

Wegleitung für das Bauen

vom 18. August 2020 / 15. Januar 2024

Ist für die Erstellung eines Gartenhauses ein Baugesuch nötig? Wie lange muss ich auf die Baubewilligung warten? Welche Unterlagen gehören zu einem Baugesuch? Geplante Bauvorhaben lösen viele Fragen aus.

Die Gemeinde Marthalen möchte mit dieser Wegleitung Hinweise zu Baurecht, Umbauten bei inventarisierten Objekten und diversen weiteren Themen geben. Wird ein Bauvorhaben konkret, begleitet Sie unser Bauamt durch das Bewilligungsverfahren.

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsphase	3
	1. Das Baubewilligungsverfahren	3
	2. Bauvorhaben in der Kernzone und insbesondere an inventarisierten Gebäuden.....	8
B	Bauphase	10
	1. Baubeginn	10
	2. Bauausführung.....	10
	3. Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes	12
	4. Umgebungsgestaltung.....	13
C	Fertigstellung des Bauvorhabens	14
	1. Unfallschutz.....	14
	2. Bezug, Schlusskontrolle	15
	Gesetzliche Grundlagen	16

A Planungsphase

1. Das Baubewilligungsverfahren

Ansprechpersonen Primäre Ansprechperson für Ihre Fragen und Anliegen ist das Bauamt der Gemeindeverwaltung. Je nach Fragestellung sind externe Fachpersonen beizuziehen (z.B. Feuerpolizei). Die Liste der Ansprechpersonen findet sich unter www.marthalen.ch (Verwaltung ⇒ Abteilungen ⇒ Bauamt).

Bauamt

Adresse: Underdorf 2, 8460 Marthalen

Telefon: 052 305 44 51

Telefax: 052 305 44 55

E-Mail: bauamt@marthalen.ch

Bewilligungspflicht Das Planungs- und Baugesetz (PBG) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist (§ 309). Eine baurechtliche Bewilligung ist beispielsweise nötig für:

- Neubauten
- Anbauten, Umbauten
- Nutzungsänderungen
- Anlagen (z.B. Autoabstellplatz, Schwimmbad, Aussenantenne, Mauer ab einer Höhe von 80 cm, Einfriedigung, aussen aufgestellte Wärmepumpe etc.)
- Terrainveränderungen ab 1 m Höhe oder oder 500 m² Fläche (z.B. Böschung, Lärm- oder Sichtschutzwall usw.)
- Parzellierung eines Grundstückes
- Reklameanlagen
- Aufzugsanlage (Lift) erstellen oder verändern
- Abbruch von Gebäuden und wesentlichen Gebäudeteilen in der Kernzone (in den übrigen Zonen nur meldepflichtig)

Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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

- Kleinbauten bis zu 2,5 m Höhe und 6 m² Grundfläche; ausgenommen in der Kernzone
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden, ausser bei inventarisierten Gebäuden/ Schutzobjekten
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen

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

Ordentliches Verfahren

Für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können, ist das ordentliche Verfahren durchzuführen. Das heisst insbesondere, dass das Bauvorhaben 20 Tage öffentlich aufgelegt wird. Während dieser Zeit muss das geplante Bauvorhaben auf dem Baugrundstück ausgesteckt werden (s.g. Bauvisier).

Genehmigungsverfahren für Umbauten von inventarisierten Gebäuden und Denkmalschutz-Objekten weichen vom Standard-Bewilligungsverfahren ab. An dieser Stelle wird auf Ziff. 2 dieser Wegleitung verwiesen.

**Aussteckung/
Bauvisier**

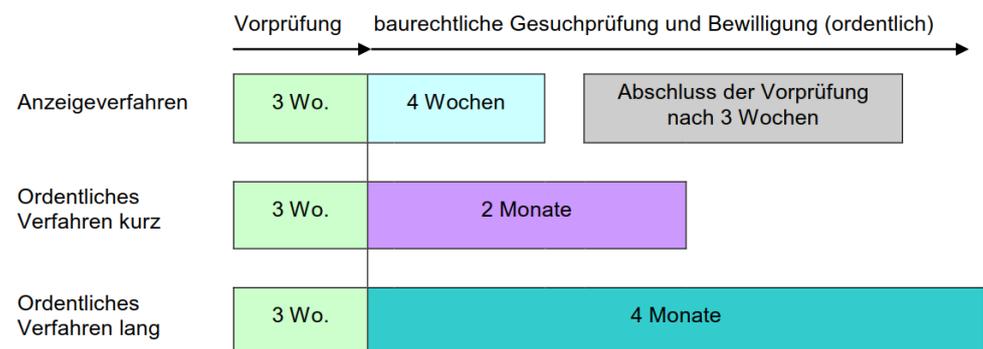
Vor der öffentlichen Bekanntmachung (Publikation Baugesuch) sind darstellbare Bauvorhaben auszustecken (§ 311 PBG). Es muss nicht zwingend jeder einzelne Gebäudeteil dargestellt werden. Die geplante Baute oder Anlage ist in groben Zügen wiederzugeben, jedoch immerhin in einer Form, die eine hinreichende Visualisierung und Wahrnehmung für Drittpersonen gewährleistet. Das Bauvisier muss spätestens am Vorabend des Publikationstages aufgestellt werden.

Anzeigeverfahren

Untergeordnete Bauvorhaben können, sofern keine Interessen von zum Rekurs berechtigten Dritten berührt werden (bzw. wenn deren Zustimmung vorliegt), im Anzeigeverfahren abgewickelt werden. Die Bearbeitungsfrist beträgt in der Regel 30 Tage. Hauptsächlich handelt es sich dabei um:

- Vordächer
- Balkone
- Dachflächenfenster und Dachaufbauten, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in der Kernzone
- Veränderung einzelner Fassadenöffnungen
- Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise
- offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder
- Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden

**Behandlungsfristen
der unterschiedlichen
Bewilligungsverfahren im
Vergleich**



(Grafik: Gemeinde Männedorf)

**Vorbesprechung
Bauberater/Bauamt**

Um eine reibungslose Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen, wird der Bauherrschaft insbesondere bei komplizierteren Bauvorhaben empfohlen, bereits in der Projektierungsphase das Gespräch mit dem Bauamt zu suchen.

**Welche Unterlagen
sind mit dem
Baugesuch
einzureichen?**

Ein Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen (Formulare im Internet verfügbar: www.baugesuche.zh.ch):

- Baugesuchsformular
- Zusatzformulare für Bauen in der Landwirtschaftszone, Bauen in Industrie und Gewerbe
- Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (bei Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden mit Wohnungen)

- Katasterkopie 1:500 (Kopie des Grundbuchplans, zu beziehen beim Grundbuchgeometer: Ingesa AG, Andelfingen), auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie die Zugänge, Zufahrten und Parkplätze dargestellt sind; anstelle der Katasterkopie kann auch ein anderer, vom Geometer verifizierter Plan mit gleichem Inhalt und im gleichen Massstab eingereicht werden.
- Für grössere Neu- und Anbauten ist eine zusätzliche Katasterkopie mit Höhenkurven ergänzen zu lassen.
- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100
- Umgebungsplan 1:100/1:200 mit allen relevanten Höhenkoten sowie mit Angaben zur Materialisierung der Bodenbeläge, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen
- Grundbuchauszug (zu beziehen beim Grundbuchamt Feuerthalen)
- Berechnung der Baumassenziffer (inkl. grafische Darstellung); in der Kernzone Nutzungsberechnung
- Plan über die Liegenschaftsentwässerung
- Energienachweise
- Brandschutznachweis inkl. Brandschutzpläne (gilt für MFH, Industrie- und Gewerbebauten, Beherbergungsbetriebe, öffentliche Bauten etc.)
- Bauabfälle/Entsorgungsnachweis

Je nach Art des Bauvorhabens sind weitere Unterlagen erforderlich. Ausnahmesuche sind ausreichend zu begründen.

Die Unterlagen sind in der Regel 3-fach einzureichen. Ist eine kantonale Beurteilung vorzunehmen, ist der Baueingabe ein zusätzliches Exemplar beizufügen. Das Baugesuch ist mit allen notwendigen Unterlagen dem Bauamt (Gemeindeverwaltung) einzureichen, welches die massgeblichen Bewilligungsverfahren koordiniert.

Geographisches Informationsportal

Die Webseiten www.maps.zh.ch und www.map.ingesa.ch halten eine Fülle raumbezogener Informationen bereit. Eine Konsultation empfiehlt sich insbesondere, falls Zweifel über die Erforderlichkeit einer allfälligen Spezialbewilligung bestehen (z.B. Gewässerschutz, Altlastenverdachtsflächen, archäologische Zonen etc.).

Darstellung

Für die Darstellung der Pläne ist die Bestimmung von § 4 BVV massgebend. Zu beachten ist dies insbesondere bei Umbauten und Nutzungsänderungen (rot = neu, gelb = Abbruch, schwarz = bleibt bestehen).

Näherbaurecht

Bauvorhaben haben die gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) und Planungs- und Baugesetz (PBG) massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Durch nachbarliche Vereinbarung kann, unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse, ein Näherbaurecht begründet werden. Dies kann auf einer separaten Baugesuch-Beilage oder auf den Eingabep länen entsprechend festgehalten werden.

Nebengesuche

Je nach Art des Bauvorhabens sind folgende weitere Gesuche erforderlich:

- **Wasseranschlussgesuch:** Das Formular wird im Bedarfsfall durch das Bauamt zugestellt.
- **Kanalisationsanschlussgesuch:** Bei Neubauten sowie bei sämtlichen Um-/Ausbauten, welche eine Änderung der Entwässerung beinhalten (z.B. Einbau neues Bad, Anbau mit neuem Dach, Änderung der Materialisierung der Umgebungsgestaltung). Sollen bestehende Kanalisationsanlagen weiterverwendet werden, so ist für diese ein Nachweis über Zustand und Dichtheit zu erbringen (Protokoll Kanal-TV-Aufnahmen). Sind die Anlagen mangelhaft, so kann der Gemeinderat Sanierungsmassnahmen anordnen.

Das Formular wird im Bedarfsfall (in der Regel bei Neubauten sowie Umbauten ohne bereits vorhandenen Anschluss) durch das Bauamt zugestellt. Bei sonstigen Um-/Ausbauten, welche eine Änderung/Anpassung der Entwässerung beinhalten, reicht i.d.R. ein Kanalisationsplan.

- **Versickerungsgesuch:** Unterirdische Versickerungen (Schacht, Strang, Kiesfladen etc.), oberirdische Versickerungen mit einem Flächenverhältnis Entwässerungs- zu Versickerungsfläche > 5:1 sowie sämtliche Versickerungen mit technischen Behandlungsmassnahmen (künstliche Adsorber) gelten als Versickerungsanlagen und sind bewilligungspflichtig. Für Entwässerungsflächen bis 20 m² ist für eine Versickerung über die belebte Bodenschicht keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Die Bewilligungen von Versickerungsanlagen von Industrie- und Gewerbebauten mit sehr umweltrelevanten Prozessen sowie mit künstlichen Adsorbentien, sind gestützt auf § 8 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz im Grundbuch anmerken zu lassen.

Weitere Informationen unter www.awel.zh.ch/versickerung

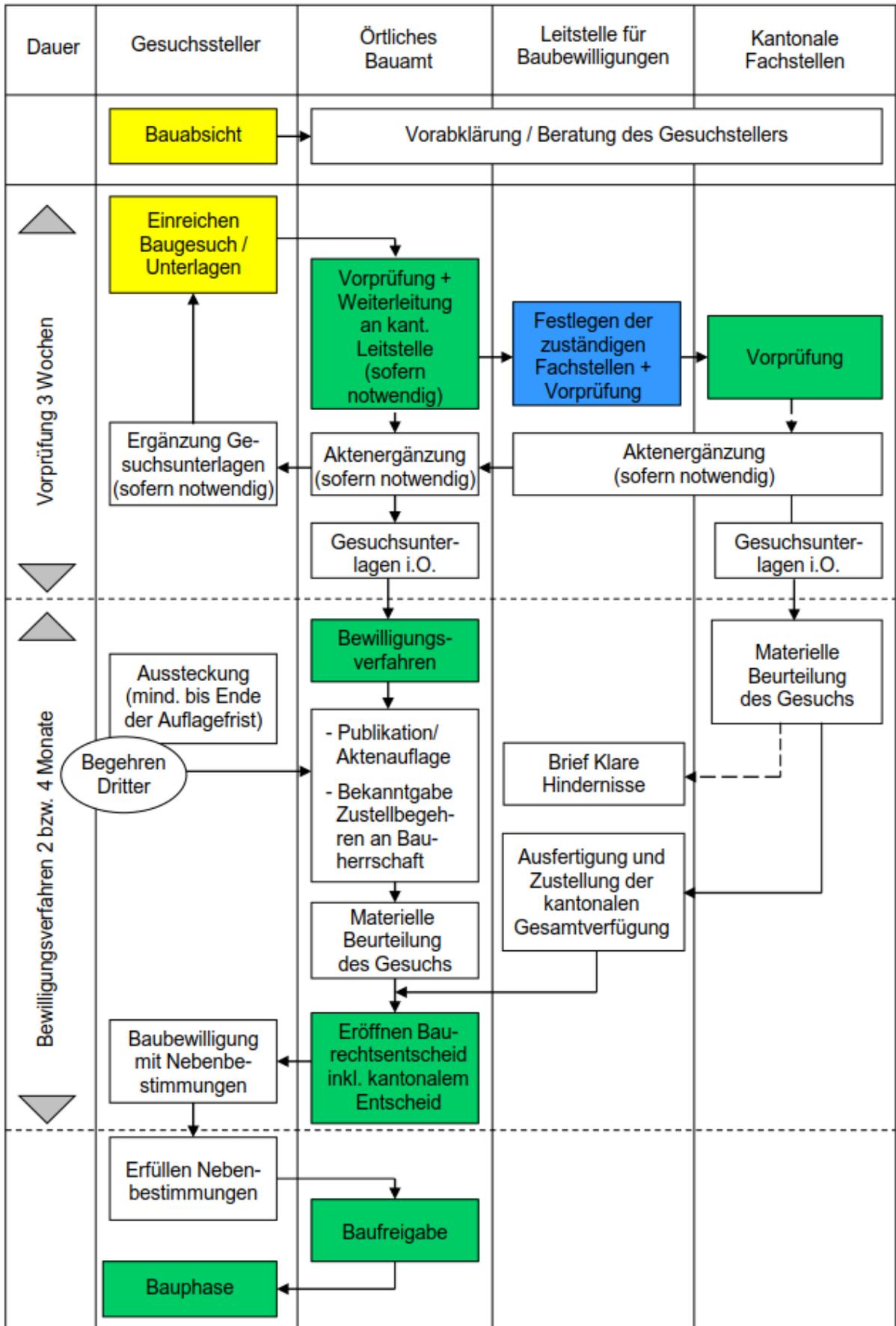
- **Gesuch Grabarbeiten im Strassengebiet** www.marthalen.ch (Verwaltung ⇒ online-schalter)
- Der **Nachweis der energetischen Massnahmen** oder **Lärmschutznachweis** ist von einer befugten Fachperson zu unterzeichnen, www.energie.zh.ch (Energie, Minergie & Radioaktive Abfälle ⇒ Energienachweis)
- Baulicher Zivilschutz: Abklärung Schutzraumbauflicht bei grösseren Umbauten und Neubauten durch das Kontrollorgan baulicher Zivilschutz
- Gesuch für Tankanlagen www.awel.zh.ch
- Gesuch für Aufzugsanlagen: FAWi GmbH, Fachinspektorat für Aufzugsanlagen Winterthur, Postfach, 8442 Hettlingen, E-Mail: info.fawi@bluewin.ch, Tel. 052 301 18 08
- Gesuch für die Erstellung von wärmetechnischen Anlagen www.gvz.ch (Brandchutz ⇒ Download Formulare / einzureichen für sämtliche Heizungen wie Wärmepumpen, Holz-, Öl-, Gasfeuerungen und sonstige Zimmeröfen)

**Antrag um
Zustellung des
baurechtlichen
Entscheides**

Die Baugesuchsunterlagen liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung öffentlich auf. Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich beim Bauamt angefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt.

**Bewilligungs-
gebühren**

Für baurechtliche Entscheide, für Baukontrollen und für weitere Leistungen im Bauwesen werden Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühren erhoben.



Verfahrensablauf in grafischer Darstellung (Grafik: Baudirektion Kanton Zürich)

2. Bauvorhaben in der Kernzone und insbesondere an inventarisierten Gebäuden

Marthalen und Ellikon am Rhein sind Ortsbilder von nationaler Bedeutung und im ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, aufgeführt. Beide Dörfer sind zudem im Ortsbildinventar des Kantons Zürich als von überkommunaler Bedeutung enthalten. Es ist Aufgabe der kommunalen Baubehörde, für den angemessenen Schutz dieses kulturellen und bauhistorischen Erbes zu sorgen. Im folgenden Kapitel werden die Besonderheiten bei Bauvorhaben in der Kernzone von Marthalen und Ellikon und an seinen inventarisierten Gebäuden aufgezeigt.

Kommunales Inventar, kantonales Inventar und Personaldienstbarkeiten

Abgestützt auf § 203 Abs. 2 PBG hat der Gemeinderat Marthalen im Jahr 1994 ein Inventar über mögliche Schutzobjekte erstellen lassen. Das Inventar umfasst 211 Liegenschaften in den Ortsteilen Marthalen und Ellikon am Rhein. Liegt ein konkretes Bauvorhaben an einem kommunal inventarisiertem Gebäude vor, klärt der Gemeinderat die Schutzwürdigkeit des Objektes ab und legt den Schutzzumfang fest. Die Schutzabklärung geschieht vor Ort in der betreffenden Liegenschaft durch die von der Gemeinde Marthalen beauftragte Fachperson.

Verschiedene Gebäude in der Gemeinde Marthalen sind aufgrund ihrer überkommunalen Bedeutung in den kantonalen Inventaren der Bauten von regionaler oder kantonaler Bedeutung enthalten. Bei Bauvorhaben an diesen Objekten erfolgt die Schutzabklärung durch die kantonale Baudirektion bzw. durch die kantonale Denkmalpflege. Ein Sonderfall sind Liegenschaften mit Personaldienstbarkeiten gegenüber der Baudirektion: Bei Bauvorhaben an diesen Liegenschaften zieht der Gemeinderat, zusätzlich zu seinen eigenen Abklärungen, die kantonale Denkmalpflege bei.

Besonderheit Garteninventare, Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Bei einem Denkmalschutzobjekt kann auch die Umgebung unter Schutz gestellt werden. In der Gemeinde Marthalen wurde im Jahr 2001 durch den Kanton Zürich ein diesbezügliches Inventar erstellt und insgesamt 12 Gärten in die Liste historischer Gärten aufgenommen.

Bei allen Bauvorhaben in der Kernzone bzw. innerhalb des Ortsbildperimeters: Beizug des Amtes für Raumentwicklung ARE

Der Kanton führt ein Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude- und Gebäudegruppen (kantonales Ortsbildinventar) und gewährleistet die Abstimmung mit dem Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Bauvorhaben in den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung bedürfen neben einer Bewilligung der örtlichen Baubehörde auch eine Bewilligung durch das Amt für Raumentwicklung. Das ARE prüft dabei, ob sich das Bauvorhaben mit den Zielen und Anliegen des überkommunalen Ortsbildschutzes vereinbaren lässt. Demgegenüber untersucht die lokale Baubehörde, ob das Bauvorhaben allen übrigen Anforderungen, insbesondere den Kernzonenbestimmungen, genügt.

Behandlungsfristen

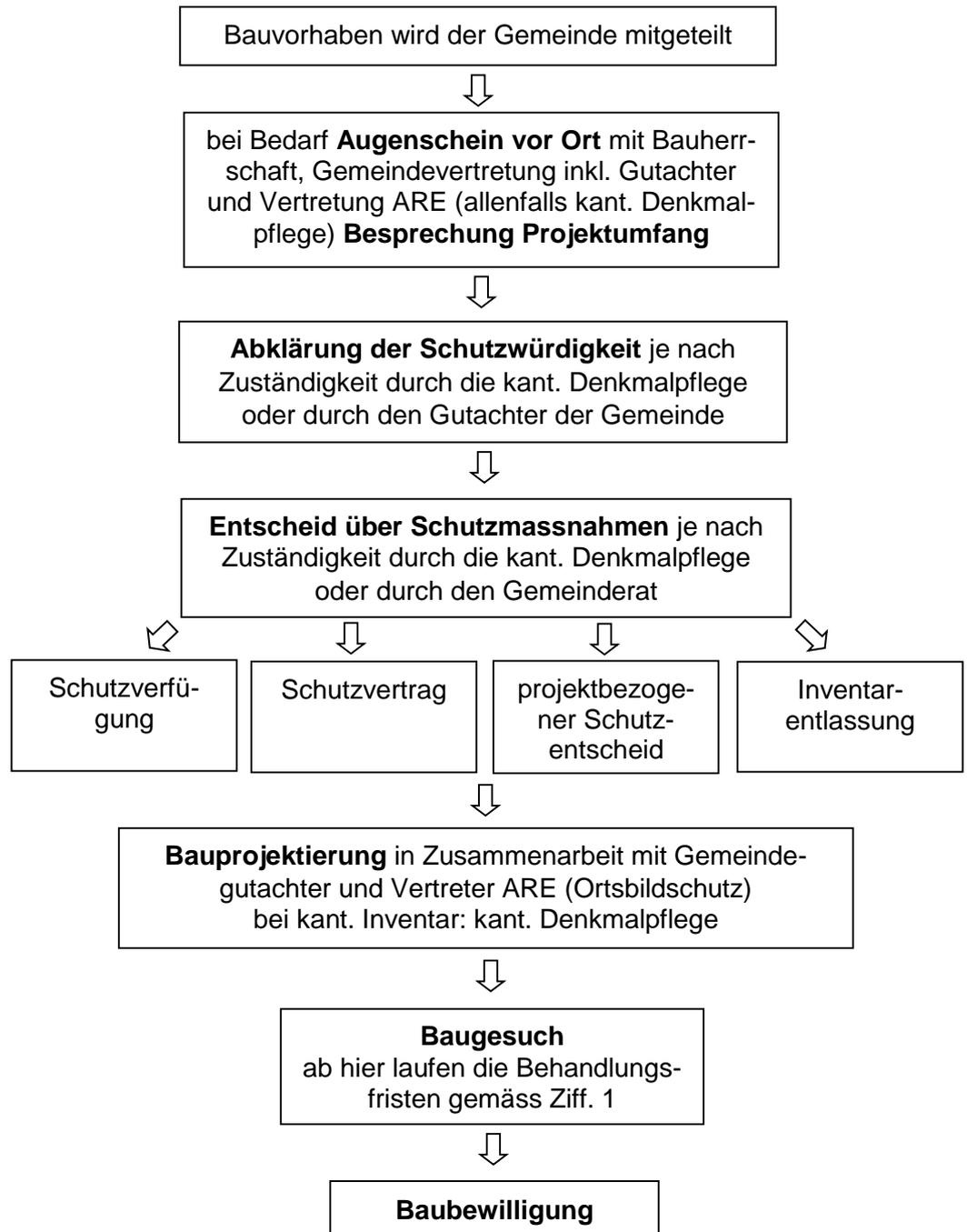
Vorarbeiten wie die Schutzabklärung und der Einbezug des Ortsbildschutzes können mehrere Monate in Anspruch nehmen, bevor das Baugesuch eingereicht werden kann. Die unter Ziff. 1 genannten Fristen gelten erst ab Einreichung Baugesuch.

Kosten für die Schutzabklärung und für die Stellungnahme zum Baugesuch bei kommunal inventarisierten Gebäuden

Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens sowie für die Stellungnahme des Gutachters zum Baugesuch gehen zu Lasten der Gemeinde. Bei durch die Bauherrschaft veranlassten Projektänderungen/Revisionseingaben gehen die Kosten für die erneute Prüfung durch den Gutachter zu Lasten der Bauherrschaft. Bei durch die Gemeinde verlangten Anpassungen ist fallbezogen zu entscheiden. Eine weiterführende Beratung/Begleitung durch den Gutachter auf Wunsch der Bauherrschaft geht zu deren Lasten.

Ablauf Bauvorhaben bei Schutzobjekt/inventarisier-tem Gebäude

⇒ siehe auch [Merkblatt kommunal inventarisierte Objekte](#), [Schutzabklärung und Baueingabe.pdf](#)



Nachträgliche Projektänderungen

Sämtliche Projektanpassungen während der Ausführung müssen mit dem zuständigen Gutachter der Gemeinde, dem Vertreter des ARE und allenfalls mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen werden. Projektänderungen müssen von der Baubehörde genehmigt werden.

Subventionen kantonale und kommunale Schutzobjekte

Bei kantonalen Objekten gelten die Angaben der Broschüre "Kantonale Denkmalpflege Zürich, Beitragsgesuchunterlagen" der Baudirektion des Kantons Zürich: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/bauvorschriften/bauen-an-besonderer-lage/bauen-und-denkmalpflege/beitragsgesuch-denkmalpflege.html>, bei kommunalen Objekten die Bestimmungen der Richtlinien über die Subventionen bei Restaurierung/Rekonstruktion von inventarisierten Gebäuden der Gemeinde Marthalen: [Subventionsrichtlinien Gemeinde Marthalen.pdf](#).

B Bauphase

1. Baubeginn

Gültigkeit der Baubewilligung	Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Änderungen von bewilligten Vorhaben sind vor deren Ausführung vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.
Rechtskraft der Baubewilligung	Die Baubewilligung wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen rechtskräftig. Im Falle eines Rekurses wird die Baubewilligung erst rechtskräftig, wenn das Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren abgeschlossen ist.
Baufreigabe, Voraussetzungen	Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn sämtliche Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (§ 326 PBG). Als Baubeginn gilt bei Neubauten der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus. Meldung Baubeginn: per E-Mail an bauamt@marthalen.ch

2. Bauausführung

Verantwortlichkeit	Die in der Baubewilligung genannte Bauherrschaft und ihre Vertreter sind für die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des baurechtlichen Entscheides sowie der massgebenden Gesetze und Verordnungen verantwortlich. Ändert die Bauherrschaft oder der Projektverantwortliche, ist dies dem Bauamt schriftlich mitzuteilen; ansonsten verbleibt die Verantwortung bei den ursprünglichen Parteien. Die behördlichen Kontrollen entbinden die an der Bauausführung Beteiligten nicht von ihrer Verantwortung.
Schnurgerüst, Höhenangabe	Die für das Bauvorhaben massgebende Höhenkote ist vom Ingenieurbüro Ingesa AG, Andelfingen, aufgrund des Höhenfixpunktes am Schnurgerüst angeben zu lassen.
Werkleitungen	Der für die Bauausführung Verantwortliche hat sich vor Baubeginn über den Verlauf allfälliger Werkleitungen (Telefon, Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Drainage, Kabelfernsehen, militärische Leitungen usw.) im Bereich des Bauvorhabens zu informieren. Er haftet für allfällige Schäden, auch wenn diese erst später zum Vorschein kommen. Wird wegen der Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen notwendig, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werkeigentümern Kontakt aufzunehmen.
Bauabfälle	Mit Inkrafttreten der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) müssen Baubewilligungsgesuche über die anfallenden Bauabfälle, deren Schadstoffbelastung sowie deren Entsorgung Auskunft geben. Alle Baugesuche unterstehen den neuen Bestimmungen. Das Zusatzformular "Entsorgung Bauabfälle" und der dazugehörige Kommentar helfen dabei, eine umfassende Übersicht zu den geforderten Angaben und Dokumenten zu erhalten, vor allem auch bezüglich der Anforderungen durch Art. 16 bis 19 VVEA. Für eine bessere Übersicht zum richtigen Umgang mit Bauabfällen können Planerinnen und Planer, Bauherrinnen und Bauherren die Merkblätter unter folgender Adresse konsultieren: www.bauabfall.zh.ch

Radon	<p>Mit der Revision der Strahlenschutzverordnung (StSV, SR 814.501) wird der Schutz vor Radon verbessert. Das Merkblatt "Was ist neu im Bereich Radon" des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) enthält die Neuerungen.</p> <p>Die Baubewilligungsbehörden sind verpflichtet, Bauherrschaften über die Radonproblematik und radonsicheres Bauen bzw. Umbauen zu informieren. Neu- und Umbauten erfolgen nach Stand der Technik, um Radonbelastungen von mehr als 300 Bq/m³ zu vermeiden. Vom BAG ausgebildete Radonfachpersonen beraten Bauherrschaften über vorsorgliche bauliche Massnahmen zum Schutz vor Radon bei Neubauten, sowie über Sanierungsmöglichkeiten bestehender Gebäude.</p>
Baulärm Immissionen	<p>Für die Ausführung der Bauarbeit gilt die kantonale Verordnung über den Baulärm (verbotene Nachtarbeit zwischen 19.00 und 07.00 Uhr). Im Übrigen wird auf die Immissionsvorschriften gemäss Art. 6 der Lärmschutzverordnung sowie § 226 PBG verwiesen. Ausserdem gelten die Vorschriften gemäss Polizeiverordnung der Gemeinde Marthalen.</p>
Baustellenabwasser/Grundwasser	<p>Für die Beseitigung des Baugruben- bzw. Baustellenabwassers ist die Empfehlung SIA 431, Ausgabe 1997, Entwässerung von Baustellen, massgebend. Bauten sowie Arbeiten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen bedürfen einer speziellen Bewilligung der kantonalen Baudirektion (AWEL).</p>
Werkleitungen/ Grabenaufbruch	<p>Nach ihrer Fertigstellung, vor dem Eindecken der Gräben sowie vor dem Einbetonieren, sind Wasseranschlussleitungen sowie Abwasseranlagen im öffentlichen und privaten Bereich (ausserhalb der Gebäude) zur Kontrolle und zum Einmessen dem Gemeindeingenieurbüro zur Abnahme zu melden. Wird der Graben ohne Kontrolle der Leitungen eingedeckt, kann der Gemeinderat das Öffnen des Grabens anordnen.</p> <p>Die Belagsreparatur im öffentlichen Bereich ist vor der Schlusskontrolle Hochbau durch die Grundeigentümer auf ihre Kosten durch einen ortsansässigen Strassenbauer fachgerecht ausführen zu lassen. Nicht fachmännisch ausgeführte Arbeiten (u.a. Senkungen) werden innerhalb von 10 Jahren ab Schlusskontrolle zu Lasten der Grundeigentümer durch die Gemeinde repariert.</p>
Rohbaukontrolle	<p>Die Vollendung des Rohbaus ist dem Bauamt ohne Verzug anzuzeigen. Diese Pflicht obliegt dem Bauherrn oder seinem Vertreter. Der Rohbau gilt als vollendet, wenn die Aussenmauern und die inneren Tragwände hochgeführt sind und der Bau in allen Teilen völlig eingedeckt ist. Das Baukontrollorgan besichtigt den Rohbau.</p>
Farb- und Materialkonzept	<p>Angaben zur Farbgebung und Materialisierung (Farb- und Materialkonzept) haben zum Zeitpunkt der Rohbaukontrolle zur Genehmigung durch die Baubehörde vorzuliegen. Für Bauvorhaben in der Kernzone ist das Farb- und Materialkonzept vor Baubeginn einzureichen.</p>
Feuerpolizei/ Brandschutz auf Baustellen	<p>Das Bauvorhaben ist der Gemeindefeuerpolizei vor Bezug zur Abnahme anzuzeigen. Allfällig festgestellte Mängel sind zu beheben. Wenn die notwendigen Brandschutzmassnahmen bei der Schlusskontrolle nicht mehr ersichtlich oder zugänglich sind, müssen entsprechende Zwischenkontrollen angemeldet werden.</p> <p>Es sind alle notwendigen Massnahmen zur Verhütung von Bränden und Explosionen während der Bauzeit zu treffen, insbesondere sind Flucht- und Rettungswege freizuhalten, Schutzmassnahmen für die Lagerung und den Umgang mit feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen umzusetzen und Kontrollen nach Heissarbeiten durchzuführen. Brennbares Material (z.B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) sind periodisch zu entfernen oder in genügendem Abstand zur Baustelle zu lagern. In jeder Bauphase ist die sofortige Alarmierung der Löschkräfte und die Rettung von Personen sicherzustellen. Die Rufnummer der Feuerwehr ist deutlich sichtbar anzuschlagen und es sind geeignete Löschmittel bereitzustellen.</p>

Fertigstellung	Die Bauarbeiten sind ohne wesentliche Unterbrechung auszuführen und abzuschliessen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, so kann die Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden (§ 328 PBG).
Gebäudeversicherung	<p>Neu- und Umbauten mit einem Versicherungswert von mehr als Fr. 5'000.-- müssen obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung versichert werden.</p> <p>Für Neubauten und wesentliche Umbauten (Bausumme über Fr. 50'000.-- oder mehr als 50 % des Versicherungswertes) ist obligatorisch eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Der entsprechende Antrag muss der Gebäudeversicherung vor Baubeginn eingereicht werden: www.gvz.ch (Versicherung ⇨ Bauzeitversicherung anmelden).</p> <p>Betragen die Baukosten bei Neu- oder Umbauten weniger als Fr. 50'000.-- ist keine Schätzung erforderlich; in diesem Fall genügt eine Meldung an die kantonale Gebäudeversicherung mit dem Formular "Anmeldung kleiner Wertvermehrungen". Alle anderen Neu- oder Umbauten sind nach Fertigstellung zur Schätzung anzumelden: www.gvz.ch (Versicherung ⇨ Schätzung anmelden).</p> <p>Sämtliche Formulare sind direkt bei der kantonalen Gebäudeversicherung einzureichen.</p>

3. Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes

Beanspruchung des öffentlichen Grundes	<p>Der öffentliche Grund (z.B. Strassen und Gehwege) darf nur mit Zustimmung des betroffenen Strasseneigentümers beansprucht werden. Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig. Bei Gemeindestrassen ist mit dem Strassenvorstand, bei Flurstrassen mit dem Präsidenten der Flurgenossenschaft Marthalen Kontakt aufzunehmen: www.marthalen.ch (Portrait ⇨ Telefonnummern)</p> <p>Sofern das Strassengebiet (Strassen und Trottoirs inkl. Abschlüsse) durch Bauarbeiten beschädigt wird, ist der ursprüngliche Zustand gemäss den Vorgaben der Gemeinde und auf Kosten des Verursachers fachgerecht wiederherzustellen.</p> <p>Durch Bauarbeiten dürfen weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei unumgänglichen Verkehrsbehinderungen sind die Baustellen nach den Vorschriften der Strassensignalisationsverordnung fachgerecht abzuschränken und zu signalisieren.</p>
Abstände von Mauern und Einfriedungen	<p>Die Verkehrserschliessungsverordnung regelt im § 26 die Abstände von Mauern und Einfriedungen gegenüber Strassen. Sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen an die Strassengrenze gestellt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) offene Einfriedungen b) in allen Strassenbereichen Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu 0,8 m Höhe c) an geraden Strassenstrecken und an der Aussenseite von Kurven, Mauern und geschlossene Einfriedungen von über 0,8 m Höhe.
Entwässerung von Vorplätzen	Gemäss § 22 Verkehrserschliessungsverordnung dürfen Regen- und Schmelzwasser und andere Flüssigkeiten nicht auf die Strasse abfliessen oder abgeleitet werden.
Pflanzabstände	<p>Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens folgende Pflanzabstände von der Strassengrenze gemäss § 27 Abs. 1 Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) einzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) bei Bäumen 4 m, gemessen ab der Mitte des Stammes b) bei anderen Pflanzen ein Abstand, bei dem sie nicht in den Lichtraum hineinragen, bei Sträuchern und Hecken aber mindestens 0,5 m

Der Abstand von Bäumen kann auf 2 m verringert werden:

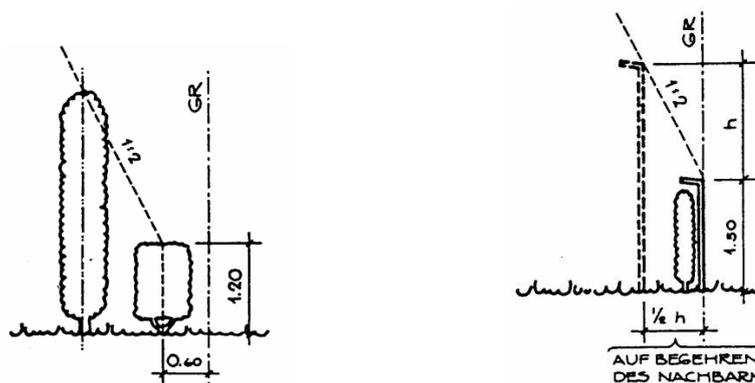
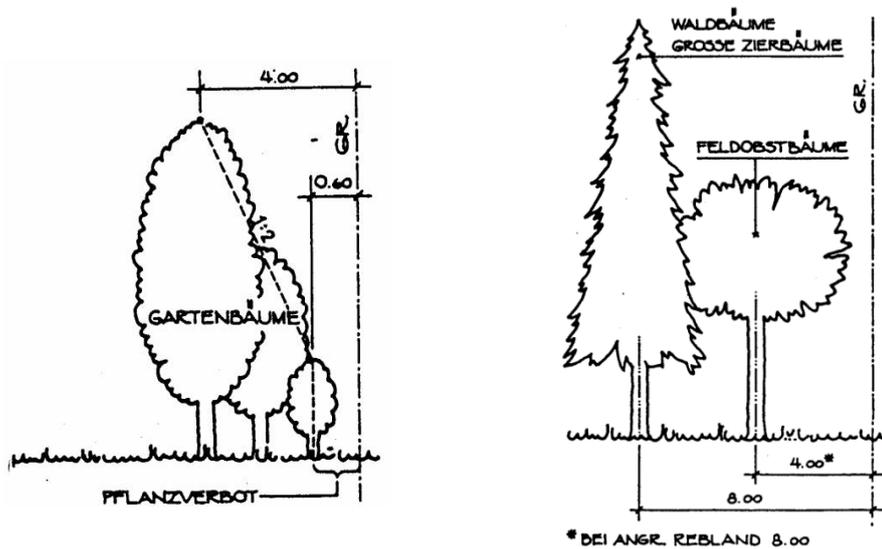
- a) gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Velowegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartierverkehr oder dem Verkehr der Anwohnerinnen und Anwohner dienen
- b) im Interesse des Ortsbildes

4. Umgebungsgestaltung

Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern etc.

Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die privatrechtlichen Vorschriften gemäss §§ 169 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Diese können im Baubewilligungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Allfällige Meinungsverschiedenheiten sind zivilrechtlich zu bereinigen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist deren späterer Platzbedarf, Laubfall und Schatten zu bedenken. Dies verhindert Nachteile für den Eigentümer und die Nachbarn sowie eine andernfalls eventuell erforderliche Fällung der Bäume.



Umschwung und Gärten in der Kernzone

Für die Umgebungsgestaltung in der Kernzone gelten aus Sicht Ortsbildschutz spezielle Anforderungen. Insbesondere die traditionellen Elemente wie Vorgärten, Hausgärten, Mauern, Brunnenanlagen und Einfriedungen sind zu erhalten. Wird ein Vorgarten oder ein Vorplatz innerhalb des Ortsbildschutzperimeters verändert, muss dies in Absprache mit der Baubehörde erfolgen. Dazu gehört zum Beispiel bereits die Belagsänderung bei einem Vorplatz. Ein besonderes Augenmerk gilt den bestehenden Bäumen, bei der Bepflanzung sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen erlaubt: [Pflanzenliste einheimische Arten.pdf](#)

Ökologie und Biodiversität in der gesamten Bauzone

Der Siedlungsraum ist wichtiger Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere. Es ist erklärtes Ziel des Gemeinderates, der Natur und Artenvielfalt Sorge zu tragen. Um einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten, sollen darum auch ausserhalb der Kernzone einheimische Sträucher und Bäume bevorzugt werden. Blumenrasen und Wiesen aus einheimischem Saatgut erfreuen nicht nur Wildbienen, Schmetterlinge & Co., sondern oft auch das Auge.

Invasive Neophyten und Schottersteingärten

Invasive Neophyten sollen hingegen nicht mehr gepflanzt werden, da sie einheimische Pflanzen verdrängen. Die vor ein paar Jahren aufgekommenen "Schottersteingärten" haben keinen ökologischen Nutzen und sind im Unterhalt langfristig ebenso aufwändig wie ein naturnaher Garten. Mit den Zielen des Ortsbildschutzes sind sie nicht vereinbar.

Neophytenflyer mit Vorschlägen für Ersatzpflanzen www.neobiota.zh.ch

C Fertigstellung des Bauvorhabens

1. Unfallschutz

Zweck, Grundlagen

Zugängliche überhöhte Stellen (z. B. bei Terrassen, Balkonen, Treppen, Stützmauern etc.) sind so zu sichern, dass keine Absturzgefahr - insbesondere für Kinder - besteht (§ 20 BBV I). Die Bestimmungen der aktuellen SIA-Norm 358 sind einzuhalten. Als Nachschlagewerk dient die bfu-Fachbroschüre "Geländer und Brüstungen".

Lichtschächte

Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter einzudecken oder mit einem geeigneten Schutzgeländer zu versehen. Schmale Spalten verhindern zudem das Hineinfallen von Amphibien.

Fenster mit und ohne Brüstungen

Fenster, die bis zum Boden reichen oder Fenster, deren Brüstungshöhe das Mass von 100 cm unterschreitet, sind entweder mit einem Geländer zu sichern oder der untere, nur für Reinigungszwecke zu öffnende Flügel ist zu verschrauben.

Geländer für zugängliche erhöhte Stellen (ab einer Absturzhöhe > 100 cm)

Bei Balkonen, Terrassen, Treppen usw. sind ab fertigem Boden (begehbare Fläche) mindestens 100 cm hohe Schutzgeländer oder Brüstungen zu erstellen. Ein Geländer am Treppenlauf muss mind. 90 cm hoch sein.

Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder Übersteigen derselben durch Kinder verhindert wird. Offene Geländer dürfen bis 65 cm Höhe nicht begehbar sein sowie bis auf eine Höhe von 75 cm keine Öffnungen aufweisen, welche grösser als Ø 12 cm sind.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind zusätzlich die einschlägigen Vorschriften zu berücksichtigen:

- Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten (VUV)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz) sowie die dazugehörigen Verordnungen
- Richtlinien der SUVA

Handläufe bei Treppen

Treppen mit mehr als fünf Tritten müssen, wo kein Geländer gemäss SIA-Norm 358 vorgeschrieben ist, einen Handlauf aufweisen.

2. Bezug, Schlusskontrolle

Fertigstellung	Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen bis zum Bezug des Gebäudes fertigzustellen sowie die auf den Bezug des Gebäudes hin gestellten Nebenbestimmungen zu erfüllen. Die restlichen Arbeiten sind ohne Verzug auszuführen und es ist anschliessend um eine Schlusskontrolle durch die Gemeinde nachzusuchen.
Briefkasten	Briefkastenanlagen haben den Vorschriften der Post bezüglich Standort, Gestaltung und Masse zu entsprechen (Details dazu unter: www.post.ch/Factsheet "Hausbriefkasten").
Wohnungsbezug	Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, nachdem die Bezugsbewilligung vorliegt. Der Bauherr oder sein Vertreter haben den in Aussicht genommenen Bezugstermin von Wohnungen, einzelnen Zimmern und Arbeitsräumen in Neu-, An-, Auf- und Umbauten dem Bauamt mindestens 14 Tage im Voraus zu melden. Die Anmeldung für die Bezugskontrolle des Bauobjekts kann elektronisch gemeldet werden: bauamt@marthalen.ch . Die Baubehörde erklärt die Räume als bezugsfähig, wenn sie den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene entsprechen.
Nachweise bei Bezug	Nachweise wie die Ausführungsbestätigungen Energienachweise, die Übereinstimmungserklärung Brandschutz, die Bestätigung über die Entsorgung des Bauabfalls etc. sind vor der Bezugs- bzw. Schlusskontrolle dem Bauamt einzureichen.
Gebäudeaufnahme und Grundbuchvermessung	Neu- und Anbauten bzw. Veränderungen der Gebäudeform müssen in den Grundbuchplänen nachgeführt werden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, derartige Veränderungen auf seinem Grundstück dem Grundbuchgeometer (Ingesa AG, Andelfingen) zu melden. Unterniveaubauten sind vor dem Eindecken einmessen zu lassen. Die entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer.

Gesetzliche Grundlagen

Nachfolgend findet sich eine Auflistung der wichtigsten gesetzlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) für das Bauen. Zu unterscheiden ist zwischen kommunalem, kantonalem und Bundesrecht. Je nach Bauvorhaben sind zusätzlich zu den unten aufgeführten Erlassen weitere Spezialgesetze zu beachten. Sämtliche Erlasse können vom Internet heruntergeladen werden.

Kommunale Erlasse: www.marthalen.ch

(Verwaltung ⇒ Gesetzessammlung ⇒ 7 Bauen/Ver-/Entsorgung)

Kantonale Erlasse: www.zh.ch (Rechtliche Grundlagen ⇒ Gesetzessammlung)

Erlasse des **Bundes:** www.admin.ch (Bundesrecht ⇒ systematische Gesetzessammlung)

Kommunale Erlasse

- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Marthalen
- Zonenplan
- Kernzonenplan
- Reglement über die Wasserversorgungsanlagen
- Gebührenreglement über die Wasserversorgungsanlagen
- Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen
- Verordnung über die Gebühren der Siedlungsentwässerungsanlagen
- Gebührenverordnung der Politischen Gemeinde Marthalen
- Gebührentarif der Politischen Gemeinde Marthalen
- Richtlinien über die Subventionen bei Restaurierung/Rekonstruktion von inventarisierten Gebäuden in der Gemeinde Marthalen

Kantonale Erlasse

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Bauverfahrensverordnung (BVV)
- Allgemeine Bauverordnung (ABV)
- Besondere Bauverordnung I (BBV I)
- Besondere Bauverordnung II (BBV II)
- Verkehrserschliessungsverordnung (VErV)
- Energiegesetz (EnerG)
- Energieverordnung (EnerV)
- Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG-ZGB)
- Broschüre "Kantonale Denkmalpflege Zürich, Beitragsgesuchunterlagen" der Baudirektion

Erlasse des Bundes

- Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)
- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Fachbroschüren, Richtlinien und Normen

- VSA Richtlinie Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter (www.vsa.ch)
- VSA Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung - Planung und Ausführung SN 592 000:2012
- AWEL Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung (www.awel.zh.ch/versickerung)
- AWEL Merkblatt Versickerung des Regenwassers (www.awel.zh.ch/versickerung)
- KBOB Empfehlung 2001/1 Metalle für Dächer und Fassaden (www.kbob.ch)
- bfu Fachbroschüre Geländer und Brüstungen (www.bfu.ch)
- bfu Fachbroschüre Glas in der Architektur (www.bfu.ch)
- bfu Fachbroschüre Treppen (www.bfu.ch)

Allgemein verbindliche Rechtskraft besitzen nur die Erlasse einer Behörde (wie Gesetze oder Verordnungen). Der vorliegende Leitfaden ist eine Dienstleistung der Gemeinde Marthalen und hat informativen Charakter.