



Allgemeine Bedingungen und Hinweise zu Baubewilligungen

gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 280 vom 23. Oktober 1981

1. Gültigkeit der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

Massgebend sind die Bestimmungen gemäss § 322 PBG.

Die Baubewilligung gilt nur für aus den genehmigten Projektplänen ersichtliche Bauten, Anlagen und Ausrüstungen. Projektänderungen sind vor Ausführung vom Gemeinderat bewilligen zu lassen.

2. Rechtskraft der Baubewilligung

Die Baubewilligung wird nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen ab Zustellung der Baubewilligung rechtskräftig.

3. Baubeginn / Baufreigabe

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist und alle darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen, erfüllt sind (§ 326 PBG).

Als Baubeginn gilt bei Neubauten der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus.

Die Baufreigabe muss von der Kanzlei schriftlich bestätigt werden.

4. Vorbehalt weiterer Bewilligungen

Sind für das Bauvorhaben weitere Bewilligungen oder Genehmigungen nötig (z.B. von kantonalen Amtsstellen bezüglich Bauvorhaben an Staatsstrassen, ausserhalb der Bauzonen, an Schutzobjekten etc.), so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn diese Bewilligungen vorliegen. Gleichermassen gilt dies auch für zusätzliche Bewilligungen (z.B. für Wasseranschluss, Abwasseranschluss, Feuerungs- und Tankanlagen, Zivilschutzraum, Aufzugsanlagen etc.).

5. Meldepflicht und Baukontrolle

Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände sind gemäss den in der Baubewilligung aufgeführten Meldekarten der Gemeindeganzlei rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist.

Es ist besonders zu beachten:

- die Abnahme der Entwässerungsanlagen (Schmutz + Meteor) und der Wasserversorgungsanschlüsse **ist vor dem Eindecken** zu melden an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Bachmann, Stegemann und Partner, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (052 305 22 55).
- die Armierung des Schutzraumes ist vor dem Betonieren zur Abnahme ebenfalls dem Ingenieur Bachmann, Stegemann + Partner, Andelfingen, zu melden
- die Schutzbauwerke für Tankanlagen (Oelfeuerung) sind mindestens zwei Tage im voraus zur Abnahme zu melden an den Feuerpolizisten Herr X. Fazan, (Tel. 079 352 29 04)
- Neubauten, An- und Umbauten von Feuerungsanlagen, Kamine und Cheminée-Anlagen sind vor der definitiven Fertigstellung im Rohbau dem Feuerpolizisten zur Abnahme zu melden.

6. Höhenangabe

Die für das Bauvorhaben massgebende Höhenkote ist vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Bachmann, Stegemann und Partner, 8450 Andelfingen (052 305 22 55), aufgrund des Höhenfixpunktnetzes am Schnurgerüst angeben zu lassen.

7. Beanspruchung des öffentlichen Grundes

Der öffentliche Grund darf nur mit Zustimmung des betreffenden Eigentümers beansprucht werden (z.B. für Grabarbeiten, Aufstellen von Baubaracken, Mulden etc.).

Bei Staatsstrassen ist das Kantonale Tiefbauamt, Werkhofstrasse 5, Unterhaltsregion III, 8451 Kleinandelfingen (052 305 10 50), zuständig.

Trottoire und Randsteine sind so zu schützen, dass möglichst keine Beschädigungen entstehen. Wird Strassengebiet durch Bauarbeiten beschädigt, ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Verursachers fachgerecht wieder herzustellen.

Durch Bauarbeiten dürfen weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei unumgänglichen Behinderungen des Fussgänger- und Fahrzeugverkehrs - auch wenn diese nur kurzfristig erfolgen - sind die Baustellen nach den Vorschriften des Strassenverkehrsgesetzes bzw. der Strassensignalisations-Verordnung fachgerecht abzuschränken und zu signalisieren.

8. Anpassungsarbeiten am Strassengebiet

Notwendige Anpassungsarbeiten dürfen am öffentlichen Grund (z.B. bei Garage- und Parkplatz Einfahrten) nur im Einvernehmen mit dem Ingenieur- und Vermessungsbüro Bachmann, Stegemann und Partner, 8450 Andelfingen (052 305 22 55) vorgenommen werden. Sie sind durch einen ausgewiesenen Strassenbauunternehmer ausführen zu lassen.

Für Anpassungsarbeiten an Staatsstrassen ist die Bewilligung des Kantonale Tiefbauamt, Werkhofstrasse 5, Unterhaltsregion III, 8451 Kleinandelfingen (052 305 10 50), einzuholen.

9. Baustellenabwasser

Die Beseitigung des Baugruben- bzw. Baustellenabwassers hat gemäss SIA-Norm 431 zu erfolgen.

Für Bau- und Baustellenabwasser werden bei Neubauten die doppelte Bauwassergebühr verrechnet.

10. Bauwasser

Der Bauwasserbezug ist aufgrund der definitiven Wasseranschlussbewilligung im Einvernehmen mit dem Werkvorstand Werner Winkler, Schmittenstrasse 11, 8458 Dorf (052 317 25 03) festzulegen.

Bei Um- und Erweiterungsbauten ist das Bauwasser über die bestehende Wasseruhr zu beziehen. Bei Neubauten wird eine Pauschale für das Bauwasser (gemäss Gemeinderatsbeschluss) erhoben. Der Wasseranschluss bis und mit dem Wasserzähler ist von der Firma Filter AG, San.-Anlagen, 8444 Henggart, Tel. (052 316 16 87) erstellen zu lassen.

11. Baulicher Zivilschutz

Vor Baubeginn ist die Erfüllung der Schutzraumbaupflicht mit dem Kontrollorgan für Schutzbauten, Ingenieurbüro Bachmann, Stegemann und Partner, Andelfingen (Tel. 052 305 22 55) abzuklären und die entsprechenden Auflagen (Eingabe Schutzraumprojekt oder, sofern eine Ausnahme erteilt wird, die Bezahlung der Ersatzabgabe) zu erfüllen.

12. Werkleitungen

Auf Werkleitungen im öffentlichen und privaten Grund ist besondere Rücksicht zu nehmen. Diese sind fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen. Der für die Bauausführung Verantwortliche hat sich vor Baubeginn über den Verlauf allfälliger Werkleitungen im Bereiche des Bauvorhabens zu informieren. Er haftet für allenfalls verursachte Schäden.

Ist wegen der Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen erforderlich, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werkeigentümern Kontakt aufzunehmen.

Für die einzelnen Werkleitungen sind zuständig:

- Wasseranlagen

Werkvorstand Werner Winkler, Schmittenstrasse 11, 8458 Dorf (052 317 25 03)

- Abwasseranlagen

Tiefbauvorstand Werner Winkler, Schmittenstrasse 11, 8458 Dorf (052 317 25 03)

- **Elektrizität**

EKZ, Betriebsleitung Weinland, Deisrütistr. 12, Oberohringen, 8472 Seuzach (052 320 41 11)

- **Telefon** (Fernmeldeanlagen)

Swisscom, www.swisscom.ch/sp-portal oder Gisnummer: 0800 477 587

- **Antennenkabel**

Cablecom GmbH, Region Ost, Industriestr. 149, 9200 Gossau, Tel. 071 387 57 42, oder Leitunskataster.ost@upc-cablesom.ch

13. Anlagen längs Strassen

a) **Abschlüsse**

Stossen humusierte Flächen an öffentlichen Grund, so sind diese wie folgt abzuschliessen:

- gegenüber Fahrbahn: Stellriemen 8/25cm
- gegenüber Gehweg: Stellriemen 6/25 cm

b) **Böschungen**

Böschungen im Bereiche von Strassen und Gehwegen dürfen ohne entsprechende Sicherung im Verhältnis von maximal 2:3 angelegt werden. Zwischen den Stellriemen und dem Böschungsfuss muss ein Abstand von mindestens 30 cm eingehalten werden.

c) **Mauern, Einfriedungen, Bäume, Pflanzen**

Es wird auf die Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen vom 19. April 1978 (Strassenabstands-Verordnung) verwiesen.

d) **Abgrabungen**

Abgrabungen entlang von Strassen und Gehwegen sind nur in einem Abstand von mindestens 1,0 m zulässig. Andernfalls müssten entsprechende Schutzvorrichtungen errichtet werden.

e) **Verkehrssicherheit**

Es wird auf die Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern vom 15. Juni 1983 (Verkehrssicherheits-Verordnung) verwiesen.

14. Garagerampen

Das Gefälle von Garagezufahrten darf maximal 15% betragen, sofern dieses nicht aus Verkehrssicherheitsgründen im Bewilligungsverfahren eingeschränkt werden muss. Von der Strassen- bzw. Gehweggrenze aus ist ein horizontaler Streifen von mindestens 1.0 m anzulegen.

Im Bereiche von Staatsstrassen sind die Auflagen des Kantonalen Tiefbauamtes massgebend.

15. Wärmegewinnung, Alternativenergien

Bauten und Anlagen für die Wärme- und Energiegewinnung aus Luft, Boden, Wasser etc. bedürfen einer besonderen Bewilligung, sofern diese nicht bereits im Zusammenhang mit der Baubewilligung erteilt worden ist.

16. Unfallschutz

Unfallgefährliche Stellen wie Terrassen, Fenster, Balkone, Treppen, Stützmauern und dergleichen sind nach den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (§ 239 Abs. 1 PBG, § 20 BBV I, SIA-Empfehlung 358) durch Geländer von mindestens 1,0 m Höhe oder Mauern, die eine Dicke von mindestens 0,2 m und eine Höhe von mindestens 0,9 m aufweisen, gegen Absturzgefahr zu sichern.

Fensterbrüstungen müssen eine Mindesthöhe von 0,9 m aufweisen. Bei offenen Geländern dürfen die Zwischenräume maximal 12 cm betragen. Bis zu einer Höhe von 65 cm sind Brüstungen und Geländer so zu gestalten, dass sie von Kleinkindern nicht beklettert werden können. Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter abzudecken.

17. Blitzschutz

Bauliche Anlagen, die zufolge ihrer Lage, Bauart oder Nutzung durch Blitzschlag gefährdet sind (z.B. Gebäude mit starker Personenbelegung, Lagerhäuser, grössere Holzbauten, grössere landwirtschaftliche Bauten etc.) sind mit Blitzschutzanlagen zu versehen. Im Zweifelsfall entscheidet der Blitzschutzaufseher Trepp Haustechnik AG, Martin Trepp, Hochgrütstrasse 48, 8472 Seuzach (052 305 14 18).

18. Briefkästen

Briefkastenanlagen müssen den einschlägigen postalischen Vorschriften entsprechen und der Briefkastenstandort muss vorgängig mit der Post vorgängig abgeklärt werden.

19. Gebäudeversicherung

Neu- und Umbauten müssen obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung versichert werden. Gebäude mit einem Versicherungswert von weniger als Fr. 5'000.-- werden nicht in die Versicherung aufgenommen. Bis zum Betrag von Fr. 25'000.-- ist keine Schätzung notwendig. In diesem Fall genügt eine Meldung an die kantonale Gebäudeversicherung, 8090 Zürich.

Alle anderen Neu- und Umbauten sind nach Fertigstellung zur Schätzung anzumelden.

Für Neubauten und wesentliche Umbauten (über Fr. 50'000.-- oder mehr als 50 % des Versicherungswertes) ist obligatorisch eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Der entsprechende Antrag ist mit besonderem Formular vor Baubeginn bei der Gebäudeversicherung einzureichen.

20. Fertigstellung

Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen bis zum Bezug des Gebäudes fertigzustellen. Die restlichen Arbeiten (z. B. Umgebungsgestaltung) sind ohne Verzug auszuführen.

21. Anschlussgebühren

Mit dem Anschluss von Liegenschaften an das Netz der Wasserversorgung bzw. an die öffentliche Kanalisation werden Anschlussgebühren fällig. Diese basieren auf dem vollen Gebäudeversicherungswert. Die Grundtaxen betragen zurzeit:

Wasser: 1.0%
Abwasser: 1.0% + allfällige Benützungszuschläge

Die Gebühren werden nach Eingang der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung veranlagt.

Bei Um- und Erweiterungsbauten erfolgt ein entsprechender Nachbezug.

22. Wohnungsbezug

Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, nachdem sie kontrolliert worden sind und - bei Verwendung von nassem Mauerwerk - genügend ausgetrocknet sind.

23. Gebäudeaufnahme/Grundbuchvermessung/Einmessung der Werkleitungen und Werkpläne

Neu- und Anbauten bzw. Veränderungen der Gebäudeform müssen in den Grundbuchplänen nachgeführt werden. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer.