

Allgemeine Baubedingungen und technische Ausführungsvorschriften

Die nachstehenden Bedingungen und Vorschriften bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung

1. Geltungsdauer der Baubewilligung Vorentscheid
- Die Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheides beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides.
- Der Vorentscheid verliert seine Gültigkeit, wenn nicht innert zwei Jahren seit seiner Rechtskraft das definitive Baugesuch eingereicht wird.
- Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert zwei Jahren seit Rechtskraft mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird. Der Gemeinderat setzt eine Baubewilligung ganz oder teilweise ausser Kraft, wenn die Bauarbeiten während mehr als 2 Jahren ununterbrochen eingestellt sind oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden.
- Er verfügt die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes soweit die ausgeführten Bauten und Anlagen nicht bewilligungsfähig sind oder die Bauherrschaft auf Aufforderung hin kein neues Baugesuch einreicht.
- Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- Während eines Beschwerdeverfahrens kann die Beschwerdebehörde den Baubeginn ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch ihre Entscheidungsfreiheit nicht beeinträchtigt wird.
2. Baubeginn
- Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Bedingungen der rechtskräftigen Baubewilligung erfüllt, die notwendigen Spezialbewilligungen vorliegen und die fälligen Gebühren bezahlt sind.
- Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar.
3. Planabweichungen
- Von den genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für allfällige Änderungen ist erneut eine Bewilligung einzuholen.
4. Massgebende Vorschriften
- Massgebend für die Bauausführung sind:
- 4.1 Die allgemeinen und speziellen Bedingungen der Baubewilligung.
- 4.2 Das kantonale Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2011) und die Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Sept. 2011). Anstelle § 16-31 BauV gelten Anhang 3 bzw. die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994.
- 4.3 Auflagen und Bedingungen Departement Bau Verkehr und Umwelt
- 4.4.1 Der Bauzonenplan vom 12. August 2009
- 4.4.2 Der Kulturlandplan vom 12. August 2009
- 4.5 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 12. August 2009
- 4.6.1 Das Abwasserreglement vom 19. Mai 2006
- 4.6.2 Das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen mit Tarifordnung vom 19. Mai 2006

- 4.7 Vorschriften der Elektra (www.egai.ch)
- 4.8 Vorschriften der VVV (www.oberlunkhofen.ch)
- 4.9 Vorschriften für Hausbriefkasten Die Post (www.post.ch)
- 4.10 Alle weiteren Gesetze und Verordnungen

5. Baukontrollen

Der Bauherr hat der Gemeindeverwaltung bzw. den erwähnten Stellen drei volle Arbeitstage vorher Anzeige zu machen über:

- Beginn der Bauarbeiten
- Abnahme des Schnurgerüsts
- Beendigung des Rohbaus (nach Eindecken des Daches)
- Materialien und Farben von Fassaden und Dächern (frühzeitig, vor der Bestellung)
- Beendigung der Bauten und Anlagen vor ihrer Benutzung

Separate Meldungen sind zu erstatten:

- Das bevorstehende Eindecken von Kanalisationsleitungsgräben (gemäss Prüfbericht der kommunalen Gewässerschutzstelle)
- Feuerungsanlagen an den Brandschutzbeauftragten
- Das bevorstehende Versetzen von Tanks (gemäss separater Bewilligung)

6. Schnurgerüst-abnahme

Die Schnurgerüstkontrolle bzw. –abnahme wird erst vorgenommen, wenn sämtliche Bedingungen, welche vor Baubeginn einzuhalten sind, erfüllt und alle Gebühren bezahlt sind.

Für die Schnurgerüstkontrolle ist die Erdgeschosskote gut sichtbar zu fixieren. Die Grenzsteine sind abzudecken und mit Pflöcken zu markieren. Die Verantwortung für eine Verzögerung der Kontrolle bei Nichteinhalten dieser Auflagen lehnt die Gemeinde ab. Die dadurch entstehenden Mehrkosten werden dem Bauherrn verrechnet.

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 Grabarbeiten Bauinstallationen

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 zuständigen Organe (gemäss Adressenverzeichnis im Anhang) erteilen Auskunft:

- 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 bzw. dem Strasseneigentümer rechtzeitig mitzuteilen und ein schriftliches Gesuch mit Planbeilagen einzureichen.

Die Gräben im Strassen- und Trottoirgebiet sind in ihrer ganzen Tiefe mit Wandkies aufzufüllen. Der Wandkies ist einzuvibrieren. Die Anschlüsse sind zu untermauern. Beläge sind analog zu ergänzen.

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

- 9.2 Die Bauplatzinstallation ist grundsätzlich vollständig auf privatem Grund zu errichten. Die Strassen und Wege dürfen nicht für das Abstellen oder Lagern von Maschinen, Materialien etc. benützt werden.

Für Bauinstallationen auf öffentlichem Grund ist eine Bewilligung des Gemeinderates Islisberg erforderlich. Das Gesuch ist unter Planbeilage vor Baubeginn einzureichen.

Bauinstallationen auf öffentlichem und privatem Grund sind hinreichend abzuschränken, soweit nötig zu signalisieren und während der Nacht entsprechend zu beleuchten.

Bauinstallationen in der Nähe von Strassen dürfen die Sichtzonenbereiche nicht einschränken.

- 9.3 Wird eine Strasse beschädigt oder durch starken und einseitigen Gebrauch aussergewöhnlich abgenutzt, so hat der Verursacher die Kosten der Instandstellung zu tragen.

Falls die Instandstellung von Strassen nicht innerhalb von 2 Monaten bzw. vor Wintereinbruch durch die Bauherrschaft erfolgt, ist der Gemeinderat berechtigt, Aufträge für Wiederherstellungsarbeiten 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 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.

- 9.5 Die Behörde übernimmt mit der Bewilligung keinerlei Haftung für die Genauigkeit und die Vollständigkeit der Einzeichnung der Werkleitungen in den Plänen.

- 9.6 Für allfällige Schäden an den Leitungen und deren Folgen haftet die Bauherrschaft.

- 9.7 Hydranten und Kontrollschächte:

Hydranten und Schieber der Wasserversorgung sowie Schächte der Kanalisation dürfen nicht überdeckt oder entfernt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

Hydranten dürfen nur mit Bewilligung der Wasserversorgung (VWV) benützt werden und sind fachgerecht zu öffnen und zu schliessen. Für Schäden haftet die Bauherrschaft.

9.8 Werkleitungspläne:

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. Entwässerung
- Das Baustellenwasser ist gemäss SIA – Norm 431 „Entwässerung von Baustellen“ zu behandeln und über ausreichend dimensionierte Absetzbecken normalerweise der Kanalisation zuzuleiten. Der pH – Wert der Ableitung muss zwischen 6.5 und 8.5 betragen. Die Absetzanlage ist der kommunalen Gewässerschutzstelle zur Abnahme zu melden.
- Alle Bauten sind an das öffentliche Kanalisationsnetz anzuschliessen. Massgebend ist das Abwasserreglement der Gemeinde sowie die kantonale und die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung. Auf dem Bauplatz ist eine WC – Anlage, entweder mit direkter Abschwemmung in die Hauskanalisation oder mit Kübelsystem, zu installieren. Bei einem Anschluss an die Hauskanalisation ist die Anschlussleitung der Gemeinde zur Abnahme zu melden.
- 10.1 Für Beschädigungen und ausserordentliche Verschmutzung von Kanälen, die während des Baues entstanden sind oder infolge des Neubaues nachträglich eintreten, haftet die Bauherrschaft.
- 10.2 Schlammsammler sind nach kontrolliertem Schema einzubauen; sie sind halbjährlich zu kontrollieren und nach Bedarf zu entleeren. Alle Rückstände sind *umweltgerecht* 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 gemäss Prüfbericht der kommunalen Gewässerschutzstelle (Kanalisationsbewilligung) einzuhalten.
11. Wasseranschluss
- Für die Bewilligung des Wasseranschlusses ist bei der Vereinigten Wasserversorgung Oberlunkhofen Arni Isisberg (VWV) ein Gesuch einzureichen. Deren Bedingungen und Auflagen sind der Gemeinde vor Baubeginn mitzuteilen.
12. Bauwasser
- Das Bauwasser ist von der bewilligten oder bereits vorhandenen Hauszuleitung zu beziehen. Der Bezug ab Hydrant ist untersagt.
13. Elektroanschluss
- Für die Bewilligung des Elektroanschlusses ist bei der Elektra-Genossenschaft Arni-Isisberg ein Gesuch einzureichen. Deren Bedingungen und Auflagen sind der Gemeinde vor Baubeginn mitzuteilen.
14. Bauimmissionen
- Der Lärm von Baumaschinen ist durch geeignete schalldämpfende Einrichtungen zu reduzieren. Übermässige Beeinträchtigung der

Nachbarn durch Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen usw. sind zu vermeiden.

Massnahmen zur Verminderung des Baulärms sind in den Richtlinien über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms (Baulärm – Richtlinie), Aktualisierte Ausgabe vom 24. März 2006, BAFU, erläutert und sollen mit dem Gemeinderat abgesprochen werden. Die Baulärm – Richtlinie kann im Internet heruntergeladen werden <http://www.bafu.admin.ch/publikationen> Suchwort „Baulärm“.

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf Baustellen richten sich nach der Luftreinhalteverordnung (Stand 1. Januar 2009) und sind einzuhalten (Grenzwert für Partikelanzahl bei mit Dieselmotoren betriebenen Maschinen und Geräten).

15. Abfallentsorgung Die Bauabfälle sind zu sortieren und einer stoffgerechten Entsorgung zuzuführen. Das Verbrennen von Bauholz und dergleichen ist verboten und wird verzeigt.
- Es wird auf die Technische Verordnung über Abfälle (TVA), die SIA – Empfehlung 430 „Entsorgung von Bauabfällen“ und das Mehrmuldenkonzept des Schweiz. Baumeisterverbandes (MMK) sowie die Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial, BAFU, Juli 1999 verwiesen. Sonderabfälle sind im Sinne der Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen (VVS) einem konzessionierten Entsorgungsbetrieb zu übergeben und bedürfen eines Begleitscheines.
16. Öffentliche Anlagen Auf die öffentliche Schiessanlage wird aufmerksam gemacht. Auf Reklamationen infolge Schiesslärm kann, auch zu einem späteren Zeitpunkt, nicht eingetreten werden.
17. Landwirtschaft Grundstücke der näheren und weiteren Umgebung werden landwirtschaftlich genutzt. Solange kein Verstoß gegen die Polizeiverordnung vorliegt, ist eine solche Bewirtschaftung des Bodens uneingeschränkt zu gestatten. Auf allfällige Klagen oder Eingaben, die landwirtschaftliche Betriebe bzw. die landwirtschaftliche Nutzung betreffen, wird der Gemeinderat nicht eintreten.
18. Vorplätze, Strassen Abstellplätze
- 18.1 Von privaten Zufahrtsstrassen, Garagenvorplätzen und anderen Vorplätzen darf kein Wasser oberflächlich auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.
- 18.2 In Stützmauern längs öffentlichen Strassen dürfen keine Sickerschlitze erstellt werden.
- 18.3 Als Trennung zwischen Fahrbahn, Trottoir und Einfahrt ist ein Doppelbundstein nach kantonaler Norm einzubauen.
- 18.4 Humusierte Flächen längs öffentlichem Grund, welche gleich hoch oder höher liegen als diese, sind mit Stellplatten abzuschliessen; diese müssen mindestens 6 cm stark sein und voll einbetoniert werden.

- Wenn diese Stellplatten oder andere Abschlüsse ein natürliches Versickern des Strassenwassers nicht mehr gestatten, hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass das Wasser durch einen Schacht abgenommen wird.
- 18.5 Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, nachträglich weitere Abstellplätze zu verlangen, wenn die bewilligten nicht ausreichen oder dauernd öffentlicher Grund beansprucht wird.
19. Landschafts-
schutz /
Baumgruppen
- 19.1 Bei der Bepflanzung sind einheimische Arten zu bevorzugen.
- 19.2 Auf die Anpflanzung von Juniperussträuchern (Zierwacholder), Cotoneaster und Weissdorn ist zu verzichten. (Schutz vor Gitterrost und Feuerbrand / siehe entsprechende Merkblätter oder www.feuerbrand-ag.ch).
20. Schutzvorkehrungen
- 20.1 Lichtschächte sind mit einem Gitter abzudecken oder mit einem Schutzgeländer zu versehen.
- 20.2 Die Schutzgeländer von Balkonen, Treppen, Dachzinnen, betretbaren Garagendächern, Stützmauern, Licht- und Treppenschächten usw., sind gemäss den Vorschriften der SIA-Norm 543 358 zu erstellen.
- 20.3 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind nach Strassenverkehrsgesetz kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.
- 20.4 Bei ausgiebigen Niederschlägen können bei Bauten in Hanglagen Schäden entstehen. Die nötigen Schutzvorkehrungen sind zu veranlassen. Bei auftretenden Schäden lehnt der Gemeinderat jegliche Verantwortung ab. Die Sanierungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.
- 20.5 Durch die exponierte Lage ist in Islisberg mit heftigen Schneefällen und -verwehungen zu rechnen. Steildächer sind deshalb mit Schneefängern gegen das Abrutschen von Schnee zu sichern. Dies gilt insbesondere bei Objekten, bei denen durch Schneerutsch Personen und Sachen gefährdet sein können.
21. Belichtung
Belüftung
- Küchen, Badezimmer, Aborte und Räume, in denen künstliche Belüftung zugelassen wird, sind an Lüftungskamine anzuschliessen oder mechanisch zu entlüften.
22. Wärmeschutz
- Es gelten die Vorschriften der Energieverordnung (EnergieV) vom 4. Juli 2012 (Stand 1. Sept. 2012).
23. Lärm- und Schallschutz
- Für den Lärm- und Schallschutz gelten die Vorschriften der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (Stand 1. Aug. 2010) sowie die Vorgaben der SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau.

24. 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.
25. Grenzzeichen, Gebäudenachführung
March- und Vermessungszeichen dürfen weder beschädigt noch überdeckt oder entfernt werden. Fehlende Grenzzeichen sind spätestens vor der Schnurgerüstkontrolle auf Kosten der Bauherrschaft durch den Grundbuchgeometer ersetzen zu lassen. Bei fehlenden Grenzzeichen wird die Schnurgerüstkontrolle nicht vorgenommen.
Nach Bauvollendung sind sämtliche Grenzzeichen der Bauparzelle auf Kosten des Bauherrn durch den zuständigen Bezirksgeometer kontrollieren und wo erforderlich rekonstruieren zu lassen.
Nach Fertigstellung der Baute ist diese dem Nachführungsgeometer für die amtliche Vermessung anzumelden. Die Aufwendungen hierfür wird der Geometer direkt in Rechnung stellen.
26. Gebäudeschätzung
Das Gebäude ist bei Baubeginn bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) zur Bauversicherung anzumelden. Nach Bauvollendung ist das Gebäude zwecks Neuschätzung anzumelden.
27. 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.
Eigentümerwechsel, Änderungen der Bauherrschaft etc. sind der Gemeindeverwaltung zu melden.
28. Vollzugsvorschriften
Zur Durchsetzung dieser Bedingungen und Vorschriften ist der Gemeinderat zuständig.

**Vor Baubeginn ist das Doppel dieser Seite der Gemeinde Islisberg
unterschrieben zu retournieren!**

Mittels Unterschrift erklärt die Bauherrschaft, dass sie die vorstehenden Allgemeinen Baubedingungen und technischen Ausführungsvorschriften zur Kenntnis genommen und den beauftragten Bauunternehmungen und Handwerksbetrieben (inklusive Aushubunternehmung) ausgehändigt hat.

Bauherrschaft:

Bauobjekt:

.....
Ort und Datum

.....
Unterschrift Bauherrschaft

Adresse für Fensterkuvert

Gemeindeverwaltung Islisberg
Bonstetterstrasse 2
8905 Islisberg