



## 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 3 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**

Abweichungen von den genehmigten Plänen müssen der Bewilligungsinstanz der Gemeinde Ottenbach, vor deren Ausführung, zur Genehmigung vorgelegt werden.

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. **Gebäudeversicherung**

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

## **1.8. Gebühren**

Für Baubewilligungen ab April 2016, welche mittels einer Kautions verfügt wurden, richten sich die Gebühren nach der Baugebührenverordnung vom 8. Juni 2016. Für die Baubewilligungen vor April 2016 gelten noch die Baugebühnenvorschriften vom 26. Mai 1998.

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**

Vor Baufreigabe sind der Tiefbau- und Werkkommission Ottenbach die Gesuche für Neuanschlüsse oder allfälligen Anpassungen/Änderung an der Kanalisation vierfach zur Prüfung vorzulegen. 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.

Falls Änderungen an der Liegenschaftsentwässerung gemacht werden, ist der Tiefbau- und Werkkommission das Gesuch für die Änderung der Liegenschaftsentwässerung je vierfach zur Prüfung vorzulegen. Die Bewilligung muss vor Baufreigabe vorliegen und allfällige Auflagen sind entsprechend zu erfüllen.

Das Entwässerungskonzept hat die Liegenschaftsentwässerungsanlage und Entwässerung der Zufahrten, Vorplätze, Parkplätze und Terrassen zu beinhalten und hat den folgenden Regelwerken zu entsprechen: Norm Liegenschaftsentwässerung SN 592 000, Richtlinie Regenwasserentsorgung VSA 2002 und Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung Baudirektion Kanton Zürich (AWEL, Februar 2013).

Gibt es keine Änderung der bestehenden Entwässerungsanlagen so ist dies dem Tiefbau- und Werksekretariat per E-Mail oder Brief mitzuteilen.

### **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.

### **2.5. Kabelnetz für Radio und Fernsehen/Internet**

In Ottenbach besteht neben der Swisscom auch die Möglichkeit sich bei der Genossenschaft Ortsnetz Ottenbach (GOO) für Radio, Fernsehen und Internet anzuschliessen.

- 2.6. **Gasanschluss**  
Falls ein Gasanschluss gewünscht ist, ist das Wasserwerk Zug WWZ zuständig.
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 staatlichen Grundes wird durch die Sondergebrauchsverordnung vom 24.5.1978 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 auf den öffentlichen und privaten Strassen nicht beeinträchtigt werden.  
Für das Parkieren und der Material-/Warenumschlag ist während der Bauzeit nach Möglichkeit auf privatem Grund ein Raum/Platz für dies zu schaffen.
- 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**  
Für Beschädigungen und Verschmutzungen von Kanälen, die während des Baues 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 m<sup>3</sup> 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 eidg. Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983, der regierungsrätlichen Verordnung über den Baulärm vom 27. November 1969, der Baulärm-Richtlinie und die Polizeiverordnung der Gemeinde sind zu beachten.

Die Beleuchtung der Baustelle und der Baureklame dürfen für die Umgebung nicht störend wirken.

### **3.11. Bauabfälle**

Beim Abbruch, Umbau oder Neubau anfallende Baurestmasse ist in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall und Deponiematerial zu trennen und fachgerecht der Entsorgung zuzuführen.

### **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](http://www.bag.admin.ch).

### **3.13. Luftreinhalung**

Die Massnahmen zur Luftreinhalung auf der Baustelle richten sich nach der BUWAL-Richtlinie Luftreinhalung auf Bestellen (Baurichtlinie Luft, 2002). Die Bauherrschaft hat für die Einhaltung zu sorgen.

### **3.14. Schutzgeländer und Brüstungen**

Die Schutzgeländer von Unterniveaugaragen Terrassen, Laubengängen, Balkonen, Treppen, Dachzinnen, Kellerabgängen, Stützmauern usw. sind mindestens 100 cm hoch zu erstellen. Die Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder Übersteigen derselben durch kleine Kinder wirksam verhindert wird. Die SIA-Norm 358 ist einzuhalten.

## **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 (EGZZGB) §§ 169-172, 177, 178 und die kantonale Strassenabstandsverordnung (SAV). 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 invasive Pflanzen und keine Feuerbrand-Wirtspflanzen gepflanzt werden.

**4.3. Putzstruktur, Farbgebung und Bedachungsmaterial**

Putzstruktur, Farbgebung und Bedachungsmaterial sind im Einvernehmen mit der Hochbaukommission vor Ausführung zu bestimmen. Es sind Putz- und Farbmuster von mind. 1.0 m<sup>2</sup> Grösse vorzulegen.

**4.4. Briefkastenanlage**

Die Briefkastenanlage hat den Bestimmungen der Schweiz. Postordnung zu entsprechen. Mit der örtlichen Poststelle oder der Kreisdirektion Zürich ist diesbezüglich Verbindung aufzunehmen.

**5. MELDUNGEN/KONTROLLEN**

Im Sinne von § 327 des Planungs- und Baugesetzes untersteht die Ausführung der Arbeiten unter diversen Kontrollen, welche den jeweiligen Kontrollorganen zu melden sind.

Durch den Gemeinderat am 6. März 2017 genehmigt und per sofort in Kraft gesetzt.

**Gemeinderat Ottenbach**

Die Präsidentin  
Gabriela Noser Fanger

Die Gemeindeschreiberin  
Evelyne Abegglen