quartierplanverordnung (QPV)

Verordnung über den Quartierplan vom 18. Januar 1978 mit seitherigen Änderungen (701.13)

Verordnung über den Baulärm (Baulärm V)

vom 27. November 1969 mit seitherigen Änderungen (713.5)

Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)

vom 2. Juni 1991 mit seitherigen Änderungen (724.11)

Energiegesetz (EnerG)

vom 19. Juni 1983 mit seitherigen Änderungen (730.1)

Wärmedämmvorschriften

der Baudirektion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009

Natur- und Heimatschutzverordnung (NHVO)

Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und über kommunale Erholungsflächen vom 20. Juli 1977 mit seitherigen Änderungen (702.11)

### **7.3 Gemeinde Oberembrach**

Bau- und Zonenordnung BZO

vom 6. Oktober 1994 mit seitherigen Revisionen (noch nicht nach IVHB harmonisiert)

Zonenplan

Kernzonenpläne Oberembrach Dorf und Weiler B+C

Grundwasserschutzpläne, Schutzzonenreglement

Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) vom 1. Januar 2017

inkl. Ausführungsbestimmungen und Gebührenreglement

Wasserversorgungsverordnung (WVVO) vom 1. Januar 2017 inkl. Gebührenreglement

Gebührenverordnung (GebVo) vom 1. Januar 2018

sowie

Privatrecht: EG zum ZGB (§ 169 ff.), betrifft Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen (siehe dazu den entsprechenden Leitfaden auf der Homepage)