

Beilage zur Baubewilligung Nr.:

Bauherr:

# Allgemeine Bedingungen zur Baubewilligung Gemeinde Kaiserstuhl

Version 3/2005

## Allgemeines

1. Für die Bauausführung gelten das Eidg. Recht, das Kantonale Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz), das Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern und die zur Ausführungszeit gültigen Gemeindebauvorschriften (Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan, Erschliessungs- und Gestaltungspläne, Sondernutzungsplan, Wasser- und Abwasserreglement.
2. Die Baubewilligung hat öffentlich-rechtlichen Charakter. Privatrechte werden durch sie nicht berührt oder begründet und bleiben ausdrücklich vorbehalten.
3. Abweichungen von den genehmigten Plänen sind nur mit Zustimmung des Stadtrates zulässig. Für Änderungen sind dem Stadtrat vor der Ausführung neue Pläne dreifach zur Genehmigung einzureichen.
4. Für die Befolgung aller baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen sind Bauherr, Bauleiter und Unternehmer solidarisch verantwortlich.
5. Die Einholung allfälliger Spezialbewilligungen ist ausschliesslich Sache des Baugesuchstellers. Die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen bilden automatisch einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.
6. Bei Baubeginn ist das Gebäude beim Aargauischen Versicherungsamt in Aarau zur steigenden Versicherung anzumelden. Nach Bauvollendung muss das Gebäude zur definitiven Schatzung angemeldet werden.
7. Für die äussere Farbgebung der Bauten kann der Stadtrat entsprechende Farbmuster verlangen.
8. Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Kupfer auszuführen.
9. Über alle zu ersetzenden und äusserlich sichtbaren Bauteile ist vor Ausführung ein Muster oder ein Katalogbild zur Kontrolle zuzustellen.
10. Die Fassaden und Dachkonstruktionspläne im Massstab 1:50 sind vor Ausführungsbeginn dem Bauvorstand zur Kontrolle zuzustellen.
11. Alle Veränderungen am Äusseren sowie Nutzungsänderungen im Innern der Altstadtliegenschaften sind bewilligungspflichtig.
12. Bei einer Fassadenbemalung ist der Stadtrat rechtzeitig vor der Gerüsterstellung zu einem Augenschein der Bemusterung einzuladen. Die Muster sollen ca. 1 x 1 m direkt auf die Fassade oder auf Raufasertape aufgetragen werden.
13. Die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre seit Eintritt der Rechtskraft und kann nicht verlängert werden.
14. Grundeigentümer und Bauherr sind verpflichtet, die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Stadtrat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

15. Baureklame-Tafeln

Das Aufstellen von Baureklame- und Bauorientierungstafeln ist bewilligungs- und steuerpflichtig. Es ist dafür beim Stadtrat eine Bewilligung einzuholen.

16. Der Lärm von Baumaschinen ist durch geeignete schalldämpfende Einrichtungen zu reduzieren. Übermässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm, Staubentwicklung, Erschütterung usw. sind zu vermeiden.

Bauausführung

17. Als Baubeginn gilt

- bei Neubauten: Beginn der Aushubarbeiten oder Abbruch der bestehenden Baute;
- bei Umbauten: Beginn der Bauarbeiten oder Abbruch einzelner Bauteile.

18. Mit der Bauausführung darf erst nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen werden. Bei Nichteinhaltung lehnt der Stadtrat jede Haftung ab.

- a) Die in den Plänen allenfalls eingetragenen Korrekturen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

19. Mit dem Baubeginn anerkennt die Bauherrschaft sowie die verantwortliche Bauleitung die Pflicht zur Einhaltung der Bedingungen und Auflagen.

20. Den Behörden und Kontrollorganen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren.

21. 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 Werkleitungen (Wasserleitungen, Drainagen, Kanalisationsleitungen, elektrischen Kabeln, Signalerdkabeln der Wasserversorgung, Telefonleitungen, etc) zu erkundigen.

Bezüglich allfälliger Werkleitungen auf der Bauparzelle ist mit folgenden Werken Kontakt aufzunehmen:

- a) Wasser, Kanalisation und Fernwärme  
Bauamtsmitarbeiter 079 625 91 67

- b) Strom  
Bauamtsmitarbeiter 079 625 91 67

- c) Telefon  
Swisscom, Planung und Projektierung Zürich

- d) Kabel – TV  
Cablecom Mittelland AG, Mägenwil

- e) 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.

22. Kantonsstrassen dürfen nur mit Bewilligung des Kantonalen Baudepartements, Gemeindestrassen nur mit Bewilligung des Stadtrates aufgebrochen werden. In jedem Fall ist vorschriftsgemäss zu signalisieren, abzuschränken und zu beleuchten.

23. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind Aufbrüche im Strassengebiet gemäss den Normalien des Kantonalen Tiefbauamtes einzudecken und mit der vorgeschriebenen Tragschicht und Deckbelägen zu versehen. Der Stadtrat behält sich bei unsachmässiger Ausführung das Recht vor, die Aufbrüche auf Kosten des Verursachers fachgerecht eindecken und asphaltieren zu lassen.

24. Wird für das Aufstellen von Baugerüsten, Ablagern von Material usw. öffentlicher Grund beansprucht, so ist dafür eine besondere Bewilligung des Stadtrates notwendig. Durch Bauarbeiten und Materialdeponien darf der Verkehr nicht behindert werden.

25. Der Gesuchsteller hat dafür zu sorgen, dass Trottoirs und öffentliche Strassen, soweit deren Verschmutzung auf die Arbeiten an der Baustelle zurückzuführen ist, nach Bedarf gereinigt werden. Werden bestehende Strassen und Gehwege durch den Bau in Mitleidenschaft gezogen, so sind diese unmittelbar auf Kosten der Bauherrschaft wieder fachmännisch instandzustellen.
26. March- und Vermessungszeichen dürfen weder beschädigt noch überdeckt oder entfernt werden. Fehlende Grenzzeichen sind spätestens vor der Schnurgerüstkontrolle auf Kosten des Bauherrn durch den Grundbuchgeometer rekonstruieren zu lassen.
27. Kurzfristige Verkehrsbehinderungen sind der Gemeindekanzlei rechtzeitig zu melden.
28. Für die Erstellung der Feuerungsanlage ist das Brandschutzgesetz (Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz) vom 21. Februar 1989 mit den entsprechenden Verordnungen massgebend. Die Bedingungen des Versicherungsamtes des Kantons Aargau, Aarau oder des Brandschutzbeamten, bilden dann zumal einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.
29. Die Auflagen und Bedingungen des Kantonalen Amtes für Zivilschutz sowie die „Technischen Weisungen für den privaten Schutzraum (TWP 1984)“ sind einzuhalten. Dies bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.  
  
Spätestens 14 Tage vor Baubeginn sind dem Ortsexperten für baulichen Zivilschutz statische Berechnung, Armierungsplan und Eisenliste je im Doppel zur Genehmigung einzureichen.
30. Die Baute ist in Bezug auf den Schallschutz nach der Verordnung über den Lärmschutz in Gebäuden auszuführen.
31. Über den Schutz der Umgebung bei Bauarbeiten gelten die Bestimmungen der Eidg. Lärmschutz-Verordnung und die dazugehörigen kant. Ausführungsbestimmungen.

#### **Anschlüsse an Werkleitungen**

32. Wasser  
Die Erstellung der Hauszuleitung und der Einbau der Wasseruhr hat gemäss dem Wasserreglement der Gemeinde zu erfolgen. Der definitive Anschluss ans Hauptnetz der Stadt Kaiserstuhl muss vor Baubeginn mit dem Brunnenmeister abgesprochen werden.
33. Elektrizität  
Der Stromanschluss für das Bauobjekt ist Sache der Elektra Kaiserstuhl. Ein diesbezügliches Gesuch ist direkt dort zu stellen.
34. Ölfeuerungen und Tankanlagen  
unterliegen speziellen Vorschriften und sind ab einem Nutzungsvolumen von 4'000 l bewilligungspflichtig. Gesuchsformulare sind bei der Gemeindekanzlei zu beziehen und im Doppel, mit den notwendigen Beilagen, derselben einzureichen. Das Erstellen oder Ändern kleinerer Tankanlagen ist mit dem Formular „Melden einer Kleintankanlage, die nicht der Bewilligungspflicht untersteht“ nach der Ausführung der Gemeindekanzlei ausgefüllt und unterzeichnet einzureichen.  
  
Der Bauherr ist gehalten, vor Bauvollendung der Feuerungsanlagen, den Feuerschauer zur Abnahme zu benachrichtigen.  
  
Die Fertigstellung des Kamins im Rohbau ist zur Kontrolle zu melden. Der Kamin darf weder isoliert noch ummantelt werden. Aussparungen für Russtüren und Ausrollungen im Holzgebälk müssen erstellt sein.
35. Telefon  
Zuständig ist die Kreistelefondirektion Zürich.
36. Gemeinschaftsantennen-Anlage  
Zuständig ist die Firma Cablecom AG, Windisch.
37. Grundstückentwässerung  
Für die Beseitigung des Abwassers sind die Vorschriften des jeweils geltenden Reglementes über die Entwässerung der Liegenschaften zu beachten. Dem Stadtrat ist für die Ausführung der Kanalisation und den Anschluss an die öffentliche Kanalisation ein spezielles Gesuch einzureichen.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss fachmännisch ausgeführt werden. Der fertig erstellte Anschluss ist vor der Weiterführung der Hausanschlussleitung dem Stadtrat zur Abnahme zu melden. Die neuerstellte Hausanschlussleitung ist analog der öffentlichen Kanalisation einer Dichtigkeitsprüfung zu unterziehen (Dichtigkeitsanforderung nach Ordner „Siedlungsentwässerung“, Kapitel 3.4.5, der Abteilung Umweltschutz).

Die Hausanschlussleitung ist vollständig mit Beton zu umhüllen.

Für Grabarbeiten im Strassenbereich gelten folgende Vorschriften:

Beläge sind fachmännisch anzuschneiden. Die Auffüllung hat mit Wandkies zu erfolgen und ist mechanisch zu verdichten. Die Aufbruchstellen sind anschliessend an die Auffüllarbeiten wieder mit dem ursprünglichen Belag zu versehen.

Rohranschlüsse in Schächten und Schlammsammler sind zwingend mit den entsprechenden Schachtfuttern anzuschliessen.

38. Öffentliche Einrichtungen wie Hydranten, Beleuchtung, Schächte, Leitungen, Bäume und dergleichen sind zu schützen.

### **Zufahrtstrassen**

39. Für den Zustand und den Unterhalt der bestehenden Zufahrtstrasse wird von der Gemeinde jede Haftung und Verpflichtung wegbedungen. Für Erschliessung- und Verkehrsanlagen gelten die Bestimmungen des Kantonalen Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz).

### **Umgebung**

40. Der Stadtrat kann vor Inangriffnahme der Umgebungsarbeiten einen speziellen Umgebungsplan zur Genehmigung verlangen. Böschungen, Bepflanzungen, Einfriedungen etc. sind einzutragen und zu profilieren.

41. Die Erstellung und Änderung von Einfriedungen, Stütz- und Trennmauern von mehr als 80 cm Höhe sind bewilligungspflichtig. Gesuche sind dem Stadtrat im Doppel einzureichen.

42. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Bauten abgeschlossen sein. (§ 97 BNO)

43. Das Terrain ist höhenmässig gegenüber den Nachbarparzellen den gegebenen Verhältnissen anzupassen.

44. Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 muss der Böschungsfuss mindestens 60 cm von der Grenze entfernt sein (§ Abs. 3 AbauV).

45. Der bestehende Baumbestand ist soweit als möglich zu schützen.

46. Für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern gelten die Abstände gemäss § 88 EGzZGB. Gegenüber Gemeindestrassen gilt § III BauG.

Einfriedungen, Abschlüsse etc. längs Gemeindestrassen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Stadtrat erstellt werden.

47. Für Auffüllungen und Aufschüttungen darf aus Gründen des Umweltschutzes kein Recyclingmaterial verwendet werden. Bei Verkehrsflächen mit nicht durchlässigem Belag darf nur für die oberste Schicht Recyclingmaterial eingesetzt werden.

48. Anmeldung zur Nachführung

Die Fertigstellung des Bauvorhabens wird durch die Gemeindekanzlei dem Bezirksgeometer zur Nachführung und Vermessung angemeldet. Durch die Bauarbeiten zerstörte Grenzzeichen und Vermessungspunkte werden auf Kosten des Bauherrn rekonstruiert und neu gesetzt.

### **Baukontrollen**

49. Es sind rechtzeitig folgende Kontrollen zu melden:

- Baubeginn und Schnurgerüstkontrolle

- Rohbaukontrolle vor Beginn der Verputzarbeiten, Kamin- und Feuerungsanlagen
- Wasseranschluss
- Kanalisationsanschluss
- Bauvollendung inkl. Umgebung, Bezugsbewilligung

Die Meldung für die Durchführung dieser Kontrollen hat mindestens zwei Tage vorher an die Gemeindekanzlei (Tel. 043 433 10 70) zu erfolgen.

50. Dem Brandschutzbeamten ist schriftlich zu melden:

- Die Bereitschaft zur Rohbaukontrolle von Kaminen, Feuermauern, Cheminées, Öfen und dergleichen, vor Anbringung des Verputzes.
- Die Fertigstellung der Feuerungsanlagen.

51. Die Schnurgerüstkontrolle wird erst durchgeführt, wenn sämtliche Bedingungen, welche vor Baubeginn gemäss Baubewilligung einzuhalten sind, erfüllt sind. Die Schnurgerüstkontrolle kann nur durchgeführt werden, wenn Marksteine und Grenzmarkierungen freigelegt und mit Jalons die verlängerten Baufuchten auf die Grenzlinie abgesteckt sind.

52. Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und gut ausgetrocknet sind.

53. Nach Bauvollendung mit der Schlussabnahme, ist der Gemeinde ein kompletter, nachgetragener Plansatz der Baute abzugeben (Ist-Zustand).

54. Die baulichen Veränderungen gemäss Baubewilligung werden dem Nachführungsgeometer zur Nachtragung in die Pläne und Register der amtlichen Vermessung gemeldet. Gemäss § 30 des Dekretes über die Grundbuchvermessung werden die Kosten für die Gebäudenachführung direkt dem im Zeitpunkt der Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer in Rechnung gestellt.

5466 Kaiserstuhl, 08. März 2005

STADTRAT KAISERSTUHL