

## Merkblatt

# Unser Baubewilligungsverfahren einfach erklärt

### A. Allgemeines

Folgende Fragen werden oft gestellt:

- Braucht es für mein Bauvorhaben eine Baubewilligung?
- Warum ist dieses Bauvorhaben bewilligungspflichtig?
- Welche Unterlagen muss ich meinem Baugesuch beilegen?

Es ist für die Grundeigentümer/Bauherrschaft nicht immer einfach erkennbar, ob Gebäudeveränderungen, Gartenhäuschen, temporäre Bauten etc. eine Bewilligung benötigen oder ohne Bewilligung umgesetzt werden können. Oft geht es nur um minimale bauliche Veränderungen, die niemandem auffallen bzw. niemanden stören und auf dem eigenen Grund und Boden stehen. Trotzdem stellt sich die Frage, ob eine baurechtliche Bewilligung erforderlich ist.

Dieses Merkblatt soll die grundsätzlichen Fragen zu Baubewilligungen einfach und verständlich erklären. Es kann allerdings nicht jeden denkbaren Einzelfall enthalten. Darum: **Fragen Sie uns, Ihre Fragen beantworten wir gerne** (siehe Kontakt unter G.).

### B. Was ist wo geregelt?

Die Vorschriften rund um ein Bauvorhaben sind sehr umfangreich und werden in diversen Gesetzen und Verordnungen festgehalten. Nachfolgend finden Sie eine kurze, nicht abschliessende Auflistung der wichtigsten gesetzlichen Grundlagen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene.

#### Eidgenossenschaft

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung

#### Kanton Zürich

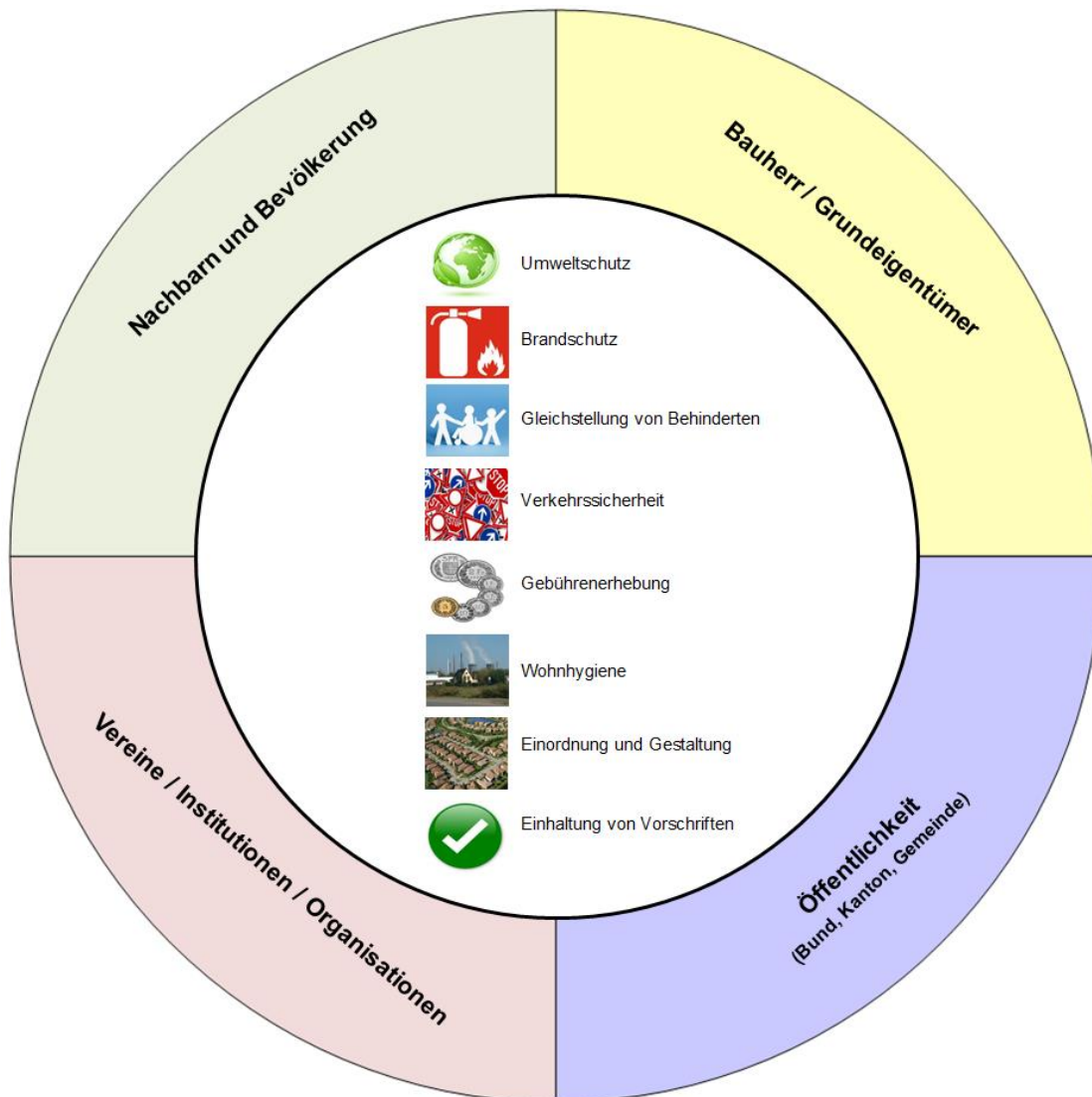
PBG	Planungs- und Baugesetz
ABV	Allgemeine Bauverordnung
BVV	Bauverfahrensverordnung
BVV I und II	Besondere Bauverordnung I und II
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (betrifft Pflanzen und Abstände von Mauern zu anderen Grundstücken)

#### Gemeinde Fischenthal

BZO	Bau- und Zonenordnung, Fassung 2010
-----	-------------------------------------

### C. Warum braucht es eine Bewilligung?

Warum muss ich auf meinem eigenen Grund und Boden eine Bewilligung beantragen? Das ist eine häufig gestellte und durchaus berechtigte Frage. Wichtig ist zu wissen, dass bei einem Bauvorhaben Interessen unterschiedlichster Anspruchsgruppen zu berücksichtigen sind.



### D. Baubewilligung - Für welche Bauvorhaben ist eine Baubewilligung notwendig?

Nicht alle Bauvorhaben benötigen eine Baubewilligung. § 1 BVV (Bauverfahrensverordnung) listet auf, welche Vorhaben von der Baubewilligungspflicht befreit sind.

Nachstehend finden Sie eine Übersicht über die häufigsten Bauvorhaben. Dazu ist jeweils angegeben, ob diese bewilligungspflichtig sind oder ob auf ein Baubewilligungsverfahren verzichtet werden kann. Die Übersicht ist weder vollständig noch abschliessend.

**Baubewilligungspflicht**  
(gem. § 309 Planungs- und Baugesetz)



Neubauten



Anbauten



Bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden, Anbringung eines Kamins oder Balkons, Einbau von Dachfenstern, Veränderungen von Fassadenöffnungen und energetische Sanierungen

**Keine Baubewilligungspflicht**  
(gem. § 1 Bauverfahrensverordnung BVV)



Bauten und Anlagen, max. 2.5m Höhe und 6m<sup>2</sup> Fläche



Reparaturen, Gebäudeunterhalt (bspw. Ersatz mangelhafter Teile, Fassade malen, Fenster ersetzen, Ziegel ersetzen)



## Baubewilligungspflicht (gem. § 309 Planungs- und Baugesetz)



Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt (wesentlich andere Auswirkungen auf die Umwelt (bspw. Büroräumlichkeiten in Wohnraum oder umgekehrt))



Abbruch von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen



Erstellen oder verändern von Anlagen (Schwimmbassins), Ausstattungen (Spielplätze) und Ausrüstungen (Klima- und Belüftungsanlagen, Aufzüge)

## Keine Baubewilligungspflicht (gem. § 1 Bauverfahrensverordnung BVV)



Abbruch von Gebäuden, welche nicht unter Denkmalschutz stehen



Kleinere Gartengestaltungselemente wie beispw. Cheminéeanlagen, Wasserspiele, Skulpturen, einzelne Fahnenmasten, Aussentreppen, Kinderschaukel usw.

**Baubewilligungspflicht**  
(gem. § 309 Planungs- und Baugesetz)



Geschlossene Mauern und Einfriedungen  
(Einzäunung)



Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze



Aussenantennen / Satelitenschüsseln



Reklameanlagen

**Keine Baubewilligungspflicht**  
(gem. § 1 Bauverfahrensverordnung BVV)



Mauern und geschlossene Einfriedungen bis max. 0.8 m  
Höhe sowie offene Einfriedungen



Bäume fällen, welche nicht unter Schutz stehen



Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten  
Sendeleistung von weniger als 6 Watt, sofern die ein-  
zelnen Antennen in keiner Richtung 0.8 m überschreiten  
und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt



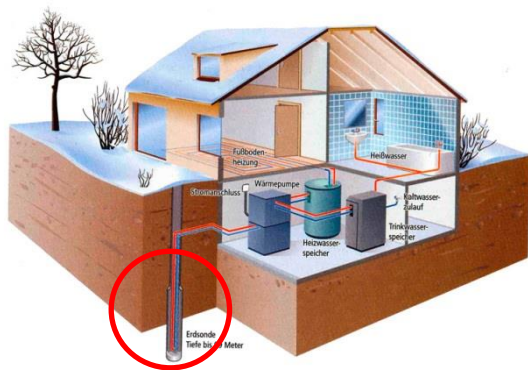
Nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis  
zu einer Fläche von 0.5 m<sup>2</sup> je Betrieb



**Baubewilligungspflicht**  
(gem. § 309 Planungs- und Baugesetz)



Erstellen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen



Nutzung Erdwärme

**Keine Baubewilligungspflicht**  
(gem. § 1 Bauverfahrensverordnung BVV)



Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder verändern von Öffnungen in solchen Wänden

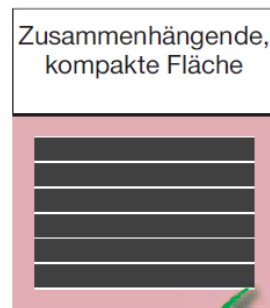
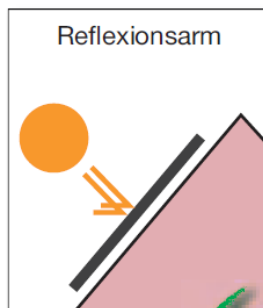
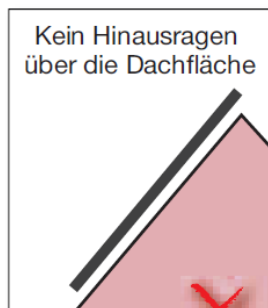
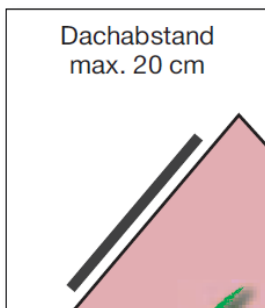


Nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen mit baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänger und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion

**Spezialfall „Photovoltaikanlagen und Thermische Solaranlagen“**

Solaranlagen unterstehen nicht der Bewilligungspflicht, sondern der Meldepflicht, sofern sie folgende Bedingungen einhalten:

**PV-Anlagen**



**Thermische Solaranlagen**

Wärmetechnische Anlagen werden grundsätzlich über ein Installationsattest behandelt. Grossanlagen müssen nach wie vor bewilligt werden. Dies ist jedoch von Fall zu Fall detailliert abzuklären.

## E. Bauen ohne Baubewilligung

Auch nach erfolgter Bautätigkeit, Ausführung ohne Baubewilligung, muss die Bauherrschaft ein Baugesuch einreichen. Die Bauherrschaft kann dabei unter zwei Optionen wählen: Rückbau oder erwähntes nachträgliches Baugesuch. Es wird dafür eine Frist gewährt.

Hat ein nachträgliches Baugesuch keine Chancen (nicht bewilligungsfähig), so weist die Baubehörde die Bauherrschaft gleich darauf hin und empfiehlt, die Bauten rückzubauen. Der Gemeinderat kann auch Bussen aussprechen.

## F. Beilagen zum Gesuch

Baugesuche müssen sämtliche Unterlagen beinhalten, die für die Beurteilung des Bauvorhabens nötig sind. Folgende Beilagen sind in **4-facher Ausführung** notwendig:

**Jedem Baugesuch** sind beizulegen:

- Baugesuchsformular (Baugesuch im ordentlichen Verfahren, Anzeigeverfahren, Meldeformular)
- **Stick als Datenträger** mit allen Unterlagen inkl. Baugesuchsformular, alle Beilagen und Pläne
- Katasterplan (Bezug beim Geometer), unterzeichnet
- Grundbuchauszug (Bezug beim Grundbuchamt)
- Pläne, die das Bauvorhaben direkt betreffen
- Visualisierung (Foto, Modell)
- Konzeption (Material, Produkte, Farbe)

Je nach Bauvorhaben sind beizulegen:

- nachbarliche Zustimmung
- Ausnützungsberechnung
- Parkplatzberechnung
- ergänzende kantonale Formulare

Die nachfolgenden Unterlagen sind für die Erstbeurteilung nicht dringend notwendig und können deshalb zu einem späteren Zeitpunkt (gemäss Baubewilligung bzw. Baurechtsentscheid) während des Verfahrens nachgereicht werden:

- Energetische Nachweise
- Entsorgungskonzept
- Liegenschaftsentwässerung
- Lärmgutachten
- Baustelleninstallationspläne
- Umgebungsplan
- Brandschutzkonzept /-plan
- Aufbruchbewilligung
- usw.

**Wichtig:** Sämtliche Unterlagen müssen vom Bauherrn und dem Grundeigentümer (sofern das nicht die gleiche Partei ist) **unterschrieben** werden. Der Katasterplan muss zudem zwingend vom Geometer visiert werden. Nicht unterschriebene Pläne sind ungültig und müssen unterschrieben nachgereicht werden.

Sämtliche Unterlagen sind in **4-facher Ausführung** einzureichen, integrierender Bestandteil ist ein **Datenstick mit allen notwendigen Unterlagen.**

## G. Kontakt

### Gemeindeverwaltung Fischenthal

Abteilung Bau und Planung

Bausekretariat

Oberhofstrasse 2

8497 Fischenthal ZH

bauamt@fischenthal.ch

irma.knor@fischenthal.ch

pascal.vonarburg@fischenthal.ch

Tel Zentrale 055 265 60 00

Tel DW 055 265 60 30

Tel DW 055 265 60 28