

Merklblatt zum Baubewilligungsverfahren

Grundsatz

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Neu- oder Umbauten, An- oder Unterniveaubauten sowie insbesondere:

1. Provisorische Bauten und Anlagen
2. Fahrnisbauten
3. Zweckänderung bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen
4. Bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten
5. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen
6. Eingreifende Terrainveränderungen
7. Der Abbau von Bodenschätzen
8. Aussenantennen
9. Reklameanlagen
10. Fest installierte Folientunnels

Ausnahmen in Bauzonen

Sofern die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Grenzabstände) eingehalten sind, bedürfen in der Bauzone keiner Bewilligung:

1. Mauern und Wände unter 1 m Höhe und mit einer Länge von maximal 25 m
2. Terrainveränderungen von weniger als 0.7 m Höhe und 200 m² Fläche
3. Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m
4. Fest installierte Spielgeräte im Freien, die nicht zu einem bewilligungspflichtigen Spielplatz gehören
5. Verteilkabinen mit einer Höhe von maximal 1.50 m und einer Breite von maximal 2.0 m
6. Farbanstriche ausserhalb von Ortsbild-, Dorf- und Kernzonen sowie von nicht unter Schutz gestellten Objekten
7. In Bau- und in Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen bedürfen keiner Baubewilligung, ausgenommen an Kultur- und Naturdenkmälern. Vorhaben mit einer Fläche von über 35 m² sind der zuständigen Behörde unter Beilage eines Beschriebs und Art und Einpassung der Anlage 20 Tage vor Baubeginn zu melden.
8. Aussenantennen für den Empfang
9. Unbeleuchtete Eigenreklameanlagen mit einer Fläche bis zu 1.00 m²
10. Geringfügige Änderungen an Fassaden und im Inneren bestehender Gebäude
11. Festhütten und Zelte bis zu einer Standdauer von 14 Tagen
12. Das Abstellen von einzelnen Wohnwagen und Booten bis zu einer Dauer von sechs Monaten, sofern die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung oder Visierung bewilligen. Hierfür sind die Unterschriften aller Eigentümer der anstossenden Grundstücke zusammen mit dem Baugesuchsformular und den Plänen einzureichen.

Ordentliches Verfahren

Das Baugesuch ist mit dem Baugesuchsformular unter Beilage der notwendigen Unterlagen mindestens dreifach und in digitaler Form, bei grossen Bauvorhaben sowie Neubauten sechsfach und ebenfalls digital einzureichen. Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:

1. Situationsplan mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen sowie allen Grenzabständen
2. Grundrisse aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100
3. Fassadenflucht- und Schnittpläne mit dem Verlauf des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains bis über die Grundstücksgrenzen
4. Projektplan der Umgebungsgestaltung
5. Baubeschrieb
6. Detaillierter Nachweis der Geschossflächenziffer
7. Formular «Deklaration für Erdarbeiten»
8. Kanalisationseingabe
9. Schutzraumeingabe
10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung
11. Die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung
12. Energietechnischer Nachweis oder provisorisches Minergiezertifikat
13. Objektschutznachweis
14. Brandschutzeingabe

Bei einfachen Bauvorhaben kann die Gemeindebehörde die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.

Visierung

Vor Einreichung des Baugesuchs sind beim ordentlichen Verfahren Visiere aufzustellen, die den Standort und die Dimension des Vorhabens bezeichnen. Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen

Öffentliche Auflage

Das Baugesuch wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt und bei Bedarf weiterer Bewilligungen oder Stellungnahmen kantonaler Behörden durch die Gemeinde an das Amt für Raumentwicklung eingereicht. Die Auflage wird in den Schaukästen und auf der Gemeinde-Homepage publiziert, zudem werden die Anstösser schriftlich über die Auflage informiert.

Baubewilligung

Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung allfälliger privat-rechtlichen Einsprachen begonnen werden. Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten das kommunale Baureglement sowie alle einschlägigen Gesetze und Verordnungen insbesondere die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), siehe unter www.rechtsbuch.tg.ch.

Formulare/Merkblätter

Alle notwendigen Formulare und Merkblätter zum Baubewilligungsverfahren finden Sie im Online-Schalter unter www.gachnang.ch