

Merkblatt – Baugesuch und einzureichende Unterlagen

Allgemeine Informationen und Empfehlungen

- Nutzen Sie die Gelegenheit einer Vorbesprechung beim Fachbereich Hochbau
- Allgemeine Auskünfte und die Erstberatung konkreter Bauvorhaben sind kostenlos
- Weiterführende Konsultationen in Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben werden den Projektverfassern in Rechnung gestellt
- Es gelten die Ansätze gemäss Gebührenreglement (Geb Re) der Gemeinde Männedorf
- Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens richten sich nach dem Geb Re und werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt
- Die Anzahl erforderlicher Gesuchsdossiers gibt der Hochbau bekannt
- Das anzuwendende Baugesuchsverfahren liegt alleine im Ermessen des Hochbaus
- Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf ist noch nicht harmonisiert gemäss IVHB
- Die Gemeinde Männedorf hat das eBaugesuchZH noch nicht eingeführt

Allgemeine Angaben zur Plandarstellung 1:100

- Es gelten die allgemeinen Vorgaben zur Plandarstellung gemäss SIA 400
- Bei Umbauten sind farblich zu unterscheiden:
 - Schwarz Bestand, bleibt erhalten
 - Rot Neue Bauteile
 - Gelb Abbruch / Rückbau
- Bei komplexen Umbauten behält sich der Hochbau vor Schwarzpläne des fertigen Bauvorhabens zu verlangen
- Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Hochbau sind auch andere Planmassstäbe möglich

Digitales Dossier

- Sämtliche Unterlagen sind in digitaler Form dem Hochbau zur Verfügung zu stellen
- Als Dateiformat wird ausschliesslich PDF akzeptiert
- Die Datenübertragung erfolgt durch Zustellung eines Download-Links per E-Mail an: hochbau@maennedorf.ch
- Es wird empfohlen, auf Dateianhänge im E-Mail zu verzichten (Dateigrösse)
- Aus Sicherheitsgründen können keine physischen Datenträger (USB, CD/DVD, etc.) angenommen werden

Einzureichende Unterlagen

(gemäss Ziff. III §§ 3 ff Bauverfahrensverordnung BVV)

Projektbeschreibung / Lieferschein

- Kurzer Beschrieb des Bauvorhabens, maximal zwei Seiten A4 ⁽¹⁾
- Lieferschein mit Auflistung aller eingereichten Unterlagen

Formulare

- Baugesuchsformular des Kantons Zürich ⁽¹⁾
 - Es ist ausschliesslich das Baugesuchsformular des Kantons Zürich für das ordentliche Baubewilligungsverfahren zu verwenden
 - Weitere Zusatzformulare gemäss Verweise kantonales Baugesuchsformular

Grundbuchauszug

- Im Original, 1-fach, ausgestellt maximal ein Jahr vor Einreichung des Baugesuchs mit Angabe der Grundeigentümerschaft und Deklaration aller öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Weitere Unterlagen sofern erforderlich

- Vollmachten wenn sich eine der involvierten Parteien vertreten lässt ⁽¹⁾
- Auszug Beschlussprotokoll der Stockwerkeigentümerversammlung bei Baugesuche die Stockwerkeigentum betreffen
- Gesuche um eine Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG ⁽¹⁾

Einzureichende Pläne, Konzepte und Nachweise

Die nachfolgende Auflistung variiert je nach Art des Bauvorhabens. Nicht in jedem Fall sind sämtliche aufgeführte Dokumente erforderlich, gegebenenfalls sind weitere, hier nicht aufgeführte Unterlagen einzureichen.

- Situationsplan 1:500
 - Durch Geometer unterzeichnet
 - Abbildung der neuen Baukörper in roter Farbe
 - Vermessung aller Abstände zu angrenzenden Parzellen, Strassen und bestehende Gebäude
- Höhenkurvenplan 1:100
 - Durch Geometer unterzeichnet
 - Positionierte Gebäudeecken mit Meereshöhe
 - Höhenschritte der Kurven 0.25 m
- Plan des Baugespanns 1:100
 - Es werden alternativ auch Protokolle/Stangenlisten des Geometers akzeptiert

- Grundrisspläne 1:100 ⁽¹⁾
 - Darstellung aller Geschosse und der Dachaufsicht
 - Meereskoten massgebendes Terrain an Gebäudeecken im Grundriss EG
 - Ausweisen aller relevanten Gebäudeabmessungen, inkl. Vor- und Rücksprünge
 - Angaben der Bodenfläche sämtlicher Räume und der Fensterfläche in allen Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen
 - Nutzungsangabe sämtlicher Räume

- Fassadenpläne 1:100 ⁽¹⁾
 - Alle Fassadensichten, Abbildung des massgebenden und gestalteten Terrains
 - Meereskoten des massgebenden und gestalteten Terrains an Gebäudeecken
 - Terrainverlauf bis zur Grenze mit Anschluss an benachbartes Grundstück oder an die Strasse
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe als Abbild des Terrainverlaufs, nach oben versetzt um das Grundmass gemäss BZO Gemeinde Männedorf
 - Vermassung der Gebäude- und Gesamthöhe ab massgebendem Terrain inkl. Meereskoten
 - Vermassung der Dachaufbauten und Nachweis der Einhaltung des Höchstmasses zur betreffenden Fassadenlänge gemäss BZO Gemeinde Männedorf respektive PBG Kanton Zürich
 - Meereskoten an OK Brüstungen, Dachränder und Stützmauern
 - Vermassung der Tiefe aller Abgrabungen und Nachweis der Einhaltung der Abgrabungsvorschriften gemäss BZO der Gemeinde Männedorf

- Schnittpläne 1:100 ⁽¹⁾
 - Vermassung der Geschosshöhen, OKFB zu OKFB mit Meereskoten
 - Vermassung der Deckenstärken und Raumhöhen im Licht

- Umgebungsplan 1:100 ⁽¹⁾
 - Plangrafische Darstellung gemäss SIA 400 (schwarz/gelb/rot) der Umgebung (inkl. Vegetation, Oberflächen und Beläge) zur Prüfung gemäss § 238a PBG der geplanten Veränderungen hinsichtlich Erhalt bestehender Bäume und Sträucher oder deren angemessener Ersatz
 - Arealinterne Verkehrswege, Fahrgassen und Parkplätze gemäss VSS-Normen
 - Die oberirdische Ausbildung von Versickerungs- oder Verdunstungsanlagen, versiegelte Flächen sind als solche auszuweisen
 - Lage und Grösse von Spiel- und Erholungsfläche, wenn vorgeschrieben
 - Nachweis des Anschlusses an das Strassennetz gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) mit Gefällangaben und ausgewiesenen Sichtwinkeln
 - Koten und Gefälle von Bauteilen der Umgebungsgestaltung, z.B. Stützmauern, Strassenränder, Rampen, Böschungen und dergleichen

Entwässerungskonzept

Baugesuche, mit Auswirkungen auf die Liegenschaftsentwässerung, müssen mit der Ersteingabe ein Entwässerungskonzept beinhalten.

In Männedorf gilt die kommunale Verordnung Siedlungsentwässerung (Sie Ve) und das dazugehörige Reglement Siedlungsentwässerung (Sie Re). Nebst den einschlägigen Vorschriften und Normen ist diesen kommunalen Regelwerken zu entsprechen. Die Prioritäten der Regenwasserentsorgung gemäss Art. 6 Abs. 1 bis 3 Sie Ve sind massgebend.

Anlagen zur Liegenschaftsentwässerung sind grundsätzlich gemäss den gültigen Richtlinien und Praxishilfen des Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich (AWEL) zu planen. Für die Planung ist eine Fachperson mit vertieften Kenntnissen in der Abwasserentsorgung oder in der Grundstücksentwässerung mit entsprechendem VSA-Ausweis (Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute) zu beauftragen (Art. 18 Abs. 1 Sie Re).

- Entwässerungskonzept - Kanalisationsplan 1:100 ⁽¹⁾
 - Erstellt durch Fachperson mit VSA-Ausweis (Art. 18 Abs.1 Sie Ve)
 - Sämtliche Leitungen und Schächte bis zum öffentlichen Leitungsnetz
 - Abwasserberechnung (Schmutz- und Regenwasser)
 - Flächennachweis (mit Angaben der Abflussbeiwerte der verwendeten Beläge in der Umgebung, bei Flachdächer ist der Aufbau mit dem Dachdetail aufzuzeigen)
 - Lage und Dimensionen von Versickerungsanlagen / Verdunstungsanlagen gemäss Konzept aus hydrogeologischen Gutachten
 - Typ und Abmessungen von Retentionsanlagen, mit Angabe des Retentionsvolumens und der Ablaufmengen (gedrosselt und Notüberlauf)
- Entwässerungskonzept - Beilagen
 - Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Baugrunds mit Kurzbeschreibung des gewählten Konzepts zur Regenwasserbehandlung
 - Soll unverschmutztes Regenwasser der Versickerung oder einem Vorfluter zugeführt werden, ist je nach Fall das entsprechende Formular des AWEL (400-076-versickerungsgesuch oder awel_einleitungsgesuch) einzureichen

Nachweise ⁽²⁾

Generell können Nachweise als eigenständiges Dokument oder als Bestandteil eines oben genannten Gesuchsplans eingereicht werden.

- Baumassenberechnung (Für Bauvorhaben in einer Zone mit Baumassenziffer)
 - Lückenlos durch die Baubewilligungsbehörde nachvollziehbar, ausgehend vom massgebenden Terrain mit schematischer Darstellung der Teilflächen respektive Teilvolumen und Darlegung des Berechnungswegs

- Anzahl erforderliche Abstellplätze für Autos, Velos und ggf. Kinderwagen
 - Eine Reduktion der Anzahl erforderlichen Abstellplätze gemäss kantonaler Wegleitung wird anerkannt
- Schallschutz- und Lärmgutachten
 - Für Bauvorhaben an Staatsstrassen zwingend erforderlich
 - Für Bauvorhaben mit Einfahrten in Einstellhallen empfohlen

Weitere Nachweise je nach Art des Bauvorhabens ⁽²⁾

- Erstellung der erforderliche Spiel- und Erholungsfläche
- Einhaltung Freihalteflächen
- Erreichen des erforderlichen Anteiles an gewerblicher Nutzung

Ortsbauliche Analyse für Bauvorhaben in der Kernzone K1 und K2 – Ziffer 3.2.5 BZO

Bauvorhaben in der Kernzone sind städtebauliche Eingriffe in einem sensiblen Kontext. Die ortsbauliche Analyse ist eine zweistufige Darlegung, welche mittels Beschrieb, Pläne, Schemas oder Visualisierungen agiert. Die erste Stufe hält die bestehenden, städtebaulichen Zusammenhänge fest und bildet die Ausgangslage ab. Die zweite Stufe erläutert den Eingriff durch das Bauprojekt und deklariert die Auswirkungen auf den Kontext.

⁽¹⁾ Im Original unterschrieben durch: Grundeigentümer, Bauherr und Projektverfasser

⁽²⁾ Nachweise sind nachvollziehbar und tabellarisch zu führen

Erstellt:	September	2021	Version 1.0
Revidiert:	November	2021	Version 1.1
	November	2021	Version 1.2
	Oktober	2022	Version 1.3
	Januar	2023	Version 1.4
	Februar	2023	Version 1.5
	Dezember	2024	Version 1.6

Anforderungen an Umgebungsplanung gemäss § 238a PBG