

Merkblatt für Baugesuche

Januar 2023

Gesetzliche Grundlagen

Baubewilligungen stützen sich auf Rechtsgrundlagen von Bund, Kanton und Bezirk sowie auf die Zonenpläne und die Rechtsprechung. Die wichtigsten Vorschriften sind:

- Bund Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700)
 Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01)
- Kanton Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG; SRSZ 400.100)
 Vollzugsverordnung zum PBG vom 7. Oktober 1983 (VVzPBG; SRSZ 400.111)
- Bezirk Einsiedeln Baureglement vom 14. April 2014 (BauR; SRE 610.100)

Bewilligungspflicht

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 1 PBG).

Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden (§ 75 Abs. 2 PBG).

Einreichung von Baugesuchen

Baugesuch sind über die digitale Bewilligungsplattform **eBau** (<https://ebau-sz.ch>) einzureichen. Zusätzlich sind beim Bezirk Einsiedeln, Fachbereich Bauen, Hauptstrasse 78, 8840 Einsiedeln folgende Unterlagen unterzeichnet (Bauherrschaft, Grundeigentümer, Projektverfasser) in Papierform einzureichen:

- Plansätze 2-fach
- Baugesuchsformular 1-fach

Erforderliche Gesuchsunterlagen

Mit dem Baugesuch sind alle Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind (§ 77 PBG, Art. 61 BauR). Pläne müssen gemäss den Vorgaben nach SIA 400 „Planbearbeitung im Hochbau“ erstellt und mit Plankopf (Titel, Gesuchsteller, Projektverfasser, Grundeigentümer, Objekt, Adresse, Massstab) sowie Datum und allen nötigen Unterschriften versehen sein.

Situationsplan, beglaubigt (in der Regel Mst. 1:500)

- mit Projektdarstellung (vermasste Gebäudegrundfläche), massgebenden Abständen (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Gewässer- und Waldabständen), Baulinien, sowie Zu- und Wegfahrten;

Projektpläne (in der Regel Mst. 1:100)

- Grundrisse mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume, Boden- und Fensterfläche;
- Fassaden mit gewachsenem und projektiertem Terrain bis zur Grundstücksgrenze und vermasseten Gebäude- und Frishöhen gemäss Art. 42 Abs. 1 BauR;
- Schnitte mit Koten in m.ü.M., gewachsenes und neues Terrain bis zur Grundstücksgrenze;
- Umgebungsplan mit Fahrzeugabstellplätzen sowie Zu- und Wegfahrten und Koten in m.ü.M.;
- Kanalisationsplan gemäss Vorgaben SN 592 000

Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile **schwarz**, neu zu erstellende **rot** und abzubrechende **gelb** darzustellen.

Verfahrensablauf

Festlegung Verfahren

Die Gesuchsunterlagen werden formell geprüft (Vollständigkeit) und die Verfahrensart festgelegt. Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt. Je nach Verfahrensart werden die Baugesuche im Amtsblatt und im Einsiedler Anzeiger publiziert (§ 78 Abs. 1 PBG). Kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben bewilligt die Bewilligungsbehörde ohne Publikation, wenn das schriftliche Einverständnis der direkten Anstösser und der zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks vorliegt. Sie dispensiert in solchen und anderen begründeten Fällen auch von der Erstellung eines Baugespannes (§ 79 Abs. 1 PBG).

Baugespann

Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuches hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt. Für Strassenbauten und Wasserverbauungen ist kein Baugespann erforderlich (§ 78 Abs. 2 PBG). Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehengelassen werden. Die Bewilligungsbehörde kann die vorzeitige Entfernung gestatten, wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt (§ 78 Abs. 3 PBG).

Einsprachen

Während der Auflagefrist kann bei der Bewilligungsbehörde gegen das Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Einsprache nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 (VRP; SRSZ 234.110) erhoben werden. Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus dem Baugespann und den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen. Zivilrechtliche Ansprüche sind nach Massgabe der Schweizerischen Zivilprozessordnung geltend zu machen. Das Einspracheverfahren ist in der Regel unabhängig von einem allfälligen Zivilprozess und ohne Verzug zu Ende zu führen (§ 80 PBG).

Entscheid

Die Bewilligungsbehörde und die kantonalen Amtsstellen sorgen für eine beförderliche und koordinierte Behandlung der Baugesuche. In der Regel hat die Bewilligungsbehörde das Baugesuch innert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen zu entscheiden (§ 81 Abs. 1 PBG).

Rechtsmittelfrist

Gegen Verfügungen kann **innert 20 Tagen** ab Zustellung gemäss Verwaltungspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Schwyz, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Beschwerde geführt werden.