

## Hochbau

# Merkblatt 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 Feueinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Aufzüge, Klima- und Ventilationsanlagen, Spielplätze, Parkplätze, Schwimmbassins*

### Geländeveränderungen:

*z. B. Abgrabungen und Aufschüttungen, ab 1.0 m Höhe, 500 m<sup>2</sup> Fläche oder im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Vorhaben*

### Reklameanlagen:

*bewilligungspflichtig ab 1/2 m<sup>2</sup> 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*

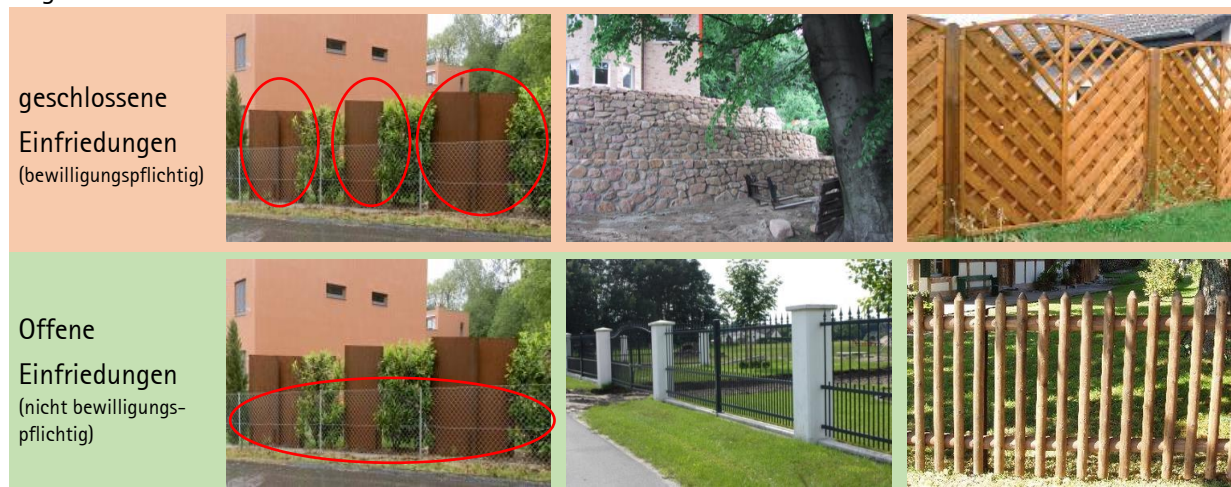
### Grundstücksunterteilungen

#### \* 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 baurechtlichen 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.

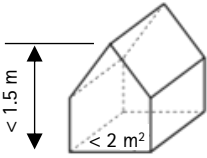
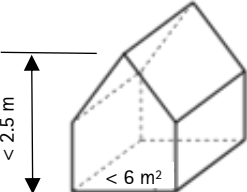
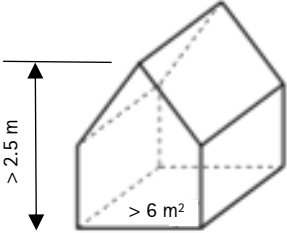
### **Bewilligungspflicht von Kleinbauten**

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

\* 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.

## Meldepflichtige Bauvorhaben

Gemäss § 2a Abs. 1 BVV unterliegen folgende Bauvorhaben lediglich der Meldepflicht\*:

### Solaranlagen (lit. a. bis e.)

- auf Dächern, soweit genügend angepasst\*\*
- an Fassaden in Bauzonen, wenn sie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden, kompakt angeordnet sind, parallel zur Fassade verlaufen, nicht über die Fassadenfläche hinausragen und diese im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen
- freistehend in Bauzonen bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup>
- in Industrie- und Gewerbebezonen, auch wenn nicht genügend angepasst\*\*

### Anschlüsse an Fernwärmenetz (lit. i.)

Wenn die Voraussetzungen gemäss § 47g der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) erfüllt sind.

### Wärmepumpen (lit. f. bis h.)

- innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen
- aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen, sofern sie ein Volumen von 2 m<sup>3</sup> nicht überschreiten
- Erdwärmesonden-Wärmepumpen, wenn alle neu zu erstellenden Erdwärmesonden mind. 2.50 m Grenzabstand aufweisen und nicht im Bereich von Bau- und Abstandslinien liegen (vorbehalten bleibt gewässerschutzrechtliche Bewilligung)

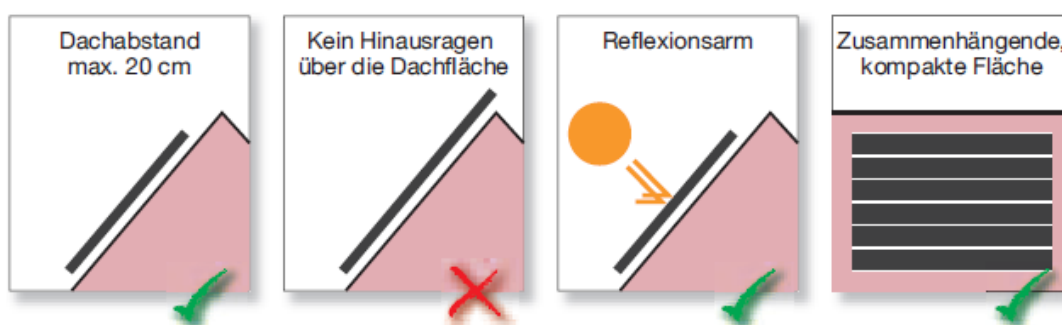
### Ladestationen für Elektrofahrzeuge (lit. j.)

- Öffentlich zugängliche Ladestationen an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen
- Ausnahme: Nicht öffentlich zugängliche Ladestationen an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen unterstehen gemäss § 1. lit. k. BVV weder der Bewilligungs- noch der Meldepflicht



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

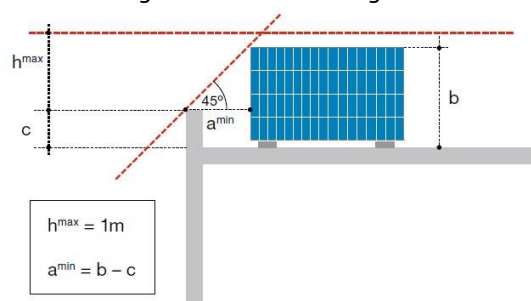
\*\* Solaranlagen auf Schrägdächern sind genügend angepasst, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:



In Bezug auf die kompakte Anordnung sind technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Flächen zulässig.

\*\* Solaranlagen auf Flachdächern sind genügend angepasst, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die Solaranlage überragt die Oberkante des Dachrandes um höchstens einen Meter.
- Die Solaranlage ist von der Dachkante so weit zurückversetzt, dass sie von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar ist (s. Skizze rechts).
- Die Solaranlage wird nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt.



In Industrie- und Gewerbebezonen werden Solaranlagen immer im Meldeverfahren behandelt, auch wenn sie die erwähnten Voraussetzungen nicht einhalten.

#### Vorbehalt

Immer bewilligungspflichtig sind aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen und Solaranlagen in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung. Ausserhalb der Bauzone sind zudem auch Solaranlagen an Fassaden oder freistehende Solaranlagen bewilligungspflichtig. In diesen Fällen ist das Meldeverfahren ausgeschlossen.

Weitere Informationen zum Meldeverfahren finden Sie unter [www.zh.ch/meldeverfahren-bvv](http://www.zh.ch/meldeverfahren-bvv).

**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](mailto:bau@buelach.ch)).**