

raum, umwelt + verkehr

Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon
Telefon 044 835 82 30
ruv@dietlikon.org

BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT UND -VERFAHREN

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Gehen Sie bei der Frage, ob ein Bauvorhaben eine Baubewilligung benötigt oder nicht, grundsätzlich davon aus, dass alle Bauten, Anlagen und bauliche Vorkehrungen eine Baubewilligung brauchen. Massgebend hierfür ist § 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) in Verbindung mit § 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Unter Anderem benötigen Sie für folgende Bauvorhaben eine baurechtliche Bewilligung:

- Hochbauten und Fahrnisbauten	- Dachflächenfenster, -aufbauten, -einschnitte
- Erstellung von Parkplätzen, Mauern oder Einfriedungen	- Solaranlagen, soweit diese bewilligungspflichtig sind (siehe Abschnitt „Solaranlagen“)
- Umnutzungen	- Aussendämmung der Gebäudehülle
- Vordächer, Unterstände	- Einbau innerer Trennwände
- Anbringen von Reklamen und Anschriften (ab ½ m ² pro Betrieb)	- Kleinstbauten, soweit diese bewilligungspflichtig sind (siehe Abschnitt „Kleinstbauten“)
- Überdachungen und seitliche Verglasungen von Sitzplätzen und Balkonen	- Schwimmbäder
- Dachkamine und andere kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten	- Wärmepumpen
	- Terrainveränderungen
	- Einbau von Fassadenfenstern

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

Für die Erstellung oder Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, innerhalb von Arealüberbauungen nach § 71 PBG, in der Kernzone oder bei Schutz- bzw. inventarisierten Objekten gelten besondere Vorschriften. Ebenfalls gelten für Kleinbauten (z. B. Gartenhäuser, Schöpfe, etc.) und Solaranlagen spezielle Regelungen bezüglich der Baubewilligungspflicht:

Kleinstbauten

Für Bauten und Anlagen in Bauzonen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern, bedarf es keiner Baubewilligung, sofern sie nicht in der Kernzone, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Baulinien liegen. Von dieser Regelung sind insbesondere Gartenhäuser, Schöpfe oder Spielgeräte betroffen. **Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet allerdings nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts (z. B. Abstandsvorschriften, Baumasse, Feuerpolizei) einzuhalten.** Auf Kleinstbauten, die die genannten Masse überschreiten oder aus anderen oben genannten Gründen bewilligungspflichtig sind, findet das baurechtliche Baubewilligungsverfahren Anwendung.

Solaranlagen

Solaranlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen lediglich meldepflichtig und bedürfen diesfalls keiner Baubewilligung. Weitere Informationen finden Sie im Merkblatt Nr. M010 „Solaranlagen“.

Gesuchsunterlagen

Für kleinere Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch folgende Unterlagen einzureichen:

- Baugesuchsformular des Kantons Zürich (www.baugesuche.zh.ch)
- amtlicher Katasterplan, max. sechs Monate alt (Gossweiler Ingenieure AG, Tel.: 044 802 77 11)
- Grundbuchauszug, max. sechs Monate alt (Notariat Wallisellen, Tel.: 044 839 47 50)
- Grundrisse, Schnitte, Fassaden- und eventuell Umgebungspläne
- in allen Plänen ist das Bauvorhaben mit rot einzuzeichnen; Abbrüche sind gelb und Bestehendes schwarz zu markieren
- sämtliche Unterlagen sind mindestens 4-fach einzureichen und von den Grundeigentümer, Projektverfasser und Gesuchsteller zu unterschreiben und zu datieren

Verfahrensarten

Ordentliches Verfahren (OV)

Bauvorhaben, bei denen zum Rekurs berechtigte Interessen Dritter berührt werden, sind im OV zu bewilligen. Sie werden publiziert und ausgesteckt.

Behandlungsfrist (ab Vorliegen vollständiger Unterlagen): 8-16 Wochen (je nach Komplexität des Vorhabens, exkl. max. 21 Tage Vorprüfungsfrist)

Ablauf:

- Einreichung des Baugesuchs
- Vorprüfung durch das Bauamt
- Versand an evt. mitzuständige Stellen (Feuerpolizei, Werke, kantonale Amtsstellen)
- Publikation, Planaufgabe und Aussteckung während 20 Tagen
- Behandlung des Baugesuchs
- Baurechtlicher Entscheid
- Rechtskraft des baurechtlichen Entscheides: nach 30 Tagen ab Zustelldatum bzw. nach Rechtskraft eines allfälligen Rekurses
- Vor Eintritt der Rechtskraft des Entscheides darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden

Anzeigeverfahren (AV)

Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung werden im AV behandelt. Es erfolgt keine Publikation und Aussteckung.

Behandlungsfrist (ab Vorliegen vollständiger Unterlagen): max. 30 Tage (exkl. max. 21 Tage Vorprüfungsfrist)

Ablauf:

- Einreichung des Baugesuchs
- Vorprüfung durch das Bauamt
- Versand an evt. mitzuständige Stellen (Feuerpolizei, Werke, kantonale Amtsstellen)
- Behandlung des Baugesuchs
- Baurechtlicher Entscheid
- Rechtskraft des baurechtlichen Entscheides: nach 30 Tagen ab Zustelldatum
- Vor Eintritt der Rechtskraft des Entscheides darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden

Gültigkeitsdauer der Baubewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Abbruch bestehender Gebäude als Baubeginn (vgl. § 322 PBG).

Beratung

Generell empfiehlt es sich, das Bauvorhaben zuerst mit dem Bauamt zu besprechen. Bei sehr komplexen Vorhaben oder solchen an besonderer Lage kann dies auch unter Beizug der kantonalen oder weiterer Fachstellen erfolgen.

Das Bauamt steht Ihnen gerne zur Verfügung (Tel.: 044 835 82 30; Mail: ruv@dietlikon.org). Gerne beraten wir Sie auch persönlich nach vorgängiger Anmeldung.