

Merkblatt Baubewilligungsverfahren



oberstammheim



unterstammheim



waltalingen

Bewilligungspflicht

Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:

- die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt
- den Abbruch von Gebäuden
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung
- wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen
- Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau
- Mauern und Einfriedungen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen
- Aussenantennen
- Reklameanlagen
- das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen

- Bauten und Anlagen, die nach der Allgemeinen Bauverordnung wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten (Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 1.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m² überlagern.)
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden
- Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung
- Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1.0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten
- Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedungen
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 1/4 m² je Betrieb
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen
- Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 10 cm überragende Fläche bilden; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer andern Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

Bewilligungsverfahren

Ordentliches Verfahren

Ein Baugesuch welches im ordentlichen Verfahren behandelt werden muss, wird 20 Tage lang öffentlich bekannt gemacht und muss mindestens während der Bekanntmachung ausgesteckt werden. Das Baugesuch ist mit allen für die Beurteilung nötigen Unterlagen 3-fach dem örtlichen Bauamt einzureichen. Für jede weitere Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist eine zusätzliche Ausfertigung der benötigten Unterlagen beizufügen.

Das Baugesuch sowie sämtliche Unterlagen sind zu datieren, von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie den für das Projekt Verantwortlichen zu unterzeichnen.

Manche Baugesuche (z.B. diejenigen für Bauvorhaben in der Kernzone) benötigen neben der baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde zusätzlich diejenige des Kantons. Welche Vorhaben dies betrifft, findet man im Anhang der Bauverfahrensverordnung. Die Gemeinde ist für die Koordination der Beurteilungen zuständig. Die Baugesuche werden von ihr an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Anzeigeverfahren

Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet. Bei diesem Verfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung. Die Bearbeitungsfrist beträgt 30 Tage. Das Anzeigeverfahren wird angewendet auf:

- Vordächer
- Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge
- Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen
- unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus
- die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern
- das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise
- Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude
- Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig
- Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig
- offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder
- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie überdeckte, seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit, wenn ihre Grundfläche 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre grösste Höhe 3 m nicht übersteigen.)
- Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig, ausser in Kernzonen
- Mauern und geschlossene Einfriedungen von nicht mehr als 1.5 m Höhe ab gewachsenem Boden
- die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG

Formulare und Gesetze

Sämtliche Formulare können bei der örtlichen Gemeindeverwaltung bezogen werden oder unter www.baugesuche.zh.ch. Gesetze erhalten Sie ebenfalls auf der Gemeinde oder auf www.admin.ch (Bundesgesetze) oder auf www.zhlex.zh.ch (Gesetze Kanton Zürich).