



## **Allgemeine Bedingungen zur Baubewilligung**

---

beschlossen an der Gemeinderatssitzung vom 26. April 2004

## **1 Allgemeines / Grundlagen**

- 1.1 Die Baubewilligung erstreckt sich nur auf öffentlich-rechtliche Belange. Privatrechtliche Ansprüche bleiben vorbehalten.
- 1.2 Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind folgende Vorschriften zu beachten:
  - 1.2.1 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Remigen vom 20.11.1998 (BNO)
  - 1.2.2 Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) vom 19.01.1993 mit dazugehörigen Verordnungen, insbesondere Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23.02.1994
  - 1.2.3 Abwasserreglement der Gemeinde Remigen vom 13. Juni 2003
  - 1.2.4 Wasserreglement der Gemeinde Remigen vom 13. Juni 2003
  - 1.2.5 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) vom 24.01.1991 mit Verordnung vom 28.10.1998, Einführungsgesetz zum eidg. Gewässerschutzgesetz (EG GSchG) vom 11.01.1977 und Verordnung zum EG GSchG vom 16.01.1978
  - 1.2.6 Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986
  - 1.2.7 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22.06.1979
  - 1.2.8 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07.10.1983
  - 1.2.9 Energiegesetz des Kantons Aargau vom 09.03.1993
  - 1.2.10 Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung) vom 21.06.1995
  - 1.2.11 Weitere Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung
- 1.3 Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen sind der Bauherr und die Bauleitung solidarisch verantwortlich (§§ 159 - 162 BauG).
- 1.4 Abweichungen von den genehmigten Plänen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Sie sind vom Bauherrn entweder in die genehmigten Pläne oder in neue Pläne massstäblich einzutragen und dem Gemeinderat einzureichen (§ 32 ABauV).
- 1.5 Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrollen übernimmt der Gemeinderat keine Garantie für die Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung usw. (§ 52 BauG, § 34 BNO).
- 1.6 Es sind rechtzeitig die Meldungen über den Bauzustand gemäss beiliegenden Meldeformularen an den Gemeinderat zu erstatten (§ 40 ABauV).
- 1.7 Die Schnurgerüstkontrolle wird erst durchgeführt, wenn sämtliche Bedingungen, welche vor Baubeginn gemäss der Baubewilligung einzuhalten sind, erfüllt sind. Die Meldung für die Durchführung dieser Kontrolle hat mindestens 2 Tage vorher an den Gemeinderat zu erfolgen. Es sind die der Baubewilligung beiliegenden Formulare zu verwenden.

## **2 Bedingungen und Auflagen des Bundes**

- 2.1 Für den Schutzraum sind die „Technischen Weisungen für den privaten Schutzraum (TWP 01.02.1984)“ einzuhalten. Diese werden zum Bestandteil dieser Baubewilligung erklärt.
- 2.2 Im übrigen sind die Weisungen und Anordnungen des kantonalen Amtes für Zivilschutz zu befolgen. Die Armierung darf erst einbetoniert werden, wenn sie kontrolliert ist. Der Ortsexperte für den baulichen Zivilschutz ist rechtzeitig zu folgenden Kontrollen zu benachrichtigen:
  - 2.2.1 Armierung Boden
  - 2.2.2 Armierung Wände
  - 2.2.3 Armierung Decken

- 2.3 Bis zu 13 Schutzplätzen müssen statische Berechnungen, Armierungspläne und Eisenliste dem Ortsexperten rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung eingereicht werden. Ab 14 Schutzplätzen sind die Unterlagen über den Ortsexperten an die Abteilung Zivile Verteidigung in Aarau einzureichen.
- 2.4 Die Briefkastenvorschriften der PTT sind zu beachten.
- 2.5 Für die Sicherheitsabstände und die Bodennutzung bei Hochspannungsleitungen sind die Vorschriften des Eidg. Starkstrominspektorates massgebend.

### **3 Bedingungen und Auflagen des Kantons**

- 3.1 Sofern Kantonsstrassengebiet in Anspruch genommen wird, ist dem Kreisingenieur II in Windisch rechtzeitig ein entsprechendes Gesuch zu unterbreiten.
- 3.2 Nach Inangriffnahme der Bauarbeiten am Gebäude ist der Neubau zur steigenden Versicherung beim Aarg. Versicherungsamt, Aarau, anzumelden. Sofern der Bau noch nicht vollendet ist, ist nach 1 ½ Jahren eine Zwischenschätzung vorzunehmen.
- 3.3 Integrierender Bestandteil der Baubewilligung im Zusammenhang mit den feuerpolizeilichen Bestimmungen bilden folgende Gesetze und Verordnungen des Kantons Aargau:
  - 3.3.1 Brandschutzgesetz vom 21.02.1989
  - 3.3.2 Brandschutzverordnung vom 06.08.1997
  - 3.3.3 Gesetz über das Feuerwesen vom 23.03.1971 und zugehörige Vollziehungsverordnung vom 04.12.1996

### **4 Bedingungen und Auflagen der Gemeinde / Allgemeines**

- 4.1 Schnurgerüstabnahmen werden durch den Gemeindeingenieur auf Kosten des Bauherrn ausgeführt. Der Bauherr wird darüber vorgängig in Kenntnis gesetzt.
- 4.2 March- und Vermessungszeichen dürfen nicht beschädigt werden. Der Gemeindekanzlei ist zuhänden des Bezirksgeometers von Bauarbeiten Mitteilung zu machen, bei denen eine Verschiebung solcher Zeichen vorauszusehen ist, damit sie versichert werden können (Art. 59 der Grossrats-VO über die Grundbuchvermessung vom 05.03.1915).
- 4.3 Bei der Bauausführung sind Einwirkungen auf fremdes Eigentum möglichst zu vermeiden. Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass öffentliche Strassen und Gehwege in der Umgebung der Baustelle täglich gereinigt werden (§ 107 BauG).
- 4.4 Während der Projektierung, insbesondere aber vor Inangriffnahme von Tiefbauarbeiten haben die Verantwortlichen in die Leitungskataster Einsicht zu nehmen.
- 4.5 Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der zuständige Geometer nötigenfalls die amtliche Vermessung vornehmen und für diese Aufwendungen gestützt auf das Dekret über die Grundbuchvermessung vom 05.03.1915/17.06.1980 dem Bauherrn direkt Rechnung stellen.  
Die Fertigstellung der Baute ist dem Kreisgeometer Brugg, ☎ 056 460 97 97 zu melden.

### **5 Baubewilligungspflicht und Baubewilligungsverfahren**

- 5.1 Der Grundstückeigentümer bzw. der Bauherr verpflichtet sich, die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 5.2 Mit den Bauarbeiten (inkl. Erdbewegungen und Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist (§ 39 Abs. 3 ABauV).
- 5.3 Mit dem Bau muss innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung begonnen werden (§ 65 BauG, § 39 ABauV).

- 5.4 Bauwasseranschlüsse an Hydranten sowie Wasserbezug ab Hydranten sind verboten. Werden Hydranten, Schieber, Leitungen oder andere Anlageteile beschädigt, so werden sie zu Lasten des Bauherrn, bzw. des fehlbaren Unternehmers, durch die Wasserversorgung Remigen repariert. Zuwiderhandlungen gegen diese und evtl. weitere Vorschriften der Wasserversorgung werden gemäss § 162 Abs. 2 BauG vom Gemeinderat bestraft. Eine Strafklage gemäss Art. 292 StGB bleibt vorbehalten.
- 5.5 Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen davon Mitteilung zu machen.
- 5.6 Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind. Der Gemeinderat erteilt die Bezugsbewilligung (§ 39 BNO).

## **6 Benützung des öffentlichen Eigentums**

- 6.1 Für die Inanspruchnahme einer Strasse für Leitungen, Kanäle, Bauplatzeinrichtungen, Verkaufsstände und dergleichen, ist eine entsprechende Bewilligung einzuholen (§ 103 BauG, § 44 ABauV).
- 6.2 Zur Vermeidung von Unfällen sind die entsprechenden Abschränkungen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat aufzustellen (§ 106 Abs. 3 BauG).
- 6.3 Für allfällige Schäden am öffentlichen Eigentum haftet der Bewilligungsempfänger (§ 107 Abs. 2 BauG).
- 6.4 Über den Schutz der Umgebung bei Bauarbeiten gelten die Vorschriften der Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986.
- 6.5 Öffentliche Einrichtungen wie Hydranten, Schächte, Leitungen, Bäume und dergleichen sind zu schützen.
- 6.6 Jede Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 StGB). Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist der Nachführungsgeometer schriftlich zu benachrichtigen. Der Bauherr haftet für verletzte Grenzzeichen. Diese sind vom Geometer auf Kosten des Bauherrn neu zu setzen.

## **7 Natur- und Heimatschutz**

- 7.1 Die Farbgebung und Materialwahl an den Fassaden und der Bedachung ist der Umgebung anzupassen. Es dürfen keine grellen und störende Farben verwendet werden. Die Farbgebung der projektierten Baute hat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zu erfolgen (§ 44 BNO).

## **8 Erschliessungs- und Verkehrsanlagen**

- 8.1 Der Gemeinderat übernimmt für die termingemässe Fertigstellung der Erschliessungsanlagen keine Garantie.
- 8.2 Öffentliche Strassen und Wege dürfen nicht für Güterumschlag beansprucht werden.
- 8.3 Das öffentliche Strassengebiet darf nicht für die Parkierung von Fahrzeugen benützt werden.
- 8.4 Das Oberflächenwasser der Ein- und Ausfahrt sowie von Parkplätzen darf nicht auf das öffentliche Strassen- und Trottoirgebiet abfliessen, sondern ist in Schächten zu sammeln und unterirdisch fortzuleiten (§ 41 BNO).

## **9 Nebenanlagen**

- 9.1 Die Abstellplätze müssen im Zeitpunkt der Fertigstellung der Baute zur Verfügung stehen.
- 9.2 Die Umgebungsanlagen inkl. Bepflanzungen sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Bauten abgeschlossen sein. Für die Umgebungsbepflanzung sind möglichst einheimische Sträucher und Pflanzen zu verwenden.
- 9.3 Das Oberflächenwasser der Abstellplätze darf nicht auf öffentliches Strassengebiet abfliessen (§ 41 BNO).

## **10 Sicherheits- und Gesundheitspolizei**

- 10.1 Zum Schutze der Nachbarschaft sind alle erforderlichen Vorkehren zu treffen, damit keine Belästigungen durch Immissionen auftreten (§ 39 USG, § 48 BNO).
- 10.2 Die Bauten sind in bezug auf den Wärmeschutz nach den SIA-Normen 180/1 „Wärmeschutz im Hochbau“ auszuführen (Energiesparverordnung vom 21.06.1995).
- 10.3 Bezüglich Schallschutz gelten die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
- 10.4 Vor Baubeginn ist der Nachweis einer genügenden Isolation beizubringen. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, vor dem Bezug des Gebäudes entsprechende Schallmessungen auf Kosten der Bauherrschaft durchzuführen.

## **11 Entwässerung der Liegenschaften**

- 11.1 Für den Bau der Abwasseranlagen und der Entwässerungsleitungen ist das Abwasserreglement der Gemeinde Remigen verbindlich.
- 11.2 Für den Ausbau und die Dimensionierung der Kanalisationsleitung sind in Ergänzung zum Abwasserreglement die Norm SIA 190, Kanalisation, des Vereins Schweiz. Ingenieure und Architekten, die Norm SN 592 000, Liegenschaftsentwässerung, des Verbandes Schweiz. Installateuren- und Spenglermeisterverbandes massgebend (§ 23 AR).
- 11.3 Die in den Plänen allfällig eingetragenen Korrekturen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.  

Der mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeindebehörde versehene Lageplan über die Entwässerungsanlagen ist deshalb der Bauunternehmung auszuhändigen, die diese Bauarbeiten ausführen wird. Hausentwässerungsanlagen, Kontrollschächte und Anschlüsse, die nicht dem genehmigten Plan entsprechen, müssten abgeändert werden.
- 11.4 Die Vollendung der Anlagen ist dem Gemeinderat vor dem Eindecken zu melden. Dieser lässt die Anlagen prüfen und verfügt die Abänderung vorschriftswidriger Ausführungen. Die Ausführungsqualität der Anlage ist mittels Kanalfernsehaufnahme und Dichtigkeitsprüfung zu kontrollieren. Die Unterlagen sind zusammen mit dem von allen Parteien unterzeichneten Abnahmeprotokoll und den Ausführungsplänen innert Monatsfrist dem Gemeinderat einzureichen. Die Anlagen dürfen erst nach der Abnahme in Betrieb genommen werden (§ 22 AR).
- 11.5 Für die Abwasserbeseitigung ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Remigen verbindlich.
- 11.6 Wird für die Kanalisationsleitung fremdes Grundeigentum beansprucht oder wird an eine private Leitung angeschlossen, so ist dies in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Von der getroffenen Vereinbarung ist dem Gemeinderat Kenntnis zu geben. Der Kanalisationsanschluss an die bestehende Privatleitung ist privatrechtlich zu regeln.

- 11.7 Allfällige Anpassungsarbeiten der bestehenden Kanalisation gehen zu Lasten des Bauherrn.
- 11.8 Schmutzwasserführende Leitungen, wozu auch die Ableitungen von Platzwasser gehören, dürfen nicht aus Zementröhren mit 1.00 m Baulänge erstellt werden. Zulässig sind z.B. Spezialbetonrohre (SBR) mit plastischer Dichtung, Steinzeug-, Eternit- oder Kunststoffrohre (PVC hart).
- 11.9 Die Grösse der Bodenabläufe und Schlammsammler ist gemäss dem Abwasserreglement auszuführen.
- 11.10 Für die Inanspruchnahme von Kantonsstrassen durch Bestandteile der Abwasseranlage ist eine besondere Bewilligung des Aarg. Baudepartementes erforderlich. Das Gesuch ist dem Kreisingenieur II in Windisch vor Baubeginn einzureichen.
- 11.11 Die Vorschriften über die Ausführung von Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet - Gemeindestrassen - (Normblätter SNV 40532, 40538, 40893 und 40896) sind strikte einzuhalten. Sie gehen anders lautenden Bestimmungen vor.
- 11.12 Die Fertigstellung sämtlicher Leitungen und Anschlüsse ist dem Gemeinderat rechtzeitig zur Kontrolle anzumelden. Dieser prüft sie und verfügt die Änderung vorschriftswidriger Anlagen. Die Anordnung von Dichtigkeitsproben bleibt vorbehalten. Das Eindecken und die Inbetriebnahme der Abwasseranlagen ist erst zulässig, nachdem der Gemeinderat festgestellt hat, dass diese vorschriftsgemäss ausgeführt sind (§ 24 AR).
- 11.13 Beim Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz der Gemeinde sind folgende Punkte zu beachten:
- 11.13.1 Es dürfen keine T-Stücke und 90°-Bogen verwendet werden.
- 11.13.2 Nach Bauvollendung sind sämtliche Leitungen inkl. Sickerleitungen gründlich durchzuspülen.
- 11.14 Bei Änderungen der genehmigten Pläne ist vorgängig unaufgefordert dem Gemeinderat eine neue Planvorlage einzureichen.
- 11.15 Der Bewilligungsinhaber haftet für allen Schaden, der von der Anlage herrührend gegenüber Dritten entsteht.
- 11.16 Die Gebäudeentwässerung ist innerhalb eines Jahres nach erfolgtem Anschluss an die Gemeindekanalisation in einwandfreiem Zustand zur Fertigstellungskontrolle anzumelden.

Diese Baubewilligungsbedingungen sind Bestandteil jeder Baubewilligung. Mit dem Baubeginn verpflichtet sich der Gesuchsteller, die Bedingungen und Auflagen im ganzen Umfang einzuhalten.

Remigen, 19. April 2004

GEMEINDERAT REMIGEN  
Der Gemeindeammann Die Gemeindeschreiberin

Dr. Niklaus Schlumpf

Sibylle Boss