

RICHTLINIEN FÜR DIE BAUGESUCHSEINGABE

Es empfiehlt sich, vor dem Ausfüllen der Baugesuchsformulare und der Einreichung des Baugesuches die §§ 309 - 314 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die §§ 1 -19 der Bauverfahrensverordnung (BVVO) durch zu sehen.



Zu beachten ist insbesondere folgendes:

1. Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für (309 PBG lit. a-n):

- die Erstellung oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke;
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt;
- den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;
- Parkplätze, Spielplätze, Nutzungsänderungen des Terrains, Aufzüge, Tankanlagen, Heizungen und Kaminen;
- die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung; ausgenommen bei Zwangsabtretung;
- wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen;
- Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau;
- Mauern und Einfriedungen;
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- Aussenantennen;
- Reklameanlagen;
- das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Baurechtliche Bewilligung ist nötig für	1	Plangestaltung	6
Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen	2	Vollständigkeit	6
Verfahrensarten	2/3/4	Ausnahmebewilligungen	6
Gesuchsunterlagen	4/5		

1. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen (§ 1 BVO):

- Bauten unter 1,5 m Höhe mit einer Grundfläche von weniger als 2 m²;
- beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder verändern von Öffnungen in solchen;
- Baubaracken und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;
- Geländerveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1,0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten;
- Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedungen:
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ¼ m² je Betrieb;
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstung baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Schneefänge üblicher Konstruktion;
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit die nicht mehr als $\frac{1}{5}$ der vermarkten Grundstücksfläche belegen;
- Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten

3. Verfahrensarten

Ordentliches Verfahren

Das ordentliche Verfahren findet für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben Anwendung, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen (§§ 309 ff. PBG).



Baurechtliche Bewilligung ist nötig für	1	Plangestaltung	6
Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen	2	Vollständigkeit	6
Verfahrensarten	2/3/4	Ausnahmebewilligungen	6
Gesuchsunterlagen	4/5		

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren (§ 13 ff. BVVO) wird für Bauvorhaben mit untergeordneter Bedeutung angewendet, durch welche keine zu Rekurs und Beschwerde berechtigten Interessen Dritter beeinträchtigt werden. Es entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung.

Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:

- Vordächer;
- Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge;
- Dachkamine und andere kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten;
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben und dergleichen; sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen;
- unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus;
- die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern;
- das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände;
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzungsweise;
- Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude;
- Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig;
- Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie soweit bewilligungspflichtig, ausser in Kernzonen;
- offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder;
- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 ABS. 1 BBV II (10 m² / 3 m Höhe);
- Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig, ausser in Kernzonen;
- Mauern und geschlossene Einfriedungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden;
- die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG.

Baurechtliche Bewilligung ist nötig für	1	Plangestaltung	6
Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen	2	Vollständigkeit	6
Verfahrensarten	2/3/4	Ausnahmebewilligungen	6
Gesuchunterlagen	4/5		

Wer die Anwendung des Anzeigeverfahrens beantragt, hat das Einverständnis offensichtlich anfechtungsberechtigter Dritter schriftlich nachzuweisen und glaubhaft zu machen, dass keine weiteren Dritten anfechtungsberechtigt sind.

Die zum Entscheid zuständigen Stellen schliessen das Anzeigeverfahren mit einer schriftlichen Mitteilung oder einer Verfügung ab. Erlässt keine der zuständigen Stellen innert der Behandlungsfrist von 30 Tagen eine Verfügung, darf das angezeigte Vorhaben ausgeführt werden.

4. Gesuchsunterlagen (§§ 3 ff. BVVO)

Das Baugesuch sowie sämtliche Unterlagen sind zu datieren, von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie den für das Projekt Verantwortlichen zu unterzeichnen und für die örtliche Baubehörde mindestens vierfach einzureichen. Für jede weitere Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist eine zusätzliche Ausfertigung der benötigten Unterlagen beizufügen.

Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Pläne und Beilagen einzureichen:

- Kopie des **Grundbuchplans**, ergänzt durch amtliche Höhenkurven von nicht mehr als einem halben Meter Äquidistanz, auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie allfälliger Baulinien dargestellt sind. Anstelle der Grundbuchplankopie kann auch ein anderer, vom Nachführungsgeometer verifizierter Plan gleichen Inhalts und im gleichen Massstab eingereicht werden.
- **Grundrisse** aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen **Schnitte** im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenknoten, wobei eingetragen sein müssen:
 - die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen;
 - die Art der Baukonstruktion;
 - die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen;
 - die Dachaufbauten und Dacheinschnitte;
 - die Treppen- und Gangbreiten;
 - die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen;
 - die Nutzungsweise und die Zweckbestimmung der Räume;
 - die Ausrüstung, wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind.
- **Fassadenzeichnungen** im Massstab 1:100 mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfälliger Niveaulinien sowie der auf Meereshöhe bezogenen Höhenknoten.

Baurechtliche Bewilligung ist nötig für	1	Plangestaltung	6
Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen	2	Vollständigkeit	6
Verfahrensarten	2/3/4	Ausnahmebewilligungen	6
Gesuchsunterlagen	4/5		

- **Umgebungsplan** im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzungsweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.

Die Pläne müssen auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten.

Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind ferner erforderlich (§ 5 BVV):

- Grundbuchauszüge über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile;
- Angaben über die äusseren Materialien und Farben;
- Plan über die Liegenschaftenentwässerung;
- Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze;
- Nachweis der Energiebedarfsdeckung (§ 10a EnG);
- Lärmgutachten;
- Emissionserklärung sowie Pläne und Angaben über Abluftanlagen;
- Begründung für allfällige Ausnahmegesuche;
- Baukonstruktionsbeschrieb;
- K-Wert-Berechnung;
- Berechnung der Lärmisolation oder Baukonstruktionsbeschrieb zur Ermittlung der Lärmisolation in den Fluglärmmzonen Buchs;
- ausgefülltes Formular Gebäudedaten ATAL mit den Heizungsangaben;
- Unterlagen für die Prüfung der Schutzraumbaupflicht;
- nachbarliche Zustimmungserklärungen in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen;
- schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn die Gesuchstellenden über das Baugrundstück nicht alleinverfügungsberechtigt sind.

Baurechtliche Bewilligung ist nötig für	1	Plangestaltung	6
Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen	2	Vollständigkeit	6
Verfahrensarten	2/3/4	Ausnahmebewilligungen	6
Gesuchsunterlagen	4/5		

5. Plangestaltung

In der Kopie des Grundbuchplans sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb darzustellen.

In den Grundrissen, Schnitten und Fassadenzeichnungen sind Neubauten schwarz darzustellen. Bei Umbauten sind bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb wiederzugeben.

6. Vollständigkeit der Unterlagen

Ihr Baugesuch kann erst behandelt werden, wenn sämtliche benötigten Unterlagen in richtiger Anzahl eingereicht wurden. Im Zweifelsfalle klären Sie mit unserem Bauamt Art und Anzahl der einzureichenden Unterlagen vorgängig ab.

Die im Gesetz für die Behandlung der Gesuche festgesetzte Frist läuft erst, wenn sämtliche nötigen Unterlagen beim Bauamt vorliegen.

7. Ausnahmegewilligungen

Verstösst das Bauvorhaben gegen Bauvorschriften, so ist ein Antrag auf eine Ausnahmegewilligung und eine schriftliche Begründung abzugeben. Fehlt diese, wird die Baueingabe zur Änderung zurück geschickt oder die fehlende Begründung ist nachzuliefern. Bei der Begründung ist zu beachten, dass eine Ausnahmesituation gemäss § 220 Abs. 1 PBG vorhanden sein muss und die Schranken gemäss Abs. 2 und 3 nicht verletzt werden dürfen.

Bauamt Buchs

Baurechtliche Bewilligung ist nötig für	1	Plangestaltung	6
Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen	2	Vollständigkeit	6
Verfahrensarten	2/3/4	Ausnahmegewilligungen	6
Gesuchsunterlagen	4/5		