



WEGLEITUNG ZUM BAUGESUCH

EIN HILFSMITTEL IM VERKEHR
MIT DER BAUKOMMISSION SEEWEN

Zweck der Wegleitung

Die Wegleitung will Grundeigentümer, Bauherrn und für die Bauausführung Verantwortliche darüber orientieren, welche Bewilligungen nötig sind, um bauen zu können, welche Bestimmungen bei den Bauarbeiten vor allem zu beachten sind, und welche Personen und Stellen bei auftauchenden Problemen weiterhelfen können

Wann ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich?**Bewilligungspflichtiges Bauvorhaben**

§ 3 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist. Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:

- Neubauten
- Umbauten, Anbauten und Aufbauten
- 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 und Stützmauern
- Abstell- und Lagerplätze
- Fahrnisbauten und Kleintierstelle
- Silos, Dünger- und Jauchegruben
- Garten- und Hallenbassins
- Sämtliche Reklametafeln

[Planungs- und Baugesetz](#)

[Kantonale Bauverordnung](#)

Welche Unterlagen sind einzureichen?**Baugesuch**

Das Baugesuch ist *im Doppel* schriftlich einzureichen. Das Formular kann von der Homepage der Gemeinde Seewen heruntergeladen oder direkt auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

[Baugesuchsformular](#)

Situations-Pläne (2-fach)**Kriterien**

- Grundbuch- / Katasterplan 1:500 mit eingetragenem Bauvorhaben mit den notwendigen Vermessungen
- Dürfen höchstens 6 Monate alt sein
- Sind vom Geometer, dem Bauherrn und dem Architekt zu unterzeichnen

Eintragungen

- Bleibende Bauteile (neutral / schwarz oder schraffiert)
- Abzubrechende Bauteile (gelb)
- Neue Bauteile (rot)
- Eintragung der Hauptmasse, Grenzabstände senkrecht zur Grenze
- Höhenfixpunkt (mit Meereshöhenangabe)
- Strassennamen
- Zufahrt und Autoabstellplätze
- Baulinien entlang von Strassen, Waldrändern, Bächen gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan

**Projektpläne
(2-fach)**

Die Pläne müssen mit eingetragenen Massen und Angaben über Zweckbestimmung der Räume, Boden- und Fensterflächen ausgestattet sein.

Notwendige Pläne sind:

- **Grundrisspläne** und Schnittpläne, evtl. Details (soweit zum Verständnis notwendig)
 - Müssen im Massstab 1:50 gezeichnet sein
 - Sind von allen Geschossen inkl. Dachgeschoss zu machen
 - Bei Veränderung von Bauten und Anlagen sind der bestehende und der neue Zustand farblich darzustellen
- **Fassadenpläne**
 - Müssen im Massstab 1:100 oder 1:50 gezeichnet sein
 - Das gewachsene und projektierte Terrain inkl. mit Anschnitt der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Strassen, sowie mit den Höhenkoten der Geschosse und des Terrains, bezogen auf einen versicherten Fixpunkt, ist in den Fassaden darzustellen
 - Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Anschlusspartien in den Fassadenpläne anzugeben
 - Angabe der Gebäudehöhe (Schnitte Dach / Fassade zu Terrain)
- **Umgebungsplan**
 - Muss im Massstab 1:100 oder 1:50 gezeichnet sein
 - Mit Angaben der Vermassung über Verkehrsflächen, Parkierung, Grünflächen, Spielplätze, Stützmauern und Einfriedungen
 - Zur Beurteilung ist der Baukommission eine von einem Fachmann an Ort aufgenommene Geländeaufnahme (Kotenplan) mit eingetragener Terrainveränderung einzureichen.

**Wasser-
anschlussgesuch
(2-fach)**

Das rechtsgültige generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist als Grundlage für die Wasserversorgung, Behörden und Grundeigentümer verbindlich.

Dem ausgefüllten Gesuchsformular sind beizulegen:

- Ein Situationsplan im Massstab 1:500, aus dem der Anschluss an die öffentliche Wasserleitung ersichtlich sein muss.
- Ein Kellergrundriss im Massstab 1:100 oder 1:50 mit eingezeichneter Wassereintrittsstelle und Verteilbatterie.
- Hausleitungen dürfen nur vom Brunnenmeister der Gemeinde erstellt werden.

Wasserreglement

Gemäss Anhang 2 des Bau- und Zonenreglements muss vor der Eindeckung die Kontrolle und Einmessung durch unser Ingenieurbüro erfolgen.

**Kanalisations-
anschlussgesuch
(2-fach)**

Der rechtsgültige generelle Entwässerungsplan (GEP) ist als Grundlage für die Abwasserentsorgung, Behörden und Grundeigentümer verbindlich.

Dem ausgefüllten Gesuchsformular sind beizulegen:

- Ein Situationsplan 1:500, aus dem die Anschlussleitung von Sauber- und Schmutzwasser ab öffentlichen Leitungen bis ins Gebäude ersichtlich sind; dieser Plan muss Angaben wie Lichtwerte, Gefälle, Material der Schächte, Leitungen und Spezialeinrichtung (Pumpen, etc.) enthalten.

**Kanalisations-
reglement**

- Grundriss des Untergeschosses mit Eintrag der Sauberwasserleitung (Sickerwasser), Schmutzwasserleitung und Kontrollschächten nach SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung.
- Bei Versickerung von Sauberwasser muss ein geologisches Gutachten eingereicht werden.
- Laut Anhang 2 des Bau- und Zonenreglements muss vor der Eindeckung die Kontrolle und Einmessung durch unser Ingenieurbüro erfolgen

[Versickerungsgesuch](#)**Schutzraum****Schutzraum-Befreiungsgesuch (2-fach)**

Dem ausgefüllten Gesuchsformular ist beizulegen:

- Ein Situationsplan im Massstab 1:500 und Grundrissen, Schnitten und Fassaden im Massstab 1:100 oder 1:50

[Schutzraum-Befreiungsgesuch](#)**Schutzraum-Baubewilligungsgesuch (3-fach)**

Dem ausgefüllten Gesuchsformular ist beizulegen:

- Ein Detailplan des Schutzraumes im Massstab 1:50 mit Einrichtungen (Möblierung, usw.)
- Ein Situationsplan mit eingezeichnetem Schutzraum im Massstab 1:500
- Grundriss, Schnitt durch Eingang, Notausstieg oder Fluchtausstieg im Massstab 1:100 oder 1:50
- Ventilationsprojekt inkl. Offerte
- Statische Berechnung und Bewehrungsplan mit Bewehrungsliste
- Abnahmeprotokoll Schutzraum (vor Gebäudebezug)

[Schutzraum Bewilligungsgesuch](#)**Gesuch für
Brandschutz /
Feuerpolizei
(3-fach)**

Dem ausgefüllten Gesuchsformular ist beizulegen:

- Ein Situationsplan im Massstab 1:500
- Die Darstellung der Gesamtsituation der Feuerungs-, Lager- und Entnahmeanlage mit allen Leitungen

[SGV Bewilligungsgesuch](#)**Gesuch für
Tankanlagen
(2-fach)**

Dieses Gesuch beinhaltet zwei Formulare:

1. Bewilligung für Lager- und Umschlagsanlage für wassergefährdete Flüssigkeiten, AfU (Amt für Umwelt)
2. Meldung nicht bewilligungspflichtige Lageranlage für wassergefährdende Flüssigkeiten, AfU

Den ausgefüllten Gesuchsformularen sind beizulegen:

- Ein Situationsplan im Massstab 1:500
- Die Darstellung der Gesamtsituation der Feuerungs-, Lager- und Entnahmeanlage mit allen Leitungen

[Bewilligungsgesuch für wassergefährdende Flüssigkeiten](#)

[Meldung – nicht bewilligungspflichtige Lageranlage für wassergefährdende Flüssigkeiten](#)

[Lagerung von Heiz- und Dieselöl](#)

Gesuch für Erdsonden / Wärmepumpen

Für die Bewilligung ist das kantonale Amt für Umwelt, Fachstelle Grundwasserbewirtschaftung / Geothermie zuständig, das Gesuchformular ist auch direkt bei ihnen zu beziehen.

Energetischer Massnahmenachweis (2-fach)

Dazu ist folgendes zu beachten:

- Nachweis der energetischen Massnahmen für Neubauten, Umbauten, Anbauten und Umnutzungen.
- Energetischer Massnahmenachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz (EnGV) und allfälligen weiteren Nachweisen gemäss EnGV
- Die k-Werte sind nach SIA 180 „Wärmeschutz im Hochbau“ zu berechnen; Wärmebrücken sind zu berücksichtigen.
- Gemäss entsprechenden Formularen! Berechnungen, Planbeilagen

Strassenaufbrüche

- Sämtliche Strassenaufbrüche sind vorgängig der Baukommission zu melden (in Situationsplan eingetragen und vermasst). Für ev. Folgeschäden wie z.B. Setzungen, Frostschäden usw. haftet die Bauherrschaft vollumfänglich.

Parkierungsmöglichkeiten für Motorfahrzeuge (2-fach)

Dazu ist folgendes zu beachten:

- Parkplatznachweis gemäss § 42 KBV und § 7 und 8 des Bau- und Zonenreglements Seewen.
- Zu Bauten und baulichen Anlagen sind die für die jeweiligen Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen

Berechnungen / Nachweis (2-fach)

Detaillierte Überbauungs-, Ausnützungs- und Grünflächenzifferberechnung (bei Umbauten inkl. Anrechnung der bestehenden Nutzung)

Verträge (2-fach)

- Eigentumsnachweis und schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers; Auszug aus dem Grundbuch oder Kaufvertrag Grundstück (Kopie)
- Ausweis über ein genügendes Zufahrtsrecht (Dienstbarkeitsvertrag, Wegrecht), sofern das zu überbauende Grundstück nicht an einer öffentlichen Strasse liegt.

Durchleitungs-, Grenz- und Näherbaurecht (2-fach)

Falls die Anschlussleitung über Grundstück Dritter führt, sind entsprechende Durchleitungsrechte einzuholen und bei der Amtsschreiberei eintragen zu lassen.

Bei Grenz- und Näherbaurecht muss auch der Nachweis über den Eintrag im Grundbuch vorliegen (wenn die Abstände unterschritten werden).

Publikation

Gemäss § 8 KBV sind Baugesuche, die nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widersprechen, auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren und die Pläne während 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Publikationsorgan ist das wöchentliche am Donnerstag erscheinende Wochenblatt. In der Publikation ist die Einsprachefrist angegeben. 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.

Baugespann

Für Neu-, An- und Aufbauten sind, auf den Zeitpunkt der Baupublikation hin, Baugespanne (Profile) 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.

Schnurgerüst

Nach erfolgtem Aushub und vor der Ausführung von Bauarbeiten muss das Schnurgerüst erstellt werden, welches laut Anhang 2 des Bau- und Zonenreglements durch unser Ingenieurbüro abgenommen werden muss.

Einhaltung der Pläne und Baubedingungen

Die Ausführung der Bauten hat genau nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Änderungen bedürfen einer vorgängigen Bewilligung der Behörde. Diese befindet darüber, welchem Bewilligungsverfahren die Änderung zu unterstellen sind.

Meldepflicht

Baubeginn, Bauvollendung und wichtige Zwischenstände sind der Behörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. (siehe Baubewilligung, unter Punkt 9.)

Gewässerschutz

Die Beseitigung des Baustellenabwassers hat nach der SIA Empfehlung 431, Ausgabe 1997 (SN 509431) zu erfolgen. Tanks, die auf Baustellen zur Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten eingesetzt werden, sind gegen Zutritt durch Unbefugte zu sichern. Allfällige Lecks müssen erkannt werden können und deren Folgen ist vorzubeugen (z.B. mit Wannen, die gegen das Eindringen von Regenwasser zu schützen sind).

Merkblätter, Weisungen und Verordnungen

[Abfalltrennung auf der Baustelle](#)

[Baustellen-Entsorgungskonzept](#)

[Hinterfüllungen bei Neubauten](#)

[Regenwasserentsorgung im Siedlungsgebiet](#)

[Baustellenentwässerung](#)

[Verordnung über den Natur- und Heimatschutz](#)

[Gebührenordnung](#)

[Eidgenössische Gewässerschutzverordnung](#)