

Allgemeine Bestimmungen und Hinweise zur Baubewilligung

1. Gültigkeit der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Massgebend sind die Detailbestimmungen gemäss § 322 PBG.

Die Baubewilligung gilt nur für die aus den genehmigten Projektplänen ersichtlichen und vorschriftsgemäss dargestellten Bauten, Anlagen, und Ausrüstungen. Änderungen bei Umbauten und Projektänderungen sind vor deren Ausführung vom Gemeinderat bewilligen zu lassen. Die Aufwendungen für die Bearbeitung von Revisionsplänen werden zusätzlich verrechnet.

2. Rechtskraft der Baubewilligung

Die Baubewilligung wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen (ab Zustellung der Baubewilligung) rechtskräftig. Innerhalb dieser Frist können sowohl der Gesuchsteller als auch Drittpersonen, welche von der Bewilligung betroffen werden und den baurechtlichen Entscheid rechtzeitig verlangt haben, bei der Baurekurskommission IV Rekurs erheben. Unter diesen Voraussetzungen wird die Baubewilligung grundsätzlich erst rechtskräftig, wenn das Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren definitiv erledigt worden ist. Über den Umfang der aufschiebenden Wirkung entscheidet (auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen) der Präsident der **Rekurs- oder Beschwerdeinstanz** endgültig (§ 339 PBG).

3. Baubeginn, Voraussetzungen

Mit den Bauarbeiten (evtl. Nutzungsänderungen etc.) darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung rechtskräftig ist und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt und die Gebühren bezahlt sind (§ 326 PBG). Als Baubeginn gilt (bei Neubauten) der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus. Vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten ist mit dem Bauvorstand (Rudolf Walther, Telefon P 052 336 18 65) die detaillierte Materialwahl und die Farbgestaltung abzusprechen und genehmigen zu lassen. Die Baufreigabe wird schriftlich erteilt.

4. Vorbehalt weiterer Bewilligungen

Sind für das Bauvorhaben weitere Bewilligungen oder Genehmigungen nötig (z. B. von kantonalen Amtsstellen bezüglich Bauvorhaben an Staatsstrassen, 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 der Gemeindekanzlei rechtzeitig telefonisch anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Dies gilt insbesondere - je nach Umfang des Bauvorhabens - für

- Baubeginn/Schnurgerüst
- Kontrolle der Brandschutzmassnahmen
- Rohbaukontrolle
- Kontrolle der Feuerungsanlagen
- Neubaukontrolle/Bezug
- Bestätigung Wärmedämmung
- Schätzung Gebäudeversicherung
- Schlusskontrolle inkl. Umgebung

Es ist besonders zu beachten:

- die **Abnahme der Kanalisationsanlage** ist vor dem Eindecken zu melden an: Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55 oder Fax 052 305 22 56,
- die **Armierung des Schutzraumes** ist vor dem Betonieren zur Abnahme zu melden an: Ingenieurbüro Hansruedi Zollinger, Seuzacherstrasse 105, 8474 Dinhard, Tel. 052 212 05 25,
- die **Schutzbauwerke für Tankanlagen** (Ölfeuerung) sind mindestens zwei Tage zum Voraus zu melden an: Ingenieurbüro Hunziker Betatech AG, Pflanzschulstrasse 17, 8411 Winterthur, Tel. 052 234 50 56,
- **Neubauten, An- und Umbauten**
- **Feuerungsanlagen und Kamine** (einschliesslich Cheminée-Anlagen) sind vor der definitiven Fertigstellung (Rohbau) dem Ingenieurbüro Hunziker Betatech AG, Pflanzschulstrasse 17, 8411 Winterthur, Tel. 052 234 50 56 zur Abnahme zu melden,
- bei grösseren Terrainveränderungen ist die **Rohplanie** der Gemeindekanzlei zur Kontrolle zu melden,
- im Übrigen wird auf die Bestimmungen in den separaten Bewilligungen verwiesen.

6. Höhenangaben

Die für das Bauvorhaben massgebende Höhenkote ist vom Geometerbüro Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen, Telefon 052 305 22 55, aufgrund des Höhenfixpunktes am Schnurgerüst angeben zu lassen.

7. Bauausführung / Bauschutt-Entsorgung

Die Bauarbeiten sind sach- und fachgerecht auszuführen und ohne wesentliche Unterbrechung abzuschliessen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, so kann die Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden.

Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen und müssen einwandfrei entsorgt werden können. Die beim Abbruch, Umbau oder Neubau anfallende Baurestmasse ist in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall und Deponiematerial zu trennen und der Entsorgung zuzuführen.

8. Baulärm / Immissionen

Für die Ausführung der Bauarbeit gilt die kantonale Verordnung über den Baulärm vom 27.11.1969 (verbotene Nacharbeit zwischen 19.00 und 07.00 Uhr). Im übrigen wird auf die Immissionsvorschriften gemäss Art. 6 der Lärmschutzverordnung sowie § 226 PBG verwiesen.

9. Beanspruchung des öffentlichen Grundes

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

Bei Staatsstrassen ist das Kantonale Tiefbauamt, Werkhof Hettlingen, Tel 052 305 10 60 zuständig.

Bei Gemeindestrassen ist eine Bewilligung des zuständigen Strassenvorstandes einzuholen.

Bei Flurstrassen ist eine Bewilligung des Vorstandes der Flurgenossenschaft Dinhard erforderlich, Präsident: Martin Hasler, Eichwiese, 8474 Dinhard, Tel. 052 336 21 59.

Trottoirs und Strassenabschlüsse sind so zu schützen, dass keine Beschädigungen entstehen.

Sofern das Strassengebiet durch Bauarbeiten beschädigt wird, ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Verursachers fachgerecht wieder herzustellen oder es ist der entstandene Schaden abzuschätzen und der Werkeigentümerin zu vergüten. Bei Belagsaufbrüchen ist der Belag in der vorhandenen Stärke bis OK bestehender Belag umgehend wieder mit HMT-Belag fachgerecht zu reparieren. Nach erfolgter Setzungsperiode wird der Deckbelag durch die Gemeinde eingebaut. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Für das spätere Abfräsen und Einbauen des Deckbelages verrechnet die Gemeinde den durch das kant. Tiefbauamt festgelegten "Grabentarif".

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 Strassensignalisationsverordnung fachgerecht abzuschränken und zu signalisieren. Allfällige Verkehrsumleitungen sind im Einvernehmen mit den Verantwortlichen der Strasseneigentümer festzulegen.

10. Anpassungsarbeiten am Strassengebiet

Notwendige Anpassungsarbeiten dürfen am öffentlichen Grund (z. B. bei Garagen- und Parkplätzeinfahrten) nur im Einvernehmen mit dem Ressortchef vorgenommen werden. Sie sind durch einen ausgewiesenen Strassenbauunternehmer ausführen zu lassen.

Für Anpassungsarbeiten an Staatsstrassen ist die Bewilligung des Kantonalen Tiefbauamtes, Unterhaltsbezirk 8, 8442 Hettlingen, einzuholen.

Für Anpassungsarbeiten an Flurstrassen ist eine Bewilligung des Vorstandes der Flurgenossenschaft Dinhard einzuholen.

11. Baustellenabwasser

Für die Beseitigung des Baugruben- bzw. Baustellenabwassers ist das Kreisschreiben der Kantonalen Baudirektion vom 21.12.1979 massgebend (Absetzbecken, keine direkte Einleitung in Kanalisation).

12. Grundwasser

Bauten sowie Arbeiten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen bedürfen einer speziellen Bewilligung der Kantonalen Baudirektion (AWEL).

13. Bauwasser

Der Bauwasseranschluss ist vor Baubeginn zu erstellen. Bauwasser wird nur über Wassermesser abgegeben.

14. Wasseranschluss

Die Wasseranschlüsse sind gemäss dem Wasserreglement der Gemeinde Dinhard vom 16.06.1972 zu erstellen. Bei einem Ersatz von Hauszuleitungen durch Kunststoffrohre ist die Erdung der Elektroanlagen und des Blitzschutzes anzupassen. Sie sind durch einen von der Gemeinde konzessionierten Unternehmer (Karl Erb, Spenglerei AG, 8474 Dinhard oder Walter Kleiner, mech. Werkstätte, 8474 Dinhard) erstellen zu lassen.

15. Erdung Elektroanlagen

Bei Neubauten bzw. Wasseranschlüssen mit Kunststoffrohren darf das Wasserleitungsnetz nicht als Erdung benützt werden. Es ist eine Fundamenterdung gemäss SN 414.113 bzw. SEV 4113.1979 zu erstellen (Merkblatt).

16. Versetzen von Kandelabern, Hydranten etc.

Wenn im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Kandelaber, Hydranten etc. versetzt werden müssen, so gehen die entstehenden Kosten zu Lasten der Gemeinde, sofern nicht vertraglich eine abweichende Regelung getroffen worden ist.

17. 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 Bereich des Bauvorhabens zu informieren. Er haftet für allfällige Schäden, auch wenn diese erst später zum Vorschein kommen.

Wird wegen Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen notwendig, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werkeigentümern Kontakt aufzunehmen.

Für die einzelnen Werkleitungen sind zuständig

- **Wasser- und Abwasseranlagen:** Gemeindekanzlei Tel. 052 320 80 80, Fax 052 320 80 88
Abwasser: Ingenieurbüro Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55, Fax 052 305 22 56
Wasserversorgung: F+H Partner AG, Breitestrasse 1a, 8545 Rickenbach Sulz, Tel. 052 226 02 70, Fax 052 226 03 04
- **Elektrizität**
Elektrizitätswerk des Kantons Zürich, Netzregion Weinland, Deisrütistrasse 12, 8472 Ohringen, Tel. 058 359 41 11
- **Telefon:** Swisscom Fixnet AG, Postfach, 8401 Winterthur, Tel. 052 265 38 11
- **Antennenanlage:** Cablecom, Neumühlestrasse 42, 8406 Winterthur, Tel. 0800 66 08 00

18. Vermessungspunkt / Grenzbauten

Vor Baubeginn hat der für die Bauausführung Verantwortliche abzuklären, ob Vermessungspunkte (Fix- und Grenzpunkte) im Baubereich liegen. Gegebenenfalls ist mit dem Geometer (Vermessungsbüro Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55, Fax 052 305 22 56) Kontakt aufzunehmen.

Bei Bauten und Anlagen an und auf der Grenze ist der Grenzverlauf ebenfalls vom Geometer angeben zu lassen.

19. Anlagen längs Strassen *siehe separates Skizzenblatt*

- 19.1. Abschlüsse** Stossen humusierte Flächen an öffentlichen Grund, so sind diese wie folgt abzuschliessen:
- Gegenüber Fahrbahn: Granitstellriemen 8/25 cm
- Gegenüber Gehweg: Granitstellriemen 6/25 cm
- 19.2. Böschungen** Böschungen im Bereich von Strassen und Gehwegen dürfen ohne entsprechende Sicherung im Verhältnis von maximal 2:3 angelegt werden. Zwischen dem Stellriemen und dem Böschungsfuss muss ein Abstand von 30 cm eingehalten werden.
- 19.3. Mauern** Bei Mauern mit einer Höhe von über 80 cm ist ein Abstand von 30 cm ab Strassengrenze einzuhalten.
- 19.4. Abgrabungen** Abgrabungen entlang von Straßen und Wegen sind nur in einem Abstand von mindestens 1,9 m zulässig. Vorbehalten bleiben allfällige Schutzvorrichtungen.
- 19.5. Verkehrssicherheit** Sowohl Terraingestaltungen als auch Bepflanzungen und Einfriedungen (Mauern, Wände, Zäune, etc.) müssen den Vorschriften über die Verkehrssicherheit (Verkehrssicherheitsverordnung vom 15.6.1983 als auch der Strassenabstandsverordnung vom 19.4.1978) entsprechen. Insbesondere muss die Übersicht bei Strassenverzweigungen, Innenkurven, Zufahrten und Zugängen gewährleistet bleiben. Strassen und Gehwege sind von überhängenden und hineinragenden Ästen soweit freizuhalten, dass keine Behinderung der Fussgänger- und Fahrverkehrs entsteht. Bei Rad- und Fusswegen ist eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m einzuhalten, bei Fahrbahnen eine solche von mindestens 4,5 m.
- 19.6. Staatsstrassen** Entlang von Staatsstrassen - insbesondere von Ausnahmetransportrouten - kann das Kantonale Tiefbauamt abweichende Anordnungen treffen.
- 19.7. Flurstrassen** Die besonderen Vorschriften sind bei der Flurgenossenschaft zu erfragen.

20. Garagerampen: *siehe separates Skizzenblatt*

Das Gefälle von Garageeinfahrten darf maximal 15 % betragen, sofern dieses nicht aus Verkehrssicherheitsgründen (insbesondere längs Staatsstrassen) im Bewilligungsverfahren eingeschränkt werden muss. Von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze aus ist ein horizontaler Streifen von mindestens 1,0 m anzulegen. Im Bereich von Staatsstrassen sind die Auflagen des Kantonalen Tiefbauamtes massgebend.

21. Wärmegewinnung, Alternativenergien

Bauten und Anlagen für die Wärme- oder Energiegewinnung aus Luft, Boden, Wasser etc. bedürfen einer besonderen Bewilligung, sofern diese nicht bereits im Zusammenhang mit der Baubewilligung erteilt worden ist. Für Bohrungen (Erdsonden etc.), Erdregister und dergleichen ist der Gemeindekanzlei vor Baubeginn ein Situationsplan 1:500 einzureichen. Der Standort der Anlage ist vom Geometer nach deren Ausführung einmessen zu lassen.

22. Unfallschutz

Zugängliche überhöhte Stellen (z. B. bei Terrassen, Balkonen, Treppen, Stützmauern etc.) sind so zu sichern, dass keine Absturzgefahr - insbesondere für Kinder - besteht (§ 20 BBV 1).

Geländer und Fensterbrüstungen müssen eine Mindesthöhe von 100 cm 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. Im Besonderen wird auf die SIA-Norm 358 verwiesen.

Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter abzudecken.

23. Blitzschutz

Bauliche Anlagen, die zufolge ihrer Lage, Bauart oder Nutzung durch Blitzschlag gefährdet sind (z. B. Gebäude mit starker Personenbelegung, Lagerhäuser, grössere Holzbauten, landwirtschaftliche Bauten etc.) sind mit Blitzschutzanlagen zu versehen (Verordnung über den Gebäudeblitzschutz vom 21.8.1974). Im Zweifelsfall entscheidet der Blitzschutzbeauftragte, Martin Trepp, Hochgrütstrasse 48, 8472 Seuzach, Tel. 052 335 26 19, dem auch die Fertigstellung der Anlage zu melden ist.

24. Briefkästen

Briefkastenanlagen müssen den einschlägigen verkehrs- und postalischen Vorschriften entsprechen. Es wird empfohlen, sich bei der Poststelle zu informieren. (Tel. 0848 88 88 88).

25. Wohnungsbezug

Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, nachdem sie kontrolliert worden sind und - bei Verwendung von nassem Mauerwerk - genügend ausgetrocknet sind (Richtlinien der Baudirektion über den Bezug neuerstellter Wohn- und Arbeitsräume).

Die Hauskanalisationen sind vor dem Bezug von einem einschlägigen Unternehmen zu spülen.

26. Fertigstellung

Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen bis zum Bezug des Gebäudes fertigzustellen (z. B. Sanitäranlagen, Zugänge, Garagen, Parkplätze, Geländer, Briefkästen etc.) sowie die auf den Bezug des Gebäudes hin gestellten Nebenbestimmungen (z. B. Ausführungsbestätigungen) zu erfüllen. Die restlichen Arbeiten (z. B. Umgebungsgestaltung) sind ohne Verzug auszuführen und es ist anschliessend um eine Schlusskontrolle durch die Gemeinde nachzusehen. Fahrzeugabstellplätze im Freien sind mittels wasserdurchlässigem Belag (Rasengittersteine, Kies oder ähnliches) zu realisieren.

27. Bepflanzung / Einfriedungen

Gegenüber Straßen, Rad - und Fusswegen sowie im Bereich von Ausfahrten und Verzweigungen sind die Strassenabstands- und Verkehrssicherheitsvorschriften zu beachten (siehe Ziff. 19.5). Es dürfen keine Feuerbrand-Wirtpflanzen gepflanzt werden.

28. Beschriftung von Besucher- und Kundenparkplätzen *siehe separates Skizzenblatt*

Die Besucherparkplätze von Mehrfamilienhausliegenschaften und Kundenparkplätzen von Gewerbeliegenschaften müssen deutlich und dauerhaft als solche bezeichnet werden.

29. Gebäudeversicherung

Neu- und Umbauten müssen obligatorisch bei der Kantonalen Gebäudeversicherung versichert werden. Gebäude mit einem Versicherungswert von unter Fr. 5 000.-- werden nicht in die Versicherung aufgenommen. Bis zum Betrag von Fr. 50 000.-- ist keine Schätzung notwendig. In diesem Fall genügt eine Meldung an die Kantonale Gebäudeversicherung. 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 (Formular in der Gemeindekanzlei erhältlich) muss vor Baubeginn der Gebäudeversicherung eingereicht werden. Das Schätzungsgesuch muss direkt der Kantonalen Gebäudeversicherung zugestellt werden.

30. Anschlussgebühren

Vor Erteilung der Baufreigabe sind für den Anschluss von Liegenschaften an das Netz der Wasserversorgung und die Kanalisation Anschlussgebühren zu bezahlen (Wasserreglement der Gemeinde Dinhard vom 13. Juli 1972; Verordnung über Abwasseranlagen der Gemeinde Dinhard vom 4. Dezember 1989) Diese basieren auf den Baukosten, exkl. Landanteil.

Die Grundtaxen betragen zur Zeit	Wasser	1,2 %
	Abwasser	1,2 %
	EKZ	Ansatz EKZ

Die Gebühren werden nach Vorliegen der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung definitiv verrechnet. Mehrbeträge werden nachgefordert, Minderbeträge zurückvergütet.

31. Gebäudeaufnahme / Grundbuchvermessung

Neu-, An- und Umbauten bzw. Veränderung des Gebäudegrundrisses müssen in den Grundbuchplänen nachgeführt werden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, derartige Veränderungen auf seinem Grundstück dem Grundbuchgeometer, Vermessungsbüro Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen, Tel. 052 305 22 55 zu melden, sofern dieser die Aufnahme nicht von sich aus - aufgrund der Unterlagen für das Schnurgerüst oder der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung - vornimmt; Unterniveaubauten sind vor dem Eindecken einmessen zu lassen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer. Sie berechnen sich nach dem Honorartarif für Grundbuchvermessungen (Akkordtarif), wobei auch notwendige Grenzrekonstruktionen oder der Ersatz von Marksteinen etc. hinzukommen können (bundesrätliche Instruktionen für die Vermarkung und die Parzellarvermessung).