

Infoblatt Baubewilligungsverfahren (Persönliche Bauberatung nach telefonischer Voranmeldung)

Wofür braucht es eine Baubewilligung?

Gesetzliche Grundlagen: Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) zählt in § 309 PBG in Verbindung mit der Bauverfahrensverordnung (BVV in §1) abschliessend auf, in welchen Fällen die Durchführung eines baurechtlichen Bewilligungsverfahrens erforderlich ist.

Eine Bewilligung ist gemäss § 309 PBG erforderlich für:

- Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten
- Nutzungsänderungen
- Abbruch von Gebäuden
- Anlagen und Ausstattungen, wie Wärmepumpen, Gartengestaltungen, Geländeänderungen etc.
- Änderungen der Bewirtschaftung/Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone
- Mauern, geschlossene Einfriedigungen
- Schwimmbassins und dergleichen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Unterteilung von Grundstücken
- Aussenantennen
- Reklameanlagen
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wenn das Dach um mehr als 20 cm überragt wird und in Kernzonen

Aufzählungen sind nicht abschliessend!

Kein Bewilligungsverfahren muss durchgeführt werden für:

- Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, in Landwirtschaftszonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien (§ 1 Abs. a. BVV). Der minimale Grenzabstand von 3.50 m sowie Weg- bzw. Strassenabstände (bei fehlenden Baulinien) sind zu beachten. Mit Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände unterschritten werden.
- Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.80 m überschreiten
- Sonnenenergieanlagen in zusammenhängender Anlagefläche auf Dächern in Bauzonen, wenn das Dach nicht um mehr als 20 cm überragt wird. Hier genügt das Meldeverfahren.

Die nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben müssen aber dennoch die sogenannten materiellen Bauvorschriften einhalten, d.h. sie müssen zum Beispiel genügend gut gestaltet, in die Umgebung eingepasst und sicher sein.

Welches Bewilligungsverfahren findet Anwendung

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Bauverfahrensverordnung (BVV) sehen folgende Verfahren vor:

- Ordentliches Verfahren
- Anzeigeverfahren
- Meldeverfahren
- Vorentscheid

Das ordentliche Verfahren (§§ 310 ff PBG) ist durchzuführen für

- Alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeige- oder im Meldeverfahren behandelt werden können.

Fristen: Vorprüfungsfrist 3 Wochen / Behandlungsfrist 2 bis 4 Monate

Das Anzeigeverfahren (§§ 13 ff BVV) gilt für

- untergeordnete Bauvorhaben wie Vordächer, Balkone, Dachkamine, Dachflächenfenster
- Veränderung einzelner Fassadenöffnungen
- Verschieben und Einziehen von inneren Trennwänden
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden
- Mutationen

Das Anzeigeverfahren ohne Publikation und Aussteckung kann nur dann durchgeführt werden, wenn damit keine Interessen von zum Rekurs berechtigten Dritten berührt werden, bzw. wenn deren schriftliche Zustimmung vorliegt.

Fristen: Vorprüfungsfrist 3 Wochen / Behandlungsfrist 30 Tage nach Abschluss der Vorprüfung

Das Meldeverfahren gilt für Solaranlagen auf Dächern (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV)

Die revidierten Bestimmungen des PBG befreien die Erstellung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) unter bestimmten Voraussetzungen von der Bewilligungspflicht und sehen lediglich ein Meldeverfahren vor. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet indessen nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten (§ 2 Abs. 2 der Bauverfahrensverordnung – BVV), zu denen insbesondere die neuen bundesrechtlichen Vorgaben gehören. Die Beschränkung auf 35 m² in § I lit. k BVV für die Befreiung von der Bewilligungspflicht ist nicht mehr massgeblich. Gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG kommt das Meldeverfahren in Bau- und Landwirtschaftszonen, nicht aber in Kernzonen, zur Anwendung für Solaranlagen *auf Dächern*, die folgende Anforderungen erfüllen (Art. 32a Abs. 1 Bst. a-d RPV):

- Sie überragen die Dachfläche um höchstens 20 cm, wobei im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen wird.
- Sie überragen die Dachfläche in der Aufsicht („von oben gesehen“) und der Ansicht („von vorne gesehen“) nicht.
- Sie sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt.
- Sie werden als kompakt zusammenhängende Fläche ausgeführt.

Vorentscheide (§§ 323 ff PBG) können eingeholt werden über

Fragen, welche für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind (mit oder ohne Publikation und Aussteckung).

Ein Vorentscheid ist gegenüber Dritten nur dann verbindlich, wenn er publiziert wird.

Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlich-rechtlich anfechtbar, wie baurechtliche Bewilligungen.

Welche Baugesuchsunterlagen sind einzureichen?

Für jedes Bauvorhaben sind gemäss (§ 310 PBG, §§ 3 bis 6 BVV) folgende Unterlagen einzureichen

<p>Anzahl Baugesuche</p> <p>Das Baugesuch ist mindestens dreifach einzureichen.</p> <p>Bei koordinierten Bewilligungsverfahren unter Beizug kantonaler Amtsstellen ist ein zusätzliches Exemplar mitzuliefern. Die Baugesuchformulare stehen unter www.baugesuche.zh.ch/ zur Verfügung.</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Katasterplan, Kopie des Grundbuchplanes im Massstab 1:500, auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie zu den benachbarten Bauten, Anlagen, Zufahrten und Strassen dargestellt und vermasst sind. Die bleibenden Bauten und Anlagen sind schwarz, Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb darzustellen. Allfällige Baulinien sind im Katasterplan einzuzeichnen.</p>
<p>Original-Grundbuchauszug (nicht älter als ein Jahr) über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile des Notariates Wülflingen-Winterthur.</p>	<p>Vermasste Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:</p>
<p>Berechnung über die zulässige Ausnützung, bei grösseren Bauvorhaben mit planlichem Nachweis. Der Freiflächenziffer bei Industrie- und Gewerbebauten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen - die Art der Baukonstruktion - die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen - die Dachaufbauten und Dacheinschnitte - die Treppen- und Gangbreiten, inkl. Treppenhausquerschnitt - die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen - das Längenprofil der Garagenein- und ausfahrt(en) - die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume - die Ausrüstung, wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen
<p>Abstellplatzstellungspflicht</p> <p>Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze (siehe §§ 242 ff PBG und Art. 25 BZO)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - die Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100 mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten.
<p>Nachbarliche Zustimmungserklärungen (amtliches Näher- und Grenzbaurecht) in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen. Zustimmung rekursberechtigter Dritten beim Anzeigeverfahren.</p>	<p>Umgebungsplan im Massstab 1:100 mit Angaben über die Gestaltung, Nutzweise und Bepflanzung des Umschwunges (wie z.B. Kehrlicht- und Fahrzeugabstellplätze, Grünflächen und Kinderspielplätze), soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.</p>
<p>Vollmacht</p> <p>Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn die Gesuchstellenden über das Baugrundstück nicht alleinverfügungsberechtigt sind.</p>	<p>In den Grundrissen, Schnitten und Fassadenzeichnungen sind Neubauten schwarz darzustellen. Bei Umbauten sind bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb wiederzugeben.</p>
<p>Unterschriften</p> <p>Die Baugesuche und die Pläne sind zu datieren und von der Bauherrschaft oder deren Vertreter, dem Grundeigentümer und dem Projektverfasser zu unterzeichnen.</p>	
<p>Aussteckung / öffentliche Bekanntmachung (§ 311 PBG)</p> <p>Im ordentlichen Verfahren sind darstellbare Bauvorhaben (Gebäude, wesentliche Terrainveränderungen, Mauern ab 1.50 m Höhe) vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken.</p>	
<p>Zusätzlich sind nach Art und Lage des Bauvorhabens vor Baubeginn weitere Unterlagen zur Prüfung und Bewilligung erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachweise energetische Massnahmen, Lärmgutachten etc. (je 2-fach) - Liftgesuch, Feuerungs- und Tankgesuch, Wasseranschlussgesuch, Kanalisationsgesuch (je 3-fach) - Schutzraumprojekt - Baustelleninstallationsplan, 2-fach 	
<p>Gültigkeitsdauer der Baubewilligung</p> <p>Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist (vgl. § 322 PBG)</p>	

Adressliste Baubewilligungsverfahren

Fachbereich	Zuständige Stelle	Tel. / Fax. / e-mail
Sekretär Baukommission	Häni Christian	Tel: 052 305 06 73 christian.haeni@neftenbach.ch
Bausekretariat	Häni Bianca	Tel: 052 305 06 73 bau@neftenbach.ch
Abteilung Werke	Meier Gaby	Tel: 052 305 06 71 werke@neftenbach.ch
Geometer / Vermessung	INGESA AG 8472 Seuzach, Strehlgasse 21	Tel: 052 320 03 20 info@ingesa.ch
Grundbuchamt	Notariat Wülflingen-Winterthur 8401 Winterthur, Stadthausstrasse 12	Tel: 052 269 06 30
Kanalisation / Wasser	INGESA AG 8472 Seuzach, Strehlgasse 21	Tel: 052 320 03 20 info@ingesa.ch
Strom	EKZ, Kreisbetriebsleitung 8472 Ober-Ohringen	Tel: 052 320 41 11
Telefon	Swisscom Winterthur IT, Network & Innovation Postfach, 8021 Zürich	Tel: 0800 477 587 Lines.ZH@swisscom.com
TV-Antenne	upc cablecom	Tel: 0800 66 88 66
Blitzschutzkontrolle	Sager Martin, c/o Sager Haustechnik AG 8408 Winterthur, Wässerwiesenstr. 53, Postfach	Tel: 052 222 19 32
Baulicher Brandschutz (Feuerpolizei)	Häni Christian Sekretär Baukommission	Tel: 052 305 06 73
Feuerungs- und Tankkontrolle / Feuerschauer	Tinner Feuerungskontrollen GmbH 8472 Seuzach, Postfach	Tel: 052 335 11 70
Aufzugskontrolle	FAWI GmbH, Fachinspektorat Aufzüge 8442 Hettlingen, Postfach	Tel: 052 301 18 08
Zivilschutz / Schutzraum	Bona • Fischer Bauingenieure AG 8400 Winterthur, Rütlistrasse 20	Tel: 052 212 30 20
Unterhaltsgenossenschaft	Vontobel Markus, Präsident, 8412 Hünikon, Desibachstrasse 60	Tel: 052 315 30 16
Brunnenmeister / Werkhofchef	Grob Reto	Tel. 052 315 11 45 079 480 41 24
Strassenmeister	Bohli Armin	Tel. 079 511 99 21
Abfalltelefon	Stauber Cecile	Tel: 052 315 43 62

Kantonale Stellen:

Baudirektion Kanton Zürich, Generalsekretariat	Walcheplatz 2, Postfach 8090 Zürich	Tel: 043 259 28 24 info@bd.zh.ch
Leitstelle für Baubewilligungen	Walcheplatz 2, Postfach 8090 Zürich	Tel: 043 259 30 64 Fax: 043 259 51 26 leitstelle@bd.zh.ch
AWEL, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft	Walcheplatz 2, Postfach 8090 Zürich	Tel: 043 259 32 02 awel@bd.zh.ch
ARE, Amt für Raumentwicklung	Stampfenbachstrasse 12, Postfach 8090 Zürich	Tel: 043 259 30 22 Fax: 043 259 42 83 are@bd.zh.ch
TBA, Tiefbauamt	Walcheplatz 2, Postfach 8090 Zürich	Tel: 043 259 31 51 tba.strassen@bd.zh.ch
ALN, Amt für Landschaft und Natur	Walcheplatz 2, Postfach 8090 Zürich	Tel. 043 259 27 31 aln@bd.zh.ch

Die vorstehend aufgeführten Aufzählungen, Bedingungen und Erläuterungen sind Zusammenfassungen und nicht abschliessend.

Weitere Infos und Links erhalten Sie auf unserer Homepage www.neftenbach.ch/

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Persönliche Bauberatung nach telefonischer Voranmeldung.

Sekretär Baukommission Ch. Häni