



Dorfstrasse 48 / Postfach 17
Telefon 062 / 739 55 20
kanzlei@uerkheim.ch

Allgemeine Bedingungen und Auflagen zu Baubewilligungen

1. Allgemeine Vorschriften

- 1.1 Für die Bauausführung gelten das Baugesetz des Kantons Aargau (BauG), die Gemeindebauvorschriften (Bau- und Zonenordnung, Abwasserreglement und Wasserreglement) sowie das Brandschutzgesetz vom 21. Februar 1989 und die zugehörige Brandschutzverordnung vom 6. August 1997; Stand 1. Januar 1998. Weitere Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.
- 1.2 Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides.
- 1.3 Abweichungen von den genehmigten Baugesuchsplänen sind nur mit vorheriger Zustimmung des Gemeinderates zulässig.
- 1.4 Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer gemeinsam verantwortlich.
- 1.5 Mit dem Baubeginn werden die Bedingungen der Baubewilligung vollumfänglich anerkannt.
- 1.6 Der Bauverwaltung Zofingen (062 745 72 00 / bv-uerkheim@zofingen.ch) sind frühzeitig mit den vorgesehenen Meldekarten zu melden:
 - 1.6.1 Schnurgerüst (zwecks Vornahme der Schnurgerüstkontrolle sind Marchlinien und Grenzzeichen von Deponien und Baumaterial freizuhalten).
 - 1.6.2 Anschluss an die Gemeindekanalisation (vor dem Eindecken des Grabens) und Dichtigkeitsprüfungen.
 - 1.6.3 Liegenschaftsentwässerung, allenfalls Teilstränge (vor dem Eindecken der Gräben).
 - 1.6.4 Vollendung der Rohbaute (nach dem Isolieren und vor Beginn der Verputzarbeiten).
 - 1.6.5 Fertigstellung der Baute (vor Bezug resp. Benützung).
- 1.7 Dem zuständigen Brandschutzbeamten (Rolf Roth, Zofingen, 062 752 42 00) sind zur Kontrolle frühzeitig zu melden:
 - 1.7.1 Rohbau der Kamin- und Feuerungsanlagen (ohne Verputz und Verkleidungen, Betonausrollungen sind ausgeschalt).
 - 1.7.2 Abnahme der Tankanlagen.
- 1.8. Bei Baubeginn ist das Bauobjekt bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) in Aarau zur steigenden Versicherung anzumelden oder ein Abbruchgesuch einzureichen. Nach Fertigstellung ist die definitive Schätzung zu verlangen. Zu versichern sind auch bauliche Veränderungen, Einrichtungen und Installationen, die eine Erhöhung des Bauwertes ergeben. Bei Unterlassung der Meldepflicht kann die Gemeinde im Schadenfall nicht haftbar gemacht werden.
- 1.9 Verbindlich für die Bauausführungen sind die regierungsrätliche Verordnungen über:
 - die Energiesparvorschriften (Energiesparverordnung; EspV) vom 21. Juni 1995; (Stand 1. März 2000).
 - den Lärmschutz in Gebäuden (Lärmschutzverordnung) vom 15. Dezember 1986 (Stand 1. Januar 2016).

- 1.10 Gemäss dem Polizeireglement der Gemeinden im Einzugsgebiet der Regionalpolizei Zofingen § 12 Abs. 1 ist in Wohngebieten das Arbeiten mit lärmigen Werkzeugen und Maschinen (z. B. Rasen schneiden, Hämmern, Fräsen, Bohren, Motorsägen, usw.) im Freien wie folgt verboten:

Montag – Samstag		12.00 bis 13.00 Uhr
Montag – Freitag	bis	06.00 und ab 20.00 Uhr
Samstag	bis	07.00 und ab 18.00 Uhr
Sonn- und Feiertage ganztags (ausgenommen Ostermontag und Pfingstmontag)		

- 1.11 Vor Inangriffnahme der Aushubarbeiten haben sich Bewilligungsinhaber, Bauleitung und Unternehmer über das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen innerhalb des Baugrundstückes und am Rande desselben bei den zuständigen Werken zu erkundigen, um Unfälle und Beschädigungen jeder Art vermeiden zu können. Es sind folgende Werke:

- Kanalisation: Gemeindeganzlei, 4813 Uerkheim (062 739 55 20)
- Elektrisch: AEW Energie AG, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau (062 834 24 14)
- Wasser: Brunnenmeister Werner Siegrist (079 514 51 62)
- Telefon: Swisscom Fixnet AG, 4600 Olten (0800 477 587)
- Telekabel: Cablecom, Hintermättlistrasse 11, 5506 Mägenwil (0800 66 88 66)

Im Schadenfall gilt die Haftung gemäss Obligationenrecht (OR).

- 1.12 Archäologische Bodenfunde und Befunde (Mauerreste, Gräber, Skelettreste, Kleinfunde usw.) sind grundsätzlich schützenswert. Der Finder hat diesen unverzüglich dem Kantonsarchäologen anzuzeigen. Erd- und Bauarbeiten sind an der betroffenen Stelle unverzüglich zu unterbrechen. Altertümer gelangen in das Eigentum des Kantons.

Die Kantonsarchäologie hat das Recht auf eine archäologische Untersuchung. Wer dem vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt, wird gemäss § 160 BauG mit Haft oder Busse bestraft (§ 19 Denkmalschutzdekret).

- 1.13 Hydranten, Schieber und Kontrollschächte dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

- 1.14 Der Briefkastenstandort hat den Vorschriften der Schweizerischen Post zu entsprechen. Auskünfte erteilt die örtliche Poststelle.

- 1.15 Die auf der Baustelle anfallenden Materialien und Abfälle sind gemäss dem Merkblatt "Mehr-muldenkonzept" vom Schweizerischen Baumeisterverband und Merkblatt „Bauabfälle“, Abteilung Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, zu entsorgen.

- 1.16 Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrolle übernehmen der Gemeinderat Uerkheim und die Bauverwaltung Zofingen keinerlei Garantie für die Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.

- 1.17 Für Baureklamen und permanente Reklamenschilder sind separate Gesuche (Situationsplan mit Standorteintrag, Plan über Grösse, Gestaltung, Beschriftung und Farbgebung, Beschrieb usw.) einzureichen.

- 1.18 Es wird empfohlen, das Gebäude an das Kabelnetz anzuschliessen. Eine Antennenanlage ausserhalb des Gebäudes ist bewilligungspflichtig.

- 1.19 Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten (Art. 257 Strafgesetzbuch). Erfordern die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer schriftlich Mitteilung zu machen. Instandstellungskosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

- 1.20 Nach Fertigstellung der Neubaute wird der Nachführungsgeometer die amtliche Vermessung vornehmen und hierfür direkt Rechnung stellen. Die daraus entstehenden Kosten hat der Bewilligungsnehmer / Grundeigentümer zu übernehmen (Dekret über die Grundbuchvermessungen vom 5. März 1915 / 17. Juni 1980).
- 1.21 Der Bewilligungsinhaber verpflichtet sich, seine Rechte und Pflichten aus dieser Baubewilligung allfälligen Rechtsnachfolgern in vollem Umfang zu übertragen.

2. Abwasserbeseitigung

- 2.1 Es gelten die Bestimmungen des Abwasserreglements der Gemeinde Uerkheim und die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung.
- 2.2 Die Baute ist gemäss Abwasserreglement vom 31. Mai 2002 an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen.
- 2.3 Massgebend ist die eidgenössische Verordnung über Abwassereinleitungen vom 8. Dezember 1975 (Stand 1. Juli 1990) und die Schweizer Norm SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung sowie das Merkblatt „Werterhaltung von Hausanschlüssen“.
- 2.4 Der Gemeinderat behält sich vor, nicht zur Abnahme gemeldete Hausanschlüsse und Leitungen wieder aufdecken oder zu Lasten des Bauherrn mittels Kanalfernsehen überprüfen zu lassen.
- 2.5 Dichtigkeitskontrollen auf Kosten des Bewilligungsinhabers bleiben vorbehalten und wären vor dem Zudecken auszuführen.
- 2.6 Durchleitungsrechte für private Abwasserleitungen (Hausanschlüsse) sind von Baubeginn nach Art. 691 ZGB zu regeln und als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

3. Beanspruchung von öffentlichem Boden

- 3.1 Kantonsstrassen, einschliesslich Gehwege, dürfen nur mit Bewilligung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Kreisingenieur I, Aarau, Gemeindestrassen nur mit Zustimmung des Gemeinderates Uerkheim beansprucht werden.
- 3.2 Leitungsaufbrüche im Strassen- und Gehweggebiet sind mit sauberem, lehmfreiem Kies ab Wand aufzufüllen und mechanisch zu verdichten. Nach erfolgter Grabauffüllung ist unverzüglich die HMT einzubauen und bei geeigneten klimatischen Bedingungen hernach ebenfalls der Deckbelag. Allfällige Belagsaufschichtungen infolge nachträglicher Setzungen sind auf Verlangen des Gemeinderates bzw. des Kreisingenieurs I vorzunehmen. Sämtliche daraus entstehenden Kosten hat der Baubewilligungsinhaber zu übernehmen. Die Vorschriften über Grabarbeiten, Abschränkungen und Signalisationen sind strikte einzuhalten. Es gelten hierfür die Normblätter SNV 640 535 a, 640 538 und 640 893 usw. der VSS sowie die Verordnung über die Strassensignalisation.
- 3.3 Der Verkehr auf den öffentlichen Strassen darf durch die Aushub- und übrigen Bauarbeiten nicht gefährdet werden. Dem Fussgängerverkehr ist die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Bezüglich Signalisation, Baustellensicherung, Arbeitsvorgang usw. sind die einschlägigen Vorschriften verbindlich. Für alle Folgen und Unfälle, die sich aus den Bauarbeiten ergeben, haften Bewilligungsinhaber, Bauleitung und Unternehmer solidarisch.
- 3.4 Der Bewilligungsnehmer hat dafür besorgt zu sein, dass Gehwege und Strassen, soweit deren Verschmutzung auf die Bauarbeiten zurückzuführen ist, täglich gereinigt werden.
- 3.5 Werden Strassen und Gehwege durch den Bau und die damit im Zusammenhang stehenden Transporte in Mitleidenschaft gezogen, so sind die hierfür erforderlichen Instandstellungsarbeiten unverzüglich auf Kosten des Bauherrn ausführen zu lassen.

4. Ein- und Ausfahrten

- 4.1 Zufahrten dürfen auf eine Länge von 5 m, gemessen ab Strassen- bzw. Hinterkant Gehwegrand, höchstens 5 % und im Übrigen maximal 12 % Neigung aufweisen.
- 4.2 Der Fahrbahnrand ist auf die gesamte Vorplatzbreite mit einem einbetonierten, den Normen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, entsprechenden Bundsteinabschluss zu sichern.
- 4.3 Es darf kein Oberflächenwasser von Zufahrten, Zugängen, Dächern etc. auf das Strassen- und Gehweggebiet resp. Nachbargrundstück abfliessen. Je nach Gefälle ist am Fahrbahnrand ein Doppelbundsteinabschluss zu versetzen.
- 4.4 Damit die Übersicht beim Ausfahren auf eine öffentliche Strasse gewährleistet wird, müssen beidseitig genügend Sichtzonen erstellt werden (§ 112 BauG).

5. Stromversorgung

- 5.1 Der Anschluss der elektrischen Zuleitung hat nach den Weisungen der AEW Energie AG zu erfolgen. Das AEW bestimmt die Art des Anschlusses. Der Stromanschluss zu Bauzwecken ist mit einem Zähler zu versehen.
- 5.2 Zusammen mit dem Verlegen der Fundamentarmierung ist zu Lasten des Bauherrn ein Fundamenterder einzulegen, welcher unterhalb der Umfassungsmauern angeordnet sein muss und das Gebäude als geschlossener Ring umschliesst. Dieser Fundamenterder ist gemäss dem "Merkblatt für die Erdung elektrischer Installationen" des AEW auszuführen. Für die Kontrolle ist ein konzessioniertes Elektro-Installationsgeschäft zu beauftragen. Wird der Fundamenterder nicht mit dem Neubau erstellt, hat der Bauherr oder dessen Rechtsnachfolger nebst den Kosten für die Verlegung des Bänderders auch sämtliche dadurch entstehenden Mehrkosten zu übernehmen.

6. Wasserversorgung

- 6.1 Für jeden Anschluss ist der Wasserversorgung Uerkheim ein Anschlussgesuch einzureichen. Die Wasserversorgung bestimmt die Dimension und das Material des Hausanschlusses.
- 6.2 Der Haus- und Bauwasseranschluss sowie provisorische Anschlüsse werden auf Kosten des Anschliessenden durch den Brunnenmeister, erstellt bzw. kontrolliert.

7. Schutzraum

- 7.1 Die Technischen Weisungen für den Pflichtschutzraumbau vom 1. Februar 1984 (TWP 1984 resp. 1. Dezember 1993 (TWK 1994)) sind für die Erstellung des Schutzraumes verbindlich.
- 7.2 Die Bedingungen der Abt. Militär und Bevölkerungsschutz resp. des Ortsexperten gemäss Formular "Projektgenehmigung" bilden Bestandteil der Baubewilligung und sind bei der Bauausführung zu beachten.
- 7.3 Der Schutzraum ist vor der Schlussabnahme mit den erforderlichen Liegestellen und dem entsprechenden Trockenklosett-Sortiment auszurüsten.

Uerkheim, 01. August 2008

GEMEINDERAT UERKHEIM

Der Gemeindeammann

Markus Kappeler

Der Gemeindeschreiber

Hans Stadler