BAUBEHÖRDE

 Baurechtlicher Entscheid

 Baurechtsentscheid im Anzeigeverfahren
(§ 325 ff. Planungs- und Baugesetz, PBG)

 **«Beschreibung»**
Grundstück Nr. «Katasternummern», Gebäude Nr. «Versicherungsnummern», «Strassen», «Ort\_Kreis»

*Öffentlich*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Bewilligung vom** |  |  |  |
| Gesuchstellerin | «Grundeigentuemer\_Vorname» «Grundeigentuemer\_Nachname», «Grundeigentuemer\_Strasse», «Grundeigentuemer\_PLZOrt» |
| VertreterIn | «Grundeigentuemer\_Vorname» «Grundeigentuemer\_Nachname», «Grundeigentuemer\_Strasse», «Grundeigentuemer\_PLZOrt» |
| GrundeigentümerIn | «Grundeigentuemer\_Vorname» «Grundeigentuemer\_Nachname», «Grundeigentuemer\_Strasse», «Grundeigentuemer\_PLZOrt» |
| ProjektverfasserIn | «Planverfasser\_Vorname»«Planverfasser\_Nachname», «Planverfasser\_Strasse», «Planverfasser\_PLZOrt» |
| Lage | «Strassen», «Ort\_Kreis» |  |
| Grundstück-Nr. | «Katasternummern» |  |
| Gebäude-Nr. | «Versicherungsnummern» |  |
| Zone | «Bauzonen\_Beschrieb» |  |
| Ergänzung | Ergänzung zur Baubewilligung Nr. \*\*\* vom \*\*\*  |  |
| Zone | \*\*\* |  |
| Massgebende Pläne | Massstab | Plan-Nr. | Datum |  |
| * Baugesuch
 |       |  |  |  |
| * Katasterplan
 | 1:500 |  |  |  |
| * Grundriss UG / Schnitt A-A
 | 1:100 |  |  |  |
| * Fassaden
 | 1:100 |  |  |  |
| * Umgebungsplan/ Grundriss EG und DG
 | 1:100 |  |  |  |
| * Grundbuchauszug
 |  |  |  |  |

## Sachverhalt:

Am \*\*\* wurde das Baugesuch für \*\*\* eingereicht.

Die mit dem Baugesuch am \*\*\* eingereichten Pläne vermochten in Bezug auf die Bauvorschriften nicht vollumfänglich zu befriedigen und wurden im Einvernehmen mit dem Bauamt überarbeitet. Gegenstand dieses baurechtlichen Entscheides sind die überarbeiteten Pläne vom \*\*\*.

Der vorliegende Entscheid ersetzt den Entscheid der kommunalen Baubehörde von \*\*\* BRE Nr. \*\*\* vom \*\*\* vollständig / teilweise.

**Prozessgeschichte:**

Die Prozessgeschichte zeigt auf, welche Verfahrensschritte (seitens der Parteien bzw. Behörden) bislang erfolgt sind (z.Bsp. Begehungen vor Ort, Besprechungen, Vorentscheide, Hindernisbriefe, Wiedererwägungen, etc.)

## Erwägungen:

Das Bauvorhaben / die Projektänderung kann gemäss §§ 13ff. der Verordnung über das baurechtliche Verfahren vom 3. Dezember 1997 (BVV) im **Anzeigeverfahren** behandelt werden.

**Zonenkonformität**

Das Bauvorhaben ist in der \*\*\* von der Nutzweise her zonenkonform (Art\*\*\*Bau- und Zonenordnung der Gemeinde \*\*\*; BZO).

Das Baugrundstück befindet sich in einem Bereich mit Gestaltungsplanpflicht.

Für das Baugrundstück ist die Empfindlichkeitsstufe \*\*\* gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) massgeblich.

**Inventar**

Das Objekt \*\*\*, Gebäude-Nr. «Versicherungsnummern», auf Grundstück-Nr. «Katasternummern», ist im kommunalen Inventar der Schutzobjekte der Gemeinde \*\*\* eingetragen. Die Würdigung / Schutzumfang lautet wie folgt:

-

- Regional? / ISOS?

**Einordnung und Gestaltung**

Wohnzone

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 (§ 238 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG). Das Projekt entspricht grundsätzlich den gestellten Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG.

Vor Baufreigabe ist die detaillierte Konstruktion, Material- und Farbwahl der sichtbaren Teile bewilligen zu lassen.

Solaranlagen / PV-Anlage

Die Sonnenkollektoren sind als zusammenhängende Flächen zu erstellen und möglichst dachbündig gestalterisch zu integrieren. Es dürfen lediglich nicht reflektierende Kollektoren mit dunklen Absorberflächen verwendet werden. Die Einfassung der Kollektoren hat in Abstimmung der Farbe des Daches bzw. mit den bereits bestehenden Kollektoren zu erfolgen.

Kernzone

Gemäss § 50 Planungs- und Baugesetz (PBG) umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Nach der Rechtsprechung gelten in der Kernzone für Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen die erhöhten gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG; dies gilt auch für Materialien und Farben.

*Vorschriften BZO Gemeinde.*

Die übrigen Kernzonenbestimmungen gemäss Art. \*\*\* BZO werden durch das Bauvorhaben ebenfalls respektiert. Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass das Bauvorhaben in seiner gestalterischen Gesamterscheinung die erhöhten gestalterischen Anforderungen nach § 238 Abs. 2 PBG erfüllt. Die gewählte Materialisierung entspricht grundsätzlich dem Gebäudecharakter und vermag sich gut einzufügen (Art. \*\*\*BZO).

Die detaillierte Konstruktion, Material- und Farbwahl der sichtbaren Teile ist vor Baufreigabe bewilligen zu lassen.

Quartiererhaltungszone

Die besonderen Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften gemäss Art. \*\*\* BZO für die Quartiererhaltungszone sind zu beachten.

Die Einheitlichkeit der Bebauung wird gewahrt und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleistet.

Sonderbauvorschriften

Für das von den Sonderbauvorschriften für \*\*\* erfasste Gebiet gelten erhöhte Anforderungen an Einordnung und Gestaltung (§ 80 Abs. 1 PBG).

Arealüberbauung

Bei der Arealüberbauung müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (§ 71 PBG).

Materialisierung

Im Sinne von § 239 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien verwendet werden, welche zu störenden Lichtimmissionen nach dem Umweltschutzgesetz (USG) führen könnten. Die Pflicht zur Abklärung und Einhaltung liegt beim Bauherrn. Die Baubehörde verlangt aufgrund der Verhältnismässigkeit kein vorgängiges Gutachten zur Beurteilung.

**Umgebungsgestaltung**

Gemäss Baueingabe werden an der Umgebung keine baubewilligungspflichtigen Änderungen vorgenommen.

*Oder*

Über die Gestaltung der Freiflächen lassen sich aufgrund des vorliegenden Umge­bungsplanes, insbesondere betreffend die genaue Materialisierung und Bepflanzung noch zu wenig detaillierte und abschliessende Aussagen machen. Es ist erforderlich, dass bezüglich Aussenraumgestaltung noch genauere Angaben vorliegen. Weiter ist darauf zu achten, dass die Terraingestaltung resp. der Terrainverlauf gegen­über den Nachbargrundstücken und dem Strassenraum situationsgerecht erfolgt.

Vor Baufreigabe ist ein entsprechend detaillierter Umgebungsplan (Materialisierung, Bepflanzung, Kotierung, Terrainverlauf, Grundstücksübergänge etc.) einzureichen und genehmigen zu lassen.

Bezüglich Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen entlang von Strassen wird auf die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) hingewiesen.

Privatrechtliche Vorschriften

Für die Nachbargrundstücke gilt das EG-ZGB. Die Einzäunung weist eine Höhe von 0.9 m auf. Im Baubewilligungsverfahren wird lediglich abgeklärt, ob einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Demgegenüber obliegt die Überprüfung auf Übereinstimmung mit privatrechtlichen Vorschriften den Privaten, denen im Streitfall das zivilgerichtliche Verfahren zur Verfügung steht. Welche Höhe ein im Grenzbereich aufgestellter Sichtschutz aufweisen darf, ist in § 178 des EG-ZGB geregelt. Eine baurechtliche Norm liegt dazu nicht vor.

**Verkehrssicherheit**

Die erforderlichen Sichtbereiche sind dauernd freizuhalten (§ 23 VErV).

Sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen Mauern und Einfriedigungen gemäss § 26 Abs. 1 VErV an die Strassengrenze gestellt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann auf der Kurveninnenseite bei Mauern, geschlossenen Einfriedigungen und blickdichter Bepflanzung von über 0,8 m Höhe ein angemessener Abstand verlangt werden (§ 28 VErV).

**Grundmasse**

**Besonderes Gebäude in Wohnzonen**

Beim Anbau handelt es sich baurechtlich um ein besonderes Gebäude (§§ 49 Abs. 3 und 273 PBG).

*Bestimmungen BZO Gemeinde*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Überbauungsziffer für Besondere Gebäude |  |  |
|  |  |  |
| Anrechenbare Fläche Grundstück-Nr. «Katasternummern» |  | \*\*\* m² |
|  |  |  |
| GEBÄUDEART | FLÄCHEN |  |
| Gartenhaus | \*\*\* m² |  |
| …. | \*\*\* m² |  |
|  |  |  |
| Total Besondere Gebäude | \*\*\* m² | **\*\*\* %** |
|  |  |  |
| Zulässige Überbauungsziffer | \*\*\* m² | \*\*\* % |

Mit der für den Geräteraum beanspruchten Fläche von \*\*\* m² wird die Bestimmung nach Art. \*\*\* BZO eingehalten.

**Baumasse**

Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen (§ 254 Abs. 2 PBG).

In der Zone \*\*\* gilt eine Baumassenziffer von \*\*\*m3/m2.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Baumassenziffer  |  |  |
|  |  |  |
| Anrechenbare Fläche Grundstück-Nr. «Katasternummern» |  | \*\*\* m² |
|  |  |  |
| GEBÄUDEART (oberirdisch umbauter Raum) | BAUMASSSE |  |
| \*\*\* | \*\*\* m3 |  |
| …. | \*\*\* m3 |  |
|  |  |  |
| Total  | \*\*\* m3 |  |
|  |  |  |
| ABZÜGE | (minus) |  |
| \*\*\* |  |  |
|  |  |  |
| Total anrechenbare Baumasse | **\*\*\* m3** |  |
| Zulässige Baumassenziffer | \*\*\* m3 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Baumassenziffer für Wintergarten |  |  |

Der Wintergarten beansprucht ca. \*\*\* m³. Für die Grundstückfläche des Grundstücks Nr. \*\*\* mit \*\*\* m² gilt eine zusätzliche Baumasse von \*\*\* m³. Der Wintergarten hält die maximal zulässige Baumasse ein.

**Ausnützungsziffer**

Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Woh­nen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. (§ 255 PBG).

Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind an­rechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ausnützungsziffer  |  |  |
|  |  |  |
| Anrechenbare Grundstücksfläche-Nr. «Katasternummern» |  | \*\*\* m² |
|  |  |  |
| Anrechenbare Flächen | FLÄCHEN |  |
| \*\*\* | \*\*\* m² |  |
| …. | \*\*\* m² |  |
|  |  |  |
| Total  | \*\*\* m² | **\*\*\* %** |
|  |  |  |
| Zulässige Ausnützungsziffer | \*\*\* m² | \*\*\* % |

**Grenz- und Gebäudeabstände**

Die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden allseitig eingehalten.

Die gemeinsame Unterniveaugarage unterliegt aufgrund ihrer Ausgestaltung als unterirdisches Gebäude keinen Abstandsvorschriften (§ 269 PBG).

Gegenüber dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück-Nr. \*\*\* wird der einzuhaltende Grenzabstand von \*\*\* m durch \*\*\* unterschritten. Die entsprechende Zustimmung zur Abstandsunterschreitung gemäss § 270 Abs. 3 PBG des Grundeigentümers, Grundstück-Nr. \*\*\* liegt vor. Gegenüber dem Nachbargrundstück-Nr. \*\*\*, respektiert das Bauvorhaben den Grenzabstand.

Arealintern wird der Gebäudeabstand unterschritten. Da einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse vorliegen, kann die arealinterne Abstandsunterschreitung im Sinne von selbstredenden Näherbaurechten gemäss § 270 Abs. 3 PBG baurechtskonform bewilligt werden.

Aussenwärmedämmung an bestehenden Gebäuden

An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten (§ 253a Abs. 1 PBG).

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude haben, sofern sie nicht an die Grenze gestellt werden, einen minimalen Abstand von 3.5m einzuhalten. Der Gebäudeabstand beträgt, unter Vorbehalt der Anforderungen der Feuerpolizei, ebenfalls 3.5m (§ 273 PBG).

Erleichterung Gebäudeabstand bei bestehenden Gebäuden

Das nachbarliche Gebäude-Nr. «Versicherungsnummern» steht näher an der Grenze, als es nach den heute geltenden Bauvorschriften zulässig ist.

Als Gebäudeabstand genügt gemäss § 274 Abs. 1 PBG die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand.

**Weitere Grundmasse**

Die weiteren Grundmassbestimmungen gemäss Art. \*\*\* BZO (Geschossigkeit, Gebäudehöhe und -länge, Firsthöhe etc.) werden eingehalten beziehungsweise sind nicht tangiert.

**Strassen- und Wegabstand**

Der Strassen- und Wegabstand von \*\*\* m gegenüber der \*\*\* strasse wird durch das Bauvorhaben respektiert (Art. \*\*\* BZO).

**Technische und weitere Anforderungen an Gebäude und Räume**

Die Vorschriften von §§ 295 bis 306 PBG sowie der Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I, BBV I) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich.

Wärmepumpe

Es ist eine Wärmepumpe geplant. Dafür ist vor Baufreigabe der Lärmschutznachweis mit dem kantonalen Formular „Lärmschutznachweis Wärmepumpe“ dem Bauamt einzureichen (Art. 7 Abs. 1 LSV).

Wärmedämmung

Dem Bauamt ist für das Bauvorhaben eine so ge­nannte Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten (kantonales Formular) einzureichen.

**Energierechtliche Bestimmungen**

Beheizung Freiluftbäder

Als Freiluftbäder gelten Wasserbecken mit einem Inhalt von mehr als 8 m3 (§ 46 BBV I).

Die Beheizung von Freiluftbädern ist nur gestattet, wenn sie mit erneuerbaren Energien oder nicht anders nutzbarer Abwärme betrieben wird. Elektrische Wärmepumpen dürfen eingesetzt werden, wenn eine Abdeckung der Wasserfläche gegen Wärmeverluste vorhanden ist (§ 12 Abs. 4 EnerG).

Heizungen im Freien

Aussenheizungen wie Rampen-, Gehsteig-, Terrassen-, Dachrinnenheizungen und dergleichen sind nur gestattet, wenn sie mit erneuerbaren Energien oder nicht anders nutzbarer Abwärme betrieben werden oder wenn die Sicherheit von Personen und Sachen oder der Schutz von technischen Einrichtungen deren Betrieb erfordert und bauliche Massnahmen (z.B. Überdachungen) oder betriebli­che Massnahmen (z.B. Schneeräumungen) nicht ausführbar sind (§ 12 Abs. 1 EnerG).

Heizgeräte mit einer Leistung bis 8 kW sind bei Aussenräumen von Gastwirtschaften vom 1. März bis 31. Oktober erlaubt (§ 12 Abs. 1 EnerG).

**Brandschutz**

Brandschutztechnisch hat das Projekt der Brandschutznorm und den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) zu entsprechen. Die Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

**Liegenschaftsentwässerung**

Ein Liegenschaftsentwässerungsprojekt liegt noch nicht vor. Die Bewilligung bleibt vorbehalten.

Werden bestehende Grundleitungen weiterhin benutzt, sind diese zu kontrollieren und nach Bedarf gründlich durchzuspülen und zu reinigen. Der bauliche Zustand der bestehenden Schmutzwasserleitungen (allenfalls Meteorwasserleitungen) ist bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation visuell zu überprüfen und allfällige Schäden an Leitungen und Schächten sind zu beheben (Art. 5.9 und 5.10 Verordnung zur Siedlungsentwässerung; SEVO; Art 13 Abs. 1 Gewässerschutzverordnung; GSchV).

Für die Versickerung von Regenwasser ist die Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung (AWEL, März 2006 sowie Version 3, Februar 2013) massgebend.

Schwimmbad

Für die Entsorgung von Abfällen und Abwässer von privaten Schwimmbädern mit einem Systeminhalt von weniger als 200 m3 wird das Kreisschreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 29. Juni 2001 als massgebend erklärt (§ 2 BBV I).

**Übriges**

Unfallgefährliche Stellen wie Treppen, Balkone, Terrassen etc. sind durch Ge­län­der oder Brüstungen gemäss SIA-Norm Nr. 358, Ausgabe 2010, gegen Absturzgefahr zu sichern.

Das Vorhaben tangiert allenfalls Werkleitungen. Mit den zuständigen Werkträgern ist frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

Privatrechtliche Dienstbarkeiten

Notwendig werdende und beabsichtigte Grunddienstbarkeiten sind auf privatrechtlicher Basis zu regeln.

Baustellenbetrieb

Dem Bauamt ist vor Baubeginn ein Baustelleninstallationsplan (3-fach) einzureichen und bewilligen zu lassen, aus welchem nebst den Installationen auch die Zufahrt, die Abfallentsorgung, die Entwässerung sowie die Parkierungsmöglichkeiten für die am Bau beteiligten Personen in genügender Anzahl ersichtlich sind. Soweit während der Bauphase Nachbargrundstücke beansprucht werden, ist vorgängig die entsprechende Zustimmung der betroffenen Grundstückeigentümer einzuholen.

Das Entstehen von Bauabfällen ist soweit möglich zu vermeiden. Anfallende Abfälle sind gesondert zu erfassen, soweit möglich wieder zu verwerten und im übrigen umweltgerecht zu entsorgen.

1. **Dispositiv**

**Die Baubehörde beschliesst:**

Die baurechtliche Bewilligung für \*\*\* auf dem Grundstück-Nr. «Katasternummern» wird gemäss den eingereichten Unterlagen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

**Projektänderung / Vorbehalt gültige Baubewilligungen**

Wo mit diesem Beschluss nichts anderes bestimmt wird, bleiben die Bedingungen und Auflagen zum mit BG-Nr. \*\*\* vom \*\*\* bewilligten \*\*\* auch für dieses Nachtragsgesuch vollumfänglich gültig.

**1. Vor Baufreigabe zu erfüllende Auflagen:**

1.1 Dem Bauamt sind im Sinne der Erwägungen angepasste Projektpläne einzureichen und bewilligen zu lassen ( \*\*\* )

1.2 Dem Bauamt sind zu Handen der Feuerpolizei über die Erfüllung der Auflagen gemäss Dispositiv I Ziffern \*\*\* dieses Beschlusses Projektpläne respektive abgeänderte Pläne zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

1.3 Die Bewilligung des Liegenschaftsentwässerungsprojekts muss erteilt sein.

1.4 Dem Bauamt ist ein Baustelleninstallationsplan (3-fach) einzureichen und bewilligen zu lassen, aus welchem nebst den Installationen auch die Zufahrt, die Abfallentsorgung, die Baustellenentwässerung sowie die Parkierungs-Möglichkeiten für die am Bau beteiligten Personen in genügender Anzahl ersichtlich sind.

1.5 Ein Strassenzustandsprotokoll ist in Absprache mit \*\*\*, aufzunehmen.

1.6 Dem Bauamt ist die so genannte Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten (kantonales Formular) einzureichen. Die vom Umbau betroffenen Bauteile und technischen Ausrüstungen sind gemäss den ange­gebenen Grundsätzen in dieser Bestätigung zu verbessern bzw. auszutau­schen.

1.7 Betreffend allfällig tangierten Werkleitungen ist mit den zuständigen Werkträgern Kontakt aufzunehmen. Die bestehenden Werkleitungen sind nach den Weisungen der zuständigen Werke auf Kosten der Bauherrschaft zu schützen und nötigenfalls umzulegen.

1.8 Dem Bauamt ist im Sinne der Erwägungen ein detaillierter Umgebungsplan 3-fach einzureichen und genehmigen zu lassen. Folgende Inhalte sind nachzuweisen:

 - Terraingestaltung, Terrainverlauf und Kotierung;

 - Oberflächenmaterialien (Gewässerschutzbereich Au beachten);

 - Parkplatzgeometrie;

 - Veloabstellplätze;

 - detaillierter Bepflanzungsplan, Parkplatzbeschattung;

 - Abfallstandort (in Absprache mit Bauamt);

 - Ein- und Ausfahrten (Typus A/B);

 - Notzufahrt;

 - Behindertengerechtigkeit Aussenraumgestaltung;

 - Lage und Geometrie Kehrmöglichkeit;

1.9 Gemäss den Erwägungen ist die detaillierte Konstruktion, Material- und Farbwahl der sichtbaren Teile bewilligen zu lassen.

1.10 Gemäss den Erwägungen sind freigesetzte Asbestfasern gesundheitsschädigend. Bei den Bauarbeiten müssen deshalb entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden (§ 239 Abs. 1 und 2 PBG; Richtlinie EKAS Nr. 6503, Asbest, Ausgabe 12.2008). Ein entsprechender Nachweis einer Fachfirma ist vor Baubeginn dem Bauamt einzureichen.

**2. Baurechtliche Auflagen:**

2.1 Für die Versickerung von Regenwasser ist die Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung (AWEL, März 2006 sowie Version 3, Februar 2013) massgebend.

 Es darf kein Meteorwasser auf den öffentlichen Grund oder die Nachbargrundstücke fliessen.

2.2 Unfallgefährliche Stellen wie Treppen, Balkone, Terrassen etc. sind durch Geländer oder Brüstungen gemäss SIA-Norm Nr. 358, Ausgabe 2010, gegen Absturzgefahr zu sichern (im Internet abrufbar / www.bfu.ch).

2.3 Die Anforderungen der SIA Norm 181, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006, sind in den vom Umbau betroffenen Bereichen bezüglich Trittschall, Luftschall und Haustechnik mit verhältnismässigen Mitteln einzuhalten.

Die Anforderungen der SIA Norm 181, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006, sind einzuhalten.

2.4 Die Vorschriften von §§ 295 bis 306 PBG sowie der Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich.

2.5 Beabsichtigte und notwendig werdende Grunddienstbarkeiten und Nutzungsverhältnisse sind auf privatrechtlicher Basis zu regeln.

2.6 Die Sonnenkollektoren sind wie vorgesehen als zusammenhängende Flächen zu erstellen und möglichst dachbündig gestalterisch zu integrieren. Es dürfen lediglich nicht reflektierende Kollektoren mit dunklen Absorberflächen verwendet werden. Die Einfassung der Kollektoren hat in Abstimmung mit der Farbe des Daches zu erfolgen.

2.7 Betreffend der Photovoltaikanlage ist mit dem örtlichen EW rechtzeitig Kontakt aufzunehmen

**3. Feuerpolizeiliche Bedingungen:**

3.1 \*\*\*

**4. Bauausführung:**

4.1 Dem Bauamt ist rechtzeitig zu melden:

* Baubeginn
* Kanalisationsabnahme
* Rohbauabnahme
* Bezugsabnahme
* Schlusskontrolle

Die Meldung hat mit dem Formular (im Online-Schalter abrufbar), mit

E-Mail an \*\*\* oder telefonisch rechtzeitig zuvor zu erfolgen.

4.2 Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen.

4.3 Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen.

4.4 Der Grundbuchgeometer \*\*\* ist von Gesetzes wegen verpflichtet, nach Abschluss der Bauarbeiten sämtliche Änderungen an Bauten und am Grundstück zu erfassen und in den Plänen und Registern nachzutragen. Für die Kosten der Vermarkung und der Nachführungsarbeiten haben die Grundeigentümer aufzukommen.

Die Vermassung des Grundrissplans wird durch den Grundbuchgeometer ohne besonderen Auftrag der Bauherrschaft erst anlässlich der Absteckung überprüft. Für den Fall falscher Massangaben oder anderer Widersprüche wird eine Revision dieser Baubewilligung ausdrücklich vorbehalten.

4.5 Bauten und Anlagen dürfen im Sinne von § 239 PBG sowie Art. 229 StGB weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten.

4.6 Die Umweltschutzvorschriften für Baustellen sind zu beachten. Detaillierte Informationen zur Planung und über die Umsetzung der Vorschriften sind unter [www.baustellen.zh.ch](http://www.baustellen.zh.ch) zu finden.

4.7 Das öffentliche Strassengebiet darf nicht für Bauplatzinstallationen sowie für das Abstellen von Fahrzeugen benutzt werden.

4.8 Für die Baustellen-Entwässerung ist die SIA Norm 431 einzuhalten.

1. **Gebühren und Kosten**

Die Gebühren und Kosten für diesen Beschluss setzen sich wie folgt zusammen: *gemäss GebührenVO der Gemeinde*Grundgebühr Fr.
Bearbeitungsgebühr Fr.
Publikationsgebühr Fr.

Baukontrollgebühr Fr.

Total Fr.

Dieser Betrag ist der Finanzverwaltung \*\*\*innert 30 Tagen ab Rechnungsstellung zu überweisen, auf jeden Fall aber vor Erteilung der Baufreigabe.

1. **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in 3-facher Ausfertigung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

1. **Mitteilung an:**

Bauherrschaft, eingeschrieben, mit folgenden Beilagen:

* Genehmigter Plansatz
* Rechnung
* Formular Bauzeitversicherung
* Checkliste Baustelleninstallation
* Formular „Brandschutznachweis“

Externe Mitteilungen:

* Notariat, Grundbuch- und Konkursamt \*\*\* (im Original) falls Revers verlangt
* Projektverfasser

Interne Mitteilungen:

* Baubehörde
* Bauakten («Gesuchnummer»)

 **BAUBEHÖRDE \*\*\***

Versanddatum: