Küttigen
Abteilung Bau

Allgemeine Bedingungen und Auflagen zu Baubewilligungen

Die nachstehenden Bedingungen und Vorschriften sind Bestandteil der Baubewilligung. Mit dem Baubeginn verpflichtet sich die Bauherrschaft, die Bedingungen und Auflagen vollumfänglich einzuhalten.

1. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Rechtskraft der Baubewilligung (d.h. nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist) sowie nach einer allfälligen Baufreigabe begonnen werden.
2. Nach Rechtskraft der Baubewilligung sind die Bauprofile innert Monatsfrist zu entfernen.
3. Mit dem Baubeginn werden die Vorschriften, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung vollumfänglich anerkannt.
4. Die genehmigten Pläne mit den eingetragenen Grenzabständen, Höhenkoten, Nutzungen etc. gelten als Bestandteil dieser Baubewilligung. Abweichungen und Nutzungsänderungen sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die Baubehörde gestattet. Erhebliche Abweichungen erfordern ein neues Baubewilligungsverfahren.
5. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, diese Bedingungen und Auflagen einem allfälligen Rechtsnachfolger sowie allen an dem Bau beteiligten Parteien (wie z. B. Projektverfasser, Grundeigentümer, Bauunternehmen etc.) vollumfänglich zu überbinden.

   Tritt nach Erteilung der Baubewilligung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, werden sämtliche mit der Baubewilligung verfügten Gebühren und Abgaben zur Zahlung fällig. Ein Wechsel ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen. Solange dies nicht geschehen ist, liegen sämtliche Verantwortlichkeiten bei der ursprünglichen Bauherrschaft.
6. Für die Ausführung gelten die Gesetze, Vorschriften und Reglemente des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz des Kantons Aargau (BauG), die Verordnung zum Baugesetz (BauV), die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Küttigen, Überbauungs- und Gestaltungspläne, das Abwasserreglement, das Wasserreglement etc.
7. Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, bei Änderung der Verhältnisse allenfalls ergänzende Vorschriften zu erlassen.
8. Für die Tragkonstruktion sind die Bestimmungen der SIA massgebend. Für die Einhaltung sämtlicher Vorschriften sind Bauherrschaft, Bauleiter und Unternehmer solidarisch verantwortlich.
9. Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten.

   Abweichungen von den geltenden Sicherheitsvorschriften dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Sicherheit der Arbeitnehmer und Dritter auf andere Art und Weise vollumfänglich gewährleistet werden kann. Die Weisungen der zuständigen Kontrollorgane (Baukontrolle, SUVA) sind diesbezüglich vorgängig einzuholen.

10. Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der baupolizeilichen Kontrollen übernehmen die Bewilligungsbehörden keine Garantie für Konstruktion, Festigkeit, statische Sicherheit, Materialeignung usw. Es wird auf § 52 BauG verwiesen.

11. Die Bauherrschaft wird darauf aufmerksam gemacht, dass widerrechtliches Bauen mit einem sofortigen Baustopp des Gemeinderats geahndet wird. Weitere verfahrensrechtliche Schritte (zum Beispiel Busse) bleiben vorbehalten.

12. Der Neubau ist der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), Bleichemattstrasse 12/14, Postfach, Aarau zur Bauzeitversicherung anzumelden (unter www.agv-ag.ch - Versicherung/Gebäudeversicherungen / Obligatorische Versicherung). Massgebend ist § 7 Abs.1 des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 19. September 2006.

    Ebenfalls sind die Fertigstellung (definitive Schätzung) und der Abbruch von Gebäuden durch die Bauherrschaft zu melden (www.agv-ag.ch).

13. Nach Möglichkeit ist bei Bauteilen, die ständig der Witterung ausgesetzt sind, darauf zu achten, dass sie dauerhaft und genügend hagelresistent sind. Geprüfte Bauprodukte sind unter https://www.hagelregister.ch/bauherren-architekten.html aufgelistet.

14. Neubauten und Umbauten, die zu einer Veränderung der Grundrisse oder der Umgebung (z.B. Mauern) führen, müssen durch den Nachführungsgeometer in das amtliche Vermessungswerk aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit der Erteilung dieser Baubewilligung wird die Bauherrschaft darauf aufmerksam gemacht, dass nach Fertigstellung der Baute der zuständige Nachführungsgeometer die amtliche Vermessung vornehmen und die Aufwendungen gestützt auf das Dekret über die Grundbuchvermessung des Kantons Aargau direkt in Rechnung stellen wird.

15. Vermessungsfixpunkte (Grenz-/Markstein, Polygon) sind zivil- und strafrechtlich geschützt. Allfällige Beschädigungen sind umgehend dem zuständigen Geometer Ackermann + Wernli AG, Vermessungs- und Ingenieurbüro, Bleichemattstrasse 43, Aarau, zu melden. Unterlassungen werden geahndet.

16. Bauinstallation / Beanspruchung von öffentlichem Boden

    a) Auf den öffentlichen Strassen dürfen keine Bauinstallationen errichtet werden. Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund und Boden zur Aufstellung von Gerüsten, Ablagerung von Baumaterialien darf nur nach vorheriger Zustimmung durch die Abteilung Bau und unter Kostenfolge gemäss § 5 des Gebührenreglements in Bausachen der Bauordnung der Gemeinde Küttigen erfolgen.

    b) Absicherungen von Baustellen mit Signalisationen, Abschrankungen und Beleuchtungen sind vorgängig mit der Abteilung Bau abzusprechen.

    c) Während der Bauzeit müssen Fussgänger und Anwohner ungehindert öffentliche Strassen passieren können. Für die Zufahrt von Hilfeleistenden wie Feuerwehr, Sanität usw. muss jederzeit eine Durchfahrt von 3.0 m gewährleistet werden.

    d) Bei Verschmutzungen durch Baustellenverkehr müssen Strasse und Trottoir in der Umgebung der Baustelle täglich gereinigt werden. Falls dies nicht oder nur ungenügend geschieht, kann die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.

    e) Hydranten und Schieber der Wasserversorgung dürfen nicht überdeckt oder entfernt werden. Sie müssen stets zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

    f) Durch den Bauvorgang verschmutzte und verstopfte Strasseneinlaufschächte sind sofort und nach Beendigung der Bauarbeiten gründlich zu reinigen.

g) Baustellenabwässer sind gemäss der Norm SN 509'431 (SIA 431) zu beseitigen (Auffangen und Neutralisation etc.).

h) Die Baustelle ist gegen unbefugtes Betreten fachgemäss abzusperren bzw. zu sichern.

i) Während der Bauzeit sind geeignete Massnahmen vorzukehren, um der erhöhten Brand- und Explosionsgefahr zu begegnen. Die/Der QS-Verantwortliche Brandschutz erstellt hierfür ein situations- und bauphasengerechtes Konzept und setzt dieses um.

   Es gelten die VKF-Brandschutzrichtlinie „Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz“ sowie das VKF-Brandschutzmerkblatt „Brandverhütung auf Baustellen“.

j) Für Baureklamen und permanente Reklameschilder ist ein Baugesuch einzureichen (Situationsplan mit Standorteintrag, Plan über Grösse, Gestaltung, Beschriftung und Farbgebung, Beschrieb usw.).

k) Die Nachbarschaft ist durch die Bauherrschaft frühzeitig über den Bauinstallationsplan, Beschränkungen der Durchfahrtsmöglichkeiten sowie ein Grobbauprogramm zu informieren.

17. Rückbau

a) Sämtliche Werkleitungen müssen vor Beginn der Rückbauarbeiten abgestellt werden.

b) Der nicht mehr benötigte Hausanschluss der Rückbauliegenschaft an der Kanalisationsleitung (Hauptleitung) ist fachgerecht nach den Weisungen der Abteilung Bau zu verschliessen. Es darf kein Abbruch- oder Aushubmaterial in die Kanalisation gelangen. Der verschlossene Anschluss ist mittels Foto zu dokumentieren und der Abteilung Bau zuzustellen.

c) Vor dem Eindecken der Anschlussstelle ist die Abteilung Bau zur Kontrolle aufzubieten.

d) Kellerräume sind abzubrechen. Das Überdecken von Keller- und anderen Hohlräumen ist nicht gestattet. Die Auffüllung hat vorschriftsgemäss mit geeignetem Material zu erfolgen.

e) Bei den Rückbauarbeiten ist seitens der Bauherrschaft alles vorzukehren, um die Nachbarschaft vor übermässigem Staub, Lärm oder weiteren negativen Beeinflussungen zu schützen. Die Baustelle ist für Passanten abzusperren.

f) Rückbauobjekte sind möglichst grossstückig mit geeigneter Staubbindung (zum Beispiel Benetzung) zu zerlegen. Es sind die in der Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen des Bundesamtes für Umwelt BAFU betrieblichen und technischen Massnahmen einzuhalten.

g) Bei grossflächigen Rückbauarbeiten, Abbrüchen und Sprengungen von Grossobjekten, welche eine Abkapselung nicht ermöglichen, ist eine geeignete Staubbindung, wie intensive Benetzung oder Wasservorhang, vorzusehen.

h) Der Rückbau der Liegenschaften ist der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), Bleichemattstrasse 12/14, Postfach, Aarau zu melden.

18. Entsorgung

a) Neubau-, Umbau- und Rückbauarbeiten haben im Sinn eines geordneten Rückbaus und einer optimalen Verwertung abzulaufen. Die anfallenden Bauabfälle (wie beispielsweise Beton, Ziegel, Backsteine, Mauerwerk, Altholz, Glas, Ziegel, Mischabfall usw.) sind entsprechend dem Mehrmuldenkonzept (MMK) des Schweizerischen Baumeisterverbandes getrennt zu sammeln, zu verwerten und entsprechend ihrer Qualität zu behandeln respektive zu entsorgen.

b) Der Abfall darf nicht über die ordentliche Kehrichtabfuhr entsorgt werden. Das Verbrennen von Materialien jeglicher Art (inkl. Bauholz) ist auf der Baustelle verboten. Die Bauherrschaft hat die Unternehmer auf diese Auflagen hinzuweisen.

19. Grabarbeiten/Aushub

    a) Vor der Ausführung von Grabarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund hat der Bauherr beziehungsweise der Architekt oder Unternehmer das Vorhandensein von Werkleitungen und Versorgungsanlagen schriftlich, telefonisch oder mündlich abzuklären.

    b) Nähere Auskünfte über folgende Anschlüsse erteilen:

        - Kanalisation: Abteilung Bau Küttigen (Tel. 062 839 93 12, bau@kuettigen.ch)
        - Wasser: Eddy Kaufmann AG, Neumattstrasse 42, Buchs (Tel. 062 837 70 20) oder Kurt Frey AG, Küttigen (Tel. 062 839 90 60)
        - Elektrizitätsanlagen: Eniwa AG, Industriestrasse 25, Buchs (Tel. 062 835 00 10, leitungsauskunft@eniwa.ch)
        - Kabelfernsehanlagen: Yetnet, Rankweg 2, Küttigen (Tel. 062 827 33 55)
        - Telefon: Swisscom (Tel. 0800 477 587, https://www.swisscom.ch/de/about/netz/anschluss/netzauskunft.html)
        - Gas: Eniwa AG, Industriestrasse 25, Buchs (Tel. 062 835 00 40, leitungsauskunft@eniwa.ch)

    c) Für Beschädigungen an Werkleitungen und Anlagen sowie daraus resultierenden Folgeschäden und Massnahmen (Versorgungsunterbruch, Provisorien usw.) haften die Unternehmer.

    d) Gesuche für den Aufbruch von Strassen zum Zweck der Verlegung von Anschlussleitungen sind bei Gemeindestrassen bei der Abteilung Bau und bei Kantonsstrassen beim zuständigen Kreisingenieur I (Lenzburg) einzureichen. In jedem Fall ist vorschriftsgemäss zu signalisieren, abzuschranken und zu beleuchten.

    e) Leitungsgräben in Strassen sind gemäss „Technische Vorschriften für das Wiedereinfüllen von Gräben im Bereich von Gemeindestrassen“ auszuführen.

    f) Die Belagsarbeiten sind nach den Vorschriften der Abteilung Bau zu erneuern und durch eine Strassenbaufirma ausführen zu lassen. Der Belagsaufbau und die Belagsstärke sind entsprechend dem vorhandenen Belag einzubauen. Bei den Anschnittstellen muss ein Bitumenband eingelegt werden.

    g) Die Vorschriften über die Ausführung von Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet (SN 640 538b) sind einzuhalten.

20. Im Weiteren sind folgende gesetzliche Bestimmungen Bestandteile der Bewilligung:

    a) Die Vorschriften des Energiegesetzes des Kantons Aargau (EnergieG) sowie der Verordnung zum Vollzug des Energiegesetzes des Kantons Aargau (EnergieG) und des Energiegesetzes des Bundes (EnG; Energievollzugsverordnung);

    b) Die Vorschriften des Brandschutzgesetzes (BSG), der Brandschutzverordnung (BSV), die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) sowie die Vollzugshilfen für den Brandschutz der Aargauischen Gebäudeversicherung.

21. Energetische und schallschutztechnische Massnahmen

    Bei Beendigung der Bauten und Anlagen und vor ihrer Benutzung haben die Bauherrschaft und die für das Projekt verantwortliche Person schriftlich zu bestätigen, dass gemäss bewilligtem Energienachweis gebaut wurde (§ 58 Abs.1 lit. d BauV).

22. Hindernisfreies Bauen

    Mehrfamilienhäuser / Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind nach Massgabe der Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) hindernisfrei zu erstellen.

23. Briefkasten

    Für die Anschaffung und die Installation der Hausbriefkästen gelten die Vorschriften des Postgesetzes und der Postverordnung. Es wird empfohlen, dementsprechend mit dem Kundendienst der Post Kontakt aufzunehmen.

24. Feuerungsanlagen

    Feuerungsanlagen gemäss § 6 der Brandschutzverordnung (zum Beispiel Kamine, Öfen, Cheminées u. a.) sind unverzüglich nach Fertigstellung des Rohbaus, das heisst vor dem Anbringen des Verputzes, der Vormauerung oder von Verschalungen, dem Feuerschauer (Kaminfegermeister Tischhauser, Erlinsbach) zur Kontrolle zu melden.

25. Zugang für die Feuerwehr

    Mehrfamilienhäuser und Tiefgaragen müssen gemäss Art. 44 der Brandschutznorm für den raschen und zweckmassigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit ungehindert zugänglich sein. Die dafür notwendigen Massnahmen sind gemäss den Angaben des örtlichen Feuerwehrkommandos zu realisieren.

26. Photovoltaikanlagen

    a) Die Photovoltaikanlage hat gemäss den kantonalen Vorgaben die nachstehenden gestalterischen Vorgaben zu erfüllen:

       - Die Anlage muss als kompakte Fläche in Erscheinung treten und hat sich der Dachform anzupassen;
       - Die Solaranlage muss innerhalb der Dachbegrenzungslinien (First, Walm, Traufe, seitliche Dachränder) angeordnet werden;
       - Die Anlage muss dem heutigen Stand der Technik entsprechen und reflexionsarm ausgebildet sein.

       Weiterführende Empfehlung:
       Im Sinne einer ruhigen Gesamtwirkung wie auch um allfällige nachbarschaftliche Unstimmigkeiten wegen Reflexionen zu vermeiden, empfiehlt der Gemeinderat, die Anlage rahmenlos oder mit schwarzen Rahmenprofilen auszugestalten und auf silbergraue Rahmen zu verzichten.

    b) Falls die Dachentwässerung über eine Versickerungsanlage oder als Trennsystem in die Sauberwasserleitung der Gemeindekanalisation erfolgt, darf zur Reinigung der Module nur sauberes Wasser verwendet werden und die Module müssen mit dem Hinweis "Verbot für Reinigungsmittel" gekennzeichnet werden.

    c) Bei der Ausführung von Solaranlagen ist zu beachten, dass diese über sichere Zugänge verfügen müssen (Mindestanforderung: Fachgerecht angeordnete Anschlagpunkte nach EN 795), so dass sie von den Arbeitnehmern sicher begangen werden können (vgl. VUV Art. 17 / Unfallverhütungsverordnung).

    d) Gemäss der SIA 232 sind geneigte Dächer mit Schneefängern auszurüsten, wenn auf Grund ihrer Lage oder Neigung Schneerutsche auf Strassen, Fusswege, Vorplätze oder Spielplätze erwartet werden können.

e) Im Brandfall bergen Solaranlagen spezielle Gefahren (zusätzliche Dachlast sowie elektrische Leitungsführung und Anordnung der Wechselrichter). Dem Feuerwehrkommando sind für den Löscheinsatz relevante Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

   Im Weiteren wird auf das VKF-Brandschutzmerkblatt «Solaranlagen» sowie das Stand der Technik-Papier „Solaranlagen“ der Swissolar verwiesen. Diese Bestimmungen sind einzuhalten.

27. Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

   a) Der Wasserabfluss ist konsequent vom Gebäude wegzuleiten. Potenziell gefährdete Gebäudeöffnungen, wie beispielsweise Lichtschächte sind um mind. 25 cm über das umliegende Terrain zu erhöhen.

   b) Bei der Terraingestaltung ist darauf zu achten, dass alle Flächen um das Gebäude ein nützliches Gefälle vom Gebäude weg aufweisen, um im Falle von starken Niederschlägen die Gefahr von Überschwemmungsschäden zu reduzieren.

   c) Bei Bedarf kann die AGV beratend beigezogen werden. Nach einem Überschwemmungsschaden kann die AGV geeignete Schutzmassnahmen verlangen. Nachträgliche Massnahmen sind in der Regel teurer und nur schwer ins Gesamtbild einzufügen.

28. Einfriedungen / Stützmauer

   a) Mit Einfriedungen ist gegenüber Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 60 cm einzuhalten (§ 111 BauG). Als Einfriedungen gelten auch lebende Hecken. Der Abstand von 60 cm gilt bis zur äussersten Flucht der geschnittenen Hecke. Die Gesamthöhe von 1.80 m, im Bereich einer Sichtzone von 0.60 m, darf nicht überschritten werden.

   b) Einfriedungen gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone müssen einen Mindestabstand von 60 cm einhalten (§ 28 BauV).

   c) Mauern zwischen privaten Grundstücken bis zu einer Höhe 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 0.50 m von der Grenze zurückzuversetzen.

29. Umgebung und ökologischer Ausgleich

   a) Bei Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mehr als 2:3 ist der Böschungsfuss resp. die Böschungskante um 60 cm von der Grenze zurückzuversetzen.

   b) Wesentliche Änderungen in der Umgebungsgestaltung wie Stützmauern, Einfriedigungen usw., welche nicht in den Projektplänen enthalten und gemässs § 49 BauV nicht von der Baubewilligungspflicht befreit sind, müssen dem Gemeinderat vorgängig zur Genehmigung eingereicht werden.

   c) Zur Schaffung von ökologischem Ausgleich im Sinne von § 13 und 14 der Naturschutzverordnung des Kantons Aargau (NSV) sind die Umgebungsarbeiten möglichst naturnah zu gestalten.

   d) Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

   e) Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume stehen zu lassen.

   f) Pflanzabstände richten sich nach § 72 und § 73 EG ZGB des Kantons Aargau. Gegenüber Grundstücken in der Bauzone haben Grünhecken einen Grenzabstand von 0.60 m ab Stockmitte aufzuweisen und dürfen nicht höher als 1.80 m sein.

30. Sicherheit

    a) Jede bei Normalbenutzung begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, muss durch ein Schutzelement gesichert sein. Als begehbar gilt jede Fläche, die für Personen zugänglich ist. Eine Gefährdung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1.00 m beträgt.

    b) Stützmauern ab einer Höhe von 1.0 m müssen eine Absturzsicherung aufweisen. Diese kann, bis zu einer Höhe von 1.50 m, mit einer Bepflanzung realisiert werden.

    c) Geländer und Brüstungen müssen eine Mindesthöhe von 1.0 m aufweisen und der SIA Norm 358 sowie den Bestimmungen und Weisungen der bfu entsprechen.

    d) Für die sichere Gestaltung der Spielplätze ist die bfu-Fachdokumentation «Spielplätze» zu beachten.

31. Lärm

    a) Gestützt auf die Lärmschutz-Verordnung (LSV) gelten für den Schallschutz die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181/2006 (gültig ab 01. Juni 2006).

    b) Die Vollzugsbehörde behält sich vor, nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft zu prüfen, ob die Schallschutzmassnahmen den Anforderungen genügen.

    c) Hinsichtlich der durch Baumaschinen verursachten Lärmimmissionen wird auf die Vorschriften der LSV verwiesen.

    d) In Bezug auf den Baulärm gilt die Richtlinie über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms gemäss Artikel 6 der Lärmschutzverordnung (Baulärm-Richtlinie).

    e) In Wohngebieten sind von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 20.00 bis 07.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen lärmige Hobbys sowie jegliches Arbeiten mit lärmigen Werkzeugen und Maschinen (zum Beispiel Baumaschinen, Rasenmäher, Laubbläser, Hochdruckreiniger, Hämmer, Fräsen, Bohrer, Motorsägen usw.) untersagt. Im Voraus bewilligte Ausnahmen bleiben vorbehalten (§ 13 Abs. 2 Polizeiverordnung PolVO).

    f) Die Bauherrschaft wird aufgefordert, dafür zu sorgen, dass während den Bauarbeiten auf die umliegenden Nachbarhäuser bezüglich Lärm Rücksicht genommen wird. Der Lärm von Baumaschinen ist mittels geeigneter schalldämmender Einrichtungen zu reduzieren. Die Vorrichtungen müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Übermässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm, Staubentwicklung, Erschütterung usw. sind zu vermeiden.

32. Luftreinhaltung

    a) Hinsichtlich Luftreinhaltung auf Baustellen gilt die Richtlinie über betriebliche und technische Massnahmen zur Begrenzung der Luftschadstoff-Emissionen von Baustellen (Baurichtlinie Luft).

    b) Bei staubenden Arbeiten, wie Lagerung von Schüttgütern, Umschlagprozessen und Transportvorgängen (inklusive Fahrwegen), sind Massnahmen zu treffen, damit keine sichtbaren Staubemissionen auftreten, welche die Nachbarschaft beeinträchtigen können.

    c) Neue Bauten haben den Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985 zu entsprechen und vorschriftswidrige Altanlagen sind anzupassen.

33. Vogelfreundliches Bauen mit Glas (§ 36b BauV)

    Bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 5 m² sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen zu prüfen.

34. Grundstückszufahrten und Vorplätze

    a) Grundstückszufahrten und Vorplätze sind gemäss Norm SN-640050 entlang von öffentlich zugänglichen Strassen auf eine Tiefe von mindestens 5 m ab Fahrbahnrand so zu befestigen, dass eine Verschmutzung der Strasse vermieden wird (Sickerbeton-Formsteine, Rasengittersteine, Belag usw.). Ausfahrten sind beidseitig mit einem Radius von mind. 2.00 m abzurunden.

    b) Im Bereich der Einmündungen sind Sichtzonen zu gewährleisten. In den Sichtzonen muss eine freie Sicht in einer Höhe von 60 cm bis 3.0 m gewährleistet sein. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen. Diese Bedingungen sind für das eigene Grundstück verbindlich. Um die Herstellung und Erhaltung der Übersicht auf den benachbarten Grundstücken hat sich die Bauherrschaft zu bemühen.

    c) Entlang der Parzellengrenze zum Strassenrand bzw. bei der Hauszufahrt ist ein Doppelbundstein, Typ 12/20, gemäss der ATB-Norm 401.101 des Departements BVU, Abteilung Tiefbau, vorzusehen. Material für sämtliche Steine: Granit.

       https://ag.scodi.net/app/viewer/?id=EmbeddedDocument_TTUTQMQGEeWJis0s89zpuQ

    d) Grundstückszufahrten und Vorplätze sind so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die vortrittsberechtigte Strasse abfliesst. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist in angrenzendes Wiesland verlaufen und versickern zu lassen.

    e) Die gesamten Anpassungsarbeiten an das Strassenareal gehen zulasten der Bauherrschaft.

35. Wasseranschluss

    a) Der Wasseranschluss ist gemäss den Vorschriften des Wasserreglements und allfälligen speziellen Bedingungen in dieser Baubewilligung zu erstellen.

    b) Der Konzessionär darf nur Installationsmaterialien und Apparate einbauen und verwenden, die dem lokalen Netzdruck und den Wasserverhältnissen und -eigenschaften am Verwendungsort entsprechen.

    c) Aufgrund des verhältnismässig niederen PH-Wertes unseres Trinkwassers (knapp unter 7.3) ist für die Hausinstallation die Verwendung von nicht korrodierenden Leitungsmaterialien wie Polyäthylen, rostfreier Stahl usw. angezeigt. Weiter wird empfohlen, unmittelbar nach der Wasseruhr einen Feinfilter einzubauen.

    d) Wasserentnahme von Hydranten ist unzulässig. Der Wasseranschluss muss deshalb vor Baubeginn ausgeführt werden.

    e) Der Hausanschluss ist durch die in der Gemeinde konzessionierten Installateure erstellen zu lassen. Die Leitung darf erst nach erfolgter Vermessung durch das Ingenieurbüro Lienhard, Bolimattstrasse 5, Buchs zugedeckt werden. Bei Nichtbeachtung dieser Weisung wird eine Freilegung der entsprechenden Leitung auf Kosten der Bauherrschaft veranlasst.

36. Kanalisation

    a) Gemäss den technischen Ausführungsvorschriften sind für die Ausführung der Kanalisation die Schweizernorm SN 592 000 „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung“, die SIA Norm 190 „Kanalisationen“ sowie der Ordner "Siedlungsentwässerung" der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt massgebend.

    b) Für Kanalisationsleitungen sind Rohre gemäss der VSA – Zulassung zu verwenden.

37. Durchleitungsrecht

    Erfolgt der Wasser- bzw. Abwasseranschluss über eine Privatleitung oder über fremde Grundstücke, so ist dieses Benützungs- und / oder Durchleitungsrecht privatrechtlich zu regeln (mit Grundbucheintrag). Gemeinsame private Leitungen sind nach der SIA Norm 190 zu planen und zu erstellen.

38. Regenwasser

    a) Sauberwasser (Dach- und Sickerwasser) sind nach Möglichkeit auf derselben Parzelle zu versickern.

    b) Balkone und Terrassen dürfen nicht am Sickerschacht angeschlossen werden. Die Abläufe können über die Humusschicht zur Versickerung gebracht werden (zum Beispiel Speier) oder falls der Untergrund sehr schlecht durchlässig und keine sickerfähige Schicht vorhanden ist, gebührenpflichtig an die Kanalisation angeschlossen werden.

    c) Versickerungsanlagen sind gemäss den Richtlinien der Abteilung für Umwelt auszuführen (Ordner Siedlungsentwässerung, Kap. 14). Ein Überlauf von Sickeranlagen in die Schmutzwasserleitung ist nicht erlaubt.

    d) Das Niederschlagswasser (Dachwasser) und das stetig anfallende nicht verschmutzte Abwasser (Drainage-Sickerleitung) muss bis zur Grundstücksgrenze getrennt vom verschmutzten Abwasser abgeleitet werden (Art. 11 Gewässerschutzverordnung (GSchV).

    e) Das Dachwasser darf nicht an der Drainage-Sickerleitung angeschlossen werden. Es muss mit separater Leitung in den Schlammsammler geleitet werden (SN 592 000 Kapitel 4.1.1 und 5.5.3.4).

    f) Deckel von Schlammsammler und Sickerschacht müssen verschliessbar, beschriftet und gegenüber dem Terrain um mindestens 10 cm erhöht sein.

39. Schmutzwasser

    a) Der Anschluss an die Gemeindekanalisation darf nur mittels Bohren (nicht Spitzen!) und zugehörigem Spezialflansch erstellt werden. Vor dem Eindecken der Anschlussstelle ist die Abteilung Bau zur Kontrolle und zum Einmessen aufzubieten.

    b) Die fachgerechte Ausführung der Kanalisationsanschlüsse ist mittels Kanalfernsehaufnahmen (auf DVD) und einer Dichtheitsprüfung zu belegen. Das Ergebnis der Dichtheitsprüfung ist in einem Protokoll (Norm SIA 190) festzuhalten. Die Aufnahme ist der Abteilung Bau zu übergeben. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

    c) Für die Nachführung des Abwasserkatasters werden die hauptsächlichen Leitungselemente (Kanalanschluss, Kontrollschacht) durch das Ingenieurbüro Ackermann + Wernli AG, Bleichemattstrasse 43, Aarau, im Auftrag der Gemeinde, eingemessen. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Leitungselemente zugänglich bleiben. Der Abteilung Bau ist rechtzeitig der Zeitpunkt der Abnahme der Leitungselemente mitzuteilen. Sie behält sich vor, deren Freilegung zu verfügen.

    d) Die oberirdischen Besucherparkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

40. Stromanschluss

    Für den Stromanschluss ist bei der Eniwa AG, Industriestrasse 25, Buchs, vor Baubeginn, die erforderliche Bewilligung einzuholen.