

Baubewilligungsverfahren (ordentlich)

Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren wird abgeklärt, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen.

Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:

1. die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke;
2. Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt;
3. den Abbruch von Gebäuden in der Kernzone;
4. Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen;
5. die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;
6. wesentliche Geländeänderungen (mehr als 1 m Höhe und über 500 m² Fläche), auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen;
7. Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau;
8. Mauern und Einfriedungen (über 0,8 m Höhe)
9. Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
10. Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen;
11. Aussenantennen (Parabolspiegel über 0,8 m Durchmesser);
12. Reklameanlagen (über 1/2 m² je Betrieb, selbstleuchtende auch kleiner als 1/2 m²);
13. das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Vorprüfung

Eingehende Gesuche werden von der örtlichen Baubehörde und den kantonalen Fachstellen auf ihre Vollständigkeit geprüft. Allfällige Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen werden innerhalb von drei Wochen beim Gesuchsteller/bei der Gesuchstellerin nachgefordert.

BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 734 51 68

bauen@urdorf.ch



Publikation und Aussteckung

Das Bauvorhaben ist durch die Bauherrschaft auszustecken, wird durch die Gemeinde publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich das Gesuch um Zustellung des baurechtlichen Entscheides gestellt werden. Elektronische Zuschriften (E-Mails) erfüllen die Anforderung der Schriftlichkeit in der Regel nicht.

Verfahrensart und Fristen

Nach Ablauf der Vorprüfung wird das Gesuch, je nach Art, Lage und Umfang, entweder im ordentlichen Verfahren oder im Anzeigeverfahren behandelt.

Im ordentlichen Verfahren treffen die Bewilligungsbehörden ihre Entscheide in der Regel innert zwei Monaten ab der Vorprüfung. Bei Neubauten und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von vier Monaten ab der Vorprüfung zur Verfügung.

Das Anzeigeverfahren kann für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung angewendet werden, sofern keine Interessen Dritter berührt werden. Das Bauvorhaben muss im Anzeigeverfahren weder ausgesteckt noch publiziert werden. Die Bearbeitungsfrist beträgt 30 Tage ab Abschluss der Vorprüfung.

Baurechtlicher Entscheid

Stehen dem Bauvorhaben keine planungs-, bau- und umweltrechtlichen Hindernisse entgegen, ist es zu bewilligen. Die Baubewilligung kann Auflagen, Bedingungen oder Befristungen enthalten. Gleichzeitig mit dem kommunalen baurechtlichen Entscheid werden auch eine allfällig notwendige kantonale Gesamtverfügung oder weitere Bewilligungen durch die Gemeinde eröffnet.

Gültigkeit der Bewilligung

Mit der Bauausführung muss nach Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist innert drei Jahren begonnen werden.

Weitere Informationen

Die Bauabteilung (bauen@urdorf.ch oder Telefon 044 736 51 60) gibt Ihnen gerne weitere Auskünfte zum Baubewilligungsverfahren oder zur Bewilligungspflicht eines Vorhabens.