

## **Allgemeine Baubedingungen der Gemeinde Galgenen**

vom 20. September 2010

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

### **Art. 1** Verantwortlichkeit des Bauherrn

<sup>1</sup> Für die Ausführung der Bauten gelten die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften, insbesondere das kantonale Planungs- und Baugesetz (SRSZ 400.100), das Bau- und das Abwasserreglement der Gemeinde Galgenen sowie die Reglemente des Elektrizitäts- und des Wasserwerkes Galgenen.

<sup>2</sup> Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass diese Vorschriften sowie die speziellen Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung eingehalten werden.

### **Art. 2** Planänderungen

<sup>1</sup> Die eingereichten Planunterlagen sind verbindlich, sofern sie nicht durch Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung eine Änderung erfahren. Die mit dem Genehmigungsvermerk und allfälligen Korrekturen versehenen Pläne liegen der Baubewilligung bei.

<sup>2</sup> Von den genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für alle Abänderungen sind dem Gemeinderat neue Pläne zur Genehmigung einzureichen. Die von den Abweichungen betroffenen Bauteile dürfen erst ausgeführt werden, wenn die gemeinderätliche Bewilligung vorliegt.

### **Art. 3** Baubeginn, Geltungsdauer der Baubewilligung

<sup>1</sup> Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die Entscheide über öffentlich- und privatrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind.

<sup>2</sup> 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.

### **Art. 4** Grenz- und Vermessungszeichen, Nachführung des Grundbuchplanes

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Kosten für die Plannachführung und Instandstellung der Grenzzeichen werden später separat in Rechnung gestellt.

### **Art. 5** Naturgefahren

Jedes Bauvorhaben wird in der Regel in Bezug auf Naturgefahren aufgrund der Naturgefahrenkarte des Kantons Schwyz überprüft. Sofern erforderlich wird die Baubewilligung mit einem entsprechenden Hinweis versehen. Unabhängig davon ist es Sache der Bauherrschaft, vor Baubeginn allfällige Gefahren abzuklären und die erforderlichen Massnahmen zu treffen, damit weder Personen noch Sachen zu Schaden kommen.

### **Art. 6** Schutz von Kabel und Leitungen

Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass keine bestehenden Kabel- und Leitungsanlagen beschädigt werden. Er hat sich vor Baubeginn beim Elektrizitäts- und Wasserwerk Galgenen, bei der Erdgas Obersee AG, bei der Swisscom und bei der Cablecom über die Lage von Kabel und Leitungen zu erkundigen. Alle Werkleitungen sind in einem Ausführungsplan aufzuzeichnen. Dieser Plan ist der Bauverwaltung spätestens bis zur Bauschlussabnahme einzureichen.

**Art. 7** Liegenschaftsentwässerung

<sup>1</sup> Die Liegenschaftsentwässerung ist gemäss den genehmigten Plänen und den Auflagen in der technischen Bewilligung auszuführen. Dabei sind beim Bau der Anlagen sowie bei der Art und Weise der eingeleiteten Abwässer die einschlägigen Vorschriften des Gewässerschutzgesetzes und des Abwasserreglements sowie die Normen des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) und die Auflagen in der Bau- und der Anschlussbewilligung zu beachten.

<sup>2</sup> Die Einleitung von Sicker- und Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer bedarf einer Bewilligung des Bezirksrates der March und gegebenenfalls des kantonalen Amtes für Umweltschutz (vergleiche auch die Ziffern 8 und 16). Die Bauherrschaft hat für die notwendigen Bewilligungen besorgt zu sein.

**Art. 8** Baustellenentwässerung

Bei der Baustellenentwässerung sind die Gewässerschutzmassnahmen gemäss der SIA-Empfehlung 431 und dem Merkblatt der Zentralschweizer Umweltschutzdirektionen einzuhalten. Das anfallende Abwasser auf Baustellen und der Bohrschlamm bei Bohrungen sind gewässer- und umweltschutzgerecht zu entsorgen. Bei der Versickerung oder der Einleitung des Abwassers in ein Oberflächengewässer ist beim Amt für Umweltschutz eine Bewilligung einzuholen. Eine allfällige Einleitung von Baustellenabwasser in die Kanalisation liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde. In jedem Fall ist der zuständigen Behörde vor Baubeginn ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

**Art. 9** Entsorgung der Bauabfälle

Bei Abbrüchen sowie bei der Entsorgung des Abbruchmaterials und der übrigen Bauabfälle sind die einschlägigen Umweltvorschriften, insbesondere die Technische Verordnung über Abfälle (TVA) sowie die SIA Norm 430 (Entsorgung von Bauabfällen), zu beachten. Weder auf der Baustelle noch auf anderen für diesen Zweck nicht ausdrücklich vorgesehenen Anlagen dürfen Abbruchmaterialien und Bauabfälle verbrannt oder weiterverarbeitet werden.

**Art. 10** Emissionsminderungen auf Baustellen

<sup>1</sup> Im Rahmen der Bauausführung sind die Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen und die Bauärm-Richtlinie des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft sowie die kantonalen Weisungen über Emissionsminderungen auf Baustellen zu beachten und die notwendigen Massnahmen rechtzeitig zu treffen. Gemäss der Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen sind Maschinen und Geräte mit Dieselmotoren aufgrund der Massnahme G8 mit Partikelfilter-Systemen oder bezüglich Emissionen gleichwertigen Filtern auszurüsten und zu betreiben.

<sup>2</sup> Gestützt auf den Zentralschweizer Massnahmenplan Luftreinhaltung müssen zudem Maschinen und Geräte auf Baustellen der Stufe B sowie Maschinen und Geräte mit weniger als 18 Kilowatt Leistung auf langjährigen, besonders grossen oder exponierten Baustellen mit Partikelfilter-Systemen ausgerüstet und betrieben werden.

**Art. 11** Anschluss an das Verteilnetz des Elektrizitäts- und Wasserwerkes Galgenen

Die Anschlüsse an das Verteilnetz des Elektrizitäts- und Wasserwerkes Galgenen haben gemäss den Reglementen des Werkes und den Bedingungen und Auflagen in den Anschlussbewilligungen zu erfolgen.

**Art. 12** 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 den Annahmen im Energienachweis zu treffen. Insbesondere sind neue Bauten

und Gebäudegruppen mit zentraler Wärmeversorgung mit fünf und mehr Nutzungseinheiten mit den nötigen Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs (Heizenergie und Warmwasser) auszurüsten. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Bauverwaltung die korrekte Bauausführung und die Einhaltung der Energievorschriften mit dem Formular „Ausführungsbestätigung“ zu melden.

**Art. 13** Heizungen und Feuerungsanlagen

Bei Ölfeuerungsanlagen dürfen nur typengeprüfte Heizkessel und Zerstäuberbrenner installiert werden, sofern für die entsprechende Wärmeleistung typengeprüfte Apparate erhältlich sind. Die Feuerungsanlagen sind periodisch zu reinigen und zu warten.

**Art. 14** Benützung von Strassen und Trottoirs, Ein- und Ausfahrten

<sup>1</sup> Die Benützung des öffentlichen Grundes für bauliche und gewerbliche Zwecke ist bewilligungspflichtig. Für die Erteilung dieser Bewilligung ist die Aufsichtsbehörde über die jeweilige Strasse zuständig (kantonales Tiefbauamt, Bezirksrat der 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. Betreffend die Umgebungsgestaltung entlang von Strassen vergleiche auch Ziffer 15.

<sup>2</sup> Die Bauherrschaft hat insbesondere die folgenden Pflichten:

- Schutz von Belägen, Rand- und Stellriemen gegen Beschädigungen;
- 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.

**Art. 15** Einfriedungen, Stützmauern, Bepflanzungen, Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Bei der Art und Weise der Bepflanzungen, Einfriedungen und Terrainveränderungen sind die diesbezüglichen privatrechtlichen Bestimmungen (§§ 52-61 EG zum ZGB, SRSZ 210.100) sowie die bau- und strassenpolizeilichen Abstands- und Sicherheitsvorschriften zu beachten.

<sup>2</sup> Insbesondere haben Einfriedungen, Mauern und Böschungen an öffentlichen Strassen einen Strassenabstand von 50 Prozent der Höhe, mindestens aber 0.50 m, einzuhalten. Für Sträucher und Lebhäge gilt ein Strassenabstand von 50 % der Höhe, mindestens aber 1.00 m, für Bäume ein solcher von 2.50 m. Massgebend ist das Mass vom äusseren Strassenraum bis zur Stockgrenze bei Sträuchern und Bäumen beziehungsweise bis zu dem der Strasse nächstgelegenen Teil der Einfriedung, Abschlussmauer oder Böschung.

**Art. 16** Veränderungen an öffentlichen und privaten Bächen

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

**Art. 17** Kehrriechtabfuhr

Für die Art und Weise der Kehrriechtabfuhr sind das Abfallreglement und die Anordnungen der zuständigen Organe massgebend. Grundsätzlich ist der Kehrriech am Abfuhrtag auf einem geeigneten Platz auf privatem Grund bereitzustellen.

**Art. 18** Briefkästen

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

**Art. 19** Meldepflicht

Der Bauherr hat den zuständigen Organen rechtzeitig zu melden:

- die Erstellung des Schnurgerüstes;
- sämtliche Hauszu- und -ableitungen für Wasser, Strom und Abwasser vor dem Eindecken der Gräben;
- die Fertigstellung der Baute;
- weitere Spezialabnahmen (Brandschutz, Liegenschaftsentwässerung, Schutzraum usw.) nach den diesbezüglichen Vorschriften und Auflagen.

**Art. 20** Gebühren

Die Baubewilligungsgebühren werden durch den Gemeinderat festgesetzt. Die Gebühren für den Wasser- und Kanalisationsanschluss sowie der Beitrag für den Anschluss an das Verteilnetz des Elektrizitätswerkes Galgenen werden nach den entsprechenden Reglementen berechnet. Die Baubewilligungsgebühren sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Die Anschlussgebühren werden separat in Rechnung gestellt und sind vor Baubeginn zu begleichen.

**Art. 21** Strafbestimmungen

Die Nichtbeachtung der besonderen Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung oder dieser Allgemeinen Baubedingungen sowie die Übertretung von Gesetzen und Verordnungen werden mit Busse geahndet. Die Bestrafung entbindet den Bauherrn nicht von der Beseitigung oder Änderung der vorschriftswidrigen Bau- und Anlageteile.

**Art. 22** Rechtsmittel, Beschwerderecht

Gegen baupolizeiliche Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit der Zustellung des Entscheides beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten.