

# **GEMEINDE BÖTTSTEIN**

Postfach, 5314 Kleindöttingen  
<http://www.boettstein.ch>

Tel. 056 269 12 20  
Fax 056 269 12 23

## **ALLGEMEINE BEDINGUNGEN**

### **ZUR**

## **BAUBEWILLIGUNG**

Stand: Januar 2014

1. Die Baubewilligung hat öffentlich-rechtlichen Charakter. Privatrechte werden durch sie nicht berührt und begründet und bleiben ausdrücklich vorbehalten.
2. Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind folgende Vorschriften zu beachten:
  - Bauordnung der Gemeinde Böttstein vom 27. November 1996
  - Zonenplan der Gemeinde Böttstein vom 8. Juni 1994
  - Wasserreglement der Gemeinde Böttstein vom 21. November 2012
  - Abwasserreglement der Gemeinde Böttstein vom 21. November 2012.
  - Die VSA-Richtlinien für die Entwässerung von Liegenschaften, SN 592 000, die SIA-Norm 190 und die Richtlinien gemäss Ordner "Siedlungsentwässerung" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, sowie die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde Böttstein sind massgebend.
  - Reglement über die Erstellung und den Betrieb des Kommunikationsnetzes der Einwohnergemeinde Böttstein (KNB) Antennen und Kabelanlagen vom 21. November 2012
  - Fernwärmeversorgung Böttstein vom 21. November 2012
  - Merkblatt Grabenaufbrüche mit Normblatt vom September 2003
3. Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen sind der Bauherr und die Bauleitung solidarisch verantwortlich.
4. Abweichungen von den genehmigten Plänen sind nicht gestattet.
5. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrollen übernehmen Baukommission und Gemeinderat keine Garantie für die Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung.
6. Für die Beseitigung des Abwassers sind die Vorschriften des Abwasserreglements zu beachten. Zusätzlich sind die Richtlinien des Ordners Siedlungsentwässerung des Kant. Baudepartementes sowie die SN – Norm 592 000 für die Ausführung der Kanalisation verbindlich.
7. Für die Erstellung einer Ölfeuerungs- und Tankanlage ist eine Bewilligung des Kant. Baudepartementes, Abt. Gewässer, Büro Tankanlagen, erforderlich. Das entsprechende Gesuch ist der Bauverwaltung einzureichen. Spezielle Formulare sind bei der Gemeindekanzlei zu beziehen. Bei der Ausführung des Heiz- und Tankraums sind die Vorschriften des Kant. Baudepartementes, Abt. Gewässer zu beachten. Die Bedingungen und Auflagen sind integrierender Bestandteil der Baubewilligung.
8. Das Aufstellen von Baureklamen und Orientierungstafeln ist bewilligungspflichtig. Es ist dafür beim Gemeinderat ein Gesuch einzureichen.
9. Die Vorschriften des baulichen Luftschutzes und die Weisungen der Abteilung Militär- und Bevölkerungsschutz sind zu beachten. Die Armierung darf erst einbetoniert werden, wenn sie kontrolliert ist. Der Ortsexperte für den baulichen Zivilschutz (Bauverwaltung Böttstein) ist rechtzeitig zu folgenden Kontrollen zu benachrichtigen:
  - Armierung Boden
  - Armierung Wände
  - Armierung Decken
  - Schlusskontrolle
10. Es sind rechtzeitig folgende Kontrollen mit beiliegenden Formularen an die Bauverwaltung zu senden (mind. 2 Tage vorher):
  - Schnurgerüstkontrolle
  - Kanalisationsanschluss
  - Wasseranschluss
  - Rohbau vor Beginn der Verputzarbeiten
  - Bauvollendung, vor Baubezug

Zusätzlich sind nach Bedarf dem Brandschutzortsexperten A. Winter, Unterendingen, die Feuerungsanlagen während dem Rohbau zu melden.
11. Vor dem Baubeginn hat der Bauherr abzuklären, ob keine Hochspannungsleitung im Bereich der Baute liegt. Bauprojekte im Bereich von Hochspannungsleitungen sind dem Leitungsinhaber zu melden.

12. Für die Bauten in der Nähe von Starkstromanlagen gelten die Bestimmungen der einschlägigen Vorschriften über elektrische Starkstromanlagen.
13. Im Interesse einer zuverlässigen Schnurgerüstkontrolle sind Marksteine und Grenzmarkierungen von Bauschutt und Baumaterialien freizulegen und mit Jalons die verlängerten Baufuchten auf die Grenzlinien abzustecken.
14. Vor der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund und Boden zur Aufstellung von Gerüsten, Ablagerungen von Baumaterial usw. ist eine besondere Bewilligung beim Gemeinderat einzuholen. Solche Bewilligungen werden nur im Ausnahmefall erteilt. Auch kurzfristige Verkehrsbehinderungen müssen der Gemeindekanzlei gemeldet werden. In keinem Fall dürfen Strassen und Gehwege als Anrichteplatz für Beton und Mörtel benützt werden.
15. Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass öffentliche Strassen und Gehwege in der Umgebung der Baustelle täglich gereinigt werden. Werkleitungsgräben: Vor der Ausführung von Grabarbeiten in öffentlichem oder privatem Grundeigentum hat sich der Bauherr vor Beginn der Arbeiten bei den zuständigen Stellen über das Vorhandensein von Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen, elektrischen Kabeln, Signalkabeln der Wasserversorgung und Telefonleitungen, Kabelfernsehen und Refuna (FWB) zu erkundigen.
16. Werden bestehende öffentliche Strassen und Gehwege durch den Bau in Mitleidenschaft gezogen, so sind diese nachher sofort auf Kosten der Bauherrschaft wieder instand zu stellen. Aufbrüche im Strassengebiet sind gemäss dem beiliegenden Normblatt auszuführen. Der Gemeinderat behält sich bei unsachgemässer Ausführung das Recht vor, die Aufbrüche auf Kosten des Verursachers fachgerecht einzudecken und zu asphaltieren.
17. Bei der Erstellung von Bauten ist entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik jeder Lärm durch Verwendung von geräuscharmen Maschinen, Anlagen und Baumethoden, zu unterlassen.
18. Der Sicherung des Geländes und der Leitungsgräben ist volle Aufmerksamkeit zu schenken. Gegenüber von Strassen und Gehwegen sind nachts die Abschränkungen zu beleuchten und zu signalisieren. In Bezug auf die Gefährdung von Nachbarliegenschaften sind allenfalls die notwendigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
19. Für die Elektrizitätsversorgung (Erteilung der Anschluss- oder Abänderungsbewilligung usw.) sind zuständig:

Für die Ortschaften:

Kleindöttingen, Eien, Burlen

AEW Energie AG, Obere Vorstadt 40,  
5001 Aarau / Tel. 062 / 834 21 11

Böttstein

Elektrizitätsgenossenschaft Böttstein  
Tel. 056 / 245 53 79

20. Während der Bauzeit sind auf der Baustelle genügend Autoabstellplätze sowie Platz für den Güterumschlag für die Handwerker und Unternehmer bereitzustellen.
21. Bezüglich Wasseranschluss wird auf das Wasserreglement der Gemeinde Böttstein verwiesen, das bei der Bauverwaltung bezogen werden kann.
22. Sämtliche Zufahrtsstrassen sind auf eine Tiefe von mindestens 5.50 m gemessen ab Strassenrand nach Bauvollendung mit einem staubfreien Belag (Beton-, Asphalt- oder Verbundsteine) zu versehen.
23. Über die äussere Farbgebung der Bauten kann die Baukommission ein entsprechendes Farbmuster verlangen.
24. Dem Wärme- und Schallschutz ist bei der Bauausführung besondere Aufmerksamkeit zu schenken (Wärmeschutzverordnung vom 16. März 1981 und Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dezember 1986)

25. Bei Baubeginn ist das Gebäude beim Aarg. Versicherungsamt zur steigenden Versicherung anzumelden. Nach Bauvollendung muss das Gebäude zur definitiven Schätzung angemeldet werden. Nach Fertigstellung der Baute wird der amtliche Nachführungsgeometer des Bezirks (Ingenieurbüro Porta AG, Bad Zurzach) die amtliche Vermessung vornehmen und für diese Aufwendungen gestützt auf das Dekret über die Grundbuchvermessung vom 5. März 1915, 17. Juni 1980 dem Grundeigentümer direkt Rechnung stellen.
26. Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst (§ 52 BauG).
27. Die anerkannten Regeln der Baukunst im Bereich Festigkeit und Sicherheit sind in den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA festgehalten. Die Sicherheitsvorkehrungen (Geländer, Brüstungen usw.) sind in der SIA-Norm 358 umschrieben. Danach ist jede begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, durch ein Schutzelement zu sichern. Eine Gefährdung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1 m beträgt.
28. Die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen sind, gemäss SIA - Norm 358 und der erläuternden Dokumentation der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) einzuhalten. Es sind insbesondere die folgenden Vorgaben zu beachten: Die Geländer von Treppen, Balkonen, Fensterbrüstungen inkl. französische Fenster usw. müssen nicht bekletterbar gestaltet werden. Die Geländerhöhe im Bereich des Treppenlaufs beträgt mindestens 90 cm und bei Balkonen, Fensterbrüstungen usw. mindestens 1.00m.
29. Wer eine öffentliche Strasse übermässig beschmutzt und sie nicht sofort reinigt, hat gemäss § 107 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG vom 19.1.1993) die Kosten der Reinigung zu tragen. Im Weiteren sind die Vorgaben gemäss den Weisungen der Abteilung Tiefbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zu beachten.
30. Nach Bauvollendung sind sämtliche fehlende Grenzzeichen durch den zuständigen Bezirksgeometer rekonstruieren zu lassen.
31. Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innerhalb von 2 Jahren mit den Bauarbeiten begonnen worden ist. Ein Verlängern ist ausgeschlossen. In diesem Falle muss das Baubewilligungsverfahren neu eingeleitet werden.
32. Es ist auf eine behindertenfreundliche Ausführung bei Neu- und Umbauten zu achten (siehe Kreisreiben des Kant. Baudepartementes).
33. Die Publikation des Bauvorhabens erfolgt im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft. Publikationsorgan unserer Gemeinde ist „Die Botschaft“.

5314 Kleindöttingen, Januar 2014

GEMEINDERAT BÖTTSTEIN