



Gemeinde Affeltrangen

AFFELTRANGEN BUCH MÄRWIL ZEZEKON

MERKBLATT BAUBEWILLIGUNGEN

Das vorliegende Merkblatt soll Bauinteressenten Informationen zum Baubewilligungsverfahren liefern. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

GRUNDLAGEN

Baubewilligungen stützen sich auf Rechtsgrundlagen von Bund, Kanton und Gemeinde. Die wichtigsten Vorschriften sind:

- Bund: Raumplanungs- (RPG) und das Umweltschutzgesetz (USG)
Kanton: Planungs- und Baugesetz (PBG) und Verordnung (PBV)
Gemeinde: Zonenplan und Baureglement

BEWILLIGUNGSPFLICHT

Was ist bewilligungspflichtig

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Neu- oder Umbauten, An-, oder Unterniveaubauten sowie insbesondere

1. provisorische Bauten und Anlagen,
2. Fahrnisbauten, (Bauten, die nicht als Dauereinrichtung erstellt werden)
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,
5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
6. eingreifende Terrainveränderungen,
7. der Abbau von Bodenschätzen,
8. Aussenantennen,
9. Reklameanlagen,
10. fest installierte Folientunnels

Für die Beurteilung der Bewilligungspflicht einer Baute oder Anlage ist entscheidend, ob mit dem Vorhaben so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.

Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in Bauzonen

Sofern die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in der Bauzone einige Bauten und Anlagen keiner Bewilligung. Das entsprechende Merkblatt finden Sie im Onlineschalter unter „Merkblatt Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in Bauzonen“

Anforderungen an Bauten und Anlagen

Abstände:

Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Gesetz über Strassen und Wege (StrG).

Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem Baureglement. Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

BAUGESUCHE

Benötigte Baugesuchsunterlagen

<input type="checkbox"/>	Baugesuchformular ausgefüllt
<input type="checkbox"/>	Situationsplan Mst. 1:500 mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Baulinien, Zufahrten und Parkfeldern. (rot = neu, gelb = Abbruch) Der Geometerplan ist zu beziehen bei: NRP Ingenieure AG, Säntisstrasse 6, 8570 Weinfelden 071 626 26 10
<input type="checkbox"/>	Grundrisse Mst. 1:100 Vermasst, mit Zweckbestimmung der Räume. Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen. (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile)
<input type="checkbox"/>	Fassaden- und Schnittpläne Mst. 1:100 mit dem Verlauf des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains bis über die Grundstücksgrenzen, mit vollständigen Angaben zur gesamt-, Fassaden- oder Geschosshöhe, zur Kniestockhöhe und lichten Höhe sowie mit der Höhe der öffentlichen Strassen und des Längensprofils von Garagenzufahrten.
<input type="checkbox"/>	Projektplan der Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkfelder, Wege, Spielplätze und Freizeitflächen sowie Stützmauern usw. mit Höhenkoten des massgebenden Terrains sowie Beläge und Bepflanzung.
<input type="checkbox"/>	Kanalisationsplan 1:100, Entwässerungskonzept
<input type="checkbox"/>	Baubeschrieb mit Angaben über die Zweckbestimmung, Materialisierung und Farbgebung.
<input type="checkbox"/>	Berechnung der Bruttogeschossfläche
<input type="checkbox"/>	Ausnutzungsnachweis
<input type="checkbox"/>	Formular „Deklaration für Erdarbeiten“ bei Aushub
<input type="checkbox"/>	Parkplatznachweis
<input type="checkbox"/>	Schutzraumeingabe / Schutzraumbefreiungsgesuch
<input type="checkbox"/>	energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung Energiegesetz
<input type="checkbox"/>	Vereinbarungen Näherbaurecht, Grundbuchauszug, etc.
<input type="checkbox"/>	Brandschutzplan / Brandschutzkonzept (bei EFH, MFH, Industrie- / Gewerbebauten, grosse Umbauten)
<input type="checkbox"/>	Plan Sichtbermen (gemäss VSS SN Norm sowie Gesetz über Strassen und Wegen)
<input type="checkbox"/>	Wohnungsspiegel bei MFH
<input type="checkbox"/>	Schallschutznachweis (an belasteten Strassen und bei Aussenbewirtschaftungen)
<input type="checkbox"/>	Stellungnahme der "Pro Infirmis" für Bauvorhaben, die Behinderten-gleichstellungsgesetz (BehiG) unterstehen
<input type="checkbox"/>	Objektschutznachweis für Bauvorhaben in Gefahrenzonen
<input type="checkbox"/>	Baustelleninstallationsplan bei grossen Bauvorhaben (ab EFH)
<input type="checkbox"/>	Bei Erdwärmesonden = Bewilligungsgesuch für Erdwärmesonden-Bohrung
<input type="checkbox"/>	Bei Luft/Wasser-Wärmepumpen = Wärmepumpendeklaration und Lärm-schutznachweis
<input type="checkbox"/>	Entsorgungskonzept und Schadstoffgutachten bei Rückbau- / Umbau- / Instandsetzungsarbeiten (bei Wohn- und Dienstleistungsbauten >200 m ³ Bauabfälle und Baujahr vor 1990 / bei allen Industrie- und Gewerbebauten)

→ **Nebst den physischen Unterlagen (3-fach) bitten wir Sie, sämtliche Baugesuchunterlagen digital bei der Bauverwaltung einzureichen.**

Bemerkungen

- Die Formulare können im Internet unter www.affeltrangen.ch im Onlineschalter bezogen werden.
- **Sämtliche Unterlagen** Formulare und Pläne sind von der Bauherrschaft, Grundeigentümer und Planer zu unterschreiben (Grundeigentümer bei Stockwerkeigentum = Stockwerkeigentümer, c/o Verwaltung) oder (Protokoll der Zustimmung der STWEG-Versammlung). Bei Vertretungen ist eine Unterschriftsvollmacht beizulegen.
- **Unvollständige Baugesuche können nicht bearbeitet werden.**

Landwirtschaftliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

Die Checkliste für die benötigten Unterlagen kann im Onlineschalter unter www.affeltrangen.ch bezogen werden.

Baugesuche von Industrie und Gewerbe

Eine Checklisten für die Baugesuchseingabe sowie die benötigten Formulare können unter www.umwelt.tg.ch → Downloads → Bauten, bezogen werden.

Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.

Damit das vereinfachte Verfahren ohne Rechtsmittel durchgeführt werden kann, müssen sämtliche Unterschriften der betroffenen Anstösser bei Einreichung des Baugesuches vorliegen. Die Unterschriften sind sowohl auf dem Baugesuchsformular als auch auf den Planunterlagen zu erbringen.

VISIERPFLICHT

Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.

Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

AUFLAGE

Das Baugesuch wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

BAUBEWILLIGUNG

Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden, diese können im Grundbuch angemerkt werden.

Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.

BAUARBEITEN

Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde, fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.

MELDEWESEN

Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind der Gemeindebehörde folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüstes;
2. die Fertigstellung der Fundamente;
3. die Vollendung des Rohbaus;
4. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
5. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;
(z. B. Kamine und Wärmedämmungen)
6. die Fertigstellung des Bauvorhabens.

ADRESSEN - Allgemeine Fragen und Auskünfte

Bauverwaltung Affeltrangen
Sachbearbeiter Bauverwaltung
Fabrice Ammann
Hauptstrasse 6
9556 Affeltrangen

Tel. 058 346 25 15
Fabrice.ammann@affeltrangen.ch;

Feuerschutz

NRP Ingenieure AG
Daniel Hell
Lindenstrasse 1
8580 Amrsiwil

Tel. 071 414 74 81
daniel.hell@nrpag.ch

Werkleitungen

Kanalisation

Verband:
Auskünfte und Nachführung

Kuster und Hager, Abwasserverband
Lauchetal-Murgtal
+52 724 70 00

Gde-Kanalisation:
Auskünfte und Nachführung

ITK Planungen GmbH
Daniel Schmid
+41 79 919 00 55
d.schmid@itk.ch

EW

IBG Engineering AG
René Louis
Oberfeldstrasse 13
8570 Weinfelden

Tel. 058 356 63 39
rene.louis@ibg.ch

Wasser

Gemeindeverwaltung Affeltrangen
Bruno Walser
Hauptstrasse 6
9556 Affeltrangen

Tel. 058 346 25 06
bruno.walser@affeltrangen.ch;

Gas (Märwil)

Technische Betriebe Weinfelden AG
Weststrasse 8
8570 Weinfelden

Tel. 071 626 82 82
info@tbweinfelden.ch
planinfo@tbweinfelden.ch

Swisscom

Swisscom AG
Network and IT
Postfach
9001 St. Gallen

Tel. 071 499 21 21

Geometer

NRP Ingenieure AG
Säntisstrasse 6
8570 Weinfelden

Tel. 071 626 26 10
weinfelden@nrpag.ch

Grundbuchamt und Notariat

Grundbuchamt und Notariat
Weinfelden
Amriswilerstrasse 57a
8570 Weinfelden

Tel. 058 345 78 90

Energiefachstellen

Region Südthurgau:
Winterthurerstrasse 3,
8370 Sirmach

052 368 08 08
reto.frei@novaenergie.ch