

Planung und Bau Bereich Hochbau und Energie

Telefon 044 863 14 60
E-Mail bau@buelach.ch

BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Raumplanungsgesetz [RPG]). Die Bewilligungspflicht wird in § 309 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in Verbindung mit § 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) konkretisiert. Demnach sind unter anderem Bauvorhaben gemäss folgender, nicht abschliessender Auflistung baubewilligungspflichtig:

Erstellung neuer oder Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke:

z. B. Neu-/Um-/An-/Erweiterungsbauten, Dachfenster, Dachaufbauten und -einschnitte, Sitzplatzüberdachungen, gedeckte Pergolen, Wintergärten, Garagen, innere Trennwände, Wärmedämmungen, Balkonverglasungen, Fassadenöffnungen (Fenster / Türen), Vordächer, Unterstände

Nutzungsänderungen:

z. B. Umnutzung von Wohnfläche zu Gewerbefläche und umgekehrt, Ausbau Estrich / Keller zu Wohnraum

Mauern und geschlossene Einfriedungen*:

bewilligungspflichtig ab einer Höhe von 0.80 m

Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze:

in Industriezonen sind Werk- und Lagerplätze erst ab einer Grösse von 1/5 der Grundstücksfläche bewilligungspflichtig

Abbruch von Gebäuden in Kernzonen

Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen:

z. B. Heiz- und Feueranlagen, Wärmepumpen, Erdsondenbohrungen, sanitäre Einrichtungen, Aufzüge, Klima- und Ventilationsanlagen, Spielplätze, Parkplätze, Schwimmbassins

Geländeveränderungen:

z. B. Abgrabungen und Aufschüttungen, ab 1.0 m Höhe, 500 m² Fläche oder im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Vorhaben

Reklameanlagen:

bewilligungspflichtig ab 1/2 m² pro Betrieb, wenn unbeleuchtet

Aussenantennen:

ab einer Sendeleistung von 6 Watt oder Abmessungen von mehr als 0.8 m in alle Richtungen oder Masthöhe mehr als 1 m

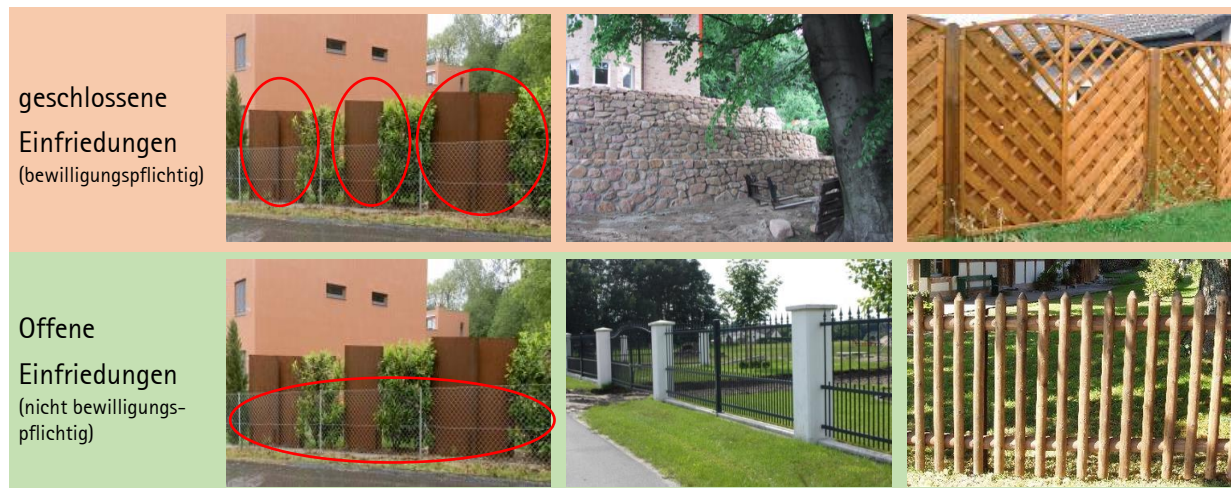
Grundstücksunterteilungen

* Definition Mauern und Einfriedungen

Bewilligungspflichtig sind Mauern und geschlossene Einfriedungen (z. B. Sichtschutzwände ohne Durchsicht), sofern sie eine Höhe von 0.8 m überragen. Die Höhe wird vom gewachsenen Terrain am Standort der Anlage aus bis zum oberen Abschluss gemessen. Sogenannte „offene Einfriedungen“, wobei eine Durchsicht weiterhin möglich ist (z. B. Maschendrahtzäune), bedürfen nach § 1 lit. e. BVV in der Regel keiner baurecht-



lichen Bewilligung. Offene Einfriedungen, welche durch ihr Erscheinungsbild eine Veränderung des Raums herbeiführen (z. B. hohe Ballfangnetze), können jedoch ebenfalls eine Bewilligungspflicht auslösen. In der folgenden Tabelle werden die Unterschiede zwischen offenen und geschlossenen Einfriedungen aufgezeigt:



Ausnahmen

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 bzw. ein strengerer Massstab. Ebenfalls gelten für Kleinbauten (z. B. Gartenhäuser, Schöpfe, etc.) und Solaranlagen spezielle Regelungen bezüglich der Baubewilligungspflicht, welche nachfolgend erläutert werden.

Bewilligungspflicht von Kleinbauten

Massgebendes Kriterium ist, ob eine Baute baurechtlich als "Gebäude" zu werten ist. Auskunft gibt das kantonale Recht. § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) bestimmt: Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. § 2 Abs. 2 ABV: 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. Werden diese Masse durch eine Kleinbaute (z. B. Gartenhaus oder Schopf) nicht überschritten, ist in Bauzonen grundsätzlich keine baurechtliche Bewilligung erforderlich.

Für kleine Gartenhäuser, Schöpfe, Spielgeräte u. Ä., welche die erwähnten Masse überschreiten, ist in § 1 lit. a. BWV unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung der Baubewilligungspflicht definiert. Demnach bedarf es für Bauten und Anlagen in Bauzonen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern, keiner Baubewilligung, sofern sie nicht in der Kernzone, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Baulinien liegen. Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet allerdings nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts (z. B. Abstandsvorschriften, Baumasse, Brandschutz) einzuhalten.



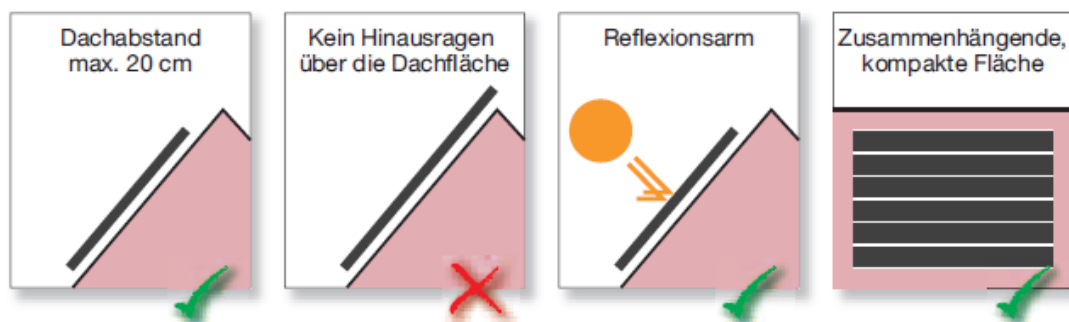
Für Bauten und Anlagen, die die Masse gemäss § 1 lit. a. BVV überschreiten oder aus anderen oben genannten Gründen bewilligungspflichtig sind, kommt das baurechtliche Bewilligungsverfahren zur Anwendung. Die folgende Tabelle gibt zusammenfassend einen groben Überblick:

<ul style="list-style-type: none"> ✗ Gebäude nach § 2 ABV ✗ Baubewilligungspflicht ✗ Einhaltung materielles Recht (z. B. Abstände, Baumasse, Brandschutz) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gebäude nach § 2 ABV ✗ Baubewilligungspflicht* ✓ Einhaltung materielles Recht (z. B. Abstände, Baumasse, Brandschutz) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gebäude nach § 2 ABV ✓ Baubewilligungspflicht ✓ Einhaltung materielles Recht (z. B. Abstände, Baumasse, Brandschutz)

* Befreiung von der Bewilligungspflicht nur, sofern Vorhaben nicht in Kernzone, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Baulinien liegt.

Bewilligungspflicht von Solaranlagen

Gemäss RPG besteht für Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen keine Bewilligungspflicht. Stattdessen wird lediglich ein Meldeverfahren vorgesehen. Gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG kommt das Meldeverfahren in Bau- und Landwirtschaftszonen zur Anwendung für Solaranlagen auf Dächern, die folgende Anforderungen erfüllen (Art. 32a Abs. 1 Bst. a-d Raumplanungsverordnung [RPV]):

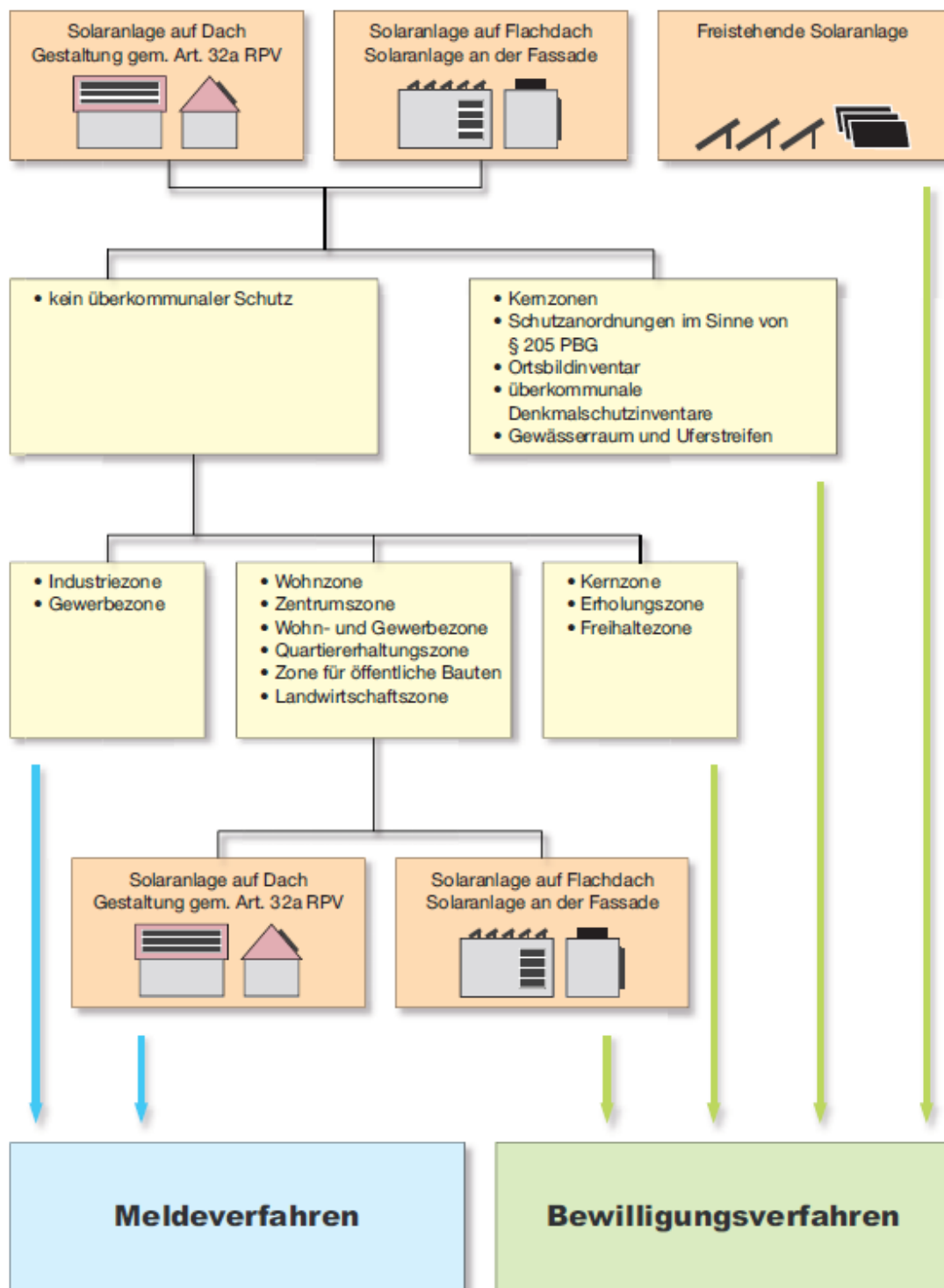


Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet indessen nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten (§ 2 Abs. 2 BVV). Hinsichtlich Solaranlagen haben Eigentümer und Nutzerschaft von Gebäuden und Anlagen insbesondere für die feuerpolizeiliche Sicherheit zu sorgen. Sollte zudem im Nachhinein festgestellt werden, dass die Anforderungen zur Durchführung des Meldeverfahrens nicht mehr erfüllt sind, bleibt ein Baubewilligungsverfahren ausdrücklich vorbehalten.

Für Solaranlagen auf Gebäuden in Freihalte-, Erholungs-, Reserve und Kernzonen, auf inventarisierten oder formell unter Schutz gestellten Objekten sowie im Wald, oder für Solaranlagen, die freistehend oder in Fassaden integriert werden, ist das Meldeverfahren ausgeschlossen. In diesen Fällen kommt immer das Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.



Das folgende Schema gibt zusammenfassend einen Überblick bzw. eine Anleitung, ob für eine Solaranlage das Melde- oder Bewilligungsverfahren zur Anwendung kommt. Weitere Informationen zum Thema finden Sie im Leitfaden Solaranlagen der Baudirektion Kanton Zürich unter www.are.zh.ch.



Gerne steht Ihnen das Bauamt der Stadt Bülach für Fragen zur Baubewilligungspflicht bei Ihrem konkreten Bauvorhaben zur Verfügung (Tel.: 044 863 14 60 oder Mail: bau@buelach.ch).