

## **Allgemeine Bedingungen und Auflagen zu Baubewilligungen**

### **1. Allgemeine Vorschriften**

1.1 Für die Bauausführung gelten in der jeweils neusten Fassung:

- das Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993
- die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
- die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde mit Zonen- und Nutzungsplan
- die Erschliessungspläne
- das Abwasserreglement
- das Wasserreglement
- das Gemeinschaftsantennenreglement (OGA)
- das Elektrizitätsreglement
- die weiteren kommunalen Reglemente
- die weiteren Vorschriften des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts sowie die Normen und Richtlinien von Fachverbänden bleiben ausdrücklich vorbehalten

1.2 Diese Baubewilligung hat öffentlich-rechtlichen Charakter. Privatrechte werden nicht berührt und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

1.3 Abweichung von den genehmigten Plänen sind nur mit vorheriger Zustimmung des Gemeinderates zulässig (§ 32 ABauV).

1.4 Für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer gemeinsam und solidarisch verantwortlich.

1.5 Mit dem Baubeginn werden die Vorschriften, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung vollumfänglich anerkannt.

1.6 Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt 2 Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Baubewilligungsentscheides (§ 65 Abs. 1 BauG).

1.7 Dem Gemeinderat ist rechtzeitig Mitteilung zu machen über:

- der Beginn der Bauarbeiten
- die Erstellung des Schnurgerüstes mit Markierung der Erdgeschosskote. Zwecks Vornahme der Schnurgerüstkontrolle sind Marchlinien und Grenzzeichen von Deponien und Baumaterial freizuhalten.
- das bevorstehende Eindecken von Leitungsgräben auf der Bauparzelle und in der Strasse (Wasser- und Energieversorgung, Kanalisation).
- das bevorstehende Versetzen von Tanks.
- bei Zivilschutzräumen das Verlegen der Armierung vor dem Zuschalen der Wände und vor dem Einbringen des Betons der Decke.
- die Vollendung des Rohbaus vor Baubeginn der Verputzarbeiten.
- die Fertigstellung der Baute vor Bezug resp. Benützung.

Der Gemeinderat überprüft die Baute auf Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen. Über vorgenommene Kontrollen ist ein Protokoll zu erstellen. Den Behörden und ihren Kontrollorganen ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten (§ 40 Abs. 2 ABauV).

1.8 Dem zuständigen Brandschutzbeauftragten sind zur Kontrolle rechtzeitig zu melden:

- der Rohbau der Kamin- und Feuerungsanlagen (ohne Verputz und Verkleidungen; Betonausrollungen ausgeschalt).
- die Abnahme der Tankanlagen.

1.9 Für die Oelfeuerungen und Tankanlagen hat die Bauherrschaft vor Baubeginn eine Bewilligung des Aargauischen Versicherungsamtes einzuholen.

1.10 Bei der Erstellung von Feuerungsanlagen sowie von Einstellräumen und Reparaturwerkstätten für Motorfahrzeuge sind die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung des Regierates und des Versicherungsamtes einzuhalten.

- 1.11 Bei Baubeginn ist das Bauobjekt beim Aargauischen Versicherungsamt in Aarau zur steigenden Versicherung anzumelden. Nach Fertigstellung ist die definitive Schätzung zu verlangen. Zu versichern sind auch bauliche Veränderungen, Einrichtungen und Installationen, die eine Erhöhung des Bauwertes zur Folge haben. Bei Unterlassung der Meldepflicht kann die Gemeinde im Schadenfall nicht haftbar gemacht werden.
- 1.12 Für die Bauausführung sind, vorbehältlich abweichender Bestimmungen in der Baubewilligung, folgende Richtlinien und Erlasse auf ihrem neusten Stand verbindlich:
- Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)
  - Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS)
  - Energiegesetz (Energie G) vom 9. März 1993
  - Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung) vom 21. Juni 1995
  - Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- 1.13 Der Lärm von Baumaschinen ist durch schalldämpfende Einrichtungen zu reduzieren. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm, Staubentwicklung, Erschütterung usw. sind zu vermeiden (vgl. Baulärm-Richtlinie des BUWAL vom 02. Februar 2000). In Wohngebieten sind von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 20.00 bis 07.00 Uhr (samstags bis 08.00 Uhr) sowie an offiziellen Sonn- und Feiertagen Ruhezeiten einzuhalten. (vgl. Polizeireglement der Gemeinde Kaiseraugst)
- 1.14 Vor der Ausführung von Grabarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund haben Bewilligungsinhaber, Bauleitung und Unternehmer abzuklären, ob das Terrain frei von Kabeln und anderen Leitungen ist. Die Behörde übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit der Leitungskataster. In jedem Falle haften Bauherr und Unternehmer für entstandene Schäden solidarisch nach den Bestimmungen des Obligationenrechts. Die Abklärungen sind bei folgenden Stellen vorzunehmen:
- Grundbuchgeometer: Vermessungsbüro Koch + Partner, Rheinfelden
  - Abwasser: Gemeinde Kaiseraugst, Abteilung Liegenschaften/Unterhaltsdienste
  - Wasser: Gemeinde Kaiseraugst, Abteilung Liegenschaften/Unterhaltsdienste
  - Elektrisch: AEW Energie AG, Kreisbüro Rheinfelden
  - Gas: IWB Industrielle Werke, Basel
  - Telefon: Swisscom, Basel
  - Gemeinschaftsantennenanlage: IFAC, Pratteln

- 1.15 Mit den Organen der archäologischen Grabungen, „Abteilung Ausgrabungen Kaiseraugst der Kantonsarchäologie Aargau bzw. der Hauptabteilung Römerstadt Augusta Raurica“ in Augst (Tel.: 061/816 22 30), ist frühzeitig vor Baubeginn Kontakt aufzunehmen, damit die notwendigen archäologischen Massnahmen vorbereitet und deren Ausführung geplant werden können.

Im Einzelfalle variieren diese Massnahmen – je nach Lage im römischen Stadtplan und nach Erhaltungszustand der archäologischen Befunde – von einer Vorabklärung durch Prospektion oder Sondierungen zu einer reinen Aushubbegleitung (Augenschein oder ständige Präsenz) mit Unterbrüchen für Bergungs- und Dokumentationsarbeiten bis zu flächendeckenden Rettungsgrabungen für die ganze Parzelle oder zumindest für all jene Bereiche, wo Bodeneingriffe (Baugrube, Leitungsgräben, Zufahrt, Umgebungsgestaltung) archäologische Substanz zerstören.

- 1.16 Archäologische Bodenfunde und Befunde (Mauerreste, Gräber, Skelettreste, Kleinfunde usw.) sind schützenswert. Altertümer von wissenschaftlichem Wert gelangen in das Eigentum des Kantons (Art. 724 ZGB). Der Eigentümer des Grundstückes, in welchem ein archäologischer Fund gemacht wird oder der Finder hat diesen dem Kantonsarchäologen anzuzeigen (§ 2 Abs. 1 Denkmalschutzdekret). Wer dem Denkmalschutzdekret oder Verfügungen, die gestützt darauf erlassen wurden, vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt, wird gemäss § 162 BauG mit Haft oder Busse bestraft (§ 19 Denkmalschutzdekret). Eine gerichtliche Untersuchung zieht einen Bauunterbruch mit sich.

Erfahrungsgemäss dauert die Baugruben-Flächenuntersuchung eines freistehenden Einfamilienhauses etwa sechs bis zehn Wochen.

Im Denkmalschutzdekret § 3 wird auf Schadenersatz hingewiesen. Als ersatzpflichtigen Schaden wird nur das Überschreiten der Aushubkoten und die Schwächung des Baugrundes, z.B. durch Überschreiten der Tiefe der Aushubkote, unter Anrechnung des Vorteils durch Ersparnis des Aushubs verstanden. Bauverzögerungen durch Rettungsgrabungen sind nicht ersatzpflichtig.

- 1.17 March- und Vermessungszeichen dürfen weder beschädigt noch überdeckt oder entfernt werden (Art. 257 StGB). Erfordern die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dem Nachführungsgeometer schriftlich Mitteilung zu machen. Die Instandstellungskosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

- 1.18 Einfriedigungen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zu planen und auszuführen.

- 1.19 Die auf der Baustelle anfallenden Materialien und Abfälle sind entsprechend der Technischen Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA) zu entsorgen.

- 1.20 Für die Berechnung und Dimensionierung der Tragkonstruktion und für die bauliche Ausführung sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) massgebend. Projektverfasser, Bauleitung und Unternehmer sind für deren Einhaltung verantwortlich. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrolle übernehmen Gemeinderat und Bauverwaltung keinerlei Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung usw.
- 1.21 Für Baureklamen und permanente Reklameschilder ist ein Baugesuch einzureichen (Situationsplan mit Standorteintrag, Plan über Grösse, Gestaltung, Beschriftung und Farbgebung, Beschrieb usw.).
- 1.22 Für die Anordnung von Briefkästen sind die Vorschriften der Post einzuhalten.
- 1.23 Nach Fertigstellung der Neubaute ist eine amtliche Vermessung durch den Nachführungsgeometer vorzunehmen. Die Kosten hat der Bewilligungsnehmer/Grundeigentümer zu übernehmen (Dekret über die Grundvermessungen vom 5. März 1915 / 17. Juni 1980). Der Nachführungsgeometer stellt dem Bewilligungsnehmer/Grundeigentümer direkt Rechnung.
- 1.24 Der Bewilligungsinhaber verpflichtet sich, seine Rechte und Pflichten aus dieser Baubewilligung allfälligen Rechtsnachfolgern in vollem Umfang zu übertragen und ihnen die Baubewilligung auszuhändigen.

## **2. Beanspruchung von öffentlichem Boden**

- 2.1 Kantonsstrassen, einschliesslich Gehwege, dürfen nur mit Bewilligung des Aargauischen Baudepartements, Gemeindestrassen nur mit Zustimmung des Gemeinderates aufgebrochen werden.
- 2.2 Die Vorschriften über Grabarbeiten, Abschränkungen und Signalisationen sind einzuhalten. Es gelten die VSS-Normen sowie die Signalisationsverordnung (SSV) vom 5. September 1979.
- 2.3 Wird für das Aufstellen von Baugerüsten, Ablagern von Material usw. öffentlicher Grund beansprucht, ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich.

- 2.4 Der Verkehr auf den öffentlichen Strassen darf durch Aushub- und übrigen Bauarbeiten nicht gefährdet werden. Dem Fussgängerverkehr ist die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Für alle Folgen und Unfälle, die sich aus den Bauarbeiten ergeben, haften Bewilligungsinhaber, Bauleitung und Unternehmer solidarisch.
- 2.5 Der Bewilligungsnehmer hat dafür besorgt zu sein, dass Gehwege und Strassen – soweit deren Verschmutzung auf die Bauarbeiten zurückzuführen ist – nach Bedarf gereinigt werden. Bauunternehmer und deren Mitarbeiter haben jede Verschmutzung der Fahrbahn zu vermeiden. Bevor ein Fahrzeug die Baustelle, Gruben usw. verlässt, sind die Räder zu reinigen. Ist eine Fahrbahn verschmutzt worden, so ist für die Warnung der anderen Strassenbenützer und baldmöglichst für die Reinigung zu sorgen [Art. 59 Verkehrsregelverordnung (VRV) vom 13. November 1962].
- 2.6 Werden Strassen und Gehwege durch den Bau und die damit im Zusammenhang stehenden Transporte in Mitleidenschaft gezogen, sind entsprechende Instandstellungsarbeiten auf Kosten des Bauherrn fachmännisch ausführen zu lassen.
- 2.7 Hydranten und Schieber der Wasserversorgung dürfen nicht überdeckt oder entfernt werden. Sie müssen stets zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

### **3. Ein- und Ausfahrten / Abstellplätze**

- 3.1 Für die Umschreibung der Begriffe und die Bemessung der Anzahl Abstellplätze, die technische Ausgestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen sowie für die Gestaltung von Grundstückszufahrten und die Einmündung in die öffentliche Strasse gelten, vorbehältlich spezieller Auflagen in der Baubewilligung, die VSS-Normen auf ihrem neusten Stand (§§ 25, 26 und 44a ABauV).
- 3.2 Der Fahrbahnrand ist auf die gesamte Vorplatzbreite mit einem einbetonierten Bundsteinabschluss zu sichern.
- 3.3 Im Bereiche der Einmündung sind Sichtzonen zu gewährleisten. Es dürfen keine sichtbehindernden Mauern, Einzäunungen, Böschungen, Bäume, Sträucher usw. erstellt resp. gepflanzt werden (vgl. § 110 Abs. 3 BauG).

## **4. Abwasserbeseitigung**

- 4.1 Die Baute ist an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Ohne gegenteilige Anordnung in der Baubewilligung gelangt das Schwemmsystem zur Anwendung.
- 4.2 Es gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgebung sowie das Abwasserreglement der Gemeinde. Für die technischen Ausführungsvorschriften gelten der Ordner „Siedlungsentwässerung“ des Baudepartements des Kanton Aargau, Abteilung Umweltschutz, die entsprechenden VSS- und SIA-Normen sowie die VSA-Richtlinien.
- 4.3 Die gesamte Entwässerungsanlage ist derart zu konzipieren, dass in Leitungen keine Rückstaus entstehen können.
- 4.4 Die Abwässer müssen so beschaffen sein, dass sie weder die Anlageteile der Kanalisation und der regionalen Abwasserreinigungsanlage schädigen, noch deren Betrieb, Unterhalt und Reinigung erschweren. Massgebend ist die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998.
- 4.5 Der Gemeinderat behält sich vor, nicht zur Abnahme gemeldete Hausanschlüsse auf Kosten des Bauherrn mittels Kanalfernsehen überprüfen zu lassen.
- 4.6 Dichtigkeitskontrollen auch mittels Kanalfernsehen auf Kosten des Bewilligungsinhabers bleiben vorbehalten.
- 4.7 Durchleitungsrechte für private Abwasserleitungen (Hausanschlüsse) sind vor Baubeginn nach Art. 691 ZGB zu regeln und als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.
- 4.8 Für die Grauwassernutzung gelten separate Bestimmungen.

## **5. Wasserversorgung**

- 5.1 Für jeden Anschluss ist der Wasserversorgung ein Anschlussgesuch einzureichen. Vorbehältlich spezieller Auflagen in der Baubewilligung ist der Wasseranschluss entsprechend den Vorschriften des Wasserreglements sowie den Normen und Leitsätzen des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) zu erstellen.

- 5.2 Der Haus- und Bauwasseranschluss sowie provisorische Anschlüsse werden auf Kosten des Anschliessenden durch die Wasserversorgung angeordnet bzw. kontrolliert.

## **6. Gemeinschaftsantennenanlage (OGA)**

- 6.1 Die Installationspläne sind mit dem Baugesuch einzureichen
- 6.2 Für Mehrfamilienhäuser ist eine sternförmige Verteilung vorzusehen.

## **7. Stromversorgung**

- 7.1 Der Anschluss des Gebäudes an die Elektrizitätsversorgung und die Erdung des Gebäudes ist gemäss den einschlägigen Vorschriften der Elektrizitätsgesetzgebung und den Weisungen des AEW auszuführen. Das AEW bestimmt die Art des Anschlusses.

## **8. Ausführungspläne**

- 8.1 Unmittelbar nach Bauvollendung sind dem Gemeinderat Ausführungspläne bezüglich sämtlicher Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, OGA) in Planform im Doppel sowie in elektronischer Form mit genauen Masseintragungen einzureichen.

## **9. Schutzräume**

- 9.1 Die Technischen Weisungen für den Pflichtschutzraum vom 1. Februar 1984 (TWP 1984) resp. vom 1. Dezember 1993 (TWK 1994) sind für die Erstellung von Schutzräumen verbindlich.
- 9.2 Die Bedingungen der Abteilung Zivile Verteidigung resp. des Ortsexperten gemäss Formular „Projektgenehmigung“ bilden Bestandteil der Baubewilligung und sind bei der Bauausführung einzuhalten.

- 9.3 Der Schutzraum ist vor der Schlussabnahme mit den erforderlichen Liegestellen und dem entsprechenden Trockenklosett-Sortiment auszurüsten.

## **10. Lärm- und Wärmeschutz**

- 10.1 Es sind die Bestimmungen der diesbezüglichen eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Verordnungen sowie der darauf beruhenden Weisungen der vom Gemeinderat bestellten Beratungsorgane einzuhalten.

## **11. Richtlinien für die Zufahrt der Feuerwehr (gem. Angaben AVA)**

- 11.1 Bodenbelastung: max. 12 Tonnen Achsbelastung, Gesamtgewicht pro Fahrzeug 16 Tonnen.
- 11.2 Durchfahrt: Breite mind. 3.5 m, Höhe mind. 4.0 m.
- 11.3 Innenradien: mind. 8 m bei 3.5 m Breite.
- 11.4 Wendeplatz: mind 16 m im Durchmesser; oder rechtwinklig zur Strasse von 3.5 m Breite ein Platz von 7 x 10 m.
- 11.5 Abstand zum Gebäude: Löschfahrzeug mind. bis auf 60 m; Rettungsfahrzeuge bzw. Rettungsgeräte (z.B. Leitern) zu jeder bewohnten Rettungsmöglichkeit (z.B. Fenster) ab 2. Boden.
- 11.6 Markierung: Freihaltezonen für Feuerwehr in Wohnstrassen; klar ersichtliche Abgrenzungen (auch im Winter) natürlicher Zufahrtsmöglichkeiten bei verdichteter Bauweise.
- 11.7 Sondermassnahmen: Bei Nichterfüllung der Punkte 11.1 bis 11.6 von Fall zu Fall festzulegen (z.B. Steigleitung, Sonderlöschfahrzeuge etc.).

4303 Kaiseraugst, 9. Dezember 2002

**Gemeinderat Kaiseraugst**

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber



Max Heller



Martin Duthaler, Stellvertreter