

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Merkblatt

Für Baugesuche



Was muss bewilligt werden?

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- 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,
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen,
- 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 Einfriedigungen,
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
- Aussenantennen,
- Reklameanlagen,
- das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Was braucht keine Bewilligung?

Kein baurechtliche Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BVV folgende Bauvorhaben:

- Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien,
- 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 Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen,
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ½ m² je Betrieb; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion,
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen,
- Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung (äquivalenten Strahlungsleistung ERP max.) von weniger als 6 Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
- steckerfertige Solaranlagen bis zu einer Fläche von 4 m²; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung,
- nicht öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen.

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

Meldeverfahren

Folgende Tatbestände können gemäss § 2a BVV im Meldeverfahren behandelt werden:

- Solaranlagen auf Dächern, soweit sie nach Art. 32 a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)¹¹ genügend angepasst sind,
- Solaranlagen 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,
- freistehende Solaranlagen in Bauzonen bis zu einer Fläche von 20 m²,
- Solaranlagen in Industrie- und Gewerbeazonen auf Dächern, auch wenn sie nicht nach Art. 32 a RPV genügend angepasst sind,
- Solaranlagen an Fassaden sowie freistehende Solaranlagen in Industrie- und Gewerbeazonen,
- innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen,
- aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen, sofern sie ein Volumen von 2 m³ nicht überschreiten,
- Erdwärmesonden-Wärmepumpen, wenn alle neu zu erstellenden Erdwärmesonden mindestens 2,5 m Grenzabstand aufweisen und nicht im Bereich von Bau- und Abstandslinien liegen; vorbehalten bleibt in jedem Fall die gewässerschutzrechtliche Bewilligung,
- Anschlüsse an ein Fernwärmenetz, wenn dieses die Voraussetzungen gemäss § 47 g der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 erfüllt,
- öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen.

Bewilligungspflichtig sind sämtliche Solaranlagen und aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung.

Die Meldung entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

Form und Inhalte eines Baugesuches

Ein Baugesuch ist in jedem Fall bei der Gemeinde (Baubehörde) einzureichen. Entweder mind. 3-fach in Papierform (noch bis 1. April 2027 möglich) oder elektronisch über die Plattform eBaugesucheZH, und umfasst gemäss § 3 BVV in der Regel folgende Pläne/Unterlagen:

- Baugesuchsformular, <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/baueingabe-verfahren/formulare-baueingabe.html>
- Aktueller Grundbuchauszug (1-fach, nicht älter als 1 Jahr) zu beziehen beim Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Dübendorf, duebendorf@notariate-zh.ch (siehe auch Homepage Gemeinde, Abteilung Hochbau und Liegenschaften)
- aktueller Katasterplan, vom Nachführungsgeometer verifiziert, auf welchem die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie allfällige Baulinien dargestellt sind, zu beziehen bei Gossweiler Ingenieure AG, (siehe auch Homepage Gemeinde, Abteilung Hochbau und Liegenschaften, Dienstleistungen, Vermessung)
- Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich 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 Höhen,
 - die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume,
 - die Ausrüstungen, wie Heiz- und Feueinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind,
- Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100 mit Angaben des massgebenden und gestalteten Terrains, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten,
- Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des massgebenden und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, 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.

Das Baugesuchs sowie sämtliche Unterlagen sind zu datierten und von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie den für das Projekt Verantwortlichen und den Grundeigentümern zu unterzeichnen.

Für die elektronische Eingabe eines Baugesuches wird eine qualifizierte elektronische Signatur (QES) benötigt. Alternativ kann die Eingabequittung auch ausgedruckt und von Hand unterschrieben werden und der Gemeinde per Post zugestellt werden.

Weitere Unterlagen

Gemäss § 5 sind zudem je nach Art und Lage des Bauvorhabens folgende weitere Unterlagen erforderlich:

- Grundbuchauszüge über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile,
- Berechnungen über die Ausnützung in Bezug auf Nutzungsziffern oder eine allfällige andere Beschränkung, nötigenfalls mit planlicher Erläuterung,
- Angaben über die äusseren Materialien und Farben,
- Plan über die Liegenschaftenentwässerung,
- Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze,
- Nachweis der Energiebedarfsdeckung (§ 10 a Energiegesetz vom 19. Juni 1983),
- Lärmgutachten,
- Emissionserklärung sowie Pläne und Angaben über Abluftanlagen,
- allfällige weitere nach Spezialgesetzen erforderliche Unterlagen,
- Umweltverträglichkeitsbericht,
- Begründung für allfällige Ausnahmegesuche,
- nachbarliche Zustimmungserklärungen in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen,
- Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn die Gesuchstellenden über das Baugrundstück nicht alleinverfügungsberechtigt sind,
- aktuelle Fotos des Zustands des Baugrundstücks, der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens und von bestehenden Bauten und Anlagen,

Gestaltung / Darstellung, § 4 Bauverfahrensverordnung

- Im Katasterplan sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb darzustellen.
- In den Grundrissen, Schnitten und Fassadenzeichnungen sind bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb darzustellen. Bei Neubauten sind Grundrisse, Schnitte und Fassadenzeichnungen schwarz darzustellen.
- Bei Zweckänderungen ist in den Grundrissen die neue Zweckbestimmung rot und die ursprüngliche gelb zu unterstreichen.

Ihr Kontakt

Gemeinde Fällanden
Abteilung Hochbau und Liegenschaften
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden
Telefon 043 355 35 15
hochbau-liegenschaften@faellanden.ch
www.faellanden.ch