



Allgemeine Baubedingungen und technische Ausführungsvorschriften

Die nachstehenden Bedingungen und Vorschriften bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 14. September 1999

- | | |
|--|---|
| 1. Geltungsdauer der Baubewilligung / Vorentscheid | <p>Die Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheides beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides.</p> <p>Der Vorentscheid verliert seine Gültigkeit, wenn nicht innert zwei Jahren seit seiner Rechtskraft das definitive Baugesuch eingereicht wird.</p> <p>Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft mit den Bauarbeiten begonnen wird.</p> |
| 2. Baubeginn | <p>Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Bedingungen der rechtskräftigen Baubewilligung erfüllt sind, und die notwendigen Spezialbewilligungen vorliegen.</p> <p>Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar.</p> |
| 3. Planabweichungen | <p>Von den behördlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für allfällige Änderungen ist vor Inangriffnahme der Arbeiten erneut eine Bewilligung einzuholen.</p> |
| 4. Massgebende Vorschriften | <p>Massgebend für die Bauausführung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> 4.1 Die allgemeinen und speziellen Bedingungen der Baubewilligung 4.2 Das kantonale Baugesetz (BauG) 4.3 Auflagen und Bedingungen des kant. Baudepartementes 4.4.1 Der Bauzonenplan 4.4.2 Der Kulturlandplan 4.5 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 4.6 Das Kanalisationsreglement 4.7 Das Wasserreglement 4.8 Vorschriften der Elektra Ehrendingen 4.9 Briefkastenvorschriften der PTT 4.10 Alle weiteren einschlägigen Gesetze und Verordnungen sowie allfällige Sondernutzungspläne und Sondervorschriften |
| 5. Baukontrollen | <p>Der Bauherr hat der Gemeindekanzlei (Tel. 056 222 35 40; Fax 056 221 64 52) mittels den beiliegenden Meldekarten <u>drei Tage vorher</u> Anzeige zu machen über:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Beginn der Bauarbeiten, Abnahme des Schnurgerüstes/Gesuch für Baufreigabe</i> – <i>Anschluss an die Gemeindekanalisation</i> – <i>Eindecken von Kanalisationsleitungsgräben/Fertigstellung Kanalisationsschächte</i> – <i>Wasseranschluss</i> – <i>Beendigung des Rohbaus</i> – <i>Materialien und Farben von Fassaden und Dächern (frühzeitig, vor der Bestellung)</i> – <i>Beendigung des Baues vor Bezug</i> |

Separate Meldungen sind zu erstatten:

- *Bei Zivilschutzräumen für die gemäss Schutzraumbewilligung erforderlichen Abnahmen und Kontrollen an den Ortsexperten.*
- *Kamin- und Feuerungsanlagen, Versetzen von Tankanlagen sowie Brandschutzkontrollen an den Feuerschauer.*

6. Schnurgerüstkontrolle/
Baufreigabe

Die Schnurgerüst- und Höhenkontrolle bzw. die Baufreigabe durch die Gemeinde erfolgt erst, wenn sämtliche Bedingungen, welche vor Baubeginn gemäss der Baubewilligung einzuhalten sind, erfüllt und die fälligen Gebühren bezahlt sind.

Die Verantwortung für Verzögerungen von Kontrollen wegen fehlender Höhenangaben oder Grenzzeichen liegt bei der Bauherrschaft. Sie hat für die dadurch entstehenden Mehrkosten (Rekonstruktion, etc.) aufzukommen.

7. Haftung

Der Gemeinderat übernimmt mit der Genehmigung der Pläne keinerlei Haftung für die vorgesehenen Konstruktionen, die genügende Sicherheit und das verwendete Material. Die Bauten sind gemäss den Normen des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) auszuführen. Projektverfasser, Bauleitung und Unternehmer sind für deren Einhaltung verantwortlich.

8. Privatrechte

Privatrechte werden durch die erteilte Bewilligung nicht berührt.

9. Öffentlicher Grund

Vor der Ausführung von Grabarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund hat sich die Bauherrschaft bzw. der Unternehmer über das Vorhandensein von Leitungen zu erkundigen. Die Behörde übernimmt mit der Bewilligung keinerlei Haftung für die Genauigkeit und die Vollständigkeit der Einzeichnung der Werkleitungen in den Plänen.

Die zuständigen Organe erteilen die gewünschte Auskunft. Für allfällige Schäden an den Leitungen und deren Folgen haftet die Bauherrschaft.

9.1 Die Ausführung der zur Erstellung von Werkanschlüssen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität, usw.) notwendigen Grabarbeiten sowie Materialablagerungen usw. auf öffentlichem Grund hat die Bauherrschaft der Baubehörde rechtzeitig mitzuteilen und ihr ein schriftliches Gesuch mit Planbeilagen einzureichen.

Die Gräben im Strassen- und Trottoirgebiet sind in ihrer ganzen Tiefe mit Kiessand I aufzufüllen. Der Kiessand ist schichtweise einzubringen und normgerecht zu verdichten. Die Beläge sind analog zu ergänzen. Die Anschlüsse sind zu untermauern.

Vorhandene Drainagen müssen sorgfältig gefasst und soweit notwendig wieder erstellt werden.

9.2 Bauinstallationen und Materialdeponien auf öffentlichem Grund sind ohne spezielle Bewilligung der Baubehörde nicht gestattet. Bewilligte Bauinstallationen und Ablagerungen sind hinreichend abzuschränken, soweit nötig zu signalisieren und während der Nacht entsprechend zu beleuchten.

9.3 Wird eine Strasse beschädigt oder durch starken Gebrauch aussergewöhnlich abgenutzt, so hat der Verur-

sacher die Kosten der Instandstellung zu übernehmen. Falls die Instandstellung von Strassen nicht innerhalb von 2 Monaten bzw. vor Wintereinbruch durch die Bauherrschaft erfolgt, ist der Gemeinderat berechtigt, Aufträge für Wiederinstandstellungsarbeiten von Strassen und Wegen zu erteilen und die Kosten der Bauherrschaft zu verrechnen.

- 9.4 Wird durch den Abtransport von Aushubmaterial oder die Zufuhr von Baumaterial die Fahrbahn der öffentlichen Strassen verunreinigt, so ist diese möglichst sofort, mindestens aber täglich zu reinigen. Im Unterlassungsfalle wird die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft von den entsprechenden Behörden angeordnet. Fehlbare können zudem gemäss der Eidgenössischen Verordnung über die Strassenverkehrsregeln gebüsst werden.

In keinem Falle dürfen Strassen und Trottoirs als Abstellplätze oder als Anrichteplatz für Beton, Mörtel und dergleichen benützt werden.

- 9.5 Hydranten und Kontrollschächte:
Hydranten, Schieber und Schiebertafeln der Wasserversorgung sowie Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt oder entfernt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

Hydranten dürfen nur nach Absprache mit der Wasserversorgung benützt werden und sind fachgerecht zu öffnen und zu schliessen. Für Schäden haftet die Bauherrschaft.

- 9.6 Werkleitungspläne (inkl. Drainagen):
Nach Bauvollendung sind dem Gemeinderat genau vermasste Werkleitungspläne (Pläne des ausgeführten Werkes) abzuliefern, ansonsten die Anfertigung derselben auf Rechnung des Bauherrn in Auftrag gegeben wird.

10. Kanalisation

Baulatrinen sind an die Kanalisation anzuschliessen oder mit einer Auffangwanne, Chemikalien- oder Verbrennungseinrichtung zu versehen, entsprechend den Vorschriften des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und der dazugehörigen Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998.

- 10.1 Für Beschädigungen und ausserordentliche Verschmutzung von Kanälen, die während des Baues entstanden sind oder infolge des Neubaus nachträglich eintreten, haftet die Bauherrschaft.

- 10.2 Schlammsammler sind gemäss bewilligtem Plan einzubauen; sie sind halbjährlich zu kontrollieren und nach Bedarf zu entleeren. Alle Rückstände sind unschädlich zu beseitigen. Auf keinen Fall dürfen sie einer Kanalisation oder einem öffentlichen Gewässer übergeben werden. Die Kläreinrichtungen sind vor Inbetriebnahme mit Frischwasser aufzufüllen.

- 10.3 Im Übrigen sind die Bedingungen und Auflagen in der Kanalisationsanschlussbewilligung strikte einzuhalten.

11. Elektroanschluss

Die Bedingungen und Auflagen der Anschlussbewilligung der Elektra Ehrendingen gelten als integrierender Bestandteil der

Baubewilligung.

12. Bauimmissionen
Der Lärm von Baumaschinen ist durch geeignete schalldämpfende Einrichtungen zu reduzieren. Es gelten im Übrigen die Vorschriften der Lärmschutzverordnung sowie die kommunale Polizeiverordnung. Die darin festgesetzten Ruhezeiten sind einzuhalten.
13. Bauabfälle, Sonderabfälle
Für die Behandlung von Abfällen (insbesondere das Trennen von Bauabfällen), die Abfallverbrennung und für Deponien gelten die Vorschriften der „Technischen Verordnung über Abfälle (TVA)“. Für Sonderabfälle gilt die „Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen (VVS)“.
14. Vorplätze Strassen
- 14.1 Von privaten Zufahrtsstrassen, Garagenvorplätzen und anderen Vorplätzen darf kein Wasser oberflächlich auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.
- 14.2 In Stützmauern längs öffentlichen Strassen dürfen keine Sickerschlitze erstellt werden.
- 14.3 Als Trennung zwischen Fahrbahn, Trottoir und Einfahrt ist ein Doppelbundstein nach kantonaler Norm einzubauen.
- 14.4 Humusierte Flächen längs öffentlichem Grund, welche gleich hoch oder höher liegen als diese, sind mit Stellplatten abzuschliessen; diese müssen mindestens 8 cm stark sein und voll einbetoniert werden.
15. Landschaftsschutz / Baumgruppen
Bei der Bepflanzung sind einheimische Laubbäume und Sträucher zu bevorzugen. Die Anpflanzung von Juniperussträuchern (Zierwacholder) und Cotoneaster ist verboten. (Schutz vor Gitterrost und Feuerbrand).
16. Schutzvorkehrungen/Schutzelemente
- 16.1 Lichtschächte sind mit einem Gitter abzudecken oder mit einem Schutzgeländer zu versehen. Im Übrigen sind Schutzelemente gemäss den SIA-Empfehlungen 358 zu erstellen.
- 16.2 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind nach Strassenverkehrsgesetz kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.
- 16.3 Bei ausgiebigen Niederschlägen können bei Bauten in Hanglagen Schäden entstehen. Die Bauherrschaft hat für die nötigen Schutzvorkehrungen zu sorgen. Bei auftretenden Schäden lehnt der Gemeinderat jegliche Verantwortung ab.
17. Reklameschriften
Für die Genehmigung von Reklameschriften (Baureklame, etc.) ist der Gemeinderat zuständig. Die entsprechenden Bewilligungen sind gebührenpflichtig; sie sind vor dem Anbringen der Reklame einzuholen.
18. Grenzezeichen, Gebäudenachführung
March- und Vermessungszeichen dürfen weder beschädigt noch überdeckt oder entfernt werden.
Die Fertigstellung der Baute ist dem Kreisgeometer Baden-Limmattal zu melden, damit er auf Kosten der Bauherrschaft die amtliche Vermessung vornehmen kann.

19. Anerkennung, Auflagen und Bedingungen, Rechtsnachfolge
- Nach Rechtskraft der Baubewilligung anerkennt der Bauherr alle darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sowie die Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.
- Für die Einhaltung der Vorschriften haftet der Bauherr.
- Der Inhaber der Baubewilligung verpflichtet sich, deren Bedingungen und Auflagen einem allfälligen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu überbinden.
20. Vollzugsvorschriften
- Zur Durchsetzung dieser Bedingungen und Vorschriften ist der Gemeinderat zuständig.