



Bau und Umwelt
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 50
bauamt@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Notwendige Unterlagen für die Baueingabe

Zur Beurteilung Ihres Baugesuchs sind, je nach Bauvorhaben nachfolgende Unterlagen bei der Abteilung Bau und Umwelt Pfäffikon, in dreifacher Ausführung allseitig unterzeichnet (Bauherr, Eigentümerschaft, Projektverfasser) einzureichen:

- [Baugesuchsformular](#) (Ordentliche Verfahren / Anzeigeverfahren)
Das Anzeigeverfahren kann für kleinere Bauvorhaben angewendet werden, bei welchen kein Interesse Dritter besteht. Die Bearbeitungsfrist bei vollständigem Dossier beträgt 30 Tage. Bei Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen und / oder in überkommunal geschützten Ortsbildern ist das Anzeigeverfahren nicht zulässig.
- [Grundbuchauszug](#) (Grundbuchamt Pfäffikon T: 044 752 38 38)
- Evtl. Projektbeschreibung (Nutzung, Personenbelegung, Bauvorhaben etc.)
- je nach Art und Lage des Bauvorhabens notwendige Zusatzformulare (Gebäude- und Wohnungserhebung, Ausserhalb Bauzone: Landwirtschaftsbetriebe, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe usw.)
- aktuelle Kopie des Katasterplans mit eingetragenen Baulinien und eingezeichnetem und vermasstem Bauvorhaben (verifiziert durch Nachführungsgeometer [Ingesa AG](#); zu Beziehen über E: wetzikon@ingesa.ch T:044 934 33 88)
- massstäblicher Umgebungsplan mit Höhenkoten, Zufahrten, etc.
- Projektpläne (Grundrisse, Fassaden, Schnitte) im Massstab 1:100 (Darstellung: Neubau rot, Abbruch gelb, Bestand schwarz)
- Berechnung über die zulässige Ausnutzungsziffer / [Baumasseberechnung](#)
- Parkplatzberechnung
- Evtl. nachbarliche Zustimmungserklärung (Unterschreitung Grenzabstände, Anwendung des Anzeigeverfahrens usw.)
- Evtl. Brandschutz[nachweis](#) /-pläne sowie Meldung des [QS-Verantwortlichen Brandschutzes](#)
- weitere für die Prüfung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen

Zusätzlich finden Sie weitere Informationen zum Bewilligungsverfahren auf der Seite des Kantons: www.baugesuche.zh.ch

Sie wollen Ihr Baugesuch elektronisch einreichen? Nutzen Sie den Service [eBaugesuche](#).



Nachfolgende Übersicht gibt Ihnen einen Überblick über die notwendigen Unterlagen, je nach Vorhaben:

(Neu-) Bauvorhaben	Unterlagen												
	Baugesuchsformular AV/OV)	Projektbeschreibung	Zusatzformulare	Grundbuchauszug	Beglaubigter Katasterplan	Situationsplan / Umgebungsplan	Projektpläne (Grundriss / Schnitte / Ansichten)	Baumasseberechnung	Parkplatzberechnung	Brandschutzdokumente	Meldeformular PV (6)	Daten- /Produkteblätter	
Einfamilienhaus	x		X (1.4)	X	X	X	X	X	X				
Mehrfamilienhaus	x	(X)	X (1.4)	X	X	X	X	X	X	(X)			
Industrie- und Gewerbebau	X	X	X (3.4)	X	X	X		X	X	(x)			
Landwirtschaftliches Gebäude	X	(x)	(x) (3,4)	X	X	X		X					
Garage / Carport	X			X	X	X		X	(x)				
Gastgewerbe	X	X	X (3,(4))	(X)	X	X		(x)	X	(X)			
Solaranlage (9) (Bewilligungsverfahren)	X				X	(x)	X					X	
Wärmepumpen (10) (Bewilligungsverfahren)	X		X (5.8)		x							x	

Legende:

- (1) Zusatzformular: [Gebäude- und Wohnungserhebung](#)
- (2) Zusatzformular: [ausserhalb Bauzone: Landwirtschaftsbetriebe und Gartenbau](#)
- (3) Zusatzformular: [Gewerbe- und Industrie](#)
- (4) Zusatzformular: [Entsorgung Bauabfälle](#)
- (5) Lärmschutznachweis [LN1\(a\) oder LN1\(b\) nach Cercle Bruit](#) von einer zur [privaten Kontrolle berechtigten Person](#)
- (6) Bei Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden ohne überkommunalem Schutz und Gestaltung gem. BVV Art. 32a RPV kann das Meldeverfahren [angewendet](#) werden.
- (7) [Gesuch](#) um Erteilung gewässerschutzrechtliche Bewilligung)
- (8) WTA [Gesuchsformular](#)
- (9) Insbesondere bei Kultur- oder Naturdenkmal / Schutzobjekt bzw. Schutzzone
- (10) Insbesondere in Kernzonen sowie bei Kultur- oder Naturdenkmal / Schutzobjekt bzw. Schutzzone

Meldeverfahren für Wärmepumpen

Für Wärmepumpen gelten ab 1. Januar 2023 neuen Richtlinien, abrufbar unter [Bewilligung Wärmepumpen | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#).

Die Unterlagen sind gemäss den entsprechenden kantonalen Checklisten vor Ausführung zur Prüfung einzureichen. Es ist zu beachten, dass die Bearbeitungsfrist im Meldeverfahren ebenfalls 30 Tage beträgt. Bei Erdsondenbohrungen ist der Kanton beteiligt, sodass die Bearbeitungsfrist von 30 Tagen nicht eingehalten werden kann.

Die Lärmschutznachweisformulare der Privaten Kontrolle (LN-1a und LN-1b) können ab dem 1. Januar 2023 direkt aus der Webapplikation «Lärmschutznachweis» des Cercle Bruit (<https://www.fws.ch/laermschutznachweis/>) generiert werden.

Die Meldepflicht ändert jedoch nichts daran, dass die geltenden Bauvorschriften eingehalten werden müssen und im Falle von Erdwärmesonden auf die Bewilligung des Kantons gewartet werden muss. Mit verschiedenen Vorkehrungen wird sichergestellt, dass das ausgeweitete Meldeverfahren nur dort zur Anwendung gelangt, wo keine legitimen Schutzinteressen betroffen sind. So wird z.B. bei Luft / Wasser-Wärmepumpen auch im Meldeverfahren ein Lärmschutznachweis verlangt, mit dem die Einhaltung der Lärmgrenzwerte und des Vorsorgeprinzips bestätigt und dokumentiert werden. Des Weiteren bleibt im Rahmen des Vollzugs sichergestellt, dass die örtliche Baubehörde meldepflichtige Vorhaben, die einer Beurteilung durch kantonale Stellen bedürfen, diesen zur Kenntnis bringen und kantonale Stellen somit ebenfalls die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens verlangen können.

Meldeverfahren für Solaranlagen

Für Solaranlagen gelten ab 1. Januar 2023 neuen Richtlinien, abrufbar unter [Meldeverfahren für Solaranlagen, Wärmepumpen und E-Ladestationen | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#).

Die Unterlagen sind gemäss den entsprechenden kantonalen Checklisten vor Ausführung zur Prüfung einzureichen (für die Meldung können gemäss obigem Link die Online Formulare verwendet werden). Es ist zu beachten, dass die Bearbeitungsfrist im Meldeverfahren ebenfalls 30 Tage beträgt.

Die Meldepflicht ändert jedoch nichts daran, dass die geltenden Bauvorschriften eingehalten werden müssen und falls die Voraussetzungen für das Meldeverfahren nicht erfüllt sind, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist.

Ebenfalls ist insbesondere zu beachten, dass die Anlage im Sinne der Vorsorge nach Art. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) keine schädliche oder lästige Sonnenlichteinwirkungen abgibt und dies entsprechend frühzeitig begrenzt wird. Die Sonnenkollektoren sind im Sinne der Vorsorge zwingend mit Antireflexionsglas auszurüsten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass das vorliegende Merkblatt Ihnen einen Grobüberblick geben soll. Es handelt sich um eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte. Jedes Baugesuch und –vorhaben ist individuell. Je nach Bauvorhaben (Umbau / Sanierung / Lage in einer besonderen Zone usw.) können die notwendigen Unterlagen abweichen.

Das Bauamt wird Sie innerhalb der Vorprüfungsfrist orientieren, falls das Baudossier nicht vollständig vorliegt oder ein anderes Verfahren Anwendung findet.