

Merkblatt 'Bewilligungspflicht'

(Stand: Juli 2016)

Im Kanton Zürich ist die Bewilligungspflicht im § 309 Planungs- und Baugesetz, § 1 ff Bauverfahrensverordnung in Verbindung mit § 1 ff der Allgemeinen Bauverordnung geregelt. Grundlage bildet Art. 22 des Bundesgesetz über die Raumplanung

Planen und Bauen

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

044 789 73 11

planenundbauen@waedenswil.ch

Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich, 700.1

§ 309 Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:

- a. die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,
- b. Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt,
- c. den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen,
- d. Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen,
- e. die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung,
- f. wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen,
- g. Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau,
- h. Mauern und Einfriedigungen,
- i. Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- k. Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
- l. Aussenantennen,
- m. Reklameanlagen,
- n. das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Bauverfahrensverordnung (BVV) Kanton Zürich, 700.6

§ 1 Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen:

- a. 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,
- b. Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden,
- c. Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung,
- d. Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1.0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten,

- e. Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedigungen,
- f. nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 1/2 m² je Betrieb; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
- g. 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,
- h. Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarketen Grundstücksfläche belegen,
- i. 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 1.0 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

§ 2 Die Befreiung erstreckt sich auf die Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches sowie zur Aussteckung und zur öffentlichen Bekanntmachung des Bauvorhabens. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

§2a Der Meldepflicht unterliegen:

- a. Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32 a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässerraum und im Uferstreifen,
- b. Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen, auch wenn sie nicht nach Art. 32 a RPV genügend angepasst sind.

Allgemeine Bauverordnung (ABV) Kanton Zürich, 700.1

§ 1 Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind:

- a. Bauten, die im Boden eingelassen oder mit einer gewissen Ortsbezogenheit darauf stehend ihrem Umfang nach geeignet sind, die Umgebung durch Luft- und Lichtverdrängung, Überlagerung einer freien Bodenfläche oder durch sonstige Einwirkungen zu beeinflussen,
- b. alle planungs- und baurechtlich bedeutsamen äusserlichen Veränderungen von Grundstücken oder deren Nutzung.

Bauten und Anlagen sind namentlich:

Gebäude, Mauern und Einfriedigungen, Reklamen, Aussenantennen, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, Schwimmbassins, Campingplätze, selbstständige Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze, Anlagen für die Materialgewinnung und -ablagerung, Verkehrs- und andere Transportanlagen, Tankstellen.

- § 2 Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Gebäude Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen.
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.
- § 3 Ausstattungen sind Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen, wie Spielplätze, Ruheplätze, Lärmwälle, Fahrzeugabstellplätze und innere Zufahrten.
- § 4 Ausrüstungen sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benutzung oder der Sicherheit dienen.