

Allgemeine Baubedingungen

Die nachstehenden allgemeinen Baubedingungen sind ein Bestandteil jeder baurechtlichen Bewilligung.

1. Gültigkeit der baurechtlichen Bewilligung

- 1.1 Die baurechtliche Bewilligung erlischt drei Jahre nach Eintritt der Rechtskraft, wenn nicht vorher mit der Ausführung der Baute begonnen wird (§ 322 PBG). Bei Neubauten gilt der Ausbruch oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.

2. Verantwortlichkeit

- 2.1 Die Bauherrschaft ist verantwortlich, dass sämtliche Bedingungen der baurechtlichen Bewilligung sowie alle sachbezüglichen Gesetze, Verordnungen und Vorschriften eingehalten werden. Tritt vor oder während der Ausführung der Baute eine andere Bauherrschaft an ihre Stelle, so bleibt die ursprüngliche Bauherrschaft solange haftbar, bis der Wechsel dem Bauamt schriftlich angezeigt wird.

3. Bauausführung

- 3.1 Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst begonnen werden, wenn die schriftliche Baufreigabe erteilt wurde (§ 326 PBG). Falls in der Baubewilligung ausdrücklich ein Baubeginn nach Ablauf der Rekursfrist erlaubt wurde, so ist eine schriftliche Baufreigabe durch das Bauamt nicht notwendig. In solchen Fällen ist der Baubeginn der Baukontrolle mitzuteilen.
- 3.2 Die Ausführung der Bauten und Anlagen hat genau nach den genehmigten Plänen zu erfolgen.
- 3.3 Neben Baubeginn, Rohbau- und Bauvollendung sind der Baubehörde auch die wesentlichen Zwischenstände rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist (§ 327 PBG). Dazu sind - wenn mit der Baubewilligung abgegeben - die offiziellen Meldeblätter zu verwenden, andernfalls sind die zuständigen Kontrollorgane direkt zu informieren.
- 3.4 Während den Bauarbeiten üben die von der Gemeinde beauftragten Kontrollorgane die jeweiligen Baukontrollen aus. Den Weisungen der Kontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist die Bauherrschaft mit den Weisungen der Kontrollorgane nicht einverstanden, kann sie bei der Baubehörde den Erlass einer diesbezüglichen, anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen bis dahin einzuhalten.

4. Änderung der Pläne

- 4.1 Für alle Änderungen sind der Baubehörde neue Pläne zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Die Ausführung der Änderungen darf erst erfolgen, wenn die entsprechende behördliche Bewilligung rechtskräftig vorliegt.

5. Werkleitungen / Kanalisation

- 5.1 Die Bauherrschaft ist verantwortlich, dass keine Kabel- und Leitungsanlagen beschädigt werden. Sie ist verpflichtet, sich vor Baubeginn über die Lage allfälliger Werkleitungen in ihrem Grundstück zu erkundigen. Allfällige Beschädigungen sind unverzüglich den betroffenen Versorgungsunternehmen zu melden. Durch Reparaturen verursachte Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.
- 5.2 Der Anschluss von Werkleitungen an das Leitungs- und Kabelnetz richtet sich nach den Verordnungen und Reglementen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.
- 5.3 Elektro-, Gas-, Wasser- und Antennen-Hausinstallationen dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die dafür eine Installationsbewilligung des zuständigen Organs besitzen. Die Arbeiten sind vor Baubeginn den zuständigen Versorgungsunternehmen schriftlich anzumelden.
- 5.4 Die Bewilligungspflicht für das Erstellen oder Erneuern von TV- und Radio-Aussenantennen richtet sich nach der kantonalen Bauverfahrensverordnung. Der Anschluss an das Kabelnetz ist mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzusprechen.
- 5.5 Die Hausentwässerungsanlagen sind gemäss der kommunalen Siedlungsentwässerungsverordnung sowie den aktuellen Richtlinien und Normen der Fachverbände auszuführen.
- 5.6 Sämtliche Leitungen sind vor dem Überdecken rechtzeitig zur Kontrolle und Einmessung den zuständigen Stellen zu melden.
- 5.7 Vor dem Bezug der Bauten ist die Kanalisationsanlage mit Hochdruck durchzuspülen.
- 5.8 Vor der Schlussabnahme der Kanalisationsanlage sind die definitiven Ausführungspläne in zweifacher Ausfertigung dem Kontrollorgan einzureichen.

6. Vermessung

- 6.1 Jede Veränderung von Vermessungszeichen durch Unbefugte ist untersagt. Bei Beschädigungen ist unverzüglich der Grundbuchgeometer zu verständigen.
- 6.2 Die Dimensionen des Bauvorhabens (Grenzabstände, Baulinien etc.) sind vor Baubeginn durch den Grundbuchgeometer rechnerisch überprüfen zu lassen.
- 6.3 Vor Baubeginn ist abzuklären, ob sich Vermessungsfix- und Grenzpunkte im Baubereich befinden. Sollte dies zutreffen, ist der Grundbuchgeometer rechtzeitig zu verständigen.
- 6.4 Das Schnurgerüst ist durch den Grundbuchgeometer abnehmen zu lassen. Vor der Feststellung der Richtigkeit bzw. der Übereinstimmung mit den Bauplänen darf mit dem Erstellen der Foundation bzw. Grundmauern nicht begonnen werden.
- 6.5 Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile müssen rechtzeitig vor dem Überdecken zur Kontrolle und Einmessung dem Grundbuchgeometer gemeldet werden.

- 6.6 Der Grundbuchgeometer überwacht während der Bauzeit die Einhaltung der Gebäude- und Firsthöhen.
- 6.7 Nach Vollendung der Bau- und Umgebungsarbeiten werden vom Grundbuchgeometer der Grenzverlauf kontrolliert und die neuen Gebäude und Anbauten etc. in den Plan für das Grundbuch aufgenommen. Die dadurch verursachten Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

7. Bauinstallation

- 7.1 Die Bauherrschaft hat alle notwendigen Massnahmen zu treffen, um die Sicherheit der auf dem Bau beschäftigten Personen sowie der Anwohner und Passanten zu gewährleisten.

Die eidg. Bauarbeitenverordnung sowie die Vorschriften der SUVA sind einzuhalten.

- 7.2 Das öffentliche Kanalisationsnetz darf durch Bauarbeiten in keiner Weise beeinträchtigt werden; insbesondere darf Bau- und Pumpwasser nicht direkt, sondern nur über eine den geltenden Richtlinien entsprechende Absetzanlage der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Baustelle muss über eine aus Sicht des Gewässerschutzes einwandfreie WC-Anlage verfügen.
- 7.3 Die Bauanschlüsse sind bei den entsprechenden Versorgungsunternehmen mindestens 14 Tage im Voraus anzumelden und nach deren Weisungen auszuführen. Die Entnahme von Wasser aus Hydranten ist nicht gestattet.
- 7.4 Für den Bereich Baugerüste sind die eidg. Bauarbeitenverordnung sowie die geltenden Richtlinien der SUVA massgebend.
- 7.5 Beim Einsatz von Maschinen, Apparaten, Geräten etc. während der Bauphase ist der Baulärm so gering wie möglich zu halten (Polizeiverordnung, Teil IV Lärmschutz).
- 7.6 Die SIA-Empfehlung 430 "Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten" (Norm SN 509 430) ist zu beachten.
- 7.7 Rammarbeiten und Sprengungen sind bewilligungspflichtig (§ 4 der Kant. Verordnung über den Baulärm).

8. Öffentlicher Grund und Strassen

- 8.1 Die Zu- und Wegfahrtmöglichkeiten für den Werkverkehr sowie allfällige Verkehrsanordnungen sind vor Baubeginn mit dem Sicherheitssekretariat abzuklären. Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig.
- 8.2 Baustellen, Gerüste, Materiallager, aufgebrochene Strassenstücke und Leitungsgräben etc. müssen - soweit dies die öffentliche Verkehrssicherheit erfordert - abgesperrt, vorschriftsmässig signalisiert und nachts ausreichend beleuchtet werden.
- 8.3 Durch die Bauarbeiten und die damit im Zusammenhang stehenden Transporte, Materialdeponien etc. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen darf der Verkehr auf öffentlichen Strassen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

- 8.4 Durch die Bauarbeiten verursachte Verschmutzungen der öffentlichen Strassen sind laufend zu beseitigen. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, wird die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft selbst ausführen oder durch Dritte ausführen lassen (§ 27 Strassengesetz).
- 8.5 Geplante Grabarbeiten im öffentlichen Grund sind dem Bauamt mittels separatem Gesuch (www.erlenbach.ch) rechtzeitig anzuzeigen. Das beauftragte Kontrollorgan veranlasst die Wiedererstellung des Belages auf Kosten der Bauherrschaft (nach den Verrechnungsansätzen der Baudirektion Kanton Zürich).
- 8.6 Die im Bereich von projektierten Ein-/Ausfahrten befindlichen Strassensammler, Hydranten und Beleuchtungskandelaber oder andere Einrichtungen werden auf Kosten der Bauherrschaft durch die zuständigen Stellen versetzt.
- 8.7 Die Bauherrschaft haftet für sämtliche Schäden an Belägen, Randabschlüssen etc., welche durch die Bauarbeiten auf öffentlichem Strassen- und Trottoirgebiet entstehen.
- 8.8 Vom Baugrundstück darf kein Wasser auf den öffentlichen Grund oder auf das Strassengebiet fließen.
- 8.9 Die Benützung von öffentlichem Grund für Bauinstallationen etc. ist gebührenpflichtig und bedarf einer Bewilligung des Sicherheitssekretariats. Ein entsprechendes Gesuch ist mindestens 14 Tage vor Inanspruchnahme einzureichen.
- 8.10 Längs Strassen sind für das Erstellen von Einfriedungen und beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern die Vorschriften der kant. Strassenabstandsverordnung zu beachten.

9. Baulicher Zivilschutz

- 9.1 Für den Vollzug des Schutzbautengesetzes und der Schutzbautenverordnung ist das Kontrollorgan für baulichen Zivilschutz zuständig.
- 9.2 Wird ein Schutzraum erstellt, sind die Abnahmen der Armierung und Einlagen in Boden, Wände und Decke dem Kontrollorgan zu melden.

10. Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

- 10.1 Einfriedungen wie Zäune, Hecken oder Mauern sowie Bepflanzungen unterliegen neben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften auch den privatrechtlichen Bestimmungen des EG ZGB. Privatrechtliche Bestimmungen sind nicht zwingender Natur und können durch nachbarliche Vereinbarung geändert werden. Daher werden privatrechtliche Bestimmungen im öffentlich-rechtlichen Bewilligungsverfahren grundsätzlich nicht überprüft.
- 10.2 Nach den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes sind bei der Gartenanlage mehrheitlich einheimische Pflanzen, Bäume und Sträucher zu berücksichtigen.

Es ist auf das Setzen von Feuerbrand-Wirtspflanzen zu verzichten, da die Gemeinde Erlenbach stark vom Feuerbrand befallen ist. Bei sogenannten Befallsgemeinden müssen befallene Pflanzen auf Kosten der Eigentümer entfernt werden (s.a. das Merkblatt Feuerbrand des Bauamts mit einer Auflistung der Wirtspflanzen sowie möglicher Ersatzpflanzen).

Natürliche Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 2:3 (senkrecht/waagrecht) angelegt werden.

11. Besondere Bereiche

- 11.1 Für Beförderungsanlagen ist eine Ausführungs- sowie eine Betriebsbewilligung einzuholen. Die dazu notwendigen Unterlagen sind rechtzeitig dem Kontrollorgan für Beförderungsanlagen einzureichen. Vor Erteilung der Betriebsbewilligung dürfen die Anlagen nicht in Betrieb genommen werden.
- 11.2 Über die Blitzschutzpflicht entscheidet der Blitzschutzaufseher. Blitzschutzanlagen haben sich nach den aktuellen Normen des SEV zu richten. Werden mit Blitzschutzanlagen versehene Bauten und Anlagen abgeändert oder erweitert, so sind die Blitzschutzanlagen den neuen Verhältnissen anzupassen. Neuanlagen und Veränderungen bei bestehenden Anlagen sind durch den Blitzschutzaufseher abnehmen zu lassen, seine Anordnungen bleiben vorbehalten.
- 11.3 Überhöhte Stellen wie Terrassen, Balkone, Treppen, brüstungslose Fenster usw. sind mit Schutzelementen (Geländer) so zu sichern, dass keine Absturzgefahr, insbesondere für Kinder, besteht. Dies gilt auch für gefährliche Stellen ausserhalb von Gebäuden (Umgebung) wie Stützmauern, Rampen etc.. Im Übrigen gelten die Anforderungen der SIA-Norm 358.
- 11.4 Die Häuser werden durch den Strassendienst der Gemeinde Erlenbach mit der offiziellen Hausnummer gekennzeichnet. Diese darf weder entfernt noch ersetzt werden. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, beim Bauamt rechtzeitig vor Bezug die Montage zu verlangen.
- 11.5 Die Lage des Briefkastens bzw. der Briefkastenanlage ist mit der zuständigen Briefzustellungsregionenleitung abzusprechen.
- 11.6 Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass baurechtlich einwandfreie Verhältnisse herrschen.
- 11.7 Es ist Sache des Grundeigentümers, die Anmerkungen und Dienstbarkeiten im Grundbuch jeweils auf die Übereinstimmung mit den aktuellen Verhältnissen/ Gegebenheiten zu prüfen und bei Bedarf die Löschung überholter Einträge einzuleiten.

12. Strafbestimmungen

- 12.1 Nichtbeachtung dieser Bestimmungen, der Bedingungen und Auflagen der baurechtlichen Baubewilligung sowie das Übertreten von Gesetzen, Verordnungen und Vorschriften werden gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz geahndet.

Strafbar sind die Bauherrschaft sowie die mit der Planung, Bauleitung und Bauausführung beschäftigten Personen.

Von der Bau- und Planungskommission gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung mit Beschluss vom 22. März 2005 erlassen (ergänzt mit Beschluss vom 26. Mai 2009).

Anhang Verzeichnis der beteiligten Stellen

Stelle		Telefon	E-Mail
Gemeindeverwaltung, Seestrasse 59, 8703 Erlenbach		044 913 88 00	info@erlenbach.ch
Abteilung Hochbau und Planung	Sandro Ciaccia, Leiter Abteilung Hochbau und Planung Alain Monnet, Fachangestellter Hochbau und Planung Lara Colla, Sachbearbeiterin Hochbau und Planung	044 913 88 22 044 913 88 24 044 913 88 27 044 913 88 28	hochbau-planung@erlenbach.ch sandro.ciaccia@erlenbach.ch alain.monnet@erlenbach.ch lara.colla@erlenbach.ch
Abteilung Tiefbau und Umwelt	Roman Mathieu, Leiter Abteilung Tiefbau und Umwelt	044 913 88 29 044 913 88 23	tiefbau-umwelt@erlenbach.ch roman.mathieu@erlenbach.ch
Abteilung Präsidiales, Sicherheit und Verkehr	Noe Németh, Leiter Sicherheit	044 913 88 00 044 913 88 02	sicherheit@erlenbach.ch noe.nemeth@erlenbach.ch
Abfuhrunternehmen	J. Grimm AG, Holzhusen 16, 8618 Oetwil am See	044 929 11 47	info@grimm.ch
Baukontrolle / Feuerpolizei	Gossweiler Ingenieure AG, Bahnhofstrasse 73, 8620 Wetzikon	044 931 03 40	gi-erlenbach@gossweiler.com
Baulicher Zivilschutz (Kontrollorgan)	Blöchlinger Partner AG, Tobelweg 4, 8700 Küsnacht	044 914 40 10	info@blp-ag.ch
Grabarbeiten im öffentl. Grund (Kontrollorgan)	Heinz Bergmann GmbH, Rietlirain 43, 8713 Ürikon	044 790 20 00	heb.meyer@outlook.com
Beförderungsanlagen (Kontrollorgan)	Roshard Safety GmbH, Fabrikweg 2, 8306 Brüttsellen	043 266 00 01	info@roshard-safety.ch
Blitzschutzaufseher	René Imholz, Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich	044 308 20 83	rene.imholz@gvz.ch
Briefzustellungsregionenleitung	Post CH AG, Briefzustellregion Zürich 32, Forchstrasse 8, 8032 Zürich	0848 88 88 88	
EKZ Netzregion Oberland (Starkstromleitungen)	Stationsstrasse 15, 8623 Wetzikon ZH; Planauskünfte per Tel. unter:	058 359 72 52	regionoberland@ekz.ch
Strom / Wasser	Werke am Zürichsee AG, Freihofstrasse 30, 8700 Küsnacht	043 222 32 32	info@werkezuerichsee.ch
Feuerungs- und Tankkontrolle	Reto Patt, Kaminfegermeister, Zürichstrasse 79c, 8700 Küsnacht	044 912 04 06	reto.patt@bluewin.ch
Gasversorgung	Energie 360° AG, Aargauerstrasse 182, 8048 Zürich	043 317 22 22	
Gebäudeversicherung	Thurgauerstrasse 56, Postfach, 8050 Zürich	044 308 21 11	info@gvz.ch
Grundbuchamt / Notariat	Kohlrainstrasse 10, 8700 Küsnacht	044 947 57 00	kuesnacht@notariate.zh.ch
Grundbuchgeometer	Corrodi Geomatik AG, Haldelistrasse 7, 8712 Stäfa	044 928 30 60	info@corrodi-geomatik.ch
Hauskanalisation (Kontrollorgan)	Holinger AG, Seestrasse 19, 8700 Küsnacht	044 914 22 44	kuesnacht@holinger.com
Amt für Verkehr (Seestrasse)	Abt. Baupolizei, Postfach, 8090 Zürich	043 259 31 46	
Telefonanschluss	Swisscom, PLG-AC-ZH2, Postfach, 8021 Zürich	0800 47 75 87	lines.zh@swisscom.com
TV/Radio-Signalversorgung	Cablecom GmbH Werke am Zürichsee AG, Tobelweg 4, 8700 Küsnacht	0800 66 88 66 043 222 32 32	info@werkezuerichsee.ch