



Allgemeine Bedingungen und Auflagen zur Baubewilligung

1. Allgemeine Vorschriften

- 1.1 Für die Bauausführung gelten das Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) und die Gemeindebauvorschriften (Bau- und Nutzungsordnung, Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsreglemente), die kantonale Brandschutzgesetzgebung sowie die kantonale Energiegesetzgebung. Weitere Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- 1.2 Die Baubewilligung hat öffentlich-rechtlichen Charakter. Privatrechte werden durch sie nicht berührt oder begründet und bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 1.3 Für die Einhaltung der Baubewilligungsvorschriften sind Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer solidarisch verantwortlich.
- 1.4 Mit dem Baubeginn werden die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung vollumfänglich anerkannt.
- 1.5 Abweichungen von den genehmigten Plänen sind nur mit vorheriger Zustimmung des Gemeinderats oder der Bauverwaltung zulässig.
- 1.6 Das Bauobjekt ist durch die Eigentümer rechtzeitig mit dem Formular „Anmeldung für Bauzeitversicherung“ bei der Aargauischen Gebäudeversicherung in Aarau zur steigenden Versicherung anzumelden. Nach Fertigstellung ist die definitive Schätzung zu verlangen.
- 1.7 Mit den beiliegenden Meldekarten sind rechtzeitig und schriftlich zur Kontrolle anzumelden:
 - a) der Bauverwaltung
 - Erstellen des Schnurgerüstes beziehungsweise der Baubeginn
 - Anschluss an die Gemeindekanalisation (vor dem Eindecken des Grabens)
 - Vollendung des Rohbaues vor Beginn der Verputzarbeiten
 - Fertigstellung der Baute (10 Tage vor Bezug oder Benützung)
 - b) den Technischen Betrieben
 - Anschluss an die Wasserversorgung (vor dem Eindecken des Grabens)
 - c) dem Feuerschauer, Roger Segessenmann, Kölliken, Telefon 062 723 51 05
 - Rohbau der Kamin- und Feuerungsanlagen (ohne Verputz)
 - Fertigstellung der Kamin- und Feuerungsanlagen
- 1.8 Für die Berechnung und Dimensionierung der Tragkonstruktion und die Gewährleistung der erdbebengerechten Bauweise sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) massgebend. Projektverfasser, Bauleiter und Unternehmer sind für deren Einhaltung verantwortlich.
- 1.9 Der Farbton der Fassade ist vor dem Aufbringen der Bauverwaltung in Form eines Musters zur Genehmigung zu unterbreiten. Bei aussergewöhnlicher Farbgebung ist die Bewilligung des Gemeinderats erforderlich.
- 1.10 Nach Fertigstellung der Baute wird der Nachführungsgeometer des Bezirks Aarau die amtliche Vermessung vornehmen. Für diese Aufwendungen wird der Geometer dem Grundeigentümer gestützt auf das kantonale Dekret der Grundbuchvermessung direkt Rechnung stellen.
- 1.11 Geltungsdauer der Baubewilligung: 2 Jahre ab Rechtskraft des Entscheids (§ 65 BauG).

2. Zufahrt / Strassenbenützung

- 2.1 Im Einmündungsbereich der Liegenschaftszufahrt zur Gemeindestrasse dürfen keine Sichtbehinderungen wie Mauern, Böschungen, Zäune, Sträucher usw. erstellt beziehungsweise gepflanzt werden. Die Sichtzonen sind dauernd frei zu halten (§ 110 Abs. 3 BauG).
- 2.2 Wird für das Aufstellen von Baugerüsten, Ablagern von Material usw. öffentlicher Grund beansprucht, so ist dafür eine besondere Bewilligung der Bauverwaltung notwendig. Bauarbeiten, Bauinstallationen und Materialdeponien dürfen die Sichtzonen und den Verkehr nicht behindern. Bauinstallationen sind unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen.
- 2.3 Kantonsstrassen dürfen nur mit Bewilligung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Gemeindestrassen nur mit Zustimmung der Bauverwaltung aufgebrochen werden. In jedem Fall ist vor schriftsgemäss zu signalisieren, abzuschranken und zu beleuchten. Bei Unfällen, die sich aus den Bauarbeiten ergeben haften Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer solidarisch.
- 2.4 Um Setzungen zu vermeiden, sind Leitungsgräben in Strassen mit Kies und Sand vermengt einzufüllen. Das Material ist schichtweise zu verdichten. Der Belag ist fachmännisch zu erneuern. Es gelten die einschlägigen Vorschriften und VSS-Normen. Die Kosten hat der Bewilligungsnehmer respektive Gebäudeeigentümer zu übernehmen. Die Gemeinde behält sich vor, vorhandene Strassenaufbrüche auf Kosten des Verursachers beziehungsweise Gebäudeeigentümers einzudecken und den Belag einbringen zu lassen.
- 2.5 Der Bewilligungsnehmer hat dafür zu sorgen, dass Gehwege und öffentliche Strassen, soweit deren Verschmutzung auf die Bauarbeiten zurück zu führen ist, täglich gereinigt werden.
- 2.6 Werden Strassen und Gehwege durch den Bau in Mitleidenschaft gezogen, so sind die Instandstellungsarbeiten unverzüglich auf Kosten der Bauherrschaft fachmännisch ausführen zu lassen.
- 2.7 Zufahrten und Zugänge sind so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser auf die Strasse respektive auf Nachbargrundstücke abfließen kann.
- 2.8 Der Fahrbahnrand ist auf der gesamten Zufahrts- respektive Vorplatzbreite mit einem einbetonierten, den Normen entsprechenden Bundsteinabschluss zu sichern. Je nach Gefälle ist am Fahrbahnrand ein Doppelbundsteinabschluss zu setzen.

3. Elektrizitätsversorgung

- 3.1 Der Anschluss der elektrischen Zuleitung hat nach den Reglementen der Elektrizitätsversorgung Oberentfelden und nach den Weisungen der Technischen Betriebe zu erfolgen.
- 3.2 Für alle Bauten in der Nähe von Starkstromanlagen gelten die eidgenössischen Vorschriften über elektrische Starkstromanlagen.

4. Wasserversorgung

- 4.1 Für jeden Neuanschluss und geänderten Anschluss an die Wasserversorgung Oberentfelden ist ein Anschlussgesuch einzureichen.
- 4.2 Der Wasseranschluss ist gemäss den Vorschriften des Wasserreglements und nach den Weisungen der Technischen Betriebe und deren Organe zu erstellen.
- 4.3 Für die Wasserleitungen sind nicht korrodierende Materialien zu verwenden.
- 4.4 Hydranten und Schieber der Wasserversorgung dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

5. Abwasserbeseitigung

- 5.1 Für jeden Neuanschluss wie auch bei Änderungen an bestehenden Kanalisationsanschlüssen ist ein Anschlussgesuch einzureichen.
- 5.2 Es gelten die Bestimmungen des Kanalisationsreglements und die übergeordneten Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung sowie die Schweizer Norm SN 592 000.
- 5.3 Der Kanalisationsanschluss erfolgt im Schwemm- oder Trennsystem. Ausserhalb des Gebäudes muss auf eigenem Grund ein Kontrollschacht eingebaut werden. Die Hausanschlussleitung ist im oberen Drittel an die öffentliche Kanalisationsleitung anzuschliessen.
- 5.4 Der Sickerschacht und der Vorreinigungsschacht (Schlammsammler) sind mit einem verschliessbaren Deckel mit der Bezeichnung „Versickerung“ zu versehen. Der Sickerschacht darf grundsätzlich nur im Wiesland, in Gärten, Rabatten oder Grünanlagen platziert werden. Der Deckel muss mindestens 10 cm über das Terrain herausragen. Massgebend sind die Weisungen gemäss Ordern „Siedlungsentwässerung“ des Departements Bau, Verkehr und Umwelt.
- 5.5 Sämtliche Leitungen und Schächte inklusive Sickeranlagen werden gemäss Abwasserreglement durch die Bauverwaltung in uneingedecktem Zustand kontrolliert und abgenommen. Die Bauleitung und der Unternehmer sind für die rechtzeitige Meldung an die Bauverwaltung verantwortlich.
- 5.6 Bei Neuanlagen ist das Formular „Protokoll Kanalisationsanschluss / Versickerungsanlage“ zusammen mit den Ausführungsplänen (Einmasspläne) und dem Protokoll der Dichtheitsprüfung inklusive Kanalfertigstellungsprotokoll vor der Bau-Schlussabnahme der Bauverwaltung zur Kontrolle einzureichen. Die Behebung allfälliger Mängel geht zu Lasten Bauherrschaft und Grundeigentümer.
- 5.7 Bei abwasserrelevanten Um- und Ausbauten mit bestehenden Abwasseranlagen ist das „Protokoll Kanalisationsanschluss / Versickerungsanlage“ mit Kanalfertigstellungsprotokoll vor Baubeginn der Bauverwaltung zur Kontrolle einzureichen. Die Behebung allfälliger Mängel geht zu Lasten Bauherrschaft und/oder Grundeigentümer.

6. Brandschutz

- 6.1 Die Brandschutzvorschriften gemäss Brandschutzgesetz und Brandschutzverordnung sowie die Bestimmungen der Vollzugshilfen der Aargauischen Gebäudeversicherung sind einzuhalten.
- 6.2 Bei der Erstellung oder Änderung von wärmetechnischen Anlagen, Kamin- und Feuerungsanlagen ist der kommunale Brandschutzbeauftragte beizuziehen: Roger Segessenmann, Im Eich 13, 5742 Kölliken, Telefon 062 723 51 05.

7. Schutzräume

Für Schutzräume oder die entsprechenden Ersatzabgaben gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Weisungen. Die Bedingungen und Auflagen der Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

8. Besondere Vorschriften

- 8.1 Vor der Ausführung von Grabarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund hat die Bauherrschaft abzuklären, ob das Terrain frei von Kabeln und anderen Leitungen ist.

Kanalisation:	Bauverwaltung Oberentfelden	062 737 51 74
Wasser:	Bauverwaltung/TBO Oberentfelden	062 737 51 74
Elektrisch:	Technische Betriebe Oberentfelden	062 737 51 52
Gas:	IBAAarau Erdgas AG, Aarau	062 835 00 40
Telefon:	Swisscom, Olten	0800 800 800
Kabelfernsehen:	Cablecom GmbH, Bern	031 385 21 21

- 8.2 Die Behörde übernimmt mit der Baubewilligung keine Haftung für die Vollständigkeit der Einzelzeichnungen in den Plänen. Bauherrschaft und Unternehmung haften für entstandene Schäden solidarisch.

- 8.3 March- und Vermessungszeichen dürfen weder beschädigt, überdeckt, entfernt oder eigenhändig versetzt werden. Fehlende Grenzzeichen sind durch den Grundbuchgeometer (Ackermann + Wernli, Vermessungs- und Ingenieurbüro, Aarau, Telefon 062 822 31 62) auf Kosten der Bauherrschaft rekonstruieren und ersetzen zu lassen.
- 8.4 Die Bauherrschaft hat die angrenzende Nachbarschaft über den Baubeginn zu informieren.
- 8.5 Bezüglich Gebäudewärmedämmung sind die Vorschriften gemäss kantonaler Energiegesetzgebung mit Vollzugsverordnungen sowie die energetischen Massnahmen gemäss Energienachweis einzuhalten.
- 8.6 Der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen hat den anerkannten Regeln der Baukunst, insbesondere den Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins zu entsprechen.
- 8.7 Der Lärm von Baumaschinen ist durch geeignete schalldämpfende Einrichtungen zu reduzieren. Die Baumaschinen dürfen gemäss Luftreinhalte-Verordnung den Partikel-Grenzwert für Abgase nicht überschreiten. Die Vorrichtungen müssen dem Stand der Technik entsprechen. Übermässige Beinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm, Abgase, Staubentwicklung, Erschütterung und so weiter sind zu vermeiden.
- 8.8 Die Baulärm-Richtlinie des Bundesamts für Umwelt ist strikte einzuhalten. Die Arbeitszeit dauert in der Regel von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr, ausnahmsweise bis 19.00 Uhr. Arbeiten, die während Zeiten mit erhöhtem Ruheanspruch, also von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 19.00 bis 07.00 Uhr sowie an Sonn- und allgemeinen Feiertagen ausgeführt werden sollen, bedürfen einer schriftlichen Bewilligung des Gemeinderats.
- 8.9 Beim Bau von neuen Wohnungen sind die beiliegenden Vorschriften der Schweizerischen Post über die Hausbriefkasten einzuhalten. Auskünfte erteilt die örtliche Poststelle.
- 8.10 Bauabfälle müssen nach Möglichkeit auf der Baustelle nach den Vorgaben des Mehr-Mulden-Konzeptes des Schweizerischen Baumeisterverbandes sortiert oder aber einer Bausperrgutsortieranlage übergeben werden. Eine Deponierung von Bauabfällen sowie das Verbrennen von Holz- und Bauabfällen sind verboten.
- 8.11 Bei Auftragserteilung für den Aushub oder andere Tiefbauarbeiten ist die unterzeichnete „Deklaration für die Materialablagerung“ des Verbands der Kies- und Betonwerke Aargau in der Kiesgrube abzugeben, in welcher der Aushub abgelagert werden soll.
- 8.12 Baureklamen, Bauorientierungstafeln wie auch permanente Reklamen sind bewilligungspflichtig.
- 8.13 Vor der Ausführung der Terraingestaltung ist der Bauverwaltung im Doppel ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan mit Koten zur Genehmigung einzureichen.

Bauverwaltung Oberentfelden, 1. März 2012