

Allgemeine baupolizeiliche Bedingungen

Bestandteil der Baubewilligung für die Ausführung von Neu- und Umbauten

Ausgabe Mai 2004 | Rechtssammlung-Nr. 622

Inhalt

1. Baubewilligung	3
2. Vorbehalte	3
3. Bauabnahmen	3
4. Vermessung	3
5. Werkleitungen	4
6. Kanalisationsanschluss	4
7. Baustellensignalisation	4
8. Ausfahrten	4
9. Inanspruchnahme öffentlichen Grundes	4
10. Umgebungsgestaltung	5
11. Baulärm	5
12. Bauschutt	5
13. Unfallverhütung	5
14. Feuerpolizei	5
15. Blitzschutz	6
16. Schutzraum	6
17. Energetische Massnahmen	6
18. Kehrrichtabfuhr	6
19. Briefkasten	6
20. Gebäudeversicherung	6
21. Strafbestimmungen	6

1. Baubewilligung

Von den behördlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für Änderungen ist der Baubehörde frühzeitig eine neue Planvorlage zur Genehmigung einzureichen.

Das Baugesuch wird nach den kantonalen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und den zugehörigen Verordnungen geprüft. Statische, konstruktive und hydraulische Punkte unterliegen der alleinigen Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der Architekten. Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren.

2. Vorbehalte

Allfällige Rechte gegenüber Dritten sowie Verfügungen anderer Behörden bleiben vorbehalten.

3. Bauabnahmen

Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs sind dem Bausekretariat die in der Bau-bewilligung aufgeführten Bauabnahmen fristgerecht bekannt zu geben:

- a) Baufreigabe
Die Baufreigabe erfolgt auf Gesuch hin, nach Erteilung aller nötigen baurechtlichen Bewilligungen und nach Erfüllung aller auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen.
- b) Kanalisationsabnahme
Es dürfen keine Kanalisationsleitungen und Einrichtungen zugedeckt werden, bevor sie durch die Kontrollorgane abgenommen worden sind. Vor der Abnahme zugedockte Leitungen sind auf Kosten der Bauherrschaft zur rechtmässigen Abnahme nochmals freizulegen.
- c) Rohbaukontrolle
- d) Bezugskontrolle
Die Bauherrschaft oder seine Vertretung hat den voraussichtlichen Bezugstermin mindestens 14 Tage im Voraus zu melden. Die Kontrollorgane erklären die Räume für bezugsfähig, wenn sie den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene entsprechen und die Bauaustrocknung den Richtlinien der Baudirektion (Ausgabe 1986) genügt.
Vor Bezug der Neubauten sind alle durch die Bauarbeiten verschmutzten Anlageteile der öffentlichen und privaten Kanalisationen von der Bauherrschaft auf eigene Kosten reinigen zu lassen und die korrekte Ausführung der energetischen und schalltechnischen Massnahmen durch die zur privaten Kontrolle befugte Person schriftlich zu bestätigen.
- e) Schlussabnahme
Nach Ausführung ist dem Bausekretariat ein vermasster und kolorierter Ausführungsplan 1 : 100 über die verlegten unterirdischen Leitungen zu Händen der Archivakten im Doppel einzureichen.
- f) Unterlassung
Kann eine Kontrolle nicht durchgeführt werden, weil die entsprechende Anmeldung unterblieb, ist die Behörde berechtigt, alle Massnahmen zu verlangen, welche eine nachträgliche Kontrolle erlauben. Allfällige Kosten- und Terminfolgen sind durch die Bauherrschaft zu tragen.

4. Vermessung

Jede Veränderung von Vermarktungs- und Vermessungszeichen durch Unbefugte ist untersagt. Liegen im Baubereich Vermessungsfix- und Grenzpunkte ist unverzüglich der Grundbuchgeometer zu verständigen. Nach Bauvollendung werden die Grenzen vom Grundbuchgeometer überprüft und neue Gebäude, Anbauten usw. aufgenommen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

5. Werkleitungen

Für den Anschluss von Werkleitungen hat sich die Bauherrschaft an die zuständigen Werkträger zu wenden (siehe letzte Seite).

Installationen dürfen nur von den konzessionierten Firmen ausgeführt werden. Vor der Ausführung von Grabarbeiten hat sich die Bauherrschaft über bestehende Werkleitungen im Baugrundstück bei den zuständigen Stellen zu erkundigen. Gebühren für die Anschlüsse der Werkleitungen und der Kanalisation richten sich nach den jeweiligen Reglementen.

6. Kanalisationsanschluss

Vorbehalten bleibt die Kanalisationsbewilligung, sofern sie nicht in der Baubewilligung enthalten ist. Für den Bau sind die Vorschriften der Verordnung über Abwasseranlagen und der technische Anhang massgebend. Die Empfehlungen der SIA-Norm 431 "Entwässerung von Baustellen" sind einzuhalten. Aus der Baugrube darf kein ungeklärtes Wasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

7. Baustellensignalisation

Baustellen, Gerüste, aufgebrochene Strassenstücke und Leitungsgräben müssen, soweit dies die öffentliche Sicherheit erfordert, abgesperrt, vorschriftsgemäss signalisiert und nachts hinreichend beleuchtet werden.

8. Ausfahrten

Für die Anordnung und Gestaltung von Ausfahrten gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes PBG, der kantonalen Strassenabstandsverordnung und der kantonalen Verkehrssicherungsverordnung. Anpassungen des Baugrundstücks haben nach den Weisungen der zuständigen Instanzen zu erfolgen.

9. Inanspruchnahme öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes bedarf der Bewilligung der Baubehörde (für Gemeindestrassen) oder der Baudirektion, Tiefbauamt Staatsstrassen (für Staatsstrassen).

- a) Die Zufahrtsstrasse zur Baustelle ist für den ungehinderten Verkehr offen und in ordentlichem Zustand zu halten. Mit den Bauarbeiten in Zusammenhang stehende Verschmutzungen der öffentlichen Strassen sind täglich zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann die Gemeinde die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.
- b) Bei Trottoirüberfahrten ist der Belag nach Angaben der zuständigen Behörde und auf Kosten der Bauherrschaft zu verstärken. Auffahrten sind nach Weisung der zuständigen Behörde auszubilden.
- c) Im öffentlichen Gebiet dürfen Gräben nur im Einvernehmen mit der Baubehörde ausgehoben und eingedeckt werden. Die Bauherrschaft hat die Wiederherstellung des Belags auf öffentlichem Grund auf eigene Kosten und nach Weisungen der Baubehörde zu veranlassen.
- d) Strassensammler, Hydranten und Beleuchtungskandelaber, die sich im Bereich projektieter Einfahrten befinden, sind von der Bauherrschaft auf eigene Kosten und nach Angaben der betreffenden Werke zu versetzen.
- e) Böschungen entlang von Strassen dürfen erst 0.50 m hinter der Strassengrenze beginnen. Schüttungen dürfen die Neigung von 2 : 3 nicht übersteigen. Sichtlinienbereiche von Ausfahrten und Kurven sind gemäss der Kantonalen Strassenabstandsverordnung zu berücksichtigen.

10. Umgebungsgestaltung

Für Geländeänderungen wie Auffüllungen, Abtragungen, Errichtung von Stützmauern von über 0.80 m Höhe sowie die Errichtung von Mauern und Einfriedungen entlang von Strassen ist die Bewilligung der Baubehörde einzuholen. Aufschüttungen auf dem Grundstück sind denjenigen der Nachbargrundstücke harmonisch anzupassen. Vor Ausführung der Umgebungsarbeiten sind die Aufschüttungen vor Ort zu profilieren und anzuzeigen und nach Weisungen der Baubehörde auszuführen. Für das Erstellen von Einfriedungen und das Pflanzen von Sträuchern und Bäumen entlang von Strassen sind die Bestimmungen der Kantonalen Strassenabstandsverordnung massgebend. Sichtlinienbereiche von Ausfahrten und Kurven sind zu berücksichtigen. Entlang des öffentlichen Grundes sind 0.50 m breite Bankette zu erstellen und von Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.

a) Empfehlung für die Bepflanzung

Bei Neubepflanzungen von Gärten und Anlagen sind nach Möglichkeit einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden, da sich viele Tiere von deren Früchten, Blättern und Samen ernähren. Auf Zierwacholder-Arten sollte indes verzichtet werden, weil die Gitterrostpilze der Zierwacholder das Birnbaumsterben verursachen. Gut geeignete, einheimische Pflanzen sind:

Weiss-, Schwarz- und Kreuzdorn, Hundsrose, Roter Hartriegel, Haselnuss, schwarzer und roter Holunder, wolliger und gewöhnlicher Schneeball, rotes Geissblatt, Pfaffenhütchen, Liguster, Faulbaum, Vogelbeere, Traubenkirsche, verschiedene Weidearten, Berg-, Spitz- und Feldahorn, Birke, Hagebuche, Rotbuche, Eiche, Linde, Ulme, Nussbaum, Weiss- und Rottanne, Föhre, Eibe usw.

b) Rücksichtnahme auf brütende Vögel

Gebäudeabbrüche, Renovationen und Umbauten sollten möglichst ausserhalb der Brutzeit terminiert werden.

11. Baulärm

Der Lärm von Baumaschinen ist durch geeignete Vorrichtungen wirksam zu dämpfen. Der Einsatz von Rammgeräten erfordert die Bewilligung der Baubehörde. Alle Sprengarbeiten sind bewilligungspflichtig und dürfen nur durch ausgewiesene Fachleute ausgeführt werden.

12. Bauschutt

Die beim Abbruch, Umbau oder Neubau anfallenden Bauabfälle sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfälle und Deponiematerial zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen. Im Allgemeinen gelten die Anordnungen der SIA-Empfehlung 430 "Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten" (Norm SN 509 430) als verbindlich.

13. Unfallverhütung

Für die Sicherheit der Arbeiter und der Passanten sind die notwendigen Sicherheitsmassnahmen zu treffen. Für die Erforderlichkeit und Aufstellung sind die geltenden Richtlinien der SUVA massgebend. Geländer und Brüstungen sind gemäss SIA-Norm 358 auszuführen. In abweichenden Fällen sind der Baubehörde Detailpläne vor der Ausführung zur Genehmigung vorzulegen. Für landwirtschaftliche Bauten ist das Merkblatt "Sichere landwirtschaftliche Gebäude" der Beratungsstelle für Unfallverhütung in der Landwirtschaft (BUL) zu beachten.

14. Feuerpolizei

Für die Erstellung oder den Ersatz von Feuerungs- und Tankanlagen sind der Baubehörde die entsprechenden Gesuchsunterlagen zur Bewilligung einzureichen. Bei der Ausführung sind alle feuerpolizeilichen und gewässerschutzrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

15. Blitzschutz

Es gelten die Kantonale Verordnung über den Gebäudeblitzschutz vom 21. August 1974 und das Merkblatt M100 "Blitzschutzanlagen" der Kantonalen Feuerpolizei vom 15. Juni 1995.

16. Schutzraum

Grössere Neu- und Umbauten sind schutzraumpflichtig. Das Schutzraumprojekt bedarf der Bewilligung durch die zuständige Kontrollstelle für den baulichen Zivilschutz.

17. Energetische Massnahmen

Vor Baubeginn ist durch eine zur privaten Kontrolle befugte Fachperson nachzuweisen, dass das Bauvorhaben in Bezug auf die Wärmedämmung, Heizungs- Klima- und Lüftungsanlagen sowie Schallschutz den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Nach Bauvollendung ist die Ausführungskontrolle durch eine zur privaten Kontrolle befugte Fachperson zu erbringen.

18. Kehrrichtabfuhr

Bei Überbauungen mit mehreren Wohnungen sind für die Bereitstellung von Abfällen Container zu verwenden. Die Container sind möglichst unauffällig aufzustellen. Der Standort ist mit der Gesundheitsbehörde abzusprechen.

19. Briefkasten

Die Hausbriefkastenanlage hat den Vorschriften der schweizerischen Postverordnung zu entsprechen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, sich mit dem örtlichen Postamt in Verbindung zu setzen.

20. Gebäudeversicherung

Das Bauobjekt ist gemäss § 15 Gebäudeversicherungsgesetz vom 2. März 1975 zu versichern.

21. Strafbestimmungen

Nichtbeachtung der Vorschriften und Anordnungen der Baubehörde werden mit Busse bis Fr. 50'000.-- bestraft. Die Verpflichtung, vorschriftswidrige Bauten und Bauteile zu beseitigen, wird durch die Strafmassnahme nicht aufgehoben.