



MERKBLATT BAUGESUCHSUNTERLAGEN

Dieses Merkblatt soll Sie bei der Erarbeitung und Einreichung der Baugesuchsunterlagen unterstützen, so dass das Baubewilligungsverfahren effizient durchgeführt werden kann.

Grundsatz

Die Baugesuchsunterlagen haben den Anforderungen von § 46 und § 47 der Verordnung zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) zu entsprechen.

Sie sind online über die **Plattform cymo ebau** einzureichen (vgl. Baugesuchseingabe). Zudem sind die unterzeichneten Baugesuchsunterlagen der Abteilung Bau und Planung **4-fach in Papierform** einzureichen. Ein Modell kann, sofern vorhanden, abgegeben werden. Bei Bebauungen mit Bebauungsplan ist dies zwingend.

Die nachfolgende Auflistung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient als Arbeitshilfe. Welche Beilagen, Planunterlagen und Berechnungen eingereicht werden müssen, hängt einzelfallweise vom konkreten Bauvorhaben ab.

1. Baugesuchformular inkl. Wohnbaustatistik

Vollständig ausgefüllt und unterzeichnet durch die Bauherrschaft, Grundeigentümer und Projektverfasser. Bei Vertretungen sind die entsprechenden Vollmachten beizubringen. Ist eine involvierte Partei eine juristische Person, ist ein aktueller Handelsregisterauszug einzureichen.

2. Aktueller Grundbuchauszug

Wird eine Dienstbarkeit beansprucht (Näher-, Grenz-, Überbaurecht, Durchleitungsrecht, etc.), ist der genaue Wortlaut der Dienstbarkeit oder der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag zusätzlich einzureichen.

3. Höhenaufnahmen gewachsenes Terrain

- Vorteilhaft sind amtliche Vermessungen vom bestehenden Terrain durch den Geometer
- Höhenaufnahme entlang den projektierten Fassaden
- Kommt der Neubau teilweise im bestehenden Gebäude zu liegen, ist jeweils dort, wo sich die beiden Gebäude kreuzen, das gewachsene Terrain zusätzlich anzugeben (Interpolation)
- Nachweis Unterniveaubaute im Grenzabstand

4. Ausgefüllte Energie-Formulare

Die Formulare können heruntergeladen werden unter:

<https://www.energie-zentralschweiz.ch/vollzug/energienachweise-muken-2014.html>

5. Lärmschutznachweis

Inkl. Situation, Vermessung und falls erforderlich Fassadenpläne bei Luft/Wasser-Wärmepumpen sowie im Umfeld von Strassen (vgl. dazu Strassenlärnkataster)

6. Nachweis Lärmschutzmassnahmen bei intensiven Bauarbeiten

Erforderlich bei z.B. Felsabbruch-, Spundwand- und Pfählungsarbeiten

7. Unterlagen zur Liegenschaftsentwässerung

- Kanalisationsplan und Oberflächengestaltungsplan
- Berechnungen zum DU-Wert (Schmutzwasser) und C-Wert (Regenwasser)
- Kanal-TV Aufnahmen von den bestehenden Entwässerungsanlagen
- Die Planung bezüglich Liegenschaftsentwässerung hat in Absprache mit der Abteilung Bau und Planung zu erfolgen. Dafür ist das Merkblatt Liegenschaftsentwässerung anzuwenden.

8. Angaben zum Abbruchvolumen

9. Abbruch- und Entsorgungsnachweis (inkl. Schadstoffnachweis)

10. Farb-/ Materialkonzept

11. Brandschutzbeurteilung / Brandschutzpläne

Für die Baueingabe ist ein Brandschutznachweis und ein Brandschutzplan für die Beurteilung notwendig. Die Brandschutzbeurteilung erfolgt durch den Brandschutz Berg, Hans Meyer, Postfach 79, 6314 Unterägeri, 041 754 55 61.

12. Geologisches Gutachten

Bei Bauvorhaben, die das Grundwasser tangieren, ist ein geologisches Gutachten einzureichen (2-fach). Das Verfahren kann eingesehen werden unter: <https://www.zg.ch/behoerden/audirektion/amt-fuer-umwelt/wasser-gewaesser/grundwasser/bauen-im-grundwasser>

13. Angaben zum Landwirtschaftsbetrieb (bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone)

KOLAS Raumbedarf für Remisen nach FAT-Bericht 590

KOLAS Lagerkapazität für Hofdünger und Abwasser (GRUD 2017)

KOLAS Platz- und Raumbedarf für die Futter- bzw. Strohlagerung

KOLAS Deckungsbeitrag-/Trockensubstanz-Kalkulation gemäss Art. 36 RPV

Nachweise über das Erfordernis des Zusatzeinkommens aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb und dessen Führung

14. Wasseranschlussgesuch

Gesuche um Anschlüsse an das Leitungsnetz der Wasserversorgung sind unter Verwendung des Gesuchformulars mit den notwendigen Beilagen einzureichen. Bei Neubauten ist das Anschlussgesuch gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen. Die Anschlussbewilligung wird vom Gemeinderat in der Regel mit der Baubewilligung erteilt (Art. 18 Wasserversorgungsreglement der Gemeinde Neuheim).

15. Pläne

– **Masstab 1:100, Situationsplan 1:500**

Bei grösseren Bauten ist nach Rücksprache mit der Abteilung Bau und Planung ein kleinerer Masstab möglich

– **Pläne im Format A4 gefaltet (21 x 29.7 cm)**

– **Plandarstellung bei Änderungen von bestehenden Bauten**

Bestehend = grau oder schwarz / Abbruch = gelb / Neu = rot

– **Unterzeichnet von der Bauherrschaft, Grundeigentümer und Projektverfasser**

Bei Vertretungen sind die entsprechenden Vollmachten beizubringen.

Sind mehrere Grundeigentümer betroffen (Stockwerkeigentum, Miteigentum), sind alle Unterschriften beizubringen. Andernfalls ist der Beschluss der Eigentümerversammlung einzureichen. Haben nach diesem Beschluss nicht alle Eigentümer zugestimmt, ist entweder das Benützungs- und Verwaltungsreglement abzugeben, in welchem ersichtlich ist, dass der Mehrheitsbeschluss ausreicht oder ein Schreiben der Verwaltung, welche bestätigt, dass der Mehrheitsbeschluss genügt.

15.1 Grundbuchplankopie / Situation

- Unterschrift Nachführungsgeometer, sofern das Bauvorhaben abstandsrelevante Änderungen vorsieht
- Projektierte Gebäudemasse / grundsätzliche Umgebungsgestaltung
- Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände
- Wald- und Gewässerabstände
- Baulinien
- Strassenmässige Erschliessung
- Bezugspunkt mit Angabe der absoluten Meereshöhe
- Nordpfeil

15.2 Profilierungsplan

15.3 Grundrisspläne inkl. Dachaufsicht

- Wichtigste Masse (inkl. Mauerstärke Aussenwand)
- OK fertig Fussboden Erdgeschoss (EG) mit Kote m ü.M. und als +/- 0.00
- Vermasste Treppenhausbreite bzw. Treppenlaufbreite
- Vermasste Balkone und ähnliche Vor-/Rücksprünge
- Vermasste Solaranlagen und Fläche in m² (inkl. technisches Datenblatt)
- Vermasste Boden- und Fensterflächen

- Zweckbestimmung der Räume (inkl. Abstellräume für Kinderwagen, Zweiradfahrzeuge und dgl.)
- Nordpfeil
- Schnittebenen
- Angaben über Dachbegrünung

15.4 Fassadenpläne

- Alle notwendigen Fassadenpläne mit Ansichten bis an die Grundstücksgrenzen. Bei Arealbebauungen und Bebauungen mit Bebauungsplan können Fassadenansichten mit Einbezug der Nachbargebäude verlangt werden.
- Gewachsenes und projektiertes Terrain mit Koten längs der Gebäudefassaden
- OK fertig Fussboden EG mit Kote m ü.M. und als +/- 0.00
- Vermasste Dachflächenfenster
- Vermasste Solaranlagen (bei Schrägdächern ist die Fläche in m² anzugeben)

15.5 Schnittpläne

- Alle notwendigen Längs- und Querschnitte mit Anschluss an Strassen und Nachbargrundstücke
- Gewachsenes und projektiertes Terrain
- OK fertig Fussboden EG mit Kote m ü.M. und als +/- 0.00
- Vermasste Gebäudehöhe
- Vermasste Geschosshöhen, Raumhöhen, Deckenstärken und Liftüberfahrt
- Vermasste Firsthöhe
- Angaben zu Höhenkoten Strassen und Nachbargrundstücke
- Angaben zum Gefälle Garageneinfahrt

15.6 Schnitte durch Rampen zur Einstellhalle

Diese können mit den Schnittplänen oder dem Umgebungsplan kombiniert werden.

15.7 Umgebungsplan

Dieser kann mit dem Grundrissplan EG kombiniert werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad des Umgebungsplans hängt vom konkreten Bauvorhaben ab. Nur wenn das Bauvorhaben bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen umfasst und/oder deren Änderung vorsieht, sind die jeweiligen Angaben gemäss Aufzählung 15.7.1 und 15.7.2 erforderlich.

Mit dem Baugesuch ist zumindest ein Umgebungsplan mit den wesentlichen Angaben (vgl. 15.7.1) einzureichen. Ein detaillierter Umgebungsplan (vgl. 15.7.2) muss spätestens vor Baufreigabe vorliegen. Es wird Wert auf begrünte, ökologische, naturnahe und gut gestaltete Aussenflächen gelegt. Dazu gehören nach Möglichkeit hochstämmige Bäume.

Eine erneute Durchführung des Baubewilligungsverfahrens in Bezug auf baubewilligungspflichtige Änderungen bleibt ausdrücklich und in beiden Fällen vorbehalten.

15.7.1 Vorgaben bei Gesuchseinreichung

- Situation im Massstab 1:100 mit Kennzeichnung der massgebenden Abstände und Baulinien inkl. Erläuterungsteil (Legende) und Nordpfeil, Ansichten, Schnitte und Details im geeigneten Massstab
- Angabe zu den befestigten, unbefestigten, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen (Flächenangabe, Materialisierung, bei Bedarf Beschrieb und Referenzfotos)
- Angabe gewachsenes und projektiertes Terrain mit Koten, insbesondere Anschlusshöhen zu benachbarten Grundstücken, bei Bedarf Schnitte mit Angabe der Höhen bei Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen gem. §§ 37, 38 und 39 BO
- Angabe der bestehenden, neuen und zu fällenden Bäume und Gehölze und weiteren massgeblichen Bepflanzungen
- Angaben zu bestehenden und projektierten Auto-, Velo- und Containerabstellplätzen (Kennzeichnung von Besucherparkplätzen und behindertengerechten Parkplätzen) sowie den Fuss- und Velowegen mit Platz- und Weggefällen
- Nachweis Grundstückszufahrt (insb. Strassenbreiten, Bankette, Sichtweiten, Radien, Gefälle); Die in der VSS-Norm 40 273a vorgegebenen Sichtweiten sind nachzuweisen. Bei den Ein- und Ausfahrten ist die Pflanzung so zu gestalten, dass die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist.
- Kanalisationsanlagen im Umgebungsbereich

15.7.2 Vorgaben vor Baufreigabe

- Angaben gemäss 4.6.1 und zusätzlich
- Ausstattung: Gestaltung und Materialwahl (z.B. Beläge) von Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen wie Spielplätze, Ruheplätze, Wege, Zufahrten, Fahrzeugabstellplätze, Kehrtrichtplätze, Lärmschutzmassnahmen, Einfriedungen, offene Wasserflächen etc.
- Ausstattung: alle Absturzsicherungen, Einfriedungen, Geländer, Handläufe, weitere Sicherungsmassnahmen.
- Entwässerung: Alle Angaben zur Oberflächenentwässerung (Gefälle, Rinnen / Schächte, Stützmauerentwässerung, Drainagen) sind anzugeben.
- Entwässerung: Alle Angaben zu Versickerungsflächen, Versickerungsanlagen, Retentionsanlagen (Aufbau, System, Anschluss in Situation und Schnitt) sind anzugeben. Die Entwässerung hat der Norm SN 592 000 zu entsprechen.
- Aussenbeleuchtung (Standort und Typ Beleuchtungskörper)
- Vegetation: Neugestaltung der Grünflächen (Strauchpflanzungen, Rasen-/ Wiesenansaat mit Spezifizierung des Typs), Neupflanzung von Bäumen mit Angaben über Grösse und Art; Dachbegrünungen und allenfalls Mauerbegrünungen, Aufbau und Stärke der Vegetationsschicht über unterirdischen Gebäudeteilen.
- Werkleitungen / Bauinstallationen: Lage und Ausmass von Werkleitungsbauten oder Bauinstallationen, falls deren Erstellung im Wurzelbereich von bestehenden Bäumen (der Wurzelbereich entspricht in der Regel dem Kronenbereich) und Sträuchern oder in anderen schutzwürdigen Bereichen der Umgebung unumgänglich ist.

16. Berechnungen

16.1 Ausnützungsberechnung

- Berechnung mit vermassten und nachvollziehbaren Schemaplänen von jedem Geschoss
- Flächenangaben zur 15 % Regelung gemäss § 16 Abs. 2 Bst. e alt V PBG

16.2 Nachweis der 60%/80%-Regelung (Untergeschoss/Dachgeschoss) gemäss § 8 alt V PBG

- Berechnung mit vermassten und nachvollziehbaren Schemaplänen von den entsprechenden Geschossen

16.3 Berechnung zum Wohn-/Gewerbeanteil (nur in Wohn- und Arbeitszonen 3 und 4 sowie Kernzone)

- Berechnung mit vermassten Schemaplänen

16.4 Berechnung zur Baumassenziffer (nur in Wohn- und Arbeitszone 4 sowie Arbeitszonen A und B)

- Berechnung mit vermassten Schemaplänen

16.5 Parkplatzberechnung

- Berechnung mit Schemaplänen
- Angabe bestehende und neue Parkplätze
- Angabe Besucher- und behindertengerechte Parkplätze

17. Hinweise

Die Publikation der Baugesuche erfolgt erst nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen. Fehlen notwendige Pläne, Angaben oder Unterlagen wird das Baugesuch an den Gesuchsteller bzw. an den Projektverfasser zur Ergänzung zurückgewiesen. Weitere ergänzende Unterlagen und Angaben können nachgefordert werden.

Abteilung Bau und Planung (041 755 21 32) für Fragen bezüglich Baugesuch / Ausnahmegewilligungen / Baustelleninstallation / Tiefbau / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Energie und Umwelt

Abteilung Sicherheit, Infrastruktur und Verkehr (041 755 21 36) für Abfallentsorgung / UFC / Signalisation