



gemeinde maur

Abteilung Hochbau und Planung
Telefon 043 366 13 20
hochbau@maur.ch

Merkblatt – Baugesuch und einzureichende Unterlagen

Informationen und Empfehlungen

Die Gemeinde Maur hat das volldigitale E-Baugesuch noch nicht eingeführt.

Baugesuche im Anzeige- oder Ordentlichen Verfahren

- Baugesuchsformular Ordentliches Verfahren oder Anzeigeverfahren – vollständig ausgefüllt (Vollmachten, Zustimmung Stockwerkeigentümergeinschaft etc.)
Bei e-Baugesuch: Eingabequittung
 - Ev. Projektbeschreibung
 - Näher- / Grenzbaurechte Zustimmung
- Aktueller Original-Grundbuchauszug mit Wortlaut der Anmerkungen und Dienstbarkeiten (zu bestellen beim Notariat Uster 044 752 39 90 uster@notariate.zh.ch)
- Katasterplan mit Baulinien (zu bestellen beim Grundbuchgeometer Gossweiler Ingenieure AG, geodaten@gossweiler.com / Tel. 044 802 77 11: verifiziert / Abbruch-Neubau Markierung / Vermessung, Abstände / Abstandslinien)
- Pläne
 - Grundrisse aller Geschosse (1:100) mit Höhenkoten (mit Fassadenlinie, Abstandsplan etc., Raumkennzeichnung, Fensterflächen, Bodenflächen)
 - Schnitt- und Fassadenpläne (1:100) mit Angaben des massgebenden und gestalteten Terrains und Höhenkoten: (Detail Oberkante Dachkonstruktion muss ausgewiesen werden, Kniestock)
 - Detaillierter Umgebungsplan (bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudeumschwung zwingend einzureichen)
 - Details auf Seite 5
 - Nachweise Messweisen nach IVHB
 - Massgebendes Terrain inkl. eingebettetes Neubauprojekt und verifizierten Gebäudeeckpunkten
 - Terrain
 - Bericht zur Ermittlung des massgebenden Terrains
 - Grundlagen für Ermittlung vom Terrain (Archivpläne, etc.)
 - Aktueller Höhenkotenplan mit eingebettetem Neubau
 - Gegenüberstellung ermitteltes Terrain mit aktuellem Terrain (Plannachweis)
 - Das massgebende Terrain sowie das heutige Terrain sind als Linien in den Ansichtsplänen darzustellen. Die verifizierten Höhenkoten an den Gebäudeeckpunkten (heutiges Terrain) sind in den Ansichtsplänen anzugeben.
 - Abstandsplan inkl. proj. Fassadenlinie
 - Abgrabungsnachweis, Terrainveränderungen

- Abänderungspläne sind auf Basis des letztbewilligten Planstandes zu erstellen (aktuelles Plandatum)

(Neubauten schwarz, Umbauten und bleibende Bauten und Anlagen schwarz, neu rot, abzubrechende gelb wiedergeben)

Die Pläne müssen die nötigen Angaben für eine Prüfung enthalten.

- Ausnützungsberechnung mit planerischer Darstellung
- Zusatzformular Wohnungserhebung (bei Wohngebäuden)
- Zusatzformular Entsorgung von Bauabfällen
- Notwendige Zusatzformulare (ausserhalb Bauzone, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe, Grundwasser, Lärmschutz, Aushub-Bodenverschiebungen etc.)
- Angaben über Farben und Materialien (Formular Farbkonzept)
- Berechnung über Fahrzeugabstellplätze mit Schemaplan
- Nachweis der Energiebedarfsdeckung (§ 10a EnG): EN Hauptformular
- Lärmschutznachweise
- Nachweis betr. Hindernisfreiem Bauen
- Begründungen für allfällige Ausnahmegesuche
- Nachbarliche Zustimmungserklärung für Näher- und Grenzbaurecht gemäss § 270 PBG
- Abgrabungsnachweis, Terrainveränderungen
- Brandschutzpläne
- Nachweis Baumbestand
Gemäss Art. 45 Abs. 1 nBZO i. V. m. § 238a PBG ist der Baumbestand zu schonen. Der aktuelle Baumbestand auf dem Grundstück ist zu ermitteln. Mittels schriftlichen Konzepts ist aufzuzeigen, welche Bäume erhalten werden und welche gefällt werden. Können Bäume nicht erhalten werden, ist dies schriftlich zu begründen.

- Liegenschaftentwässerung (bei Neu- und Umbauten zwingend einzureichen)**
 - Entwässerungskonzept
Grundsätzlich ist die Liegenschaft bis zur Grundstücksgrenze im Trennsystem zu entwässern.
 - Aus dem Entwässerungskonzept muss mindestens der letzte Kontrollschacht der Liegenschaftsentwässerung sowie der geplante Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation ersichtlich sein.
 - Bei der Entsorgung von nicht verschmutztem Abwasser ist folgende Priorisierung einzuhalten:

Erste Priorität Versickerung

- In erster Priorität ist nicht verschmutztes sowie gering verschmutztes Regenwasser, wenn immer technisch möglich und verhältnismässig, oberflächlich zu versickern und zu verdunsten. Auch bei ungünstigen örtlichen Verhältnissen ist eine Versickerung anzustreben und eine oberflächliche, diffuse Versickerung soll stets berücksichtigt werden, sofern es die Geländeneigung zulässt. Dabei gilt die Begründungsumkehr; d.h. die Bauherrschaft muss nachweisen und begründen, dass das Zurückhalten, Versickern und Verdunsten nicht mit verhältnismässigem Aufwand realisiert werden können.
- a) mit Bodenpassage (oberflächlich)
- b) ohne Bodenpassage (unterirdisch)
- Nur wenn die Versickerung auf dem Baugrundstück nachweislich nicht möglich ist, kann die Priorität wechseln.

Zweite Priorität Einleitung in ein Gewässer bzw. in eine Regenabwasserleitung

- Das nicht oder gering verschmutzte Regenwasser soll in zweiter Priorität einem Gewässer bzw. einer Regenabwasserleitung, bei Notwendigkeit mit Retention, zugeführt werden.
- a) in ein oberirdisches Gewässer
- b) in die Regenwasserkanalisation

Dritte Priorität Einleitung ins Mischsystem

- Die Planung und Dimensionierung der Grundstücksentwässerung erfolgt gemäss SN 592'000
- Die Regenwasserversickerung und Retention erfolgen gemäss VSA-Richtlinie Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter, 2019
- Die Vorgaben des örtlichen GEP sind zu beachten (Einzugsgebiet, Rückstau, etc.)
- Der Gewässerschutzbereich, in dem das Vorhaben liegt, kann die Entwässerung beeinflussen (www.gis.zh.ch / Gewässerschutzkarte)
- Konflikte mit Werkleitungen sind zu prüfen
- Für Industrie- und Gewerbeareale gelten spezielle Anforderungen

Flächennutzungsplan

- Flächennutzungsplan 1:100 oder 1.200 (4-fach).
- Sämtliche Flächen sind farblich differenziert darzustellen und zu beschriften (m² und Aufbau der Fläche). Es ist weiter zu bezeichnen wie und wo die entsprechende Fläche entwässert wird.

Umgebungsplan

- Umgebungsplan 1:100 oder 1.200 (4-fach).

Beurteilung der geologischen Verhältnisse bezüglich Versickerungsmöglichkeiten

- In einem ersten Schritt sind die Versickerungsmöglichkeiten anhand der Versickerungskarte zu prüfen. Wenn gemäss Versickerungskarte keine Versickerung möglich ist, kann ein Planausschnitt aus der Versickerungskarte eingereicht und auf weitere Nachweise verzichtet werden.
- Die Beurteilung hat mittels geologischen Gutachtens durch einen ausgewiesenen Geologen bzw. durch ein geologisches Büro zu erfolgen. In Ausnahmefällen wird in Absprache mit dem Kontrollorgan Grundstücksentwässerung (Ingenieurbüro Bünzli AG) stattdessen auch ein Versickerungsversuch akzeptiert. Für den Versickerungsversuch ist der Beizug einer Fachbegleitung zwingend erforderlich.
- Die Beurteilung soll in der Regel auf Versickerungsversuchen basieren. Es sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (Absturz- und Ertrinkungsgefahr) zu treffen.
- Der geologische Bericht soll Vorschläge zu Alternativmassnahmen bei schlechten Versickerungsmöglichkeiten aufzeigen (Materialersatz, Teilversickerung, etc.).

Kontakt für Fragen

Bei allfälligen Fragen steht Ihnen das Kontrollorgan Grundstücksentwässerung (Ingenieurbüro Bünzli AG, Zürichstrasse 117c, 8123 Ebmatingen, Telefon 044 980 20 90) gerne zur Verfügung.

Alle Unterlagen sind 3-fach in Papierform oder über das Portal [eBaugesucheZH](#) elektronisch und 2-fach in Papierform einzureichen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass ergänzende Unterlagen auch noch nachträglich verlangt werden können, wenn dies für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich und mit den Anforderungen an eine allfällige öffentliche Auflage (§ 314 PBG) vereinbar ist.

Meldeverfahren für Solaranlagen, Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüssen und E-Ladestationen

Sind über die folgende Internetseite elektronisch einzureichen:

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/baueingabe-verfahren/meldeverfahren-solaranlagen-waermepumpen-eladestationen.html>

Parzellierungsgesuch

Verwenden Sie das Formular «Parzellierungsgesuch» (Online-Schalter www.maur.ch) und reichen dieses mit den notwendigen Unterlagen ein.

Wichtiger Hinweis

Unvollständige Baugesuche können zurückgewiesen oder fehlende Unterlagen nachverlangt werden. Die weitere Behandlung des Baugesuches erfolgt erst nach Vorliegen aller für die Prüfung notwendigen Gesuchsunterlagen.

Anforderungen an Umgebungsplan

Allgemeine Anforderungen:

- Gut lesbare Pläne (Aufteilung der Inhalte auf mehrere Pläne, statt überfrachtete Pläne)
- Farben gemäss Vorgaben: Bestand: schwarz / Abbruch: gelb / Neu: rot
- Keine Fotos von Blumen etc.

Umgebungsplan, Situation 1:100 oder 1:200, mit Angaben zu:

- Höhenverhältnisse, Mauern, Böschungen, Geländer
- Unterbauung mit Keller und Tiefgarage
- Beläge, Wege, Sitzplätze etc.
- Substrate (Bodenkundliche Bezeichnungen A-, B- und C-Horizont, Versickerungsfähigkeit, Schächte und Einläufe, Ableitung Dach- oder Platzwasser zu Baumstandorten, Versickerungsflächen etc.)
- Substratstärken bei Unterbauung
- Schnitte zum besseren Verständnis der Höhenabwicklung
- Flächennachweis, Situation 1:100 (evtl. 1:200 - 1:500)
 - versiegelte Flächen
 - sickerfähige Flächen
 - ökologisch wertvolle Flächen
- Bauinstallationsplan 1:100, insbesondere Kranstandort und bestehende Gehölze (Schutzkonzept)
- Ökologisch wertvolle Lebensräume
- Weitere Grünflächen
 - Bäume (mit wissenschaftlichem Artnamen in Plan)
- Bestehende Gehölze auf angrenzenden Parzellen
- Ersatzpflanzungen von Bäumen
 - Falls erhaltenswerte Bäume vorgängig entfernt wurden: Luftfotos mit eingblendeter Amtlichen Vermessung (AV) aus den Jahren 3 bis 8 vor der Planung
- Pflanzenliste:
 - Gliederung Stauden, Samenmischungen für Stauden, Wiesen, Rasen, Krautsäume, Dachbegrünungen, Retentionsbecken, Parkplätze/Rasengittersteine oder Kieschaussierungen/Schotterrasen, etc.

Indigen	OK
Archäophyt oder kultivierter Archäophyt	OK
Neophyt	25% möglich (nur ausserhalb von ökologisch wertvollen Lebensräumen)
Kultivar	25% möglich (nur ausserhalb von ökologisch wertvollen Lebensräumen)
Invasiver Neophyt (auch potenziell invasiver Neophyt)	Verboten nach Freisetzungsverordnung (nur ausserhalb von ökologisch wertvollen Lebensräumen)