

seuzach



Wegleitung für das Bauen

Stand: 1. Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

A.	Planungsphase – Grundlagen	4
1.	Was ist bewilligungspflichtig und was nicht?	4
1.1	Bewilligungspflicht	4
1.2	Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben	4
1.3	Meldepflicht.....	4
2.	Ansprechpersonen, zuständige Stellen und ihre Fachbereiche.....	5
3.	Gesetzliche Grundlagen	7
4.	Baurechtliche Vorberatung.....	7
5.	Beratung im Bereich Energie	7
6.	Vorentscheide.....	8
7.	Verfahrensarten	8
7.1	Anzeigeverfahren (vereinfachtes Verfahren).....	8
7.2	Ordentliches Verfahren	8
8.	Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Zeitstrahl	8
9.	Öffentliche Bekanntmachung / Aussteckung	9
10.	Gebühren und Kosten.....	9
B.	Planungsphase – vor Baugesuchseingabe	10
11.	Einzureichende Unterlagen.....	10
12.	Weitere Gesuche / Nachweise	11
12.1	Abwasser- / Versickerungsgesuch.....	11
12.2	Aufzugsanlage	11
12.3	Nachweis der energetischen Massnahmen / Lärmschutz.....	11
12.4	Schutzraumeingabe	11
12.5	Wärmetechnische Anlagen.....	11
12.6	Wasseranschlussgesuch	11
13.	Hinweise.....	12
13.1	Anlagen längs Strassen	12
13.1.1	Abschlüsse	12
13.1.2	Böschungen	12
13.1.3	Mauern.....	12
13.1.4	Abgrabungen.....	12
13.1.5	Verkehrssicherheit.....	12
13.1.6	Staatsstrassen	12
13.2	Bepflanzungen / Einfriedigungen	12
13.3	Beschriftung von Besucher- und Kundenparkplätzen	12
13.4	Blitzschutz.....	12
13.5	Darstellung	13
13.6	Höhenkote.....	13
13.7	Parkplätze und Garagenrampen	13
13.8	Vermessungspunkte / Grenzbauten	13
C.	Allgemeine Bestimmungen.....	13
14.	Anschlussgebühren	13
14.1	Wasser.....	13
14.2	Abwasser	14
15.	Gebäudeaufnahme/ Grundbuchvermessung.....	14
16.	Gebäudeversicherung	14
17.	Gültigkeit der Baubewilligung	14

18.	Rechtskraft	14
19.	Unfallschutz.....	15
D.	Bauphase – während dem Bauen	15
20.	Abfallentsorgung	15
21.	Bauausführung	15
22.	Baubeginn (Baufreigabe).....	15
23.	Baukontrolle und Meldepflicht	15
24.	Baulärm / Immissionen.....	16
25.	Baustellenabwasser.....	16
26.	Bauwasser	16
27.	Beanspruchung des öffentlichen Grundes	17
28.	Erdung Elektroanlagen.....	17
29.	Grundwasser	17
30.	Versetzen von Kandelabern, Hydranten etc.	17
31.	Wasseranschluss	17
32.	Werkleitungen	17
32.1	Wasser und Abwasser.....	17
32.2	Elektrizität.....	18
32.3	Telefon / Glasfaser (fiber to the home)	18
32.4	Antennenkabel	18
E.	Bauphase – Abschluss.....	18
33.	Anpassungsarbeiten am Strassengebiet.....	18
34.	Bezugskontrolle	18
35.	Schlusskontrolle.....	18

Zweck der Wegleitung

Die Wegleitung will Sie als Bauherr oder Architekt darüber orientieren, welche Bewilligungen nötig sind, um bauen zu können und welche Personen und Stellen bei auftauchenden Problemen weiterhelfen können. Massgebend sind in jedem Fall die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und der entsprechenden Verordnungen.

A. Planungsphase – Grundlagen

1. Was ist bewilligungspflichtig und was nicht?

1.1 Bewilligungspflicht

Das Planungs- und Baugesetz (PGB) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist (§ 309). Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig, wenn Sie

- ein neues Gebäude erstellen wollen
- an einem bestehenden Gebäude Veränderungen (wie z.B. Anbauten, Dachaufbauten, Änderungen der inneren Einteilung der Räume, Änderungen an der Fassade oder dergleichen) vornehmen wollen
- die Nutzung von Räumen ändern wollen (wie z.B. Wohnraum in Küche oder Badezimmer, Estrich in Wohnraum, Verwendung von Räumen für gewerbliche Zwecke oder dergleichen)
- eine in Erscheinung tretende „Anlage“ (z.B. Autoabstellplatz, Werk- und Lagerplatz, Schwimmbad, Sitzplatzüberdachung, Sonnenkollektoranlage, Aussenantenne, Mauer, Einfriedigungen, Wärmepumpe oder dergleichen) erstellen oder verändern wollen
- Mauern oder Einfriedigungen ab einer Höhe von 0,8 m
- in ihrem Grundstück eine in Erscheinung tretende Terrainveränderung (wie z.B. Böschung, Lärm- oder Sichtschutzwall usw.) vornehmen wollen
- ihr Grundstück unterteilen (parzellieren) wollen, nachdem darauf ein Gebäude erstellt oder baurechtlich bewilligt worden ist
- eine Reklameanlage erstellen oder verändern wollen (Plakat, Plakatstellen, Fahnenmasten etc.)
- eine Aufzugsanlage (Lift) erstellen oder verändern wollen
- ein Gebäude oder wesentliche Gebäudeteile in der Kernzone abbrechen wollen (in den übrigen Zonen nur meldepflichtig; Baubehörde erteilt Auskunft, ob allenfalls eine Bewilligung erforderlich ist)
- Solaranlagen erstellen in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung, im Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventar

1.2 Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Die Kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist (§ 1), beispielsweise

- Kleinbauten bis zu 2,5 m Höhe und 6 m² Grundfläche
- Beseitigung und Veränderung von Innenwänden zwischen Wohnräumen
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen
- Eigenreklamen (nicht leuchtend) bis zu ½ m² auf privatem Grund
- Aussenantennen mit einer Abmessung von maximal 0,8 m (Ø bei Parabolantennen)

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die materiellen Bauvorschriften einzuhalten (z.B. Gestaltung, Verkehrssicherheit).

1.3 Meldepflicht

Der Meldepflicht unterliegen:

- Abbruch von Gebäuden (ausser in Kernzonen)
- Solaranlagen, welche nicht bewilligungspflichtig sind

2. Ansprechpersonen, zuständige Stellen und ihre Fachbereiche

Bauverwaltung Seuzach
Stationsstrasse 1
8472 Seuzach
Tel. 052 320 47 45
bau@seuzach.ch

- Baubewilligungsverfahren / Koordination
- Bauvorschriften
- Erdsondenbewilligungen
- Gesuche für wärmetechnische Anlagen
- Zonenplan

Gemeindebetriebe Seuzach
Strehlgasse 5
8472 Seuzach
Tel. 052 320 47 72 (K. Santos)
gemeindebetriebe@seuzach.ch

- Aufbruchbewilligungen
- Kanalanschlussbewilligungen
- Kanalisationskontrollen
- Versickerungsbewilligungen
- Wasseranschlusskontrollen
- Wasseranschlussbewilligungen

Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
gi-seuzach@gossweiler.com

- Baukontrolle
- Brandschutz / Feuerschau

Ingesa AG
Strehlgasse 21
8472 Seuzach
Tel. 052 320 03 20
seuzach@ingesa.ch

- Katasterkopien
- Leitungskataster Wasser und Abwasser
- Mutationen / Gebäudeaufnahmen
- Schnurgerüst

Ingenieurbüro F+H Partner AG
Breitestrasse 1a
8545 Rickenbach Sulz
Tel. 052 226 02 70
info@fh-ing.ch

- Projektierung Hausanschlüsse Wasser

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur
Stadthausstrasse 12
Postfach 2163
8401 Winterthur
Tel. 052 269 06 30

- Grundbuchauszüge
- Grundbucheintragungen

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
Walcheplatz 2
Postfach
8090 Zürich
Tel. 043 259 32 02
awel@bd.zh.ch

- Altlasten
- Bauvorhaben im Gewässerabstandsbereich
- Besondere Abwässer (aus Gewerbebetrieben etc.)
- Einleitungen in Gewässer

Amt für Verkehr
Bauen an Staatsstrassen
Neumühlequai 10
Postfach
8090 Zürich
Tel. 043 259 31 49
afv@vd.zh.ch

- Bauvorhaben an Staatstrassen

Amt für Raumentwicklung
Kantonale Denkmalpflege
Stettbachstrasse 7
8600 Dübendorf
Tel. 043 343 45 00
are.denkmalpflege@bd.zh.ch

- Bauvorhaben an Schutzobjekten von überkommunaler Bedeutung

Gebäudeversicherung des Kantons Zürich
Thurgauerstrasse 56
8050 Zürich
Tel. 044 308 21 11
info@gvz.ch

- Bauten mit erhöhtem Brandrisiko
- Besondere Brandschutzmassnahmen
- Gebäudeschätzung

Stadt Winterthur
Schutz & Intervention
Fachstelle baulicher Zivilschutz
Zeughausstrasse 60
8403 Winterthur
Tel. 052 267 57 94
urs.mueller2@win.ch

- Schutzräume
 - Abnahmen
 - Befreiung Baupflicht / Ersatzabgaben
 - Beteiligung an Sammelschutzraum
 - Projektgenehmigung

Aufzugskontrolle FAWI
Fachinspektorat für Aufzugsanlagen
Postfach
8442 Hettlingen
Tel. 052 301 18 08
fawi.hugentobler@bluewin.ch

- Aufzugsanlagen
 - Abnahmen
 - periodische Kontrollen
 - Projekte

EKZ, Netzregion Weinland
Deisrütistrasse 12
8472 Oberohringen
Tel. 058 359 41 11
regionweinland@ekz.ch

- Elektrizität
 - Anschlüsse
 - Werkleitungen (Kataster)

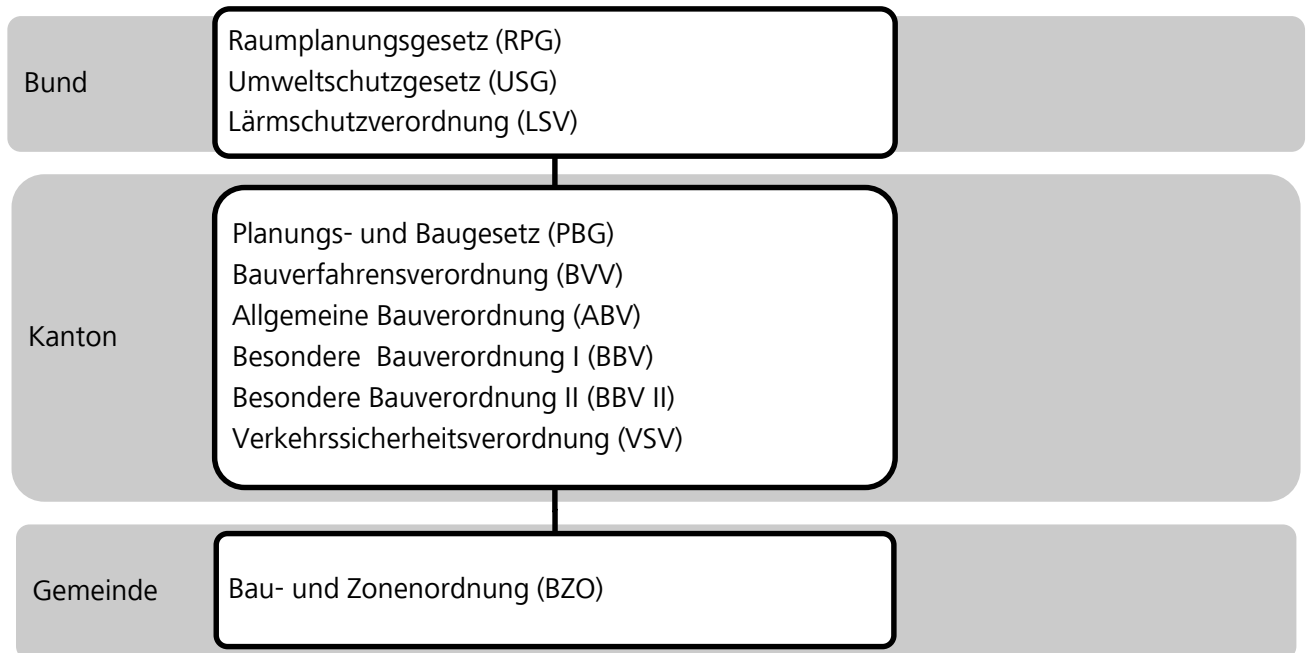
Swisscom (Schweiz) AG
Contact Center
3050 Bern
Tel. 0800 477 587
sp-portal.netzauskunft@swisscom.com

- Telefon
 - Anschlüsse
 - Baudienst
 - Werkleitungen (Kataster)

UPC Schweiz GmbH
Industriestrasse 149
9200 Gossau
Tel. 058 388 87 42
leitungskataster.ost@upc-cablecom.ch

- Antennenkabel
 - Anschlüsse
 - Leitungseintragung
 - Verträge / Administration
 - Werkleitungen (Kataster)

3. Gesetzliche Grundlagen



Bezugsquellen

Kantonale Drucksachen- und Materialzentrale, Räfelstrasse 32, Postfach, 8090 Zürich
Tel. 043 259 99 99 oder www.kdmz.zh.ch

Zürcher Gesetzessammlung (ZH Lex) www.zhlex.zh.ch

Gemeinde Seuzach www.seuzach.ch

4. Baurechtliche Vorberatung

Jedes Bauvorhaben bringt eine Veränderung seiner Umgebung mit sich. Wir bieten fachlich kompetente Beratungen an, sei es bei kleineren Bau- und Sanierungsvorhaben, Grossprojekten oder Arealüberbauungen.

Eine fundierte, baurechtliche Vorabklärung des Bauvorhabens – vor Einreichung des Baugesuchs – hilft mögliche Verzögerungen und Umtriebe im Baubewilligungsverfahren zu vermeiden.

Generell empfehlen wir, das Bauprojekt vorgängig zu besprechen. Insbesondere in gestalterischer Hinsicht, bei komplexen Vorhaben oder solchen an besonderer Lage kann dies auch unter Beizug der kommunalen und kantonalen Fachstellen erfolgen.

5. Beratung im Bereich Energie

Die Gemeinde Seuzach ist Mitglied des Vereins Energieberatung Region Winterthur. Die Beratungsstelle bietet Ihnen neutrale Erstberatungen zu allen Energiefragen an. Dazu gehören die Themen Heizungersatz, Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energie, Energiespartipps, Förderbeiträge.

Sie erhalten Informationsblätter zur effizienten Energieanwendung, Nutzung erneuerbarer Energien und zum energiebewussten Bauen sowie Adressen von vorbildhaften Energieprojekten und von Fachleuten zur Lösung spezifischer Energieprobleme.

Energieberatung Region Winterthur, c/o Nova Energie GmbH, Winterthurerstrasse 3, 8370 Sirnach, Tel. 052 368 08 08, info@eb-region-winterthur.ch

6. Vorentscheide

Zur Klärung von Fragen, die für die spätere Bewilligung eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Die zu entscheidenden Fragen müssen klar und unmissverständlich formuliert werden. Damit der Vorentscheid auch gegenüber Dritten (Nachbarn, Natur- und Heimatschutzorganisationen etc.) verbindlich wird, wird der Vorentscheid in den amtlichen Publikationsorganen ausgeschrieben (§ 323, 324 PBG).

7. Verfahrensarten

7.1 Anzeigeverfahren (vereinfachtes Verfahren)

Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung (§ 14 BVV), durch welche keine zum Rekurs und Beschwerde berechtigenden Interessen Dritter beeinträchtigt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet (§ 3 BVV). Dabei ist das Einverständnis offensichtlich anfechtungsberechtigter Dritter schriftlich nachzuweisen (§ 15 BVV).

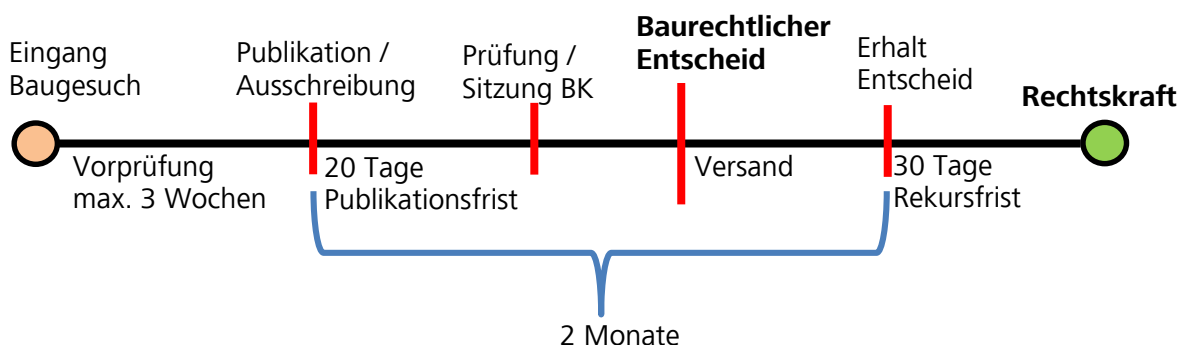
Hauptsächlich handelt es sich dabei um

- Änderung der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise
- Balkone
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten; ausgenommen in der Kernzone
- Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden
- offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder
- Veränderung einzelner Fassadenöffnungen
- Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände
- Vordächer

7.2 Ordentliches Verfahren

Für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können, ist das ordentliche Verfahren durchzuführen. Das Bauvorhaben wird in den Amtlichen Publikationsorganen (Amtsblatt Kanton Zürich und Landbote) öffentlich bekanntgemacht und liegt während dieser Zeit in der Bauverwaltung auf.

8. Dauer des Baubewilligungsverfahrens im Zeitstrahl



Bei grösseren Bauvorhaben und in Koordination mit Kantonalen Fachstellen kann die Beurteilungsdauer bis zu 4 Monate dauern.

9. Öffentliche Bekanntmachung / Aussteckung

Darstellbare Vorhaben sind vor der öffentlichen Bekanntmachung (bzw. spätestens auf diesen Termin hin) auszustecken. Die Aussteckung (Baugespann) muss mindestens während der 20-tägigen Auflagefrist stehen. Wir empfehlen, das Baugespann erst abubrechen, wenn der Baurechtsentscheid rechtskräftig ist.

10. Gebühren und Kosten

Für baurechtliche Bewilligungen werden Gebühren entsprechend der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen erhoben (www.seuzach.ch/pdf-dokumente/baugebuehren.pdf). Im Normalfall betragen die Gebühren für die ersten Fr. 500'000 4 ‰, für die weiteren Fr. 500'000 3 ‰, für die weiteren Fr. 1'000'000 2 ‰ und für die restlichen Baukosten 1 ‰ der Bausumme. Die Minimalgebühr beträgt Fr. 200. Für Ausschreibungen werden pauschal Fr. 200 verrechnet.

Je nach Bauvorhaben kommen noch externe Kosten hinzu (z.B. für die Prüfung betr. baulichem Zivilschutz oder für Aufzugsanlagen) und allenfalls solche Kosten weiterer Amtsstellen (z.B. Kantonale Baudirektion) sowie des Geometers (z.B. für Schnurgerüst und Gebäudeaufnahmen). Ebenfalls gebührenpflichtig sind zusätzliche Bewilligungen (z.B. für Wärmetechnische Anlagen sowie für Projektänderungen).

Zu berücksichtigen sind auch die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser, welche in der Regel bei Neubauten und grösseren Umbauten fällig werden. Bei Vorhaben mit einer Bausumme von über Fr. 200'000 wird ein unverzinsliches Depot von rund 80 % der mutmasslichen Gebühren verlangt.

B. Planungsphase – vor Baugesuchseingabe

11. Einzureichende Unterlagen

Nach § 310 PBG hat ein Baugesuch alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Bei grösseren Bauvorhaben wird es unumgänglich sein, einen Architekten (mit Kenntnis des zürcherischen Baurechts sowie der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach) mit der Baueingabe zu beauftragen. Auch bei kleineren Vorhaben ist es meistens von Vorteil, einen Fachmann beizuziehen, damit die Unterlagen von Anfang an richtig und vollständig sind.

In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen

- Baugesuchsformular (im Internet verfügbar: www.baugesuche.zh.ch) (3-fach)
- Grundbuchauszug (zu beziehen beim Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur) (1-fach)
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (bei Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden mit Wohnungen; im Internet verfügbar: www.baugesuche.zh.ch) (1-fach)
- Situationsplan in Form eines aktuellen Katasterplans 1:500 (zu beziehen beim Grundbuchgeometer), auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie die Zugänge, Zufahrten und Parkplätze dargestellt sind (3-fach)
Anstelle des Katasterplans kann auch ein anderer, vom Geometer verifizierter Plan mit gleichem Inhalt und im gleichen Massstab eingereicht werden.
- Leitungskatasterplan (bei Neu- und Erweiterungsbauten) (2-fach)
- Höhenknotenplan: bei Neu- und Anbauten an Hanglage ist ein zusätzlicher Katasterplan mit Höhenkurven (bezogen auf das kommunale Höhenfixpunktnetz; Aequidistanz 0,5 m) (1-fach)
- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100 (3-fach)
- Umgebungsplan 1:100 / 1:200, mit allen relevanten Höhenknoten (3-fach)
- Berechnung der Baumassenziffer mit nachvollziehbarem Schema (2-fach)
- Parkplatzberechnung mit -nachweis (Situation / Umgebung) (2-fach)
- Brandschutznachweis gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie 11-15d „Qualitätssicherung im Brandschutz“ (1-fach)
- Plan über die Liegenschaftenentwässerung 1:500 (noch ohne gebäudeinterne Leitungen) (1-fach)

Je nach Art des Bauvorhabens sind weitere Unterlagen erforderlich (§ 5 BVV), insbesondere ein Lärmgutachten bei Vorhaben im Bereich von bestehenden oder geplanten Lärmquellen (z.B. an Staatsstrassen).

Wird für eine Überbauung ein Bonus beansprucht (Arealüberbauung, Familienwohnungen), so sind die Voraussetzungen dafür nachzuweisen (Beschrieb, Berechnung mit Schema etc.).

Ausnahmegesuche sind ausreichend zu begründen.

Werden Grenzabstände unterschritten, so ist mit dem betreffenden Grundeigentümer eine Vereinbarung über ein Näherbaurecht abzuschliessen und mit dem Baugesuch einzureichen (Vordruck erhältlich).

Das Baugesuch mit allen notwendigen Unterlagen ist im Regelfall der Bauverwaltung einzureichen, welche die massgeblichen Bewilligungsverfahren – soweit nötig – koordiniert (§§ 7 ff BVV). Gesuche und Unterlagen für Nebenbewilligungen (Anschlussgesuche, Schutzraumprojekt, Feuerungs- und Tankanlagegesuche etc.) müssen erst vor Baufreigabe eingereicht werden.

12. Weitere Gesuche / Nachweise

Sind für das Bauvorhaben weitere Bewilligungen nötig, so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn diese Bewilligungen vorliegen.

12.1 Abwasser- / Versickerungsgesuch

Das Abwasser- bzw. Versickerungsgesuch ist in der Regel vor Baufreigabe den Gemeindebetrieben einzureichen, kann aber auch dem Baugesuch beigelegt werden.

Es hat mindestens folgendes zu umfassen

- Gesuchsformular (2-fach)
- Katasterkopie (Leitungskataster) (3-fach)
- Grundriss und Längenprofil 1:100 (3-fach) mit eingezeichneten Abwasserleitungen (Grundleitungen) bis zur öffentlichen Kanalisation.

Die Kanalisationsanschlüsse sind entsprechend der geltenden Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen sowie der SN (Schweizer Norm) 592 000 zu projektieren und auszuführen.

Wo es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das Dachwasser über eine Versickerungsanlage abzuleiten. Sickerwasser ist auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. Unverschmutztes Platzwasser soll wo möglich oberflächlich über die natürliche Humusschicht abgeleitet werden. Versickerungsanlagen sind grundsätzlich erwünscht; dementsprechend gelten reduzierte Anschlussgebühren.

Je nach Art des Bauvorhabens (z.B. Gewerbebetriebe) sind weitere Unterlagen nötig.

12.2 Aufzugsanlage

Das Gesuch für die Projektbewilligung einer Beförderungsanlage umfasst:

- Gesuchsformular (unterzeichnet durch Aufzugsfirma und Bauherrschaft)
- Ausführungsplan des Aufzugs
- Grundrisse aller Geschosse
- Schnitt über den Schacht

12.3 Nachweis der energetischen Massnahmen / Lärmschutz

Der Nachweis der energetischen Massnahmen bzgl. Wärmedämmung, Feuerungs- und Belüftungsanlagen sowie betreffend Lärmschutz („Papagei“) ist spätestens 4 Wochen vor Baufreigabe einzureichen.

12.4 Schutzraumeingabe

In Neubauten sind nach dem Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz entweder Schutzräume zu erstellen oder es ist eine entsprechende Ersatzabgabe zu leisten. Für die Prüfung ist die Fachstelle baulicher Zivilschutz der Stadt Winterthur zuständig. Es wird empfohlen, möglichst frühzeitig mit der Fachstelle Kontakt aufzunehmen.

12.5 Wärmetechnische Anlagen

Das Gesuchsformular für die Erstellung, den Umbau und Betrieb von wärmetechnischen Anlagen oder stationären Verbrennungsmotoren kann auf der Homepage der GVZ (www.gvz.ch > Brandschutz > Formulare > Gesuchs- und Meldeformulare) online ausgefüllt werden. Das Gesuch ist 2-fach bei der Bauverwaltung einzureichen.

12.6 Wasseranschlussgesuch

Das Wasseranschlussgesuch (für jeden Neuanschluss an das Leitungsnetz) ist in der Regel vor Baufreigabe den Gemeindebetrieben einzureichen, kann aber auch dem Baugesuch beigelegt werden. Die notwendigen Unterlagen ersehen Sie aus dem Gesuchsformular.

Die Wasseranschlüsse sind entsprechend dem geltenden Reglement über die Wasserversorgung zu projektieren und auszuführen.

13. Hinweise

13.1 Anlagen längs Strassen

13.1.1 Abschlüsse

Stossen humusierte Flächen an öffentlichen Grund, so sind diese gegenüber Fahrbahnen sowie Gehwegen mit einem Granitstellriemen 8 / 25 cm abzuschliessen.

13.1.2 Böschungen

Böschungen im Bereich von Strassen und Gehwegen dürfen ohne entsprechende Sicherungen im Verhältnis von maximal 2:3 angelegt werden. Zwischen Stellriemen und Böschungsfuss ist ein Abstand von 30 cm einzuhalten.

13.1.3 Mauern

Bei Mauern ist ein Abstand von 30 cm ab Strassengrenze einzuhalten.

13.1.4 Abgrabungen

Abgrabungen entlang von Strassen und Wegen sind nur in einem Abstand von mindestens 1,0 m zulässig. Vorbehalten bleiben allfällige Schutzvorrichtungen.

13.1.5 Verkehrssicherheit

Sowohl Terraingestaltungen als auch Bepflanzungen und Einfriedungen (Mauern, Wände, Zäune etc.) müssen den Vorschriften über die Verkehrssicherheit (Verkehrssicherheitsverordnung bzw. Strassenabstandsverordnung) 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 des 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.

13.1.6 Staatsstrassen

Entlang Staatsstrassen – insbesondere bei Ausnahmetransportrouten – kann das kantonale Amt für Verkehr abweichende Anordnungen treffen.

13.2 Bepflanzungen / Einfriedigungen

Gegenüber Strassen, Rad- und Fusswegen sowie im Bereich von Ausfahrten und Verzweigungen sind die Strassenabstands- und Verkehrssicherheitsvorschriften zu beachten.

Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die privatrechtlichen Vorschriften gemäss §§ 169 ff und 177 ff EGzZGB. Diese werden im Baubewilligungsverfahren nicht berücksichtigt. Allfällige Meinungsverschiedenheiten mit Nachbarn sind zivilrechtlich zu bereinigen.

13.3 Beschriftung von Besucher- und Kundenparkplätzen

Die Besucherparkplätze von Mehrfamilienhäusern und die Kundenparkplätze von Gewerbeliegenschaften müssen deutlich und dauerhaft als solche bezeichnet werden.

13.4 Blitzschutz

Bauliche Anlagen, die zufolge ihrer Lage, Bauart oder Nutzung durch Blitzschlag gefährdet sind (z.B. Gebäude mit grosser Personenbelegung, Lagerhäuser, grössere Holzbauten, landwirtschaftliche Bauten etc.) sind mit Blitzschutzanlagen zu versehen (Verordnung über Gebäudeblitzschutz). Im Zweifelsfall entscheidet der Blitzschutzaufseher M. Sager, Sager Haustechnik AG, Wässerwiesenstr. 53, Postfach, 8408 Winterthur, Tel. 052 222 19 32, dem auch die Anlage zu melden ist.

13.5 Darstellung

Für die Darstellung der Pläne ist die Bestimmung von § 4 BVV massgebend. Zu beachten ist dies insbesondere bei Umbauten und Nutzungsänderungen (rot = neu, gelb = Abbruch, schwarz = bleibt bestehen). Projektänderungen sind gleich darzustellen wie Umbauten, d.h. die Änderungen gegenüber dem genehmigten Projekt müssen ersichtlich sein. Die Pläne sind zu beschriften (Bauherrschaft und Art des Vorhabens), zu datieren und von der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

Bezüglich Darstellung der Grundriss- und Fassadenpläne wird auf die SIA 400 (Planbearbeitung im Hochbau) verwiesen.

13.6 Höhenkote

Die für das Bauvorhaben massgebende Höhenkote ist vom Ingenieurbüro Ingesa AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach, Tel. 052 320 03 20, Email: seuzach@ingesa.ch, aufgrund des Höhenfixpunktnetzes am Schnurgerüst angeben zu lassen.

13.7 Parkplätze und Garagenrampen

Das Gefälle von Garageneinfahrten 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 mind. 1,0 m Breite anzulegen.

Im Bereich von Staatsstrassen sind die Auflagen des kantonalen Tiefbauamtes massgebend.

13.8 Vermessungspunkte / Grenzbauten

Vor Baufreigabe hat die für die Bauausführung verantwortliche Person abzuklären, ob Vermessungspunkte (Fix- und Grenzpunkte) im Baubereich liegen.

Gegebenenfalls ist mit dem Geometer (Vermessungsbüro Ingesa AG, Seuzach, Tel. 052 320 03 20, Email: seuzach@ingesa.ch) Kontakt aufzunehmen.

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

C. Allgemeine Bestimmungen

14. Anschlussgebühren

Mit dem Anschluss von Liegenschaften an das Netz der Wasserversorgung bzw. an die öffentliche Kanalisation werden Anschlussgebühren fällig.

Die Anschlussgebühr wird bei Neubauten in Prozent des vollen Gebäudeversicherungswertes (Basiswert zuzüglich vom Regierungsrat jährlich festgelegten Teuerungszuschlages) berechnet. Bei baulichen Werterhöhungen durch Umbauten, wie Innen- und Dachausbauten sowie Vergrösserungen des umbauten Raumes, gilt für die Berechnung der Gebühreinnachzahlung der durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich ausgewiesene volle bauliche Mehrwert.

Es gelten folgende Ansätze für Wasser- und Abwasseranschlussgebühren:

14.1 Wasser

1,2 % (+ 2,5 % MwSt.)

14.2 Abwasser

Für Wohnbauten und zugehörige Nebenbauten (Garagen, Schöpfe usw.)

- nur Schmutzwasser angeschlossen (ohne Anschluss von Dachwasser) 1,2 % (+ 8 %MwSt.)
- mit zusätzlichem Anschluss von Dachwasser (Zuschlag 25 %) 1,5 % (+ 8 % MwSt.)

Für Industrie und Gewerbebauten

- nur Schmutzwasser angeschlossen (ohne Anschluss von Dachwasser) 1,0 % (+ 8 % MwSt.)
- mit zusätzlichem Anschluss von Dachwasser (Zuschlag 25 %) 1,25 % (+ 8 % MwSt.)

Für Kleinbauten (Schöpfe etc.) auf separaten Grundstücken

- nur Dachwasser angeschlossen (ohne Anschluss von Schmutzwasser) 1,0 % (+ 8 % MwSt.)

15. Gebäudeaufnahme/ Grundbuchvermessung

Neu- und Anbauten müssen in den Grundbuchplänen nachgeführt werden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, derartige Veränderungen auf seinem Grundstück dem Grundbuchgeometer (Vermessungsbüro Ingesa AG, Seuzach) zu melden, sofern dieser die Aufnahmen 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 Kosten trägt der Grundeigentümer. Sie berechnen sich nach dem Honorartarif für Grundbuchvermessungen, wobei auch notwendige Grenzrekonstruktionen oder der Ersatz von Marksteinen etc. hinzukommen können.

16. 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 (Anmeldung kleiner Wertvermehrungen). 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 (spezielles Formular) muss vor Baufreigabe der Gebäudeversicherung eingereicht werden.

Das Schätzungsgesuch kann direkt der kantonalen Gebäudeversicherung zugestellt werden.

17. 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 bzw. deren Änderung bei Umbauten und Revisionsprojekten. Projektänderungen sind vor deren Ausführung bewilligen zu lassen.

18. Rechtskraft

Der baurechtliche Entscheid (Baubewilligung oder Bauverweigerung) wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen (ab Zustellung) rechtskräftig. Innerhalb dieser Frist können sowohl der Gesuchsteller als auch Drittpersonen, welche vom baurechtlichen Entscheid betroffen sind und den ihn rechtzeitig verlangt haben, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erheben. Unter diesen Voraussetzungen wird der baurechtliche Entscheid 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).

19. 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 I).

Neue Geländer und Brüstungen müssen mindestens 100 cm hoch sein. Bei festen Brüstungen mit einem oberen Abschluss von wenigstens 20 cm Tiefe beträgt die Mindesthöhe 90 cm. Am Treppenaufgang gilt eine Mindesthöhe von 90 cm, vertikal ab der Stufenvorderkante gemessen.

Schutzelemente sind kindersicher, wenn sie weder durchkriech- noch bekletterbar sind. Das Durchkriechen gilt als verhindert, wenn bis auf eine Höhe von 75 cm keine Kugel von 12 cm Durchmesser durchgestossen werden kann. Als nicht bekletterbar gelten Schutzelemente, die bis auf eine Höhe von 65 cm keine Aufstiegsmöglichkeiten für Kinderfüsse bieten. Aufstiegsmöglichkeiten sind Vorsprünge von mehr als 3 cm Tiefe, Einstiegsöffnungen von mehr als 4 cm Breite oder mehr als 2 cm Höhe oder runde Ausschnitte von mehr als 5 cm Durchmesser.

D. Bauphase – während dem Bauen

20. Abfallentsorgung

Die beim Abbruch, Umbau oder Neubau anfallenden Materialien sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall und Deponiematerial zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen. Massgebend ist die Empfehlung SIA 430, Ausgabe 1993, Entsorgung von Bauabfällen (Norm SN 509 430).

In Gebäuden, die vor dem Jahre 1990 erstellt oder umgebaut worden sind, können verschiedenartige asbesthaltige Materialien eingebaut sein. Häufig festgestellt werden asbesthaltige Brandschutzbeläge oder -verkleidungen, Deckenplatten, Bodenbeläge (z.B. Wand- und Bodenplatten in Nasszellen), Leitungsisolationen sowie Dach- und Fassadenplatten, Leitungskanäle und Elektrotableaus wie z.B. aus Asbestzement. Die Freisetzung von Asbestfasern durch unsachgemässe Abbrucharbeiten kann die Gesundheit der Bauarbeiter, Bewohner und Nutzer des Gebäudes erheblich gefährden.

21. Bauausführung

Die Bauarbeiten sind sach- und fachgerecht auszuführen und ohne wesentliche Unterbrechung abzuschliessen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, kann die Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden (§ 238 PBG).

22. Baubeginn (Baufreigabe)

Als Baubeginn gilt (bei Neubauten) der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus. Die Baufreigabe ist bei der Bauverwaltung zu beantragen.

23. Baukontrolle und Meldepflicht

Mit den Bauarbeiten (evtl. Nutzungsänderungen etc.) darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung rechtskräftig ist und alle vor Baufreigabe gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (§ 326 PBG).

Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände sind der Bauverwaltung rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Dies gilt insbesondere für:

- Baubeginn / Schnurgerüst
- Rohbaukontrolle
- Bezugsabnahme
- Schlusskontrolle

Besonders ist zu beachten

- die Abnahme der Kanalisationsanlage ist vor dem Eindecken zu melden an: Gemeindebetriebe, K. Santos, Leiter Unterhaltsdienst, Tel. 052 320 47 72, Email: kassy.santos@seuzach.ch;
- die Armierung des Schutzraumes ist vor dem Betonieren zur Abnahme zu melden an: Schutz und Intervention Winterthur, Fachstelle Baulicher Zivilschutz, U. Müller, Zeughausstrasse 60, 8403 Winterthur, Tel. 052 267 57 94, Email: urs.mueller2@win.ch;
- die Schutzbauwerke für Tankanlagen (Ölfeuerung) sind mindestens 2 Tage im Voraus zur Abnahme zu melden an: K. Santos, Leiter Unterhaltsdienst, Tel. 052 320 47 72, Email: kassy.santos@seuzach.ch;
- Neubauten, An- und Umbauten sowie Wärmetechnische Anlagen und Kamine (einschliesslich Cheminée-Anlagen) sind vor der definitiven Fertigstellung (Rohbau) zur feuerpolizeilichen Abnahme zu melden an: Bauverwaltung, Tel. 052 320 47 45, Email: bau@seuzach.ch;
- bei grösseren Terrainveränderungen ist die Rohplanie zur Kontrolle zu melden an: Bauverwaltung, Tel. 052 320 47 45, Email: bau@seuzach.ch.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen in den separaten Bewilligungen verwiesen.

24. Baulärm / Immissionen

Lärmige Arbeiten (Industrie, Gewerbe, Baustellen, Haus- und Gartenarbeiten wie z.B. Rasenmähen oder Laubblasen) sowie das Entsorgen an öffentlichen Altstoff-Sammelstellen sind werktags von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 19.00 bis 07.00 Uhr, samstags von 12.00 bis 13.00 Uhr und ab 18.00 Uhr sowie an Sonn- und allgemeinen Feiertagen gemäss Art. 20 der Polizeiverordnung der Gemeinde Seuzach verboten.

Im Übrigen wird auf die Immissionsvorschriften gemäss § 4 lit. a der Verordnung über den Baulärm des Kantons Zürich i.V.m. Art. 6 der eidg. Lärmschutzverordnung verwiesen.

25. Baustellenabwasser

Für die Beseitigung des Baugruben- bzw. Baustellenabwassers sowie des Bohrwassers ist die SIA-Norm 431 „Entwässerung von Baustellen“ massgebend (Absetzbecken, keine direkte Einleitung in Kanalisation).

26. Bauwasser

Der Bauwasserbezug ist bei Neubauten aufgrund der definitiven Wasseranschlussbewilligung im Einvernehmen mit den Gemeindebetrieben festzulegen. Sofern in der Wasseranschlussbewilligung verlangt, werden Messschächte zur Messung des Bauwassers installiert. Die Entnahme von Bauwasser ab Hydrant ist nicht gestattet. Bei Bedarf kann ein Wasserzähler bei den Gemeindebetrieben bezogen werden.

Die Bauwassergebühren betragen zurzeit Fr. 0.20 / m³ umbauten Raumes gemäss Schätzungsprotokoll der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich.

27. Beanspruchung des öffentlichen Grundes

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

Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig.

Bei Gemeindestrassen ist mit K. Santos, Leiter Unterhaltsdienst, Gemeindebetriebe, Strehlgasse 5, 8472 Seuzach, Tel. 052 320 47 72, Email: kassy.santos@seuzach.ch, Kontakt aufzunehmen. Für die Beanspruchung ist eine Gebühr zu entrichten.

28. Erdung Elektroanlagen

Bei Neubauten bzw. bei 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.

29. Grundwasser

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

30. 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.

31. Wasseranschluss

Bei Neubauten sind Hauszuleitungen mit Kunststoffrohren zu erstellen. Bei einem Ersatz von Hauszuleitungen durch Kunststoffrohre ist die Erdung der Elektroanlagen und des Blitzschutzes anzupassen.

32. 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 Baufreigabe 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 der Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen notwendig, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werkeigentümern Kontakt aufzunehmen.

Für die einzelnen Werkleitungen sind zuständig:

32.1 Wasser und Abwasser

Gemeindebetriebe Seuzach, Strehlgasse 5, 8472 Seuzach, Tel. 052 320 47 70,
Email: gemeindebetriebe@seuzach.ch

Ingenieurbüro Ingesa AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Leitungskataster),
Tel. 052 320 03 20, Email seuzach@ingesa.ch

Ingenieurbüro F+H Partner AG, Breitestrasse 1a, 8545 Rickenbach Sulz (Projektierung Hausanschlüsse Wasser) Tel. 052 226 02 70, Email: info@fh-ing.ch

32.2 Elektrizität

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, Netzregion Weinland, Deisrütistr. 12, 8472 Oberohringen, Tel. 058 359 41 11, Email: regionweinland@ekz.ch

32.3 Telefon / Glasfaser (fiber to the home)

Swisscom AG, Tel. 0800 477 587, Email: meinhausanschluss@swisscom.com, www.swisscom.ch/hausanschluss (Netzauskunft: sp-portal.netzauskunft@swisscom.com)

32.4 Antennenkabel

UPC Schweiz GmbH, Industriestrasse 149, 9200 Gossau, Tel. 058 388 87 42, Email: leitungskataster.ost@upc.ch

E. Bauphase – Abschluss

33. Anpassungsarbeiten am Strassengebiet

Notwendige Anpassungsarbeiten am öffentlichen Grund (z.B. bei Garagen- und Parkplatzeinfahrten) dürfen nur im Einvernehmen mit K. Santos, Leiter Unterhaltsdienst, Tel. 052 320 47 72, vorgenommen werden. Sie sind durch einen ausgewiesenen Strassenbauunternehmer ausführen zu lassen.

Für Anpassungsarbeiten an Staatsstrassen ist die Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes einzuholen.

34. Bezugskontrolle

Gemäss § 12a der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981 dürfen Wohn- und Arbeitsräume in Neu-, An-, Auf- und Umbauten erst bezogen werden, nachdem die Baubehörde sie besichtigt und als bezugsfähig erklärt hat. Das Bauwerk muss genügend ausgetrocknet und die sanitären Einrichtungen müssen benutzbar sein.

Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen bis zum Bezug des Gebäudes fertig zu stellen (z.B. Sanitäreanlagen, Zugänge, Garagen, Parkplätze, Geländer, Briefkästen etc.) sowie die auf den Bezug des Gebäudes hin gestellten Nebenbestimmungen (z.B. Ausführungsbestätigungen) zu erfüllen.

35. Schlusskontrolle

Die restlichen Arbeiten (z.B. Umgebungsgestaltung) sind ohne Verzug auszuführen und es ist anschliessend um eine Schlusskontrolle durch die Gemeinde nachzusuchen.