

# Allgemeine Auflagen für Baubewilligungen

## A. Rechtsvorbehalt / Auskunftserteilung

Die vorliegenden Auflagen beruhen auf geltenden gesetzlichen Bestimmungen und haben deshalb nur deklaratorischen Charakter. Zweck dieser Auflagen ist es, die wichtigsten Vorschriften besonders hervorzuheben. Diese sind jedoch keineswegs abschliessend und entbinden den Bauherr bzw. dessen Vertreter nicht von der Pflicht zur Einhaltung der vielfältigen, nachstehend nicht oder nur teilweise aufgeführten Vorschriften des materiellen Baurechtes, des Umweltschutzrechtes sowie weiterer gesetzlicher Bestimmungen.

Die Baubewilligung erfolgt im Übrigen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt allfälliger Rechte Dritter.

**Anlauf- bzw. Auskunftsstelle in Bauangelegenheiten ist die Abteilung Hochbau und Raumplanung, Gemeinde Oberglatt, Rümlangstrasse 8, 8154 Oberglatt**

Telefon        044 852 37 80  
E-Mail        bauabteilung@oberglatt.ch  
Internet      www.oberglatt.ch

## B. Grundsätze betreffend die Bauausführung

### 1. Einhaltung der Auflagen gemäss Baubewilligung

Der Bauherr bzw. dessen Vertreter ist verantwortlich, dass die Auflagen gemäss der Baubewilligung eingehalten und den baubeteiligten Unternehmern bekannt gegeben werden.

Von den bewilligten Plänen darf weder bau- noch nutzungsbezogen abgewichen werden. Andernfalls sind der Baubehörde rechtzeitig vor der Ausführung entsprechende Abänderungspläne zur Bewilligung einzureichen. Die Änderungen dürfen erst nach dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung vorgenommen werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Änderungen, sofern für diese vorgängig das Einverständnis der Baubehörde eingeholt wird. Bei wesentlichen Projektänderungen behält sich die Baubehörde zudem die Anforderung von Ausführungsplänen ausdrücklich vor.

### 2. Wechsel der Bauherrschaft während der Bewilligungs- und Bauphase

Wechsel, sei es infolge Handänderungen an den Baugrundstücken oder aus anderweitigen Gründen, sind der Baubehörde umgehend schriftlich bekanntzugeben. Solange dies nicht geschieht, haftet gegenüber der Baubehörde die im Baugesuchsformular bzw. der Baubewilligung als Bauherr aufgeführte Person, und zwar unbenommen anderslautender privatrechtlicher Regelungen.

## C. Auflagen / Anforderungen

### Generelle Anforderungen an Bauten und Anlagen

3. Bezüglich Hygiene, Bezug neu erstellter Wohn- und Arbeitsräume, Abschrankungen usw. gelten die einschlägigen Vorschriften folgender Verordnungen:
  - Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten und Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) vom 6. Mai 1981;
  - Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981.

### Unfallschutz

4. **Auf der Baustelle**  
Sämtliche Baubeteiligten haben die zum Schutz von Personen und Sachen gebotenen Vorkehrungen zu treffen. Die einschlägigen Vorschriften der Schweizerischen Unfallversicherungsgesellschaft (SUVA) sind einzuhalten.
5. **Bei Bauten und Anlagen**  
Bei Absturzgefahr sind Geländer und Brüstungen erforderlich. Diese sind gemäss Norm SIA 358 auszuführen.

### Inanspruchnahme von öffentlichem Grund

6. **Verkehrssicherheit**  
Durch die Bauarbeiten, einschliesslich der Parkierung von gewerblichen und privaten Fahrzeugen der Baubeteiligten, darf die Verkehrssicherheit auf öffentlichem Grund nicht beeinträchtigt werden.
7. **Inanspruchnahme von öffentlichem Grund zu Sonderzwecken**  
Zur Inanspruchnahme öffentlichen Grundes zu Sonderzwecken (gesteigerter Gemeingebrauch), wie z.B. Baustelleninstallationen, Umschlagsplätze, Werkleitungsbauten usw. bedarf es vor Baubeginn einer separaten Bewilligung der zuständigen Behörde:

Staatsstrassen: Tiefbauamt des Kantons Zürich,  
Strassenregion I, Rohrstrasse 45, 8152 Glattbrugg  
043 257 91 00  
tba.sr1@bd.zh.ch

Übriger öffentlicher Grund: Abteilung Sicherheit und Gesundheit Oberglatt.  
Für die mit Spezialbewilligungen (Anschlussbewilligungen) erfassten Werkleitungsbauten erübrigt sich eine separate Bewilligung.

## 8. **Reinigung baubedingter Verschmutzungen**

Aus Baustellen resultierende Verschmutzungen des öffentlichen Grundes sind täglich zu reinigen. Im Unterlassungsfall erfolgt die Reinigung durch die Organe der Gemeinde Oberglatt auf Kosten des Bauherrn.

## **Umgebungsgestaltung**

### 9. **Zu beachten sind:**

- Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019;
- Einschlägige Bestimmungen (§§ 169 bis 183) des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB).

## **Verschiedenes**

### 10. **Gebäudeversicherungspflicht**

Neu- und Umbauten unterliegen der Gebäudeversicherungspflicht. Vor Baubeginn ist mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich eine Bauzeitversicherung abzuschliessen.

### 11. **Allgemeine feuerpolizeiliche Bedingungen**

- 12.1 Feuerungsanlagen/Lagerung feuer- und wassergefährdender Flüssigkeiten:  
Erstellung und Erneuerung von Feuerungsanlagen sowie die Lagerung brandgefährlicher Flüssigkeiten (Heizöl, Benzin usw.) bedürfen einer Bewilligung.
- 12.2 Ausführungskontrolle von Kaminen und Feuerstellen:  
Kamine und Feuerstellen müssen im Rohbau (ohne Verputz oder Verkleidung) der Abteilung Hochbau und Raumplanung zur Kontrolle angemeldet werden.

### 12. **Baulärm / Arbeitszeiten**

Diesbezüglich gelten die Kantonale Verordnung über den Baulärm vom 27. November 1969 und die Polizeiverordnung der Gemeinde Oberglatt.

### 13. **Abfallbeseitigung**

Die Wahl der Standorte für die Bereitstellung von Abfallsäcken und Kehrichtcontainern hat nach Massgabe der Verordnung über die Abfuhr und Beseitigung von Kehricht und Sperrgut der Gemeinde Oberglatt zu erfolgen. Die Standorte sind von der Abteilung Sicherheit und Gesundheit genehmigen zu lassen.

### 14. **Bauen im Grundwasser**

Bauliche Eingriffe unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind bewilligungspflichtig.

### 15. **Baustellenentwässerung**

Die Baustellenentwässerung hat gemäss Bewilligung und den Allgemeinen Bedingungen für Bauplatzinstallationen der Gemeinde Oberglatt sowie dem Merkblatt der Baudirektion Kanton Zürich, AWEL, zu erfolgen.

## Vorschriften betreffend die Werkleitungen

### 16. Erfassung bestehender Werkleitungen

Auf bestehende Werkleitungen ist Rücksicht zu nehmen. Deren Lage ist dem jeweiligen Werkeigentümer zu erheben. Für allfällige Schäden an den Werkleitungen haftet in allen Fällen der Bauherr.

### 17. Reinigung der privaten Entwässerungsleitungen

Vor dem Bezug von Bauten sind deren private Entwässerungsleitungen auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn reinigen zu lassen. In besonderen Fällen bleibt die Abnahme des Hausanschlusses mittels Kanalfernsehen ausdrücklich vorbehalten.

## D. Kontrollen / Abnahmen

### 18. Schnurgerüstabnahme

Die Schnurgerüstabnahme hat vor Baubeginn zu erfolgen. Einschlägige Gesuche sind dem Nachführungsgeometer (Acht Grad Ost AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten, Tel. 043 500 44 00) rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Tage im Voraus schriftlich zu überweisen. Dazu sind die gültigen Ausführungspläne des UG und EG, wenn möglich digital, abzugeben.

### 19. Baukontrollen

Folgende Handlungen sind der Abteilung Hochbau und Raumplanung Oberglatt rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Tage vor dem betreffenden Vorgang, schriftlich zur Kontrolle bzw. Abnahme anzumelden:

- Baubeginn gemäss § 322 Abs. 1 PBG
- Abnahme der Hausanschlussleitungen (Wasser und Kanalisation) vor deren Eindeckung
- Schutzraumarmierung (Boden, Wände und Decke)
- Rohbauabnahme
- Bezugsabnahme
- Schlussabnahme

8154 Oberglatt, 23. Mai 2024

**Gemeinde Oberglatt**

Abteilung Hochbau und Raumplanung