BAUBEHÖRDE

Baurechtlicher Entscheid

**Baurechtsentscheid im ordentlichen Verfahren**(§ 319 ff. Planungs- und Baugesetz, PBG)

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

*Öffentlich*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bewilligung vom** |  | BVV Nr. | | |  | |
| Gesuchstellerin | «Gesuchsteller\_Vorname» «Gesuchsteller\_Nachname», «Gesuchsteller\_Strasse», «Gesuchsteller\_PLZOrt» | | | | | |
| VertreterIn | «Vertreter\_Vorname» «Vertreter\_Nachname», «Vertreter\_Strasse», «Vertreter\_PLZOrt» | | | | | |
| GrundeigentümerIn | «Grundeigentuemer\_Vorname» «Grundeigentuemer\_Nachname», «Grundeigentuemer\_Strasse», «Grundeigentuemer\_PLZOrt» | | | | | |
| ProjektverfasserIn | «Planverfasser\_Vorname»«Planverfasser\_Nachname», «Planverfasser\_Strasse», «Planverfasser\_PLZOrt» | | | | | |
| Lage | «Strassen», «Ort\_Kreis» | | | |  | |
| Ausschreibung | von \*\*\* bis \*\*\* | | | |  | |
| Grundstück-Nr. | «Katasternummern» | | | |  | |
| Gebäude-Nr. | «Versicherungsnummern» | | | |  | |
| Zone | «Bauzonen\_Beschrieb» | | | |  | |
| Ergänzung | Ergänzung zur Baubewilligung Nr. \*\*\* vom \*\*\* | | | |  | |
| Zone | 🞎 | | | |  | |
|  |  | | | |  | |
| Innerhalb der öffentlichen Bekanntmachung sind bei der örtlichen Baubehörde folgende Zustellbegehren eingegangen (§ 315 Planungs- und Baugesetz, PBG):   * Keine | | | | | | |
| 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:

**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 massgeblich.

Industriezonen/Gewerbezonen sind in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt. Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe. Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet (§ 56 PBG).

Der Bedarfsnachweis für eine standortgebundene Wohnung wird erbracht.

**Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen**

Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und - sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen - anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öf­fentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmebewilligungen vorbehalten (§ 357 Abs. 1 PBG).

**Erschliessung**

Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird (§ 234 PBG).

Planungsrechtliche Baureife

* Fehlendes oder laufendes QP Verfahren?
* Fehlende oder projektierte Baulinien / Revision?
* Fehlender oder geplanter GP
* Planungszone?
* Erschliessung von Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten?

Zugänglichkeit

Das Baugrundstück soll über die \*\*\*strasse erschlossen werden. Gemäss VErV, Anhang 1, hat die Zufahrt ab der \*\*\*strasse aufgrund der zu erschliessenden Wohneinheiten eine Farbahnbreite von mindestens \*\*\*m aufzuweisen (Zufahrtsweg/Zufahrtsstrasse 1/Zufahrtsstrasse 2).

Der Ausbaugrad der \*\*\*strasse entspricht/entspricht nicht den technischen Anforderungen an Zufahrten (*bei Abweichungen § 6 VErV hinsichtlich geringerer Anforderungen prüfen).*

Öffentlicher Verkehr

Beim Bauvorhaben handelt es sich um eine grössere Überbauung im Sinne von § 237 Abs. 1 PBG, für die die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein muss.

Das Baugrundstück ist baureif. Im Sinne von § 233 PBG muss die technische Baureife (Zugänglichkeit, Lärmschutz, Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Entsorgung, etc.) vor Baubeginn tatsächlich hergestellt sein.

Die erforderlichen Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

Hochwasserschutz

Das Baugrundstück befindet sich gemäss Gefahrenkartierung Hochwasser in einer Zone mit geringer Gefährdung. Es ist Sache der Bauherrschaft, Schutzmassnahmen zu treffen. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) kann den vollen Versicherungsschutz gewährleisten, wenn geeignete Schutzmassnahmen getroffen wurden.

Das Baugrundstück befindet sich gemäss Gefahrenkartierung Hochwasser in einer Zone mit mittlerer Gefährdung. Grundsätzlich müssen in dieser Zone bei jeder Baueingabe durch die Bauherrschaft bauliche und organisatorische Massnahmen zum Schutz des Gebäudes gegen Hochwasser vorgeschlagen und durch die kommunale Behörde und die Baudirektion (AWEL) bewilligt werden. Die erforderlichen Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

In Anbetracht der Geringfügigkeit des Bauvorhabens kann vorliegend darauf verzichtet werden.

Das Baugrundstück befindet sich gemäss Gefahrenkartierung Hochwasser in einer Zone mit erheblicher Gefährdung. Über die baulichen und organisatorischen Massnahmen zum Schutz des Gebäudes gegen Hochwasser entscheidet die Baudirektion (AWEL).

Lärm

Für Teilbereiche des Baugrundstückes sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe \*\*\* [Immissionsgrenzwert Tag = \*\*\* dB(A), Nacht = \*\*\* dB(A), effektive Belastung Tag Lr= \*\*\* dB(A), Nacht Lr= \*\*\* dB(A)], überschritten. Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen dürfen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Für das projektierte Gebäude können die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV an den Fenstern lärmempfindlicher Räume auf Grund \*\*\* eingehalten werden. Die erforderlichen Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

Da es sich beim vorliegenden Bauvorhaben nicht um eine wesentliche Änderung am Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen handelt, steht einer Baubewilligung aus Sicht der Lärmschutzverordnung nichts im Wege.

**Kantonale Bewilligungen**

Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt (Art. 25 Raumplanungsgesetz, RPG). Die Koordinationsaufgabe wird in der kantonalen Gesetzgebung in den §§ 312 und 319 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) i.V.m. § 8 ff. (inkl. Anhang!) der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV; LS 700.6) geregelt.

Die im Anhang der BVV genannten Vorhaben bedürfen neben oder anstelle der baurechtlichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde (§ 318 PBG) der Beurteilung (Bewilligung, Konzession oder Genehmigung anderer, namentlich kantonaler Stellen (§ 7 Abs. 1 BVV). Die Auflistung im Anhang der BVV ist nicht abschliessend. Zusätzliche Prüfungen und Beurteilungen aufgrund von weiteren kantonalen wie auch bundesrechtlichen Spezialgesetzen bleiben vorbehalten (vgl. § 7 Abs. 2 BVV und lit. b des Ingresses zum Anhang der BVV).

Mit Verfügung vom \*\*\* (BVV \*\*\*) haben die Baudirektion Kanton Zürich, resp. die zuständigen Amtsstellen nachfolgende Bewilligungen unter Auflagen erteilt:

1. Einbauten in Grundwasserträger
2. Im Hochwassergefahrenbereich
3. Einhaltung der Lärm-Belastungswerte

Die entsprechende Verfügung wird koordiniert mit dieser Baubewilligung eröffnet und bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verfügung (siehe Beilage).

Mit Verfügung vom \*\*\* (BVV \*\*\*) hat die Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Wirtschaft und Arbeit eine Feststellungsverfügung hinsichtlich Arbeitnehmerschutz erlassen. Die Verfügung wird koordiniert eröffnet und bildet einen integrierten Bestandteil dieser Bewilligung.

Lebensmittelinspektorat

Die Beurteilung eines Betriebes erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Selbstkontrolle durch die nach Lebensmittelrecht verantwortliche Person. Die Einhaltung des Lebensmittelrechts wird im Rahmen der regelmässig stattfindenden risikobasierten Kontrollen durch das Lebensmittelinspektorat des Kantons Zürich geprüft.

Erdsonden

Wird eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage erstellt, ist eine gewässer­schutz­rechtliche Bewilligung einzuholen.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) innerhalb Bauzone

Für das vorliegende Bauvorhaben musste im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung [Art. 10a Umweltschutzgesetz (USG), kantonale Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 5.10.2011] durchgeführt werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ausserhalb Bauzone

Für UVP-Anlagen, die ganz oder teilweise ausserhalb Bauzonen liegen und nach Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG) zu beurteilen sind, ist das Ausnahmebewilligungsverfahren der Baudirektion (§ 318 PBG, Ziff. 1.2 Anhang Bauverfahrensverordnung; BVV) das massgebliche Verfahren.

**Grabarbeiten in der Nähe von Rohrleitungsanlagen**

Gestützt auf Art. 28 Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen (RLG) sowie Art. 26 Rohrleitungsverordnung (RLV) sind Bauarbeiten in der Nähe von Rohrleitungsanlagen durch das Eidgenössische Rohrleitungsinspektorat zu genehmigen. (Gasleitung: Gesuch einzureichen an: www.erdgasostweiz.ch).

Innerhalb eines Streifens von 10 m beidseits einer Rohrleitung und innerhalb der Schutzzone einer Station (meistens 30 m), ist jegliche Bautätigkeit bewilligungspflichtig, die eine der folgenden Bedingungen erfüllt:

* Bautätigkeit reicht tiefer als 40cm in den Boden
* Bautätigkeit bewirkt eine Änderung der Rohrleitungsüberdeckung
* Bautätigkeit hat eine Änderung des Bodenaufbaus zur Folge
* Bautätigkeit hat eine Änderung der Bodennutzung zur Folge
* Es wird ober- oder unterirdisch ein bleibendes Bauwerk erstellt.

Darüber hinaus sind alle Tätigkeiten bewilligungspflichtig, die die Rohrleitungsanlage in irgendeiner Form gefährden können.

Rein landwirtschaftliche Tätigkeiten sind, mit Ausnahme von Tiefenlockerungen, nicht bewilligungspflichtig.

**Ausnahmebewilligung**

Gemäss § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.

Ausnahmebewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmög­licht oder übermässig erschwert.

Ein Nachbar darf durch Ausnahmebewilligungen von Vorschrif­ten, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmebewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden.

**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 Gemeinde BZO.*

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.

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

Quartiererhaltungszone

*Vorschriften BZO Gemeinde….*

Sonderbauvorschriften

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

Archäologie

Das Bauvorhaben liegt in einer archäologischen Zone (Nr. \*\*\*) in der bei Grabarbeiten mit archäologischen interessanten Funden gerechnet werden muss. Über die Belange hinsichtlich Archäologie entscheidet die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung. Die erforderlichen Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

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 sind an der Umgebung keine bewilligungspflichten Änderungen vorgesehen.

*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 Baubeginn 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

*Weitere Vorschriften z.Bsp. Abgrabungen etc. Gemeinde BZO*

Beanspruchung von Nichtbauzonenland

Bei Bauten, welche in einer Bauzone erstellt werden, dürfen keine Bauteile oder zum Bau gehörende Anlagen (Zugangswege, Parkplätze, Mauern, Vorgärten, Gartensitzplätze, Balkone usw.) über die Zonengrenze hinaus in die Landwirtschaftszone (Nichtbauzonen) hineinragen oder dort erstellt werden. Veränderungen am natürlichen Terrainverlauf ausserhalb der Bauzonen beziehungsweise am Oberboden sind nicht gestattet. Aufschüttungen und Böschungen entlang der Bauzonengrenze sind bis maximal 0.50 m Höhe beziehungsweise einem Böschungsfuss von maximal 1 m gestattet. Während der Bauphase notwendige Spunde oder Baugrubensicherungen sind nach den Bauarbeiten wieder zu entfernen. Das Merkblatt „Überstellen der Bauzonengrenze“ des Amtes für Raumentwicklung Kanton Zürich ist massgebend.

**Spiel- und Ruheflächen / Freiflächen**

*Vorschriften BZO Gemeinde …*

**Abstellplätze**

Gemäss eingereichter und verifizierter Parkplatzberechnung nach Art. \*\*\* BZO sind für das Mehrfamilienhaus mit \*\*\* Wohneinheiten insgesamt \*\*\* Bewohnerparkplätze sowie \*\*\* Besucherparkplätze erforderlich. Mit den \*\*\* werden die Vorgaben eingehalten.

Für Parkplätze ist die VSS-Norm 640 291a zu beachten.

Die Besucherparkplätze sowie mindestens ein rollstuhlgängiges Parkfeld sind entsprechend zu markieren und dauernd beizubehalten.

*Vorschriften Gemeinde BZO über Ausgestaltung ??....*

Die entsprechende Ausführung der Abstellplätze ist im detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.

Beim Auftreten von allfälligen Missständen in der Parkierung behält sich die Baubehörde vor, eine Überprüfung der Anzahl Parkplätze vorzunehmen und allfällige Massnahmen anzuordnen.

Pflichtparkplätze im Baulinienbereich

Die im Baulinienbereich der \*\*\* strasse gelegenen \*\*\* Besucherparkplätze/Bewohnerparkplätze gelten als Pflichtparkplätze. Im Baulinienbereich dürfen Pflichtparkplätze nur erstellt werden, wenn die spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich und rechtlich gesichert ist (§ 244 Abs. 2 PBG). Die Pflicht zur Verlegung der Parkplätze muss im Grundbuch durch Anmerkung einer diesbezüglichen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gesichert werden.

Pflichtparkplätze im Strassenabstandsbereich (§ 265 PBG)

Die im Strassenabstandsbereich der \*\*\* strasse gelegenen \*\*\* Besucherparkplätze/Bewohnerparkplätze gelten als Pflichtparkplätze. Im Strassenabstandsbereich dürfen Pflichtparkplätze nur erstellt werden, wenn die spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich und rechtlich gesichert ist (§ 244 Abs. 2 PBG). Die Pflicht zur Verlegung der Parkplätze muss im Grundbuch durch Anmerkung einer diesbezüglichen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gesichert werden.

**Verkehrssicherheit**

Die Ausfahrt in die \*\*\*strasse hat den Mindestanforderungen bezüglich Sicht, Neigung, Einlenkerradien, Breite der Ausfahrt etc. gemäss „Typ A/B/C" der Anhänge 2–6 der VErV zu entsprechen (§ 5 Abs. 1 VErV).

Die notwendigen Sichtweiten von mindestens \*\*\*m, 2,5 m hinter dem Fahrbahnrand gemessen, sind einzuhalten und der erforderliche Einlenkerradius muss \*\*\* m betragen. Die Neigung der Ausfahrt innerhalb von 5 m ab Strassengrenze darf maximal \*\*\* % betragen. Die Ein- und Ausfahrt darf nur vorwärts erfolgen (vgl. Anhang 2, 3 und 4 VErV).

Die Neigung der Ausfahrt innerhalb von 5 m ab Strassengrenze beträgt \*\*\* % statt maximal \*\*\* % (Anhang 2 VErV).

Die Einlenkradien der Ausfahrt betragen lediglich \*\*\* m statt \*\*\* m (Anhang 2 VErV).

Für die Benützung \*\*\* darf nur vorwärts zu- und weggefahren werden (Anhang 2 VErV). Es ist auf dem Grundstück eine Wendemöglichkeit zu schaffen.

Bei der Ausfahrt vom \*\*\* in die \*\*\*strasse beträgt die Sichtweite, 2,5 m hinter dem Fahrbahnrand gemessen, in Richtung Fahrbahnmitte der \*\*\*strasse infolge \*\*\* lediglich \*\*\* m statt \*\*\* m (Anhang 2–5 VErV).

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).

*Vorschrift BZO über konkretes Mass….*

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

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

**Überbauungsziffer in Kernzonen**

*Die Überbauungsziffer in der Kernzone beträgt … Vorschriften Gemeinde BZO…*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Überbauungsziffer |  |  |
|  |  |  |
| Anrechenbare Grundstücksfläche-Nr. «Katasternummern» |  | \*\*\* m² |
|  |  |  |
| GEBÄUDEART | FLÄCHEN |  |
| Gartenhaus | \*\*\* m² |  |
| …. | \*\*\* m² |  |
|  |  |  |
| Total | \*\*\* m² | **\*\*\* %** |
|  |  |  |
| Zulässige Überbauungsziffer | \*\*\* m² | \*\*\* % |

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

Baumassenziffer für Wintergarten

Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Bau-massenziffer von \*\*\* m3/m2.

Der Wintergarten beansprucht ca. \*\*\* m3. Für die Grundstückfläche-Nr. \*\*\* mit \*\*\* m2 gilt eine zusätzliche Baumasse von \*\*\* m3. Der Wintergarten hält die max. 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 | \*\*\* % |

**Mindestausnützung**

*…falls Vorschrift in BZO Gemeinde…*

**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).

Das Bauvorhaben respektiert den erforderlichen Grenzabstand samt Mehrlängenzuschlag von \*\*\* m (Beschreibung) gegenüber den Nachbargrundstücken, Grundstück-Nrn. \*\*\* sowie \*\*\* (Art. \*\*\* BZO).

Gegenüber dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück, Grundstück-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, Grundstück-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.

Mehrhöhenzuschlag

Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, ist der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern (§ 260 Abs. 2 PBG).

Mehrlängenzuschlag

Das Bauvorhaben weist an der \*\*\* fassade eine Mehrlänge von \*\*\* m auf; der Grenzabstand wird demzufolge auf \*\*\* m erhöht.

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 3.5 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand beträgt, unter Vorbehalt der Anforderungen der Feuerpolizei, ebenfalls 3.5 m (§ 273 PBG).

Erleichterung Gebäudeabstand bei bestehenden Gebäuden

Das nachbarliche Gebäude-Nr. \*\*\* 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.

**Offene / geschlossene Überbauung**

Wo nichts anderes bestimmt ist, sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen (§ 286 Abs. 1 PBG).

In der Kernzone ist die geschlossene Überbauung bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird (Art. \*\*\* BZO).

Öffnungen in Grenzfassaden bedürfen der Zustimmung des betroffenen Nachbars (§ 289 Abs. 1 PBG).

**Attikageschoss**

Bei Flachdächern dürfen Dachaufbauten, welche die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, insgesamt nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein (§ 292 lit. b PBG). Der Zweck von § 292 lit. b PBG liegt darin, Attikageschosse soweit zu begrenzen, dass diese als Dachgeschosse erkennbar und von Vollgeschossen klar unterscheidbar sind. Die Drittelsregelung wird insgesamt eingehalten.

**Weitere Grundmasse**

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

**Baulinie**

Mit dem \*\*\* wird die Baulinie RRB Nr. \*\*\* / \*\*\* respektiert.

Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen gestattet werden (§ 99 PBG i.V.m. § 100 Abs. 3 PBG).

Die im Baulinienbereich liegenden \*\*\* können unter Anmerkung eines entsprechenden Anpassungs- und Beseitigungsrevers im Grundbuch bewilligt werden (§ 100 Abs. 3 PBG).

Anpassungs-, Beseitigungs- und Verlegerevers:

"Bei einer allfälligen Beanspruchung des Baulinienbereichs durch die Gemeinde ist der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks verpflichtet, die im Abstandsbereich liegenden Anlagen (\*\*\*) auf seine Kosten und ohne Entschädigung seitens der Gemeinde \*\*\* zu verlegen bzw. den neuen Verhältnissen anzupassen."

Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1.50 m über Baulinien hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werkes, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

**Strassen- und Wegabstand**

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

**Vorplatzlänge von Garagen**

Vorplätze von Garagen müssen ohne Rücksicht auf die Verkehrsbaulinien so lang sein wie der grösste Einstellplatz, mind. aber 5.5m (§ 266 PBG).

**Übrige Abstände**

Waldabstandslinien

Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten (§ 262 Abs. 1 PBG).

Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht (§ 262 Abs. 3 PBG). Gemäss ständiger Praxis der Baudirektion (ALN) beträgt aus forstrechtlicher Sicht der Minimalabstand 8 m.

Offene, nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Waldabstandsbereich hineinragen (§ 262 Abs. 2 PBG).

**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; BBV I) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich.

**Ausgestaltung und Ausrüstung**

*Kurz:*

**Energetische und schalltechnische Anforderungen**

Die im Rahmen der privaten Kontrolle gemäss der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) zu erbringenden Nachweise sind im Dispositiv aufgeführt.

*Lang:*

Lärmschutz

Die Bestimmungen über den Fachbereich Schallschutz (Abschirmung von Gebäuden gegen äusseren und inneren Lärm) sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der privaten Kontrolle unterstellt (Ziffer 3.1 Anhang BBV I), soweit nicht verschärfte Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile (Art. 32 Abs. 2 LSV) festzulegen sind oder Vorhaben betroffen sind, die gemäss Anhang zur BVV der Zuständigkeit des Staats unterstellt sind.

Emissionen von Anlagen mit störender Erzeugung von Lärm und dgl. (Wärmepumpe etc.) sind soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Bauliche und betriebliche Massnahmen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen (§ 226 PBG sowie Art. 11 Abs. 2 Umweltschutzgesetz; USG; Art. 7 Lärmschutzverordnung; LSV).

Lärmschutz

Die Bauten befinden sich im Einflussbereich des Flughafens Zürich in einem Bereich, in dem der Grenzwert der ersten Nachtstunde (22 – 23 Uhr) nicht eingehalten ist. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn die lärmempfindlichen Räume mindestens gemäss den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach der SIA-Norm 181 vom 1. Juni 2006 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins gegen Aussen- und Innenlärm geschützt sind und die Schlafräume über ein Fenster verfügen, das sich in der Zeit von 22–24 Uhr automatisch schliesst und in den übrigen Zeiten automatisch öffnen lässt und so erstellt wird, dass ein angemessenes Raumklima gewährleistet ist (vgl. dazu das Merkblatt der Fachstelle Lärmschutz zum Bauen bei hohen Fluglärmbelastungen in den Nachtstunden).

Die entsprechenden Nachweise sind dem Bauamt vor Baubeginn einzureichen.

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

Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass sie hinsichtlich Energieverbrauch möglichst haushälterisch genutzt werden können (§ 15 BBV I). Die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 2009, gelten als Verordnungsbestimmungen (Ziffer 1.11 Anhang BBV I).

Die Bestimmungen über den Fachbereich Wärmedämmung sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der privaten Kontrolle unterstellt (Ziffer 3.2 BBV I).

Bauten und Räume, welche eine Raumlufttemperatur von nicht mehr als 10° C aufweisen, gelten als nicht beheizt. Sie unterstehen somit nicht den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (§ 16 BBV I).

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

Heizungsanlagen und Wassererwärmung

Die Bestimmungen über den Fachbereich Heizungs- und Warmwasseranlagen (mit Ausnahmen gemäss Ziffer 3.3 Anhang BBV I) sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der privaten Kontrolle unterstellt.

Klima- und Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen

Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass baurechtlich einwandfreie Verhältnisse herrschen (§ 29 Abs. 1 BBV I).

Die Bestimmungen über den Fachbereich Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen (mit Ausnahmen gemäss Ziffer 3.4 Anhang BBV I) sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der privaten Kontrolle unterstellt.

Lüftungstechnische Anlagen mit Aussen- und Fortluft sind mit einer Wärmerückgewinnung auszurüsten, die einen Temperatur-Änderungsgrad nach dem Stand der Technik aufweist. Die Luftzufuhr muss für einzelne Räume oder Raumgruppen ausserhalb der Benützerzeit gesondert unterbrochen werden können. Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen, namentlich bei Abluftanlagen aus innenliegenden Räumen, zulässig (§ 29 Abs. 2 BBV I). Hinsichtlich der zulässigen Luftgeschwindigkeit bei Klima- und Belüftungsanlagen sind die Vorgaben von § 29 Abs. 4 BBV I massgebend.

Spezielle Bauten und Anlagen (Kühlräume)

Die Bestimmungen über den Fachbereich Kühlräume (Wärmedämmvorschriften) sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der privaten Kontrolle unterstellt.

Beförderungsanlagen

Beförderungsanlagen im Sinne von § 296 PBG und § 31 BBV I müssen nach § 32 Abs. 2 BBV I periodisch, mindestens alle fünf Jahre, in anlagetechnischer und baurechtlicher Hinsicht kontrolliert werden.

Kontrollorgan der Baubehörde ist das Ingenieurbüro \*\*\*. Dem sind die erforderlichen Projektunterlagen, allenfalls die Projektbestätigung rechtzeitig vor Bezug einzureichen.

Vor der Erstellung einer Beförderungsanlage ist neben den technischen Unterlagen eine Konformitätserklärung im Sinne der Verordnung über die Sicherheit von technischen Einrichtungen und Geräten bzw. eine Bestätigung beizubringen, dass die Anlage entsprechend den geltenden Normen erstellt wird. Beförderungsanlagen dürfen nach der Neuerstellung, dem Ersatz oder einem Umbau erst in Betrieb genommen werden, nachdem ihre einwandfreie Ausführung und Funktion mit einem Abnahmebericht des Herstellers nachgewiesen und die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften überprüft ist (§ 32 BBV I).

**Energierechtliche Bestimmungen**

Anlagen zur Abwärmenutzung

Im Gebäude anfallende Abwärmemengen sind, soweit dies im Einzelfall wirtschaftlich ist, für Heizung oder Wassererwärmung zu nutzen (§ 30a Abs. 1 BBV I).

Individueller Wärmeverbrauch

Neue, zentral beheizte Gebäude mit mindestens 5 Wärmebezügern sind mit Geräten zur Erfassung und Regulierung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten (Art. 9 EnG, § 9 EnerG).

Die Bestimmungen über die Installation von Messgeräten zur Erfassung und Regelung des individuellen Wärmeverbrauchs (§§ 42 und 43 BBV I) unterstehen der privaten Kontrolle (Fachbereich Heizungs- und Warmwasseranlagen) hinsichtlich Projekt und Ausführung (Ziffer 3.3 Anhang BBV I).

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).

Energieplan

Das Baugrundstück befindet sich in einem Gebiet, in welchem der kommunale Energieplan \*\*\* nutzung vorsieht. Die Verwendung von \*\*\* zur Wärmeerzeugung ist gemäss Energieplan jedoch nur behördenverbindlich.

Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen

Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen zur Gebäudebeheizung dürfen nicht neu installiert werden (§ 10b EnerG). Notheizungen sind in begrenztem Umfang zulässig.

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).

**Wohnhygiene**

Wohn- und Arbeitshygiene

Gemeinschaftsunterkünfte haben den Anforderungen von § 10 BBV I zu entsprechen. Die diesbezüglichen Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

Arbeitsräume haben den Anforderungen von § 11 BBV I zu entsprechen. Die diesbezüglichen Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr haben den Anforderungen von § 12 BBV I und der BBV II zu entsprechen. Die diesbezüglichen Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

\*\*\*. Diese wohnhygienisch nicht einwandfreie Lösung kann gestützt auf § 301 Abs. 2 PBG akzeptiert werden, weil \*\*\*.

Ungenügende Fensterfläche

Wohn- und Schlafräume müssen genügend belichtet und belüftbar sein. Sie sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen (§ 302 Abs. 1 und 2 PBG).

In Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern und in Einfamilienhäusern müssen Küchen hinsichtlich Belichtung und Belüftung den Anforderungen an Wohn- und Schlafräume entsprechen (§ 36 Abs. 2 BBV I, § 302 Abs. 1 und 2 PBG). Dem widerspricht \*\*\*.

Künstliche Belichtung und Belüftung

Für Arbeitsräume genügen künstliche Belichtung und Belüftung, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder die Zweckbestimmung der Räume es rechtfertigen und durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden (§ 302 Abs. 4 PBG in Verbin­dung mit § 8 BBV I).

Für Betriebe, die dem Arbeitsgesetz unterstehen, bleiben die diesbezüglichen Auflagen im Plangenehmigungsverfahren vorbehalten.

Fensterlose Sanitärzellen (WC-Räume, Duschen, Badezimmer) sind zulässig, wenn sie ausreichend künstlich belüftet werden (§ 302 Abs. 4 PBG).

Küchen, die ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sind, müssen mit einer einwandfreien Lüftungsanlage versehen sein (§ 306 PBG).

**Mindestfläche von Räumen**

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestfläche für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Woh­nungsarten, gemäss § 303 Abs. 1 PBG (10 m2) wird in folgenden Räumen un­terschritten:

- \*\*\*.

Küche

Die Mindestfläche der Küche gemäss § 303 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 36 BBV I (\*\*\* m2) wird um \*\*\* m2 unterschritten.

Nebenräume

In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume, wie Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, geschaffen werden (§ 297 PBG).

Die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat müssen pro Wohnung eine Grundfläche von mindestens 8 m2 aufweisen; für Wohnungen mit höchstens 2 Zimmern kann diese auf 5 m2 reduziert werden (§ 39 BBV I).

**Raumhöhe**

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Die lichte Mindesthöhe von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, hat gemäss § 304 Abs. 1 PBG 2.40 m zu betragen.

Die lichte Mindesthöhe von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, hat in Kernzonen gemäss § 304 Abs. 1 PBG 2.30 m zu betragen.

Dachräume

In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein (§ 304 Abs. 3 PBG).

**Hinweise zum Lebensmittelrecht:**

Betriebe mit Räumlichkeiten, welche für den Umgang mit Lebensmitteln bestimmt sind, müssen beim Kantonalen Labor Zürich gemeldet werden. Sie müssen ausserdem den Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung entsprechen, insbesondere denjenigen der Hygieneverordnung (HyV, SR 817.024.1).  
In baulicher Hinsicht sind speziell die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

* Es müssen genügend Toiletten und Handwaschgelegenheiten zur Verfügung stehen. Waschbecken für die Handhygiene müssen eine Warm- und Kaltwasserzufuhr haben und mit Flüssigseife und Einweghandtüchern ausgestattet sein.
* Toilettenräume dürfen keinen direkten Zugang in Räume bieten, in welchen mit Lebensmitteln umgegangen wird. Trennwände zwischen Toiletten und Garderobenbereichen müssen raumhoch geschlossen sein.
* Falls keine Spülmaschine vorhanden ist, muss ein Spülbecken mit Doppeltrog vorgesehen werden. In Küchen, die nur über eine Wasserstelle verfügen, wird ein Doppelbecken mit schwenkbarem Wasserhahn empfohlen.
* Für die Mitarbeitenden ist eine Garderobenmöglichkeit mit Einrichtungen für die persönliche Hygiene (z.B. Handwaschgelegenheiten) vorzusehen.
* Böden, Wände und Arbeitsflächen in allen Bereichen, in welchen mit offenen Lebensmitteln umgegangen wird, haben zweckmässige nichttoxische, wasserdichte und für Arbeitsflächen glatte Oberflächen aufzuweisen, die leicht zu reinigen und abriebfest sind. An Wänden sind diese Flächen bis auf eine den Arbeitsvorgängen angemessene Höhe zu führen.
* Es sind genügend Lagerbereiche einzuplanen, sowohl für (tief-)gekühlte und ungekühlte Lebensmittel als auch für die getrennte Lagerung von Reinigungsmitteln und Abfällen.
* Es muss eine ausreichende Raumbelüftung vorhanden sein. Dies betrifft Verarbeitungs-, Lager- und Personalräume. Luftströme aus kontaminierten Bereichen (wie Toilettenräumen) in reine Bereiche sind zu vermeiden.
* Die räumliche Struktur muss die Trennung reiner und unreiner Arbeitsabläufe und Warenflüsse ermöglichen und gewährleisten können. Nebenräume müssen dem Betriebskonzept angepasst sein.

Weitere Bestimmungen des Lebensmittelrechts bleiben vorbehalten.

Die Beurteilung eines Betriebes erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Selbstkontrolle durch die nach Lebensmittelrecht verantwortliche Person. Die Einhaltung des Lebensmittelrechts wird im Rahmen der regelmässig stattfindenden risikobasierten Kontrollen durch das Lebensmittelinspektorat des Kantons Zürich geprüft.

**Behindertengerechtes Bauen**

Das Bauvorhaben betrifft ein Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten (§ 239a Abs. 2 PBG). Bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

Bei Neubauten mit 5 – 8 Wohneinheiten gilt § 239 b PBG:

Das Bauvorhaben betrifft einen Neubau von Wohngebäuden mit fünf bis acht Wohneinheiten (§ 239 b PBG). Bei Neubauten von Wohngebäuden mit fünf bis acht Wohneinheiten müssen die Einheiten wenigstens eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Der Zugang zu den übrigen Wohneinheiten muss anpassbar sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

Dem Bauamt ist vor Baubeginn der Nachweis zu erbringen, dass das Bauvorhaben mit der Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ) besprochen wurde und hinsichtlich Behindertengerechtigkeit den Anforderungen der einschlägigen Bestimmungen entspricht, ansonsten Projektanpassungen vorzunehmen sind.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass das Bauvorhaben gemäss Art. 12 Abs. 1 BehiG nicht behindertengerecht ausgeführt werden muss.

Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder mit mehr als 1'000 m2 Geschossfläche, welche einer arbeitsplatzintensiven Nutzung dient, müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Sein (§ 239 a. PBG). Dem Bauamt ist vor Baufreigabe der Nachweis zu erbringen, dass das Bauvorhaben mit der Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ) besprochen wurde und hinsichtlich Behindertengerechtigkeit den Anforderungen der einschlägigen Bestimmungen entspricht, ansonsten Projektanpassungen vorzunehmen sind

Parkierung *(wenn BKZ angeordnet hat):*

Die rollstuhlgängigen Parkplätze auf dem Grundstück sind dauernd zu erhalten und bei Bedarf behinderten Bewohnern der Überbauung zur Verfügung zu stellen, entweder indem der rollstuhlgängige Parkplatz gegen einen anderen Parkplatz abgetauscht oder gegen Entgelt vermietet wird, was im Grundbuch anzumerken ist (§ 321 Abs. 2 PBG).

**Umweltschutz**

Altlasten (Kataster der belasteten Standorte)

Über die Belange hinsichtlich Altlasten (\*\*\*) entscheidet die Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Diesbezüglich wird auf Pkt. \*\*\* der Er­wägungen (Verfahrenskoordination) verwiesen.

Biologische Belastung (Invasive Neobiota auf Baustellen)

Über die Belange hinsichtlich biologischer Belastungen (\*\*\*) entscheidet die Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Diesbezüglich wird auf Pkt. \*\*\* der Erwägungen (Verfahrenskoordination) verwiesen.

Asbest

In Gebäuden, die vor 1990 erstellt oder umgebaut worden sind, können ver­schiedenartige asbesthaltige Materialien eingebaut sein (schwach und/oder fest gebundene asbesthaltige Materialien).

Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung, ihrer baulichen Veränderung oder ihrem Abbruch noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen (§ 239 Abs. 1 und 2 PBG).

Freigesetzte Asbestfasern sind gesundheitsschädigend. Bei den Bauarbeiten müssen deshalb entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden (§ 239 Abs. 1 und 2 PBG; Richtlinie EKAS Nr. 6503, Asbest, Ausgabe 12.2008). Die diesbezüglichen Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

Die Freisetzung von Asbestfasern durch unsachgemässe Umbau- und Abbrucharbeiten kann die Gesundheit der Bauarbeiter, Bewohner und Nutzer des Gebäudes erheblich gefährden.

Es wird deshalb empfohlen, zur Bestandsaufnahme allfälliger noch vorhandener asbesthaltiger Materialien eine Sanierungsvoruntersuchung zu veranlassen.

Radonsicheres Bauen

Gemäss der revidierten Strahlenschutzverordnung (StSV, SR 814.501) gilt für Räume, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, ein Radonreferenzwert von 300 Bq/m3 (Art. 155 Abs. 2 StSV). Bei Neu- oder Umbauten solcher Räume sind dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen umzusetzen (Art. 163 Abs. 2). Der Stand der Technik wird in der Norm SIA 180:2014 (Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden) beschrieben. Hinweise zu rechtlichen Informationen gibt die Broschüre des Bundesamtes für Gesundheit «Rechtliche Informationen für Immobilien- und Baufachleute» (BAG, 2006).

Entsorgung von schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfällen

*Angaben mit privater Kontrolle, erforderliche Dokumente (Entsorgungskonzept und Prüfbericht PK) liegen dem Baugesuch bei:*

«Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16-20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss den Vorgaben des eingereichten und von der befugten Fachperson Rück- und Umbau geprüften Entsorgungskonzeptes und den Vorgaben des Prüfberichts durchzuführen (private Kontrolle gemäss §§ 4 ff. in Verbindung mit Anhang 3.11 BBV I).

Vor baulichen Eingriffen ist die belastete Gebäudesubstanz gemäss den Vorgaben im Entsorgungskonzept zu entfernen und separat zu entsorgen. Dies beinhaltet auch, dass allfällige durch eine SUVA-anerkannte Sanierungsfirma durchzuführende Arbeiten zur Schadstoffsanierung vor dem Beginn der übrigen Bauarbeiten (Baustart) abgeschlossen sein müssen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten bisher nicht erfasste umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden, ist die Baubehörde umgehend zu informieren; die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und die Schadstoffabklärung ist durch eine Fachperson entsprechend zu ergänzen.

Vor Bauabnahme ist der Baubehörde der durch eine befugte Fachperson geprüfte Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle unaufgefordert vorzulegen.»

*Angaben mit privater Kontrolle, erforderliche Dokumente (Entsorgungskonzept und Prüfbericht PK) liegen dem Baugesuch nicht bei:*

«Die Erteilung der Baufreigabe kann erst erfolgen, wenn ein Entsorgungskonzept für Bauabfälle nach Art. 16 Abs. 1 VVEA und ein Prüfbericht einer befugten Fachperson Rück- und Umbau vorliegt (private Kontrolle gemäss §§ 4 ff. in Verbindung mit Anhang 3.11 BBV I).

Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16-20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss den Vorgaben des Entsorgungskonzepts und des Prüfberichts durchzuführen. Das Entsorgungskonzept ist von einer Fachperson zu erstellen und durch eine befugte Fachperson Rück- und Umbau zu prüfen.

Vor baulichen Eingriffen ist die belastete Gebäudesubstanz gemäss den Vorgaben im Entsorgungskonzept zu entfernen und separat zu entsorgen. Dies beinhaltet auch, dass allfällige durch eine SUVA-anerkannte Sanierungsfirma durchzuführende Arbeiten zur Schadstoffsanierung vor dem Beginn der übrigen Bauarbeiten (Baustart) abgeschlossen sein müssen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten bisher nicht erfasste umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden, ist die Baubehörde umgehend zu informieren; die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und die Schadstoffabklärung ist durch eine Fachperson entsprechend zu ergänzen. Vor Bauabnahme ist der Baubehörde der durch eine befugte Fachperson geprüfte Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle unaufgefordert vorzulegen.»

*Angaben mit privater Kontrolle, Entsorgungskonzept liegt dem Baugesuch bei, aber der Prüfbericht der befugten Fachperson fehlt:*

«Die Erteilung der Baufreigabe kann erst erfolgen, wenn für das eingereichte Entsorgungskonzept ein Prüfbericht einer befugten Fachperson Rück- und Umbau vorliegt (private Kontrolle gemäss §§ 4 ff. in Verbindung mit Anhang 3.11 BBV I). Das Entsorgungskonzept ist durch eine befugte Fachperson zu prüfen.

Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16-20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss den Vorgaben des Entsorgungskonzepts und des Prüfberichts durchzuführen.

Vor baulichen Eingriffen ist die belastete Gebäudesubstanz gemäss den Vorgaben im Entsorgungskonzept zu entfernen und separat zu entsorgen. Dies beinhaltet auch, dass allfällige durch eine SUVA-anerkannte Sanierungsfirma durchzuführende Arbeiten zur Schadstoffsanierung vor dem Beginn der übrigen Bauarbeiten (Baustart) abgeschlossen sein müssen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten bisher nicht erfasste umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden, ist die Baubehörde umgehend zu informieren; die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und die Schadstoffabklärung ist durch eine Fachperson entsprechend zu ergänzen.

Vor Bauabnahme ist der Baubehörde der durch eine befugte Fachperson geprüfte Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle unaufgefordert vorzulegen.»

*Angaben ohne private Kontrolle, die erforderlichen Dokumente (Checkliste Gebäudeschadstoffe bzw. Entsorgungskonzept) liegen dem Baugesuch bei:*

«Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16-20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss dem eingereichten Entsorgungskonzept durchzuführen.

Vor baulichen Eingriffen ist die belastete Gebäudesubstanz gemäss den Vorgaben im Entsorgungskonzept zu entfernen und separat zu entsorgen. Dies beinhaltet auch, dass allfällige durch eine SUVA-anerkannte Sanierungsfirma durchzuführende Arbeiten zur Schadstoffsanierung vor dem Beginn der übrigen Bauarbeiten (Baustart) abgeschlossen sein müssen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten bisher nicht erfasste umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden, ist die Baubehörde umgehend zu informieren; die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und die Schadstoffabklärung ist durch eine Fachperson entsprechend zu ergänzen.»

*Angaben ohne private Kontrolle, die erforderlichen Dokumente (Checkliste Gebäudeschadstoffe) liegen dem Baugesuch nicht bei:*

«Die Erteilung der Baufreigabe kann erst erfolgen, wenn die «Checkliste Gebäudeschadstoffe» (gilt als Entsorgungskonzept nach Art. 16 Abs. 1 VVEA) vorliegt.

Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16 - 20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss der noch zu erstellenden «Checkliste Gebäudeschadstoffe» durchzuführen.

Vor baulichen Eingriffen ist die belastete Gebäudesubstanz gemäss den Vorgaben im Entsorgungskonzept zu entfernen und separat zu entsorgen. Dies beinhaltet auch, dass allfällige durch eine SUVA-anerkannte Sanierungsfirma durchzuführende Arbeiten zur Schadstoffsanierung vor dem Beginn der übrigen Bauarbeiten (Baustart) abgeschlossen sein müssen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten bisher nicht erfasste umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden, ist die Baubehörde umgehend zu informieren; die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und die Schadstoffabklärung ist durch eine Fachperson entsprechend zu ergänzen.»

*Angaben ohne private Kontrolle, die erforderlichen Dokumente (Entsorgungskonzept) liegen dem Baugesuch nicht bei:*

«Die Erteilung der Baufreigabe kann erst erfolgen, wenn ein Entsorgungskonzept für Bauabfälle nach Art. 16 Abs. 1 VVEA vorliegt.

Der Umgang mit den anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16-20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss dem noch zu erstellenden Entsorgungskonzept durchzuführen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten bisher nicht erfasste umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden, ist die Baubehörde umgehend zu informieren; die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und es ist eine Fachperson zur Schadstoffabklärung beizuziehen.»

Grundwasserschutz

Das Bauvorhaben (\*\*\*) liegt in \*\*\*.

Über die Belange hinsichtlich Grundwasserschutz (\*\*\*) entscheidet die Baudirek­tion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Diesbezüglich wird auf Pkt. \*\*\* der Erwägungen (Verfahrenskoordination) verwiesen.

Bodenverschiebungen

Gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen liegt für das Bauareal der Hinweis auf Bodenbelastung bezüglich Verkehrsträger (\*\*\* strasse) vor. Wird aus dem Bauareal mehr als 50 m³ (fest) Bodenmaterial abgeführt, ist dem Bauamt vor Baufreigabe das Meldeblatt zu Bodenverschiebungen einzureichen. Wird weniger abgeführt, muss die Bauherrschaft eigenverantwortlich für einen gesetzeskonformen Umgang mit ausgehobenem Bodenmaterial besorgt sein. Die Wegleitung Bodenaushub des Bundes BUWAL, ist massgebend.

Luftreinhaltung auf Baustellen

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft, Ausgabe 2016) in Verbindung mit Art. 19a und Anhang 4 Ziffer 3 der Luftreinhalte-Verordnung. Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1.1.2009

*je nach Baustellentyp zutreffenden Punkt einfügen:*

*Massnahmenstufe A, alle Baustellen*

*Massnahmenstufe B, Hochbau*

*Massnahmenstufe B, Strassenbau*

*Massnahmenstufe B, Grabungen*

eingehalten werden.

Aussenbeleuchtung, Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum

Lichtimmissionen sind Einwirkungen im Sinne des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01). Zur Vermeidung von lästigen oder schädlichen Einwirkungen sind Lichtemissionen deshalb gemäss Art. 11 Abs. 2 USG vorsorglich durch Massnahmen an der Quelle so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip).

Eine allfällige Aussenbeleuchtung ist nach der Norm SIA 491(SN 586 491) "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" so zu planen und auszuführen, dass lästige oder schädliche Auswirkungen der Lichtemissionen auf die Umwelt und die Nachbarschaft vermieden werden. Die bei der Planung und beim Betrieb von Beleuchtungen zu beachtenden Grundsätze sind auch im Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" der Baudirektion Kanton Zürich, AWEL und ALN, zusammengefasst.

Unnötig hell ausgeleuchtete Reklamen können zu Lichtverschmutzung führen. Die Helligkeit muss daher auf das notwendige Minimum ausgelegt werden.

Lichtemissionen müssen auch in zeitlicher Hinsicht auf das erforderliche Minimum beschränkt werden. Dies kann durch gezielte Lichtsteuerung (z.B. Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder) erfolgen. Nur die wenigsten Beleuchtungen müssen während der ganzen Nacht in Betrieb sein. Reklamen sollen während der Nachtruhe zwischen 22 Uhr bis 6 Uhr ganz abgestellt oder auf ein Minimum reduziert werden.

Vor Baufreigabe sind dem Bauamt die geplanten Massnahmen bezüglich Lichtverschmutzung einzureichen.

**Brandschutz**

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

Aufgrund der Zuständigkeit nach §§ 2 ff. Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz, wurden die im Dispositiv auferlegten Nebenbestimmungen durch die Kantonale Feuerpolizei festgesetzt.

**Zivilschutz**

Mit dem zuständigen Kontrollorgan für baulichen Zivilschutz ist das Projekt hinsichtlich Auflagen und Bedingungen betreffend die Schutzraumbaupflicht bzw. einer zu leistenden Ersatzabgabe abzusprechen. Die Bewilligung bleibt vorbehalten.

**Wasseranschluss**

Für die sanitären Installationen ist bei der \*\*\*, ein Wasseranschlussgesuch mit den notwendigen Schemaplänen zuhanden der Wasserversorgung einzureichen.

Die Installation darf nur durch ausgewiesene Fachleute vorgenommen werden.

**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.

*Weitere Vorschriften Gemeinde BZO…*

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.

Auf dem Baugrundstück lasten privatrechtliche Dienstbarkeiten zu Gunsten von Nachbargrundstücken (\*\*\*). Die Durchsetzung privatrechtlicher Dienstbarkeiten (Rechte und Lasten) ist Sache des Zivilrechts. Allfällige Ansprüche sind im zivilrechtlichen Verfahren zu klären.

Das Baugrundstück-Nr. \*\*\* wird auch der Erschliessung der geplanten Überbauung des Grundstückes-Nr. \*\*\* dienen. Zur rechtlichen Sicherung sind folgende Dienstbarkeiten vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen:

Allfällig beabsichtigte Parzellierungen sind nicht Gegenstand dieser Baubewilligung. Diesbezüglich ist eine separate Mutationsabsicht zur Bewilligung einzureichen.

Baustellenbetrieb

Dem Bauamt ist vor Baufreigabe 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.

Gasfachliche Betriebsbewilligung

*bei Gasleitungen ≤ 5 bar:*

Für das Einholen der gasfachlichen Nebenbewilligung bzw. Betriebsbewilligung des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) ist/sind der/die GesuchstellerIn selber verantwortlich.

1. **Dispositiv**

**Die Baubehörde beschliesst:**

Die baurechtliche Bewilligung für \*\*\* auf dem Grundstück-Nr. \*\*\* 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.

Folgende Ausnahmebewilligungen wird/werden unter Hinweis auf die Erwägungen gestützt auf § 220 PBG erteilt:

**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 zuhanden 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 Die Bewilligung des Wasseranschlusses muss erteilt sein sowie die Gebühr für die Anschlussbewilligung einbezahlt worden sein. Dazu ist bei der \*\*\*, ein Wasseranschlussgesuch mit den notwendigen Schemaplänen zuhanden der Wasserversorgung einzureichen.

Die Installation darf nur durch ausgewiesene Fachleute vorgenommen werden.

1.5 Elektrische Installationen dürfen nur durch Installateure ausgeführt werden, die über eine Bewilligung des Eidg. Starkstrominspektorats verfügen (Art. 7 NIV). Die Bewilligung durch das \*\*\* betreffend elektrischen Hausanschluss ist vorzuweisen.

Die Auflagen bezüglich Schlusskontrolle durch das \*\*\* sind zu befolgen.

1.6 Die Bewilligung des Kontrollorgans für baulichen Zivilschutz (\*\*\*) betreffend die Erfüllung der Schutzraumpflicht muss erteilt sein. Die tatsächliche und rechtliche Erfüllung der massgebenden Auflagen und Bedingungen bleibt vorbehalten.

1.7 Einreichung von Projektbestätigungen

Vor Baufreigabe sind dem Bauamt die Unterlagen (Berechnungen und Pläne) mittels kantonalen Formulars im Doppel zur Durchführung der amtlichen Kontrolle oder die Projektbestätigungen mitsamt den erforderlichen Unterlagen gemäss § 4 BBV I einer zur privaten Kontrolle ermächtigten natürlichen oder juristischen Person hinsichtlich nachstehender Fachbereiche einzureichen:

* EN-1 "Höchstanteil"
* EN-2 "Wärmedämmung"
* Formular "Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten"
* EN-3 "Heizung und Warmwasser"
* EN-4 "Lüftungstechnische Anlagen"
* Formular "Fahrzeugeinstellhallen"
* Formular "Abluft aus Wirtschaftsküchen"
* EN-5 "Kühlung/Befeuchtung"
* EN-6 "Kühlräume"
* EN-7 "Gewächshäuser"
* EN-8 "Traglufthallen"
* EN-9 "Elektrizitätserzeugungsanlage"
* EN-10 "Heizung im Freien"
* EN-11 "Freiluftbad"
* EN-12 "Beleuchtung"
* EN-13 "Elektrizitätsbedarf für Lüftung/Klimatisierung"
* Formular S "Schallschutznachweis" (unter Berücksichtigung von Disp. xxx. der Verfügung der Baudirektion des Kanton Zürich vom DATUM)

1.8 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.

1.9 Ein Strassenzustandsprotokoll ist in Absprache mit dem Betriebsleiter Gemeindewerke, aufzunehmen.

1.10 Gestützt auf § 321 PBG und den vorliegenden Beschluss ist die folgende öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf Kosten der Grundeigentümerin im Grundbuch anzumerken:

**zu Lasten Grundstück-Nr**. \*\*\*:

Beseitigungs-/Anpassungsrevers (§ 100 Abs. 3 PBG)

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks-Nr. \*\*\* ist verpflichtet, beim Ausbau von Erschliessungsanlagen im öffentlichen Interesse (Ausbau der \*\*\*strasse, Bau von Werkleitungen, Beleuchtungseinrichtungen etc.), die im Baulinienbereich gelegenen, mit BG-Nr. \*\*\* bewilligten Bauteile (\*\*\*) ohne Entschädigung zu beseitigen bzw. den veränderten Verhältnissen anzupassen.“

Beseitigungs-/Anpassungsrevers (§ 321 Abs. 2 PBG)

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks-Nr. \*\*\* ist verpflichtet, beim Ausbau von Erschliessungsanlagen im öffentlichen Interesse (Ausbau der \*\*\*strasse, Bau von Werkleitungen, Beleuchtungseinrichtungen etc.), die im Strassenabstandsbereich gelegenen, mit BG-Nr. \*\*\* bewilligten Bauteile (\*\*\*) ohne Entschädigung zu beseitigen bzw. den veränderten Verhältnissen anzupassen.“

Pflichtabstellplätze im Baulinienbereich

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks-Nr. \*\*\* ist verpflichtet, beim Ausbau von Erschliessungsanlagen im öffentlichen Interesse (Ausbau der \*\*\*strasse, Bau von Werkleitungen, Beleuchtungseinrichtungen etc.), die im Baulinienbereich gelegenen, mit BG-Nr. \*\*\* bewilligten \*\*\* Pflichtabstellplätze ohne Entschädigung hinter die Baulinien zu verlegen oder die Abstellplatzerstellungspflicht anderweitig zu erfüllen.“

Pflichtabstellplätze im Strassenabstandsbereich

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks-Nr. \*\*\* ist verpflichtet, beim Ausbau von Erschliessungsanlagen im öffentlichen Interesse (Ausbau der \*\*\*strasse, Bau von Werkleitungen, Beleuchtungseinrichtungen etc.), die im Strassenabstandsbereich gelegenen, mit BG-Nr. \*\*\* bewilligten \*\*\* Pflichtabstellplätze ohne Entschädigung zu verlegen oder die Abstellplatzerstellungspflicht anderweitig zu erfüllen.“

Dem Bauamt ist vor Baubeginn ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamtes über die Anmerkungen der obgenannten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einzureichen.

1.11 Dem Bauamt ist ein schriftlicher Nachweis zu erbringen, dass das Bauvorhaben mit der Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ) besprochen wurde und hinsichtlich Behindertengerechtigkeit den Anforderungen der einschlägigen Bestimmungen entspricht, ansonsten sind Projektanpassungen vorzunehmen.

*Parkierung (falls BKZ angeordnet hat):*

Bis spätestens vor Baubeginn hat die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft die nachfolgende Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen und hierüber dem Hochbauamt ein Zeugnis des Grundbuchamtes einzureichen:

"Der rollstuhlgängige Parkplatz Nr. xx in der Tiefgarage ist dauernd zu erhalten und bei Bedarf behinderten Bewohnern der Überbauung gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen.“

1.12 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.

1.13 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.

1.14 Gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen liegt für das Bauareal der Hinweis auf Bodenbelastung bezüglich Verkehrsträger (\*\*\* strasse) vor. Wird aus dem Bauareal mehr als 50 m³ (fest) Bodenmaterial abgeführt, ist dem Bauamt das Meldeblatt zu Bodenverschiebungen einzureichen. Wird weniger abgeführt, muss die Bauherrschaft eigenverantwortlich für einen gesetzeskonformen Umgang mit ausgehobenem Bodenmaterial besorgt sein. Die Wegleitung Bodenaushub des Bundes BUWAL, ist massgebend.

1.15 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;

- Bepflanzungsplan, Parkplatzbeschattung;

- Abfallstandort (in Absprache mit Bauamt);

- Ein- und Ausfahrten (Typus A);

- Notzufahrt;

- Behindertengerechtigkeit Aussenraumgestaltung;

- Lage und Geometrie Kehrmöglichkeit;

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

1.17 Abfallentsorgung

Die Abfälle sind an der Quelle zu trennen in Hauskehricht, Grünabfall und Sammelgut für Separatsammlungen (Papier, Glas, Metalle etc.).

Standort und Fläche des auf dem Baugrundstück anzulegenden Abstellplatzes für Kehricht sind mit dem Bauamt abzusprechen.

1.18 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.

1.19 Dem Bauamt ist ein Entsorgungskonzept einzureichen soweit mehr als 200 m³ Bauabfälle oder umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe zu erwarten sind.

1.20 Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen zu treffen, um in Räumen, in denen sich Personen regelmässig, während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, den Radonreferenzwert von 300 Bq/m3 einzuhalten.

**2. Vor Bezug zu erfüllende Auflagen:**

2.1 Einreichung von Ausführungsbestätigungen

Vor Erteilung der Bezugsbewilligung muss sichergestellt sein, dass die Bauausführung hinsichtlich der energetischen Anforderungen dem bewilligten Projekt entspricht und Abweichungen plausibel begründet werden können. Die Bezugsabnahme wird nur vorgenommen und die Bezugsbewilligung nur erteilt, wenn die Ausführungsbestätigungen hinsichtlich der Fachbereiche

- Wärmedämmung

- Heizung

- Klima / Lüftung

- Elektrizitätsbedarf

- Schallschutz

vollständig und rechtzeitig vor dem Abnahmetermin dem Bauamt eingereicht werden.

2.2 Vor der Erstellung einer Beförderungsanlage ist neben den technischen Unterlagen eine Konformitätserklärung im Sinne der Verordnung über die Sicherheit von technischen Einrichtungen und Geräten bzw. eine Bestätigung beizubringen, dass die Anlage entsprechend den geltenden Normen erstellt wird. Beförderungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, nachdem ihre einwandfreie Ausführung und Funktion mit einem Abnahmebericht des Herstellers nachgewiesen und die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften überprüft ist.

**3. Baurechtliche Auflagen:**

3.1 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 Nachbarparzellen fliessen.

3.2 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).

3.3 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.

3.4 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.

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

3.6 Emissionen von Anlagen mit störender Erzeugung von Lärm und dgl. (Wärmepumpe etc.) sind soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Bauliche und betriebliche Massnahmen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen (§ 226 PBG sowie Art. 11 Abs. 2 Umweltschutzgesetz; USG; Art. 7 Lärmschutzverordnung; LSV).

3.7 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.

3.8 Aufgrabungen des öffentlichen Grunds sowie die erforderlichen Instandstellungsarbeiten sind nach den Weisungen und unter Aufsicht des Betriebsleiters Gemeindewerke, auszuführen.

3.9 Abschlüsse entlang von Strassen, Wegen und Plätzen, eingeschlossen die erforderlichen Anpassungsarbeiten, sind nach den Weisungen und unter Aufsicht des Betriebsleiters Gemeindewerke, durchzuführen.

**4. Feuerpolizeiliche Bedingungen:**

4.1 \*\*\*

**5. Bauausführung:**

5.1 Dem Bauamt ist rechtzeitig zu melden:

* Baubeginn
* Kanalisationsabnahme
* Rohbauabnahme
* Bezugsabnahme
* Schlusskontrolle

Die Meldung hat mit Formular (im Online-Schalter), mit E-Mail an \*\*\*oder telefonisch rechtzeitig zuvor zu erfolgen.

5.2 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.

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

5.4 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.

Vor Baubeginn ist das Bauvorhaben dem Grundbuchgeometer zur vermessungstechnischen Baukontrolle anzumelden und die Vermassung des Grundrissplans überprüfen zu lassen. Für den Fall falscher Massangaben oder anderer Widersprüche wird eine Revision dieser Baubewilligung ausdrücklich vorbehalten.

Die Abnahme bzw. das Einschneiden von Schnurgerüsten hat durch das bezeichnete Vermessungsbüro zu erfolgen. Wird ein anderes Ingenieur- Vermessungsbüro beauftragt, hat die Baubehörde eine Nachkontrolle durch den beauftragten Geometer auf Kosten der Bauherrschaft anzuordnen.

5.5 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.

Als fachgerecht gemäss § 2 BBV I gilt, was nach dem jeweiligen Stand der Technik möglich und auf Grund der Erfahrung geeignet und wirtschaftlich ist. Richtlinien, Normalien und Empfehlungen kommunaler, kantonaler und eidgenössischer Stellen (AWEL, BUWAL etc.) sowie anerkannter Berufsverbände (u.a. SIA, VSS) sind in jeder Hinsicht zu beachten, hierzu zählen auch die Sicherheitsvorschriften der SUVA.

5.6 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.

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

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

1. **Verfahrenskoordination**

Auf die Nebenbestimmungen der koordinierten Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich BVV 18- \*\*\* vom \*\*\* wird ausdrücklich hingewiesen. Die kantonale Bewilligung bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verfügung und wird hiermit förmlich eröffnet.

Die Planbegutachtung/Plangenehmigung AWA Nr. \*\*\* vom \*\*\* liegt der Baubewilligung bei. Die Nebenbestimmungen werden zu einem integrierten Bestandteil dieser Verfügung erklärt und sind einzuhalten.

Die Planbegutachtung des Lebensmittelinspektorates Winterthur vom \*\*\* liegt der Baubewilligung bei. Die Auflagen werden zu einem integrierten Bestandteil dieser Verfügung erklärt und sind einzuhalten.

Lebensmittelrecht

Die Beurteilung eines Betriebes erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Selbstkontrolle durch die nach Lebensmittelrecht verantwortliche Person. Die Einhaltung des Lebensmittelrechts wird im Rahmen der regelmässig stattfindenden risikobasierten Kontrollen durch das Lebensmittelinspektorat des Kantons Zürich geprüft.

1. **Bauzeitversicherung**

Bei der kantonalen Gebäudeversicherung ist eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Für die Anmeldung ist das beiliegende Antragsformular zu verwenden.

1. **Gebühren und Kosten**

Die Gebühren und Kosten für diesen Beschluss setzen sich wie folgt zusammen: *je nach GebührenVO 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.  
  
Die Gebühr für den Anschluss der Liegenschaft an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen wird mit der Bewilligung des Kanalisationsprojektes erhoben.

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“
* Gesamtverfügung BVV Nr. \*\*\* der Baudirektion des Kantons Zürich vom \*\*\*
* Planbegutachtung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat Nr. \*\*\* vom \*\*\*

Gesuchsteller Baurechtsentscheid, mit Rechnung eingeschrieben an:

* \*\*\*

Externe Mitteilungen:

* Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Illnau, \*\*\*(im Original) *falls Revers verlangt*
* Projektverfasser
* GVZ Kanton Zürich, \*\*\*, Thurgauerstrasse 56, Postfach,  
  8050 Zürich
* Blitzschutzaufseher \*\*\*
* Baudirektion Kanton Zürich, Leitstelle, (pdf per E-Mail), BVV \*\*\*

Interne Mitteilungen:

* Baubehörde
* Bauakten («Gesuchnummer»)

Unterschriften\*\*\*

Versanddatum: