

Merkblatt

Wegleitung Baueingabe

Diese Vorschriften haben Gültigkeit im Kanton Zürich und sind im Planungs- und Baugesetz und in der Bauverfahrensverordnung (BVV) wie folgt geregelt:

1. § 309 PBG 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

2. § 14 BVV Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:

- a) Vordächer;
- b) Balkone, Nischen, rück- und vorspringende Gebäudeteile;
- c) Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten;
- d) 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;
- e) unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus;
- f) die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern;
- g) das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände;
- h) Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise;

- i) Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude;
- j) Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. i)
- k) Solaranlagen in Bauzonen gemäss § 48 Abs. 2 lit. b-f PBG, soweit meldepflichtig
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder;
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BVV II (= *Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie überdeckte, seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstücksinternen Gebäuden befreit, wenn ihre Grundfläche 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre grösste Höhe 3 m nicht übersteigen*)
- n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. f), ausser in Kernzonen;
- o) Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1.5 m Höhe ab massgebenden Terrain;
- p) die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG

3. § 1 BVV Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen:

- a) Bauten und Anlagen, die nach der Allgemeinen Bauverordnung wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten (= *Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern*);
- 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 ½ m² je Betrieb;
- 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 vermarkten 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 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.
- k) Aufgehoben durch RRB vom 29.04.2015

4. Informationen zur Baugesucheingabe

Für jedes Bauvorhaben sind (gemäss §3 ff BVV) folgende Unterlagen einzureichen:

- Baugesuchformular, 3-fach
- Aktuelle Pläne (Katasterplan, Grundriss-, Ansichts- und Schnittpläne), 3-fach
- Aktueller Grundbuchauszug
- Zustimmung (Unterschrift) der Grundeigentümer
- Nutzungsberechnung (ausser in Kernzonen)
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung

Alle Unterlagen müssen vollständig, datiert und vom unterzeichnet sein.

Je nach Art, Lage und Bedeutung des Bauvorhabens zusätzlich:

- weitere Plansätze (z.B. für kantonale Amtsstellen)
- Kantonale Zusatzformulare
- Näherbaurechtserklärung
- Parkplatznachweis
- Schallschutz S2 (wo erforderlich)
- Begründung für Ausnahmegesuche¹

Spätestens vor Baufreigabe ist (je nach Umfang des Bauvorhabens) zur Prüfung und Bewilligung einzureichen:

- Baustelleninstallationsplan
- Wasseranschlussgesuch
- Kanalisationsprojekt
- Nachweis Energetische Massnahmen (Projektkontrolle)
- Gesuche für Feuerungsunterlagen
- Weiteres gemäss Auflagen Baubewilligung

¹ Einverständnis aller Grundeigentümer bei StWEG oder Miteigentum, Prospektunterlagen, Fotos

5. Adressverzeichnis

Zuständigkeit

Adresse

Vorbesprechung

Bau und Umwelt Niederglatt, Bausekretärin Heidi Jucker
8172 Niederglatt (Tel. 044 852 20 43)

Elektronisches Baugesuchformular

<http://www.baugesuche.zh.ch>
www.niederglatt-zh.ch

Katasterpläne

Ingenieurbüro Müller AG

Nachführung Vermessung

8157 Dielsdorf (Tel. 043 422 10 00)

Leitungskataster

Baulicher Zivilschutz

Feuerpolizei

Grundbuchauszüge

Notariat und Grundbuchamt Niederglatt
8172 Niederglatt (Tel. 044 852 39 00)

Hindernisfreies Bauen

Behindertenkonferenz Zürich, Kernstrasse 57, 8004 Zürich
(Tel. 043 243 40 04)

Feuerungskontrolle

Martin Gähler
Ringstrasse 5, 8172 Niederglatt

Blitzschutz

Meier + Marti GmbH, Stephan Meier
Dorfstrasse 103, 8105 Watt-Regensdorf

Elektrizität

Elektrizitätswerke des Kanton Zürich (EKZ)
Netzregion Weinland, Deisrütistrasse 12
Postfach 382, 8472 Seuzach
(Tel. 058 359 41 11)

UPC

upc cablecom GmbH, Industriestrasse 149, 9200 Gossau
(0800 66 88 66)

Swisscom

Swisscom (Schweiz) AG, It, Network & Innovation
Partner Contact Center, 8021 Zürich
(Tel. 0800 477 587)