

## **ALLGEMEINE BEDINGUNGEN**

(bilden Bestandteil der baurechtlichen Bewilligung)

### **A. Baupolizeiliche Bedingungen und Auflagen**

1. Diese Bewilligung erlischt nach Ablauf von 3 Jahren. Massgebend ist § 322 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 07. September 1975.
2. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf nicht begonnen werden, bevor alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind.
3. Vor Baubeginn ist mit der kantonalen Gebäudeversicherung eine Bauzeitversicherung abzuschliessen.
4. Massgebend für die Bauausführung sind neben der vorliegenden Bewilligung die Bauordnung der Gemeinde Stadel, das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die einschlägigen Gesetze und Verordnungen.
5. Die Baufreigabe ist rechtzeitig mit dem entsprechenden Formular bei der Gemeindeverwaltung zu verlangen.
6. Der Bauherr ist verpflichtet, die beiliegenden Formulare im Voraus einzureichen:

- Baubeginn	mindestens 14 Tage
- Schnurgerüst- und Rohbauabnahme	mindestens 1 Woche
- Kanalisation und Feuerungsanlagen	mindestens 3 Tage
- Farbgebung gemäss Ziffer 16	mindestens 3 Tage
- Schlussabnahme	mindestens 14 Tage
7. Der Gemeinderat übernimmt mit der Genehmigung der Pläne keinerlei Garantie für die vorgesehene Konstruktion, die genügende Festigkeit und das zu verwendende Material. Privatrechte werden durch die erteilte Baubewilligung nicht berührt.
8. Von den behördlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Allfällige Änderungen sind bewilligungspflichtig.
9. Das Schnurgerüst ist der Gemeindeverwaltung zur Kontrolle und Abnahme anzumelden.
10. Vor Beginn der Aushubarbeiten hat der Bauherr beim Baudienst der Swisscom, beim Baudienst der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich und bei der Gemeindeverwaltung Stadel abzuklären, ob im Baugrundstück Telefon-, Starkstromkabel oder Gemeindeleitungen eingelegt sind.
11. Zuständig für die Erteilung der Bewilligung zum Anschluss an die Wasserversorgung in den Gebieten Stadel und Schüpfheim ist direkt die Politische Gemeinde Stadel. Das Gesuch ist vor Baubeginn bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. In den Ortsteilen Windlach und Raat sind die Gesuche der Zivilgemeinde Windlach, 8175 Windlach, resp. der Wassergenossenschaft Raat, 8175 Windlach-Raat, einzureichen. Eine Kopie der Bewilligung ist der Gemeindeverwaltung vor Baubeginn vorzulegen.
12. Betreffend Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen gelten die Bestimmungen der Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1979. Betreffend Pflanzen von Bäumen und Erstellung von Einfriedungen gegenüber privaten Nachbargrundstücken wird auf die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB verwiesen (§ 169ft).
13. Werden durch Abtransport von Aushubmaterial oder Zufuhr von Baumaterialien die Fahrbahn bzw. Gehwege der Staats- oder Gemeindestrassen verunreinigt, so sind diese sofort zu reinigen. Im Unterlassungsfalle wird die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft angeordnet.
14. Bauinstallationen und Lagerplätze auf öffentlichem Grund dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde errichtet werden. Gesuche sind dem Gemeinderat vorgängig einzureichen. Solche Lager- oder Baustellen sind hinreichend zu beleuchten, zu signalisieren und abzuschränken. Die Bauherrschaft haftet gegenüber dem Gemeinwesen für dadurch entstehende Schäden.

15. Für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und an die Wasserversorgung gelten die Bestimmungen und entsprechenden Verordnungen sowie die Anschlussbewilligung. Die Anschlussgebühren an die Wasserversorgung und an die Kanalisation richten sich nach den entsprechenden Verordnungen.
16. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
17. Der Rohbau ist nach dem Eindecken dem Gemeindeingenieur mit beiliegendem Formular zur Abnahme anzumelden.
18. Die Schutzgeländer von Balkonen, Treppen, Licht- und Treppenschächten usw., sind wenigstens 100 cm hoch zu erstellen. Die Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder übersteigen derselben durch kleine Kinder wirksam verhindert wird. Auf massiven Brüstungen müssen bis auf 100 cm Höhe einfache Geländer angebracht werden.
19. Aussenantennen bedürfen einer separaten Bewilligung des Gemeinderates. Sie dürfen nur ausserhalb des Anschlussbereiches der Gemeinschaftsantennenanlage aufgestellt werden. (siehe Ziffer 9.9 der Bauordnung).
20. Hausbriefkästen haben den postalischen Vorschriften zu entsprechen, welche bei jeder Poststelle erhältlich sind.
21. Bei der Isolation ist darauf zu achten, dass Wärmebrücken und schädliche Kondenswasserbildung vermieden werden. Weitere Massnahmen zur sparsamen Verwendung der Energie sind in installations- und betriebstechnischer Hinsicht möglich durch
  - Vermeiden von klimatisierten Räumen
  - Wärmerückgewinnung
  - Witterungsabhängige Heizungsregulierung
  - richtig dimensionierte Heizkessel und Brenner
  - optimale Brennereinstellung
  - automatische Haustürschliesser
 Die von der Baudirektion erlassenen Wärmedämmvorschriften gemäss § 239 PBG sind verbindlich und gelten als Mindestanforderungen.
22. Der Kehrriechtabfuhrplatz wird vom Gemeinderat festgelegt.
23. Die Kanalisationsanschlussgebühren werden vor Baubeginn als Depot erhoben und im Anschluss an die Neuschätzung durch die Gebäudeversicherung abgerechnet.
24. Neue Häuser und Wohnungen dürfen erst bezogen werden, wenn sie baupolizeilich abgenommen und als bezugsfähig erklärt worden sind.

## **B. Bedingungen für die Erstellung von Abwasseranlagen**

25. Vor Baubeginn ist das Kanalisationsprojekt in 3-facher Ausführung vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.
26. Anlage und Ausführung der Bauten haben den Vorschriften der Kanalisationsverordnung der Gemeinde Stadel zu entsprechen.
27. Die Baugruben dürfen nicht direkt in die Kanalisation entwässert werden, vielmehr ist zu diesem Zwecke ein Absetzbecken mit mindestens 2 Kammern vorzuschalten.
28. Von privaten Zufahrtsstrassen und Vorplätzen darf kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Grund zugeleitet werden. Es sind deshalb die notwendigen Entwässerungsanlagen (Schalen, Schlammfänger und Abteilungen) zu erstellen.
29. Für PVC-Leitungen dürfen nur !KP-geprüfte Kunststoffrohre verwendet werden.
30. Erstellte Anschlussleitungen und Hauskanalisationen sind im offenen Graben vor dem Eindecken dem Gemeindeingenieur zur Kontrolle und Einmessung anzumelden. Vor der Abnahme eingedeckte Leitungen müssen wieder freigelegt werden.

## **C. Feuerpolizeiliche Bewilligungen**

31. Für die Erstellung von Kaminen, Heizungen, Cheminees, Garagen, Tankanlagen sowie für die Ausgestaltung von Anlageteilen usw. sind die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gültigen Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung und des Amtes für Gewässerschutz und Wasserbau massgebend.

32. Erstellung und Betrieb von Heizungen, Tankanlagen und Garagen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Behörde. Die entsprechenden Gesuche sind unter Beilage der erforderlichen Unterlagen vor Baubeginn vom Gemeinderat bewilligen zu lassen.
33. Kamine von Heizungen und Cheminees sind nach Erstellung im Rohbau, Heizungen und Cheminees nach Fertigstellung dem Feuerschauer zur Kontrolle zu melden.
34. Bei Öltanks darf mit dem Bau des Schutzbauwerkes nicht begonnen werden, bevor der Bauherr im Besitz der kantonalen Bewilligung des Amtes für Gewässerschutz und der kommunalen Bewilligung für den Tankbau ist. Während des Baues ist der Tankkontrolleur der Gemeinde für folgende Abnahmen beizuziehen und mindestens 3 Tage vorher zu benachrichtigen:
  - Abnahme der Armierung des Schutzbauwerkes
  - Dichtigkeitsprobe des Schutzbauwerkes. Dieses muss mindestens 5 Tage mit Wasser gefüllt sein oder Porenprüfung der Auskleidung
  - Schlussabnahme vor dem Auffüllen des Öltanks.
 Der Öltank darf nicht mit Öl gefüllt werden, bevor der Eigentümer im Besitz des Tankkontrollheftes ist.
35. Die Baubewilligungsgebühren werden in der Regel als Depot erhoben. Nach der Schlussabnahme erfolgt die Abrechnung gemäss den effektiven Aufwendungen.
36. Die Aufgrabung von Strassen, Wegen, Trottoirs und Plätzen der Gemeinde ist bewilligungspflichtig. Das entsprechende Gesuch ist unter Angabe von Ort und Termin frühzeitig und schriftlich auf der Gemeindeverwaltung einzureichen.

#### **D. Baulicher Zivilschutz**

37. Für die Beurteilung der Erfüllung der Schutzraumbaupflicht (Zusammenlegung der Schutzräume, Bau des Schutzraumes oder Leistung einer Ersatzabgabe) ist das Kontrollorgan für den baulichen Zivilschutz zuständig. Vor dem Beginn der Detailprojektierung ist deshalb mit dieser Stelle Verbindung aufzunehmen und das Vorgehen festzulegen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Ersatzabgabe geleistet oder die Pläne durch die zuständigen Instanzen genehmigt sind.
38. Die Armierung des Schutzraumes ist vor dem Betonieren dem Gemeindekontrollorgan zur Abnahme anzumelden.

#### **E. Hinweise auf Strafbestimmungen**

Bei Missachtung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung erfolgt Bestrafung nach PBG § 340 mit Busse bis zu Fr. 50'000.--, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe; in schweren Fällen kann überdies auf Haft erkannt werden. Handelt der Täter fahrlässig, beträgt die Busse bis zu Fr. 5'000.-Versuch, Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar. Gemäss PBG § 341 ist der rechtmässige Zustand (Abbruch) ohne Rücksicht auf das Strafverfahren und Bestrafung herbeizuführen; hiezu dienen der Verwaltungszwang und die Schuldbetreibung.

#### **F. Welche Gesuche müssen bei einem Bau wo eingereicht werden?**

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - Abnahme des Schnurgerüstes                               | Ingenieurbüro Müller AG |
| - Abnahme und Einmessung der Kanalisationsanschlussleitung | Ingenieurbüro Müller AG |
| - Abnahme der Armierung des Zivilschutzraumes              | Ingenieurbüro Müller AG |
| - Rohbauabnahme  | Ingenieurbüro Müller AG |
| - Schlussabnahme und Erteilung der Bezugsbewilligung       | Ingenieurbüro Müller AG |
| - Abnahme der Armierung des Tankraumes                     | Ingenieurbüro Müller AG |
| - Kamine jeglicher Art                                     | Ingenieurbüro Müller AG |

Gemeindeverwaltung Stadel  
 Zürcherstrasse 15  
 8174 Stadel  
 Tel. 044 859 12 12  
 manuel.frei@stadel.ch

Ingenieurbüro Müller AG  
 Geerenstrasse 6  
 8157 Dielsdorf  
 Tel. 043 422 10 00  
 info@mueller-ing.ch