

Allgemeine Baubedingungen

1. Mai 2019

Die nachstehenden Vorschriften und Hinweise müssen bei jedem Bauvorhaben sinngemäss eingehalten beziehungsweise beachtet werden.

1 Verantwortlichkeit der Bauherrschaft

Die rechtsgültigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften, insbesondere die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des Baureglements der Gemeinde Schübelbach (BauR) sind für die Ausführung der Bauten massgebend und einzuhalten.

Die Bauherrschaft ist dafür verantwortlich, dass die Vorschriften sowie die speziellen Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung eingehalten werden.

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausführung der baupolizeilichen Kontrollen übernimmt der Gemeinderat keinerlei Garantie / Haftung für die Konstruktion, Statik, Festigkeit, Materialeignung, Energie, Schall, usw. des Bauvorhabens. Für die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und Bestimmungen sind Bauherrschaft, Projektverfasser, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich.

2 Planänderungen

Die in der Baubewilligung erwähnten und genehmigten Planunterlagen sind für die Bauausführung verbindlich, sofern sie nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung eine Änderung erfahren. Die mit dem Genehmigungsvermerk und allfälligen Korrekturen versehenen Pläne liegen der Baubewilligung bei.

Von den genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Jegliche nachträglichen Änderungen vor oder während der Bauzeit sind der Baubewilligungsbehörde vor Ausführung schriftlich zu melden und bedürfen seiner Genehmigung. Die von den Abweichungen betroffenen Bauteile dürfen erst ausgeführt werden, wenn die Bewilligung der Behörde vorliegt.

3 Baubeginn, Geltungsdauer der Baubewilligung

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die Entscheide über öffentliche- und privatrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind, sowie die Auflagen für die Baufreigabe erfüllt sind.

Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet. Sie kann auf begründetes Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die zweijährige Frist für den Baubeginn steht während der Dauer eines Zivilprozesses still.

4 Grenz- und Vermessungszeichen, Nachführung des Grundbuchplanes

Grenz- und Vermessungszeichen (Marchsteine, Bolzen usw.) dürfen nicht entfernt oder verschoben werden. Bei Änderungen sind diese vorher durch den Grundbuchgeometer zu versichern. Für Schäden an den Grenz- und Vermessungszeichen und den Ersatz derselben haftet der Bauherr respektive Verursacher.

5 Schutz von Kabel und Leitungen

Die Bauherrschaft ist dafür verantwortlich, dass keine bestehenden Kabel- und Leitungsanlagen beschädigt werden. Sie hat sich vor Baubeginn beim Gemeindewerk Schübelbach (Wasser/Elektro), beim Bauamt (Kanalisation), bei der Swisscom, bei der Erdgas Obersee und der Cablecom über die Lage von Kabel und Leitungen zu erkundigen. Alle Werkleitungen sind in einem Ausführungsplan aufzuzeichnen. Dieser Plan ist dem Bauamt spätestens bei der Schlussabnahme abzugeben.

6 Liegenschaftsentwässerung

Die Kanalisationsanlagen sind, vorbehältlich anderslautender Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung, gemäss den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen auszuführen. Dabei sind beim Bau der Anlagen sowie bei der Art und Weise der eingeleiteten Abwässer das Merkblatt „Kanalisationsanschluss“ zu beachten.

7 Anschluss an das Verteilnetz des Gemeindegewerks Schübelbach

Die Anschlüsse an das Verteilnetz der Wasser- und Elektroversorgung haben gemäss den Reglementen des Gemeindegewerks und den Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung zu erfolgen.

8 Rationelle und sparsame Energienutzung

Bei der Planung und der Bauausführung sind die erforderlichen energetischen Massnahmen zur rationellen und haushälterischen Energienutzung gemäss den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben im Energienachweis zu treffen. Nach der Fertigstellung der Hochbaute ist von der Bauherrschaft dem Bauamt schriftlich zu bestätigen, dass die Vorgaben der energetischen Massnahmen gemäss genehmigtem Nachweis eingehalten worden sind.

9 Benützung von Strassen

Die Benützung des öffentlichen Grundes für bauliche und gewerbliche Zwecke ist bewilligungspflichtig (Grabenöffnungsgesuch). Für die Erteilung dieser Bewilligung ist die Aufsichtsbehörde über die jeweilige Strasse zuständig (kantonales Tiefbauamt, Bezirk March, Gemeinderat). Strassenein- und -ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten und dürfen den Verkehr nicht behindern. Das Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht auf die Strasse abgeleitet werden.

Die Bauherrschaft hat insbesondere die folgenden Pflichten:

- Schutz von Belägen;
- Übernahme der Kosten für die Instandstellung des Belages bei Grabstellen;
- Gewährleistung der Verkehrssicherheit, insbesondere die Absperrung von Verkehrshindernissen (Materialdepots, Maschinen, Grabstellen usw.) und deren Beleuchtung zur Nachtzeit;
- Reinigung der öffentlichen Strassen, welche durch den Baustellenbetrieb verschmutzt werden.

10 Einfriedungen, Stützmauern, Bepflanzungen, Terrainveränderungen

Bei der Art und Weise der Bepflanzungen, Einfriedungen und Terrainveränderungen sind die diesbezüglichen privatrechtlichen Bestimmungen (EGzZGB §52 - §61) sowie die bau- und strassenpolizeilichen Abstands- und Sicherheitsvorschriften zu beachten. Es gilt hierbei auch zu prüfen, ob die Umsetzung der geplanten Gestaltungen eine Baubewilligung voraussetzt.

Insbesondere haben Einfriedungen, Mauern und Böschungen an öffentlichen Strassen einen Strassenabstand von 50% der Höhe, mindestens aber 0.50m, einzuhalten. Für Sträucher und Lebhäge gilt ein Strassenabstand von 50% der Höhe, mindestens aber 1.00m, für Bäume ein solcher von 2.50m. Massgebend ist das Mass vom äusseren Strassenraum bis zur Stockgrenze bei Sträucher und Bäumen beziehungsweise bis zu dem der Strasse nächstgelegenen Teil der Einfriedung, Abschlussmauer oder Böschung (Strassenverordnung §41).

11 Veränderungen an öffentlichen und privaten Gewässern

Bauliche Veränderungen an Gewässern (Eindolen, Eindecken, Veränderungen des Ufers, Einleitungen usw.) sind bewilligungspflichtig. Die Bauherrschaft hat für die entsprechenden Bewilligungen besorgt zu sein.

12 Umweltschutz auf der Baustelle

Bauherrschaft und Bauleitung tragen die Hauptverantwortung für den korrekten, emissionsarmen Betrieb einer Baustelle. Zum Schutz der Umwelt besteht eine Vielzahl von Vorschriften, welche beim Bauen zu beachten und einzuhalten sind. Die Wichtigsten davon sind im Merkblatt „Umweltschutz auf Baustellen“ zusammengefasst. Das Baustellenentsorgungskonzept ist vor Baubeginn einzureichen.

13 Kehrichtabfuhr

Für die Art und Weise der Kehrichtabfuhr sind das Abfallreglement und die Anordnungen der zuständigen Organe massgebend (ZAM). Grundsätzlich ist der Kehricht am Abfuhrtag auf einem geeigneten Platz auf privatem Grund bereitzustellen.

14 Briefkästen

Bezüglich Art, Grösse und Standort der Brief- und Ablagekästen sind die Weisungen der Post zu beachten.