



WEGLEITUNG ZUR EINREICHUNG VON BAUGESUCHEN

Bauen ist eine komplexe Angelegenheit. Die nachstehende Wegleitung soll helfen, Klarheit zu schaffen indem sie aufzeigt, welche Bewilligungen für welches Vorhaben nötig sind, welche Bestimmungen zu beachten sind und wie ein Baugesuch ausgestaltet sein sollte.

Nehmen Sie bei Fragen frühzeitig mit der Baukommission Kontakt auf. Schreiben Sie uns eine E-Mail Nachricht an baukommission@hochwald.ch oder besuchen Sie uns in unserer offenen Sprechstunde jeweils am 1. und 3. Montag im Monat um 19:00 - 20:00 Uhr in unserem Büro an der Hauptstrasse 1.

Um zu einer effizienten Behandlung Ihres Baugesuchs beizutragen, reichen Sie vollständige Gesuchsakten in der richtigen Anzahl ein und achten Sie auf die Einhaltung der Formvorschriften:

- Pläne richtig darstellen.
 - Die richtigen Formulare verwenden.
 - Alle verlangten Unterlagen beilegen.
 - Sämtliche Pläne und Gesuchsformulare datieren und von der Bauherrschaft sowie dem Planer / der Planerin unterschreiben lassen.
 - Die Eigentümerschaft auch auf den Plänen und Gesuchsformularen unterschreiben lassen, falls das Grundstück nicht allein der Bauherrschaft gehört.
- Diverse Formulare, den Bauzonenplan, Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften sowie weitere gesetzliche Grundlagen finden Sie unter:
www.hochwald.ch → Gemeinde → Gemeindeorganisation → Kommissionen → Baukommission
- Eine Übersicht der kantonalen Vorschriften finden Sie hier: [Systematische Sammlung](#)
- Diverse Pläne (z.B. Katasterpläne) können im Geoportal angeschaut und ausgedruckt werden: [Geoportal](#)

Für welche Bauvorhaben ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?

Der § 3 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) hält fest, wofür eine Baubewilligung erforderlich ist.

Eine Genehmigung ist unter anderem notwendig für:

- Neubauten
- Umbauten, Anbauten und Aufbauten
- bei Änderungen der Fassadenstruktur
- Änderung der Zweckbestimmung von Bauten, Anlagen und Räumlichkeiten
- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Heizungs- und Feuerungsanlagen
- Sende- und Empfangsanlagen
- Unterirdische Bauten und bauliche Anlagen
- Private Erschliessungsanlagen
- Terrainveränderungen, wie Abgrabungen, Aufschüttungen
- Einfriedungen jeglicher Art, sowie Stützmauern
- Abstell- und Lagerplätze
- Fahrnisbauten, Kleintierställe, Gartenhäuser
- Silos, Dünger- und Jauchegruben
- Garten- und Hallenbassins
- Cheminéeanlagen
- Sämtliche Reklametafeln



Einwohnergemeinde Hochwald

Einzureichende Unterlagen

Baugesuchsformular	
Vollständig ausgefüllt und unterschrieben	2-fach
Originalsituationsplan	
Ein Katasterplan im Massstab 1:500 oder 1:250 im Original mit Unterschrift des nachführenden Geometers. Der Katasterplan darf höchstens 6 Monate alt sein. Bei geringfügigen baulichen Veränderungen, sowie bei Kleinbauten und Einfriedigungen kann auf die Einreichung eines amtlich beglaubigten Katasterplans verzichtet werden.	1-fach
Situationsplan	
In Katasterplankopien oder Katasterplänen aus Geodaten ist das Bauvorhaben mit den notwendigen Vermessungen darzustellen. Ebenfalls einzutragen sind: die Zufahrt sowie die Abstellplätze; die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudedimensionen; die Baulinien entlang von Strassen, Waldrändern, Bächen gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan; die Umrisse von Baubereichen aus allfällig vorhandenen Gestaltungsplänen; einen Höhenfixpunkt (mit Meereshöhenangabe) Bleibende Bauteile (neutral / schwarz); neue Bauteile (rot); abzubrechende Bauteile (gelb); Bei Umbauten sind die betroffenen Gebäudeteile rot zu umranden.	2-fach
Projektpläne	
Grundrisse aller Geschosse sowie die wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit Angabe der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten. Die Pläne müssen u. a. Aufschluss geben über: Gebäudedimensionen; Raumgrössen, Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen; Höhenverhältnisse, namentlich auch Geschosshöhen und das Gefälle von Garagen- und Parkplatzzufahrten; Treppen- und Korridorbreiten; Nutzweise und Zweckbestimmung der Räume; klimatisierte Räume bzw. Bereiche; Ausrüstungen wie Feuerungen sowie andere Einrichtungen, welche luftverunreinigende Stoffe abgeben; sanitäre Einrichtungen; Beförderungsanlagen; usw.	2-fach
Fassadenpläne im Massstab 1:100 Die Pläne müssen u. a. Aufschluss geben über: Das gewachsene und gestaltete Terrain entlang den Fassaden; die Gebäude- und Firsthöhen; die genaue Kamindisposition (Höhe, Position); Grösse der Dachaufbauten, -fenster und -einschnitte, sowie der Dachüberstände (Vermessung!); die Fensterdimensionen; die Höhen allfälliger Absturzsicherungen, sowie die auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten. Stellen Sie darüber hinaus das gewachsene und das gestaltete Terrain über das ganze Grundstück mit Anschnitt der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Strassen, sowie bei zusammengebauten Gebäuden auch einen Teil der Fassade der Nachbarliegenschaften dar.	2-fach
Umgebungsplan im Massstab 1:100 mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs (Verkehrsflächen, Grünflächen, Parkplätze, Böschungen, Böschungsgefälle, Stützmauern, Einfriedigungen, usw.), soweit dies nicht aus einem anderen Plan hervorgeht.	2-fach
Brechen Sie Teile der bisherigen Bauten oder Anlagen ab, zeichnen Sie bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb. Ändern Sie die Zweckbestimmung von Räumen wie z.B. ein Schlafzimmer in ein Büro, stellen Sie die neue Raumbezeichnung in den Grundrissen rot dar und durchstreichen Sie die ursprüngliche Bezeichnung mit gelb. Sämtliche Pläne sind vom Bauherrn und dem Architekten zu unterzeichnen.	alle Pläne



Einwohnergemeinde Hochwald

Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
Zu beachten: § 42 KBV, Anhang III zur KBV und § 8 Baureglement Hochwald	alle Pläne
Berechnungen Nutzungsziffern	
detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) nach KBV alt (2012) und der Grünflächenziffer (GZ) (und zwar stets mit Anrechnung der bestehenden Nutzung)	2-fach
Nachweis Eigentumsverhältnisse	
In Form eines Grundbuchauszuges oder einer Kopie des Kaufvertrages	2-fach
Nachweis Dienstbarkeiten	
Ausweis über allfällig einzurichtende Dienstbarkeiten (Grenzbaurecht, Näherbaurecht, Wegrecht, Durchleitungsrecht, gemeinsame Versickerungsanlage etc.)	2-fach
Wasseranschluss-, Kanalisations- und Regenwasserversickerungsgesuch	
Gesetzliche Grundlagen: der generelle Wasserversorgungsplan (GWP) und der generelle Entwässerungsplan (GEP) das Abwasser- und Wasserreglement der Einwohnergemeinde Hochwald	
Einzureichende Dokumente:	
Situationsplan im Massstab 1:500 auf dem die Abwasser- und Frischwasseranschlussleitungen ab dem öffentlichen Leitungsnetz bis ins Gebäude ersichtlich sind. Die Kontrollschächte und allfällige Regenwasserversickerungsanlagen müssen ebenfalls eingezeichnet werden. Einen Höhenfixpunkt angeben!	2-fach
Ein Grundriss des Untergeschosses und falls notwendig des Erdgeschosses im Massstab 1:100 mit Eintrag sämtlicher Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen, Kontrollschächte, Versickerungsanlagen, usw. nach der Schweizer-Norm SN 592 000 „Liegenschaftsentwässerung“. Die Pläne müssen Angaben wie Durchmesser, Gefälle, Material und Höhenkoten der Schächte, Leitungen und Spezialeinrichtung (Pumpen, etc.) enthalten.	2-fach
Regenwasserversickerungsgesuch: Basierend auf Art. 7, Abs. 2 des Eidg. Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 ist in erster Priorität das Versickern von nicht verschmutztem Regenwasser anzustreben. Die technische Ausgestaltung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen einschliesslich der erforderlichen Behandlungsmassnahmen, Retentions- und Vorreinigungsanlagen richten sich nach der VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch einen Versickerungsversuch nachzuweisen.	2-fach
SGV-Bewilligungsgesuche	
Brandschutzbewilligung: für Bauten gemäss §40 der Vollzugsverordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz	2-fach
Bewilligung Wärmetechnische Anlagen: für Holzheizungen jeglicher Art, Cheminées, Gas- und Ölheizungen, etc. (Wärmepumpen sowie Photovoltaik- und Solarthermische Anlagen zu Wohnbauten benötigen keine Bewilligung der SGV.)	2-fach
Plangenehmigung/Planbegutachtung durch das Arbeitsinspektorat: Gilt für Bauten und Einrichtungen von Betrieben mit Arbeitnehmenden.	2-fach
Schutzräume und Befreiung	
Schutzraum-Befreiungsgesuch	2-fach
Schutzraum-Baubewilligungsgesuch, inkl. Planbeilagen	3-fach
Energietechnischer Massnahmenachweis	
Der Nachweis muss für Neubauten, Umbauten, Anbauten und Umnutzungen eingereicht werden. Bitte beachten Sie hierfür die gesetzlichen Bestimmungen (Energiegesetz (EnGV), Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) und Anhänge zur EnVSO). Alle neuen und die von einem Umbau betroffenen Gebäudehüllteile müssen die Dämmvorschriften gemäss § 8 EnVSO einhalten. Allfällige Erleichterungen und Ausnahmen zu dieser Regel entnehmen Sie bitte der EnVSO.	2-fach



Einwohnergemeinde Hochwald

Solaranlagen	
Vor dem Bau einer Solaranlage (Photovoltaik oder Solarthermie) ist bei der Gemeinde ein Meldeformular mit den entsprechenden Planbeilagen einzureichen. Die Baukommission Hochwald prüft, ob die Anlage melde- oder bewilligungspflichtig ist. Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen unter anderem in der Juraschutz- und Ortsbildschutzzone, ausserhalb von Bauzonen, an Fassaden, usw.	2-fach
Tankanlagen und Umschlagsplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten	
Neue Tankanlagen und Umschlagsplätze sind abhängig von Standort und Grösse melde- oder bewilligungspflichtig. Die entsprechenden Formulare und Informationen hierzu finden Sie auf der kantonalen Webseite des Amtes für Umwelt.	2-fach
Gesuch für Erdsonden und Erdsondenwärmepumpen	
Das Gesuchsformular ist beim kantonalen Amt für Umwelt, Fachstelle Grundwasserbewirtschaftung / Geothermie zu beziehen.	2-fach
Luft / Wasser-Wärmepumpen	
Für den Neubau einer Luft / Wasser-Wärmepumpe muss ein Lärmschutznachweis erbracht werden. Das Formular ist beim kantonalen Amt für Umwelt zu beziehen. Beilagen: Situationsplan und Datenblatt der Wärmepumpe.	2-fach
Strassenaufbrüche / Aufgrabungsgesuch	
Sämtliche Strassenaufbrüche sind <u>vorgängig</u> der Gemeindeverwaltung zu melden. Das entsprechende Formular „Gesuch Bewilligung Grabarbeiten auf öffentlichem Grund“ ist auf der Gemeindehomepage zu finden.	2-fach

Baugespann

Für Neu-, An- und Aufbauten sind, auf den Zeitpunkt der Baupublikation hin, Bauprofile gemäss § 7 KBV zu errichten, welche die zukünftigen Umrisse der Bauten erkennen lassen. Das Erdgeschossniveau ist mit einer horizontalen Latte an einem Punkt anzugeben. Die Fassadenhöhe (Schnittpunkt Dach / Fassade) ist zu profilieren. Das Baugespann muss stehen gelassen werden, bis das Baugesuch bewilligt ist.

Publikation / Einsprachen

Gemäss § 8 KBV werden Baugesuche, wenn sie nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widersprechen, auf Kosten der Bauherrschaft im Wochenblatt publiziert und während 14 Tagen öffentlich aufgelegt. Einsicht in die Unterlagen kann auf der Gemeindeverwaltung oder bei der Baukommission zu den Öffnungszeiten genommen werden. Im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs werden kostenpflichtig Kopien erstellt. Die Ausschreibungsunterlagen dürfen fotografiert werden.

Einsprachen sind schriftlich und begründet im Doppel der Baukommission einzureichen. Die Publikation ist nicht erforderlich bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren. In solchen Fällen ist die Einverständniserklärung der betroffenen Nachbarn einzuholen und der Baukommission einzureichen. Über Einsprachen verfügt die Baukommission zusammen mit dem Entscheid über das Baugesuch.

Archivpläne

Archivpläne dürfen unter Einhaltung des Datenschutzes eingesehen oder auch Kopien davon verlangt werden. Dazu stellen Sie bitte per Mail ein Gesuch um Akteneinsicht und bezeichnen Sie die von Ihnen benötigten Unterlagen oder besuchen Sie uns in der Sprechstunde.

Diese Wegleitung ist integrierter Bestandteil des Baugesuchs.

Stand Oktober 2019