



Gemeinderat Weiningen

Allgemeine Bedingungen

für Baubewilligungen



Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
BO	Bauordnung
ABV	Allgemeine Bauverordnung
BVV	Bauverfahrensverordnung
BBV I/II	Besondere Bauverordnung I resp. II

A. Allgemeine baupolizeiliche Bedingungen

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| 1 | Die Erteilung baurechtlicher Bewilligungen erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt allfälliger Rechte Dritter. | Rechte Dritte |
| 2 | Der Bauherr, bzw. dessen Vertreter, ist verantwortlich, dass sämtliche Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung den betreffenden Unternehmern bekannt gegeben und eingehalten werden. | Verantwortung Bauherr |
| 3 | Wechselt während der Ausführung der Bauten der Bauherr, so ist hiervon der Abteilung Hochbau & Umwelt schriftlich Anzeige zu erstatten. Solange dies nicht geschehen ist, liegt die Verantwortung beim ursprünglichen Bauherrn. | Bauherrenwechsel |
| 4 | Wird die Baute nicht innert 3 Jahren, von der Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung an gerechnet, begonnen, so erlischt die Baubewilligung und es wäre ein neues Baugesuch einzureichen (§ 322 PBG). | Gültigkeit der Baubewilligung |
| 5 | Als Baubeginn gilt der Aushub, oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute (§§ 322 und 326 PBG). Damit darf erst begonnen werden, wenn alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind. Um Baufreigabe ist rechtzeitig bei der Abteilung Hochbau & Umwelt schriftlich nachzusuchen. | Baubeginn |
| 6 | Die Ausführung der Baute hat nach den eingereichten und genehmigten Plänen zu erfolgen. Für Änderungen ist eine baurechtliche Bewilligung erforderlich. Diese kann je nach Umfang der Änderungen im Ordentlichen Verfahren oder im Anzeigeverfahren erteilt werden (§ 325 PBG und §§ 13 bis 18 BVV). Änderungen der Zweckbestimmung von Gebäuden oder von einzelnen Räumen sind ebenfalls bewilligungspflichtig. | Ausführung der Baute |

Meldepflicht	7	<p>Gemäss § 327 PBG, §§ 23 und 24, Abs. 2 BVV sowie der Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene und § 12a BBV I sind der Baupolizei zu melden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Baubeginn (Neubauten, Um-, An-, Aufbauten) b. der Abbruch vorhandener Gebäude bzw. Gebäudeteile c. der Aushub d. die Erstellung des Schnurgerüstes und die Ansetzung des Fundamentes e. die Armierungen des Schutzraumes und von Jauchegruben laufend nach dem Baufortschritt f. die Fertigstellung der rohen Dachkonstruktion, bzw. des Flachdaches g. der provisorische und definitive Bezugstermin (Rohbauvollendung) h. die Bauvollendung <p>Die Meldungen haben rechtzeitig zu erfolgen, damit eine Überprüfung und Kontrolle möglich ist.</p>
Schnurgerüst	8	<p>Das Schnurgerüst ist durch den Nachführungsgeometer anzugeben bzw. abnehmen zu lassen. Bevor dessen Richtigkeit, bzw. die Übereinstimmung mit den Bauplänen der Unternehmung festgestellt ist, darf mit dem Erstellen der Grundmauern nicht begonnen werden.</p>
Schutz von Personen und Sachen	9	<p>Die Bauherrschaft, deren Vertreter und der Unternehmer sind für die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutze von Personen und Sachen, insbesondere für die Erstellung der Bau- und Schutzgerüste, gemäss den einschlägigen Vorschriften der Schweiz. Unfallversicherungsgesellschaft (SUVA), verantwortlich.</p>
Benützung öffentl. Grund	10	<p>Für die Benützung öffentlichen Grundes zu bau- oder gewerblichen Zwecken ist nach Strassengesetz und der Sondergebrauchsverordnung eine Bewilligung notwendig. Für Gemeindestrassen von der Gemeinde und betreffend Staatsstrassen vom kantonalen Tiefbauamt/Strasseninspektorat.</p>
Auswirkung auf öffentl. Strassen	11	<p>Durch die Bauarbeiten und die damit in Zusammenhang stehenden Zu- und Abfahren, Materialdeponien etc. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Allfällige mit den Bauarbeiten in Zusammenhang stehende Verschmutzungen der öffentlichen Strassen sind täglich zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Staat oder die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen. Die zuständigen Stellen behalten sich das Recht vor, für die allfällige Reinigung der Strassen eine Kautions einzufordern.</p>

- | | | |
|----|---|---|
| 12 | <p>Für die Erstellung von Gartenanlagen und Einfriedungen gelten die Vorschriften der Strassenabstandsverordnung und die zivilrechtlichen Bestimmungen des EG zum ZGB.</p> <p>Soweit der Umgebungsplan nicht bereits mit Erteilung der baurechtlichen Bewilligung genehmigt werden konnte (§ 3 lit. d. BVV) sind <u>vor Baubeginn</u> entsprechende Detailpläne genehmigen zu lassen. Diese müssen auch Angaben über die Grundbepflanzung enthalten.</p> <p>Auf Verlangen der zuständigen Stellen sind grössere Terrainbewegungen und Stützmauern vor Erteilung der diesbezüglichen Bewilligung auszustecken.</p> | Umgebung,
Einfriedungen |
| 13 | <p>Vor der Schlussabnahme der Baute ist die Liegenschaftsentwässerung durch die Bauherrschaft spülen bzw. reinigen zu lassen. Der Termin dafür ist vorgängig mit der Baupolizei zu vereinbaren, zwecks Kontrolle durch die Organe des Kanalunterhaltes.</p> <p>Bei der Schlussabnahme bleibt die Abnahme des Hausanschlusses mittels Kanalfernsehen vorbehalten.</p> | Schlussabnahme
Liegenschafts-
entwässerung |
| 14 | <p>Die Sanitärinstallationen dürfen nur durch einen von der Gemeinde konzessionierten Sanitärinstallateur ausgeführt werden.</p> | Sanitär-
installationen |
| 15 | <p>Sämtliche Kosten für Begutachtung, Bewilligung, Publikation, Kontrollen und Abnahme, Aufnahmen und Einmessung von Werkleitungen, die Aufnahme der Objekte in die Grundbuchpläne, die Nachführung des Leitungskatasters etc. sowie eventuelle Rekonstruktionen von Grenzpunkten und Vermessungszeichen gehen zulasten des Bauherrn.</p> | Kosten und
Gebühren |
| 16 | <p>Vor Ausführung bzw. Inangriffnahme der Arbeiten sind der Baupolizei Unterlagen über die zur Verwendung gelangenden äusseren Bau-, Belags- und Bedachungsmaterialien und die äussere Farbgebung zur Genehmigung vorzulegen.</p> | Bemusterung |
| 17 | <p>Die Lage der Werkleitungen ist bei den zuständigen Werken zu erheben. Für allfällige Schäden, infolge Nichtbeachtung der Werkangaben haftet die Bauherrschaft. Die Richtigkeit der Werkangaben ist zu überprüfen. Die Werke können für allfällige Schäden nicht haftbar gemacht werden.</p> | Lage der
Werkleitungen |
| 18 | <p>Für bauliche Eingriffe unterhalb des <u>höchsten</u> Grundwasserspiegels bzw. Wasserhaltungen ist die Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) einzuholen.</p> | Bauen im
Grundwasser |

B. Allgemeine gesundheitspolizeiliche Bedingungen

Abfall, Container	19	Hinsichtlich der Vorschriften betreffend Standorte von Kehrichtsäcken und Containern sind die Bestimmungen der Abfallverordnung der Gemeinde Weiningen zu beachten.
Waschküchen	20	Auf eine Waschküche dürfen höchstens 12 Wohnungen entfallen.
Bezug der Räume	21	Wohnungen oder einzelne Räume in Neubauten, An-, Auf- oder Umbauten, die Menschen zum Aufenthalt, zum Schlafen oder zum Arbeiten dienen sollen, dürfen erst bezogen werden, nachdem sie von der Baupolizei besichtigt und entsprechend den Ausführungsvorschriften zur Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene als bezugsfähig erklärt worden sind.
Baulärm	22	<p>Bezüglich der Massnahme gegen Baulärm sind die Bestimmungen der Kantonalen Verordnung über den Baulärm resp. der kommunalen Polizeiverordnung einzuhalten.</p> <p>Insbesondere wird betreffend Baulärm auf die kantonale Verordnung verwiesen, wonach Baumaschinen keinen stärkeren Lärm als 85 Dezibel (A), bezogen auf die einzelne Maschine, erzeugen dürfen. Ausnahmen sind bewilligungspflichtig.</p>

C. Allgemeine feuerpolizeiliche Bedingungen

wärmetechnische Anlagen, Kamine und dgl.	23	<p>Erstellung und Umbau von wärmetechnischen Anlagen sowie die Lagerung der Brennstoffe bedürfen einer Bewilligung.</p> <p>Kamine und Feuerstellen müssen im Rohbau (ohne Verputz oder Verkleidung) der Feuerpolizei zur Kontrolle angemeldet werden.</p>
Feuerlöschanlagen	24	Allfällige Feuerlöschanlagen sind gemäss den speziellen Angaben der Gebäudeversicherung / Kantonale Feuerpolizei, auszuführen.
Kant. Feuerpolizei	25	Für sämtliche Bauvorhaben sind die einschlägigen Vorschriften und verbindlichen Richtlinien der Gebäudeversicherung / Kantonale Feuerpolizei, sowie die Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz, die Brandschutznorm bzw. Brandschutzrichtlinien der VKF einzuhalten.
Gebäudeversicherung	26	Für jeden Neu-, Um- oder Anbau besteht bei der Gebäudeversicherung eine Versicherungspflicht. Diese beginnt bei progressiven Versicherungen bei Beginn der Hochbauarbeiten. Gesuche um Bauzeitversicherung und Abtragungsmeldungen sind von der Bauherrschaft direkt an die Gebäudeversicherung zu richten.

D. Allgemeine Bedingungen für Unfallschutz und Bauten

- | | | |
|----|--|----------------------|
| 27 | Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter einzudecken oder mit einem Schutzgeländer zu versehen. | Lichtschächte |
| 28 | Bei durchgehenden Treppenhausfenstern und bei Treppenhausfenstern mit Brüstungen sind bis auf 100 cm Höhe Geländer anzubringen. Wo keine Brüstungen vorhanden sind, müssen die Geländer wenigstens zwei horizontale Traversen aufweisen. | Treppenhausfenster |
| 29 | Geländer und Brüstungen sind gemäss Norm SIA 358 und der bfu-Fachbroschüre „Geländer und Brüstungen“ auszuführen. In abweichenden Fällen sind der Baubehörde Detailpläne vor der Ausführung zur Genehmigung zu unterbreiten. | Geländer, Brüstungen |
| 30 | Treppen mit mehr als fünf Stufen sind mit einem Handlauf zu versehen. | Handlauf |

E. Strafbestimmungen

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 31 | Nichteinhaltung der Bestimmungen des PBG und dessen Vollzugsverordnungen, der Bauordnung sowie der Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung und der übrigen Beschlüsse und Verfügungen sowie den Allgemeinen Bedingungen hat Überweisung an die zuständige Strafbehörde und eventuell Busse, bzw. Bestrafung gemäss §§ 340 und 341 PBG und Art. 292 StGB zur Folge. | Strafbestimmungen |
|----|--|-------------------|

Genehmigt durch den Gemeinderat am 1. Dezember 2014.