



Allgemeine Hinweise zur Baubewilligung

1. ALLGEMEINES

1.1. Baurechtliche Bewilligung

Die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), bilden einen integrierenden Bestandteil der baurechtlichen Bewilligung.

1.2. Gültigkeit der Baubewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, nach Eintritt der Rechtskraft, wenn nicht vorher der Baubeginn erfolgt.

1.3. Baubeginn

Ein sichtbarer, wesentlicher Anteil an Aushub/Abbruch einer neuen oder bestehenden Baute gilt als Baubeginn.

Der Baubeginn darf erst erfolgen, wenn alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig geworden und alle gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind sowie alle fälligen Gebühren bezahlt sind. Die Baufreigabe durch das Bausekretariat wird schriftlich (Brief oder E-Mail) erteilt.

1.4. Verantwortlichkeit

Die Bauherrschaft ist verantwortlich für die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen aus der Baubewilligung. Eine Übertragung an einen Rechtsnachfolger oder Beauftragung durch Dritte entbindet die Bauherrschaft nicht aus dieser Verantwortung.

Es ist Sache der Bauherrschaft, dass die Bedingungen und Auflagen aus der Baubewilligung eingehalten und bekannt sind.

1.5. Änderungen

Bei wesentlichen Änderungen ist eine erneute Baueingabe inkl. Ausschreibung erforderlich.

Die Pflicht zur erneuten Ausschreibung richtet sich nach § 13 ff der Bauverfahrensverordnung (BVV).

1.6. Vermessung und Vermarkung

Nach Bauvollendung inklusive Umgebungsarbeiten wird der zuständige Nachführungsgeometer zu Lasten der Bauherrschaft die amtliche Vermessung nachführen. Für Schäden an der Vermarkung haftet die Bauherrschaft.

1.7. Bauzeitversicherung

Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten sind auf Beginn der Bauarbeiten zum steigenden Wert zu versichern (Bauzeitversicherung).

1.8. Gebühren

Die Baugebühren bemessen sich nach dem Gebührentarif vom 1. Januar 2025. Die erste Gebührenabrechnung erfolgt mit der Erteilung der Baubewilligung. Die Schlussabrechnung der Gebühren erfolgt nach erfolgter Schlussabnahme oder nach Abschluss des Baugesuchs resp. nach Behebung sämtlicher Mängel und Erledigung sämtlicher Pendenzen.

Die effektiven Aufwandkosten der Vermessung werden in allen Fällen weiterverrechnet.

Die Gebühren und Abgaben für den Wasseranschluss und Kanalisationsanschluss sind in der Verordnung zur Wasserversorgung vom 8. Juni 2016 und in dessen Tarifreglement sowie in der Verordnung über die Abwasseranlagen vom 29. Juni 1970 sowie der Verordnung über die Beiträge und Gebühren an Abwasseranlagen der Gemeinde Ottenbach vom 2. Oktober 1979 geregelt.

2. BESONDERE ANLAGEN

2.1. Entwässerungsanlagen

Bei Um- und Erweiterungsbauten ist vor der Baufreigabe das ganze bestehende Leitungssystem (Hausanschlussleitungen Abwasser/Meteor) bis zu den Hauptleitungen mit Fernsehaufnahmen aufzunehmen und das Resultat vorzulegen. Allfällige Sanierungen/Reparaturen hat der Eigentümer entsprechend vorzunehmen.

2.2. Wasseranschluss

Vor Baufreigabe sind der Tiefbau- und Werkkommission Ottenbach die Gesuche für Neuanschluss oder Änderungen des Trinkwasseranschlusses vierfach zur Prüfung vorzulegen. Die Bewilligung muss vor Baufreigabe vorliegen und allfällige Auflagen sind entsprechend zu erfüllen. Gibt es keine Änderung des bestehenden Wasseranschlusses so ist dies dem Tiefbau- und Werksekretariat per E-Mail oder Brief mitzuteilen.

2.3. Hydrantenanlagen

Allfällige Hydranten auf dem Baugrundstück sind für die ungehinderte Benützung durch die Feuerwehr und Wasserversorgung freizuhalten.

2.4. Stromanschluss

Die Bauherrschaft hat sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den EKZ bezüglich des Stromanschlusses in Verbindung zu setzen. Die Baubewilligung der Gemeinde garantiert weder die Lieferung von Baustrom noch die spätere definitive Stromversorgung durch die EKZ.

3. ÖFFENTLICHER GRUND, BAUINSTALLATIONEN, SCHUTZMASSNAHMEN

3.1. Werkleitungen

Zur Verhütung von Schäden hat sich die Bauherrschaft vor Baubeginn über das Vorhandensein von Werkleitungen (Wasser, Gas, Elektrisch, Telefon, Fernsehen, Steuerkabel, Kanalisation usw.) bei den betreffenden Werkeigentümern direkt zu informieren.

Sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit der Bauausführung an den erwähnten Leitungen entstehen, werden auf Kosten der Bauherrschaft behoben.

- 3.2. Benützung öffentlichen Grundes**
Für die Benutzung von öffentlichem Grund der Gemeinde ist gemäss § 231 Planungs- und Baugesetz eine ausdrückliche (separate) Bewilligung der Gemeinde Ottenbach erforderlich.
Die Inanspruchnahme öffentlichen kantonalen Grundes wird durch die Sondergebrauchsverordnung (SGV) vom 24.05.1978 geregelt.
- 3.3. Gehwege, Strassen und Plätze**
Öffentliche Verkehrswege dürfen für Leitungsanschlüsse nur mit Bewilligung der Gemeinde oder des kantonalen Tiefbauamtes aufgebrochen werden. Die Beläge und Abschlüsse sind im Bereich der Baustelle während der ganzen Dauer der Bauarbeiten zu schützen. Aufbrüche sind normgerecht und unverzüglich instand zustellen. Bei säumiger oder schlechter Instandstellung kann die Gemeinde die Behebung der Mängel auf Kosten der Bauherrschaft veranlassen.
- 3.4. Verkehrsbeeinträchtigung**
Durch die Bauarbeiten und des damit im Zusammenhang stehenden Materialumschlages sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen darf der Verkehr sowie die Verkehrssicherheit auf den öffentlichen und privaten Strassen nicht beeinträchtigt werden.
Für die Parkierung, das Materiallager sowie den Material-/Warenumschlag ist während der Bauzeit Platz auf privatem Grund zu schaffen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde kann öffentlicher Grund gegen Bezahlung genutzt werden.
- 3.5. Verschmutzung des öffentlichen Grundes**
Mit den Bauarbeiten stehende Verschmutzungen auf öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind sofort zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Kanton oder die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten des Bauherrn ausführen lassen. Bei Zuwiderhandlung kann für die Reinigung eine Kautions eingefordert werden.
- 3.6. Öffentliche Kanäle und Gewässer**
Für Beschädigungen und Verschmutzungen von Kanälen und Gewässer, die während der Bauzeit entstanden sind oder infolge der Bautätigkeit nachträglich eintreten, haftet die Bauherrschaft.
- 3.7. Bauwasser**
Der vorübergehende Wasserbezug ab Hydrant bedarf einer Bewilligung durch die Wasserversorgung. Das Bauwasser wird pro m³ umbauten Raums berechnet.
- 3.8. Baustellenabwasser**
Die Empfehlung SN 509 431 der Schweizerischen Normenvereinigung (SN) „Entwässerung von Baustellen“ ist verbindlich anzuwenden.
- 3.9. Toilettenanlagen**
Für die mit Bauarbeiten beschäftigten Personen sind geeignete Toilettenanlagen aufzustellen und zu unterhalten. Die Toilettenanlagen dürfen erst nach Bauvollendung abgebrochen werden.
- 3.10. Baulärm und Beleuchtung**
Die Vorschriften des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983, der regierungsrätlichen Verordnung über den Baulärm vom 27. November 1969, der Baulärm-Richtlinie vom BAFU und die Polizeiverordnung der Gemeinde Ottenbach vom 11. Juni 2015 sind zu beachten.
Die Beleuchtung der Baustelle und der Baureklame dürfen für die Umgebung nicht störend wirken.

3.11. Bauabfälle

Gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) ist mit der Baugesucheingabe das Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» einzureichen.

3.12. Radon

Radon entsteht als Teil der Uranzerfallsreihe. Uran ist überall im Untergrund vorhanden. Beim natürlichen Zerfall von Uran entsteht unter anderem Radium und daraus Radon. Radon ist radioaktiv und schwebt in der Atemluft. Er kann beim Einatmen in die Lunge gelangen. Dies kann zu Lungenkrebs führen. Das Radonrisiko in Ottenbach wird gemäss Bundesamt für Gesundheit BAG als mittel eingestuft. Weitere Informationen finden Sie unter www.bag.admin.ch.

3.13. Luftreinhaltung

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der Richtlinie zur Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft) vom BAFU, Ergänzte Ausgabe Februar 2016. Die Bauherrschaft hat für die Einhaltung zu sorgen.

3.14. Schutzgeländer und Brüstungen

Die Geländer und Brüstungen, insbesondere auch bei allfälligen Stützmauern der Umgebungsgestaltung, müssen den Bestimmungen der Schweizer Norm SN 543 358 (SIA-Norm 358, Geländer und Brüstungen) entsprechen.

4. BAUAUSFÜHRUNG

4.1. Beschaffenheit

Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand oder bei der Entsorgung Personen oder Sachen gefährden. Erneuerbare Energien sind sowohl bei Sanierungen wie auch bei Neubauten nach Möglichkeit zu prüfen.

4.2. Gartenanlagen

Für die Erstellung von Gartenanlagen und Einfriedungen gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) §§ 169-172, 177, 178 und die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV). Das gewachsene Terrain soll nach Möglichkeit nicht verändert werden. Das Neigungsverhältnis der anzulegenden Böschungen darf höchstens 2:3 betragen. Zum Schutz von Flora und Fauna sollen ortsübliche, heimische Pflanzen/Gewächse gepflanzt werden. Es dürfen keine invasiven Pflanzen und keine Feuerbrand-Wirtspflanzen gepflanzt werden.

4.3. Material- und Farbkonzept

Die Materialien und Farbgebung sämtlicher Fassadenteile, Geländer, Brüstungen usw. sowie das Bedachungsmaterial sind durch die Hochbaukommission vor deren Ausführung genehmigen zu lassen.

4.4. Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage hat den Bestimmungen der Postverordnung (VPG) vom 29. August 2012 zu entsprechen.

5. MELDUNGEN/KONTROLLEN

5.1. Baukontrollen

Gemäss § 327 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind der Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der örtlichen Baubehörde rechtzeitig zu melden.

Folgende Kontrollen werden durchgeführt:

- Schnurgerüstkontrolle
- Sockelkontrolle
- Rohbaukontrolle
- Energietechnische Kontrolle
- Material- und Farbkontrolle
- Kanalisationskontrollen
- Schlusskontrolle

Die neuen Wohnungen / Gebäude dürfen ohne erfolgte Schlussabnahme der Abteilung Hochbau und allenfalls weiteren Amtsstellen, nicht bezogen resp. in Betrieb genommen werden.

Ottenbach, 18. August 2025