

RICHTLINIEN FÜR DIE BAUGESUCHSEINGABE

Es empfiehlt sich, vor dem Ausfüllen der Baugesuchsformulare und der Einreichung des Baugesuches die §§ 309 - 314 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die §§ 1 -19 der Bauverfahrensverordnung (BVV) durchzusehen.

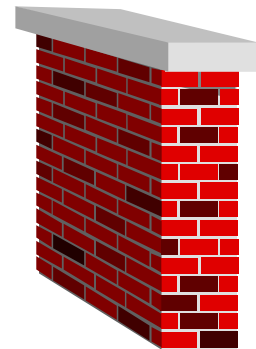
Nutzen Sie auch die Umfangreiche Informationsplattform der Baudirektion des Kantons Zürich unter www.baugesuche.zh.ch



Zu beachten ist insbesondere folgendes:

1. Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für (§ 309 PBG lit. a-n):

- 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 in Kernzonen;
- Parkplätze, Spielplätze, Nutzungsänderungen des Terrains, Aufzüge, Tankanlagen, Heizungen und Kamine;
- 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;
- Aussenantennen;
- Reklameanlagen;
- das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

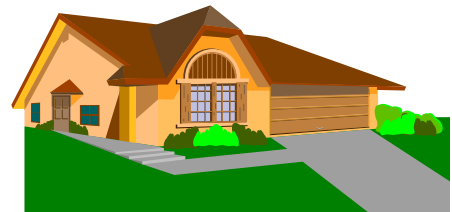


2. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen (§ 1 BVV):

- Bauten unter 1.5 m Höhe mit einer Grundfläche von weniger als 2 m²;
- 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 ¼ m² je Betrieb;
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstung baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie 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 20 cm überragende Fläche bilden; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer andern Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

3. Verfahrensarten

Ordentliches Verfahren



Das ordentliche Verfahren findet für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben Anwendung, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen (§§ 309 ff. PBG).



Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren (§ 13 ff. BVV) wird für Bauvorhaben mit untergeordneter Bedeutung angewendet, durch welche keine zu Rekurs und Beschwerde berechtigten Interessen Dritter beeinträchtigt werden. Es entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung.

Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung 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 (bis 10 m² / 3 m Höhe);
- 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.

Wer die Anwendung des Anzeigeverfahrens beantragt, hat das Einverständnis offensichtlich anfechtungsberechtigter Dritter schriftlich nachzuweisen und glaubhaft zu machen, dass keine weiteren Dritten anfechtungsberechtigt sind.

Die zum Entscheid zuständigen Stellen schliessen das Anzeigeverfahren mit einer schriftlichen Mitteilung oder einer Verfügung ab.



4. Gesuchsunterlagen (§§ 3 ff. BVV)

Das Baugesuch sowie sämtliche Unterlagen sind zu **datieren**, von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie den für das Projekt Verantwortlichen zu **unterzeichnen** und für die örtliche Baubehörde mindestens **dreifach** einzureichen. Für jede weitere Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist eine zusätzliche Ausfertigung der benötigten Unterlagen beizufügen.

Die notwendigen Formulare können unter www.baugesuche.zh.ch im Internet ausgefüllt werden. Die Website der Baudirektion des Kantons Zürich bietet weitere hilfreiche Informationen rund ums Bauen.

Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Pläne und Beilagen einzureichen:

- Situationsplan in Form eines aktuellen Katasterplans gemäss amtlicher Vermessung oder eines anderen Plans gleichen Inhalts und gleicher Darstellung. Der Situationsplan gibt Aufschluss über die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen. Ferner sind darin die in der amtlichen Vermessung erfassten kantonalen Mehranforderungen gemäss § 5 Abs. 1 der Verordnung über die Amtliche Vermessung vom 17. Dezember 1997 soweit darstellbar abzubilden.

Die Übereinstimmung mit den massgeblichen Daten und den Darstellungsnormen der amtlichen Vermessung ist durch die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung bestätigen zu lassen.

- **Grundrisse** aller Geschosse sowie die baurechlich wesentlichen **Schnitte** im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:
 - 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;
 - die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen
 - die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume;
 - die Ausrüstung, wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind;
- **Fassadenzeichnungen** im Massstab 1:100 mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfälliger Niveaulinien sowie der auf Meereshöhe bezogenen Höhenkoten;
- **Umgebungsplan** im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umchwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind;



Die Pläne müssen auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten.

Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind ferner erforderlich (§ 5 BVV):

- **Grundbuchauszüge** über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile;
- Angaben über die äusseren **Materialien und Farben**;
- **Berechnung** über die **Ausnützung** in bezug auf Nutzungsziffern oder eine allfällige andere Beschränkung, nötigenfalls mit planlicher Erläuterung;
- Plan über die **Liegenschaftentwässerung**;
- Berechnung der erforderlichen und zulässigen **Fahrzeugabstellplätze**;
- Nachweis der **Energiebedarfsdeckung** (§ 10a EnG);
- **Schallschutznachweis Innenlärm bzw. Aussenlärm**;
- **Emissionserklärung** sowie Pläne und Angaben über **Abluftanlagen**;
- **Begründung** für allfällige **Ausnahmegesuche**;
- Unterlagen für die Prüfung der **Schutzraumbaupflicht**;
- **nachbarliche Zustimmungserklärungen** in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen;
- **Vollmachten**, sofern die Gesuchstellenden über das Baugrundstück nicht alleinverfügungsberechtigt sind.



5. Plangestaltung

Im Situationsplan nach § 3 Abs. 1 lit. a sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb darzustellen.

In den Grundrissen, Schnitten und Fassadenzeichnungen sind Neubauten schwarz darzustellen. Bei Umbauten sind bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb wiederzugeben.

6. Vollständigkeit der Unterlagen

Ihr Baugesuch kann erst behandelt werden, wenn sämtliche benötigten Unterlagen in richtiger Anzahl eingereicht wurden. Im Zweifelsfalle klären sie bitte mit der Abteilung Bau + Umwelt Art und Anzahl der einzureichenden Unterlagen vorgängig ab.

Die im Gesetz für die Behandlung der Gesuche festgesetzte Frist (2-4 Monate für Gesuche im ordentlichen Verfahren) läuft erst, wenn **sämtliche** nötigen Unterlagen beim Bauamt vorliegen.



7. Ausnahmegewilligungen

Verstösst das Bauvorhaben gegen Bauvorschriften, so ist ein Antrag auf eine Ausnahmegewilligung und eine **schriftliche Begründung** abzugeben. Fehlt diese, wird die Baueingabe zur Änderung zurückgeschickt oder die fehlende Begründung ist nachzuliefern. Bei der Begründung ist zu beachten, dass eine Ausnahmesituation gemäss § 220 Abs. 1 PBG vorhanden sein muss und die Schranken gemäss Abs. 2 und 3 nicht verletzt werden dürfen.

Gemeinde Dällikon
Abteilung Bau + Umwelt

Dällikon, Januar 2012

