



Merkblatt für Bauherren

Bauprojekt zu realisieren ist Anspruchsvoll und an eine Vielzahl an Vorschriften, und Regelungen gebunden. Dies macht es immer schwieriger, sich im Baubewilligungsverfahren zurecht zu finden.

„Zusammenkommen ist ein Beginn

Zusammenbleiben ist ein Fortschritt

Zusammenarbeiten ist ein Erfolg“

Henry Ford

Sinnesgemäss setzen wir dieses Zitat um – damit Ihr Bauvorhaben ein Erfolg wird.

Haben Sie Fragen – stellen Sie sie uns

Gemeindeverwaltung Isenthal

Februar 2017

Kommunikation

Ist das zentralste Bindeglied in der zwischenmenschlichen Beziehung – auch für einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens unumgänglich.

Bei grösseren Vorhaben lohnt es sich mit den zuständigen kantonalen Stellen Kontakt aufzunehmen, so können allfällige Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen und so mögliche Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

Rechtliche Grundlagen

Baubewilligungen stützen sich auf Rechtsgrundlagen von Bund, Kanton und Gemeinde. Die wichtigsten Vorschriften sind:

Bund: Raumplanungs- (RPG) und das Umweltschutzgesetz (USG)

Kanton: Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Verordnung

Gemeinde: Zonenplan und Bau- und Zonenordnung

Voranfragen

Durch das Einreichen einer schriftlichen Voranfrage, können wichtige Informationen generiert werden. Sodass Chancen und Risiken eines Bauvorhabens besser eingeschätzt werden können, bevor teure Investitionen getätigt werden.

Zonenvorschriften

Der Standort ihres Bauvorhabens beeinflusst nebst den zonenbezogenen Vorschriften den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens wesentlich. Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften Ihres Grundstückes vertraut.

Grundbuch

Das Grundbuch ist das Register, welches über die Rechtslage an den Grundstücken Auskunft geben. Diese Informationen können die Bewilligungsfähigkeit beeinflussen. Auskunft über Ihr Grundstück erhalten Sie beim

[Amt für das Grundbuch, Bahnhofstrasse 43, Pf. 453, 6460 Altdorf, Tel. 041 875 22 59](#)

Baugespann

Neue Bauten und Anlagen, sowie für bauliche Massnahmen, welche die äussere Form einer Baute oder Anlage verändert, sind spätestens am Tag der Einreichung des Baugesuches so auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Baute ersichtlich ist. Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, interessierte Personen das Projekt zu veranschaulichen und darauf aufmerksam zu machen. Dies ist für ordentliche Bauverfahren zwingend.

Bewilligungspflicht

Was ist bewilligungspflichtig

Einer Baubewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie:

- Provisorische Bauten und Anlagen
- Fahrnisbauten (Bauten, die nicht als Dauereinrichtung erstellt wurden)
- Zweckänderungen von Bauten und Anlagen
- Baulicher Veränderungen von Fassaden und Dachaufbauten
- Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteile
- Terrainveränderungen
- Aussenantennen
- Reklametafeln

Für die Beurteilung der Baubewilligungspflicht einer Baute oder Anlage ist entscheidend, ob mit dem Vorhaben wichtige räumliche Folgen verbunden sind, ob ein Interesse der Öffentlichkeit oder von Privaten an der Veränderung besteht.

Bemerkungen

- Formulare können im Internet unter www.isenthal.ch unter Onlineschalter bezogen werden.
- **Sämtliche Unterlagen**, Formulare und Pläne sind vom Bauherr/Grundeigentümer zu unterzeichnen. Bei Vertretungen ist eine Unterschriftsvollmacht beizulegen.

Baugesuche

Um Baugesuche möglichst effizient und ohne zeitliche Verzögerung abwickeln zu können sind folgende Unterlagen zwingend:

Unterlagen	Physisch	elektronisch
Baugesuchsformular	2	1
Situationsplan Mst. 1:500 Die Grenzabstände und das Gebäude (rot) sind zu vermessen. Geometerplan ist zu beziehen????	2	1
Grundrisse Mst. 1:100/1:50 Vermast, mit Zweckbestimmung der Räume. Bei Umbauten und bei Änderungen bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau _ zuersetzende Bauteile	2	1
Ansichten Mst. 1:100/1:50 Mit gewachsenem und neu gestaltetem Terrain bis ca. 2m über die Parzellengrenze	2	1
Schnitte Mst. 1:100/1:50 Mit gewachsenem und neu gestaltetem Terrain	2	1
Kanalisationsplan	2	1
Umgebungsplan An den Hausecken und in der Verlängerung der Fassaden sind an den Parzellengrenzen die gewachsenen und neuen Terrainhöhen anzugeben. Es sind die zu rodenden Bäume und deren Ersatz, Höhen von Hecken, Begrünungen von Stützmauern sowie die Beschaffenheit der Beläge anzugeben	2	1
Berechnung der Bruttogeschossfläche	2	Keine
Baubeschrieb	2	Keine
Energietechnischer Nachweis , gemäss Verordnung zum Energiegesetz	1	Keine
Deklaration Erdarbeiten	1	Keine
Vereinbarung Näherbaurecht , Grundbuchauszug	3	Keine
Schutzraumgesuch	1	Keine
Schutzraumbefreiungsgesuch inkl. Schutzplatzbesteuerung	1	Keine

Landwirtschaftliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

Sind mit wenigen Ausnahmen immer bewilligungspflichtig, da grundsätzlich das Bundesrecht bestimmt welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zulässig sind und welche nicht.

Baubewilligungsverfahren

Publikation

Das Baugesuch wird während 20 Tagen öffentlich im Amtsblatt und im Anschlagkasten der Gemeinde Isenthal veröffentlicht. Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

Baubewilligung

Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlichen rechtlichen Vorschriften entspricht.

Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden, diese können im Grundbuch angemerkt werden.

Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert einem Jahr seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.

Bauarbeiten

Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.

Meldung von Bauvorgängen

Ohne Aufforderung sind der Gemeindebehörde folgende Bauvorgänge zur Kontrolle zu melden:

1. Erstellung des Schnurgerüsts
2. Vollendung des Rohbaus
3. Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen **vor dem Eindicken**
4. Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen (Kamine, Wärmedämmung)
5. Fertigstellung des Bauvorhabens

Abweichungen Baubewilligung

Die genehmigte Baubewilligung ist zwingend und nicht abänderbar. Sollte im Rahmen des Bauvorgangs Änderungen notwendig sein so muss spätestens **vor** Vollendung des Rohbaus mittels Formular „Selbstdeklaration“ mit dem Änderungsplan der Gemeindebehörde zur Genehmigung vorgelegt werden. Bei grösseren Abweichungen ist das Baubewilligungsverfahren erneut notwendig.