

Richtlinien für das Einreichen von Baugesuchen

1. Grundsatz

Das Bauvorhaben ist auf dem Baugesuchsformular detailliert zu beschreiben. Bei grösseren Bauvorhaben ist zusätzlich ein Baubeschrieb beizulegen. Der Inhalt des Baugesuches entscheidet, in welcher Anzahl und mit welchen Beilagen das Gesuch einzureichen ist.

Alle Planunterlagen und Formulare sind mit den Unterschriften des Gesuchstellers, des Planverfassers sowie des Grundeigentümers, bzw. der Grundeigentümerin zu versehen.

2. Baugesuchsunterlagen (in der Regel)

01. Baugesuchsformular 4-fach
02. Katasterplan (Grundbuchplan) aktuell 4-fach
03. Grundrisspläne aller betroffenen Geschosse 4-fach
04. Kanalisationsplan 4-fach
05. Umgebungsgestaltungsplan 4-fach
06. Fassadenpläne 4-fach
07. Schnittpläne für Gebäude, Zufahrten und Parkplätze 4-fach
08. Schutzraumeingabe 2-fach (je nach Grösse)
09. Schutzraumersatzabgabeformular 2-fach (inkl. 1 Plansatz)
10. Heizungseingabe (Formulare, je nach Art der projektierten Heizung)
11. Reklameeinrichtung 2-fach
12. Energienachweis 2-fach (inkl. Plansatz)
13. Bruttogeschossflächenberechnung mit Schemaplänen 2-fach
14. Formular Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone 1-fach
15. Nutzungsberechnung mit Schemaplänen für Bauvorhaben ausserhalb Bauzone 2-fach
16. Lärmgutachten 1-fach (inkl. Plansatz)
17. Formulare für Industrie und Gewerbe (Amt für Umweltschutz und Amt für Wirtschaft) 1-fach
18. Plansätze zur Weiterleitung an das Amt für Umweltschutz oder Amt für Raumentwicklung 6-fach

3. Gestaltung der Pläne

3.1 Katasterplan

Katasterpläne können beim Ingenieurbüro Wälli AG, Brühlstrasse 2a 9320 Arbon Tel. 071 / 447 89 40, bezogen werden. Es werden nur Kopien mit Stempel und Unterschrift des Geometers entgegengenommen. Sie dürfen nicht älter als 6 Monate sein.

Der Katasterplan muss folgende Angaben enthalten:

- sämtliche Grundstücke, welche bis zu 30 m von der Baute oder Anlage entfernt sind, inkl. deren Parzellennummern
- Titel (Objekt, Adresse, Vorhaben)
- Eintrag der projektierten Neu- oder Anbauten im entsprechenden Massstab bzw. Kennzeichnung des Umbauobjektes mit roter Farbe
- abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile sind mit gelber Farbe zu kennzeichnen
- Bei Neu- und Anbauten sind die Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabstände nach allen Seiten sowie die Gebäudehauptmasse (Fertigmasse) einzutragen.
- Erschliessungsstrassen und Wege, Zufahrten zu Garagen sowie Parkplätze
- unterirdisch vorspringende Gebäudeteile

3.2 Projektpläne

Es sind sämtliche zum Verständnis des Bauvorhabens notwendigen Pläne im Massstab 1:100 (Abweichungen nach Rücksprache mit der Baupolizei) einzureichen. Sie sind technisch korrekt darzustellen und auf das Format DIN A4 zu falten. Unterschriften und Titel sollen auf der Vorderseite sofort ersichtlich sein.

Die Projektpläne müssen farblich angelegt sein. Bestehende Bauteile sind schwarz, neue rot und abzubrechende gelb darzustellen.

3.3 Grundrisspläne

Die Grundrisspläne der betroffenen Geschosse müssen folgende Angaben enthalten:

- Nutzung sämtlicher Räume
- Feuerungs-, Rauch- und Lüftungsabzugsanlagen
- Höhenkoten
- Boden- und Fensterflächen
- Lage der Schnitte in sämtlichen Grundrissplänen

3.4 Fassadenpläne

Die Fassadenpläne mit sämtlichen betroffenen Ansichten müssen folgende Angaben enthalten:

- Niveaupunkt
- Meereshöhe bei Oberkante Erdgeschossfussboden
- Strassenniveau
- Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden der anschliessenden Häuser darzustellen.
- gewachsenes und projektiertes Terrain entlang der Fassaden bis zur Grenze

3.5 Schnittpläne

Zum besseren Verständnis des Bauvorhabens sind die notwendigen Schnittpläne mit folgenden Angaben beizulegen:

- Höhenkoten, Meereshöhe bei OK-Erdgeschoss-Fussboden
- Lichte Geschosshöhen
- Kniestockhöhen
- Dachbrüstungshöhen
- vermasster Niveaupunkt
- Gewachsenes und projektiertes Terrain bis zur Grenze
- allfällige angrenzende Gebäude
- Böschungen, Stützmauern
- Profile durch Zufahrten, Garagezufahrt, Parkplätze mit Gefällsangaben

3.6 Kanalisationspläne

Die Kanalisation muss aus dem Kellergrundriss oder aus einem separaten Plan ersichtlich sein. Sämtliche Angaben zu Gefällen, Durchmessern und Höhen von Leitungen sowie Schächten. Massgebend für die Dimensionierungen sind das Abwasserreglement der politischen Gemeinde Gaiserwald sowie die Norm SN 592000 "Liegenschaftsentwässerung". Für die Ableitung des Meteorwassers sind zusätzlich die Vorschriften über Versickerung und Retention zu beachten.

3.7 Umgebungspläne

Im Umgebungsplan sind Parkplätze, Strassen, Terraingestaltung (Aufschüttungen und Abgrabungen), Kinderspielplätze, Belagsarten und Bepflanzungen einzutragen. Bei Flachdachbauten ist auch eine Dachaufsicht (5. Fassade) unter Angabe der Flachdachbeläge nötig.

4. Formulare

- 4.1 Für die Eingabe des Baugesuches steht ein amtliches Formular zur Verfügung, das vollständig ausgefüllt in 4-facher Ausführung eingereicht werden muss. Es ist vom Gesuchsteller, vom Planverfasser sowie vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.
- 4.2 Je nach Komplexität des Bauvorhabens sind weitere Formulare mit Beilagen notwendig (Schutzraum, Heizung, Energie, etc.). Das Hochbauamt steht Ihnen bei Unklarheiten gerne zur Verfügung.
- 4.3 Die notwendigen Formulare können unter www.gaiserwald.ch oder www.sg.ch heruntergeladen werden. Eine Direkteingabe per e-mail oder Diskette ist jedoch nicht möglich.

5. Allgemeines

- 5.1 Wenn es für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist, kann das Bauamt zusätzliche Unterlagen wie Perspektiven, Fotos, Modelle, Gutachten etc. verlangen.
- 5.2 Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.
- 5.3 Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.
- 5.4 Die Anschlussgebühren (z.B. Elektra, Wasser, Schutzraum, Ersatzbeiträge usw.) müssen vor Abnahme des Schnurgerüsts durch den Geometer bezahlt sein.

6. Folgende Unterlagen können nachträglich eingereicht werden, müssen aber vor Baubeginn (Schnurgerüstabnahme) genehmigt sein:

6.1 Energienachweis

6.2 Heizungs- und Tankgesuche (Öl-, Holzheizung, Wärmepumpe, usw.)