

Allgemeine Bauvorschriften

HINWEIS

Diese „Allgemeinen Bauvorschriften“ sollen der Bauherrschaft helfen, sich mit den vielen Vorschriften besser zurechtfinden zu können. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die vollständigen Vorschriften finden Sie in den massgebenden Reglementen und Gesetzen wie Bau- und Nutzungsordnung, Wasser- und Abwasserreglement, Kantonale Baugesetzgebung etc.

Abkürzungen

| | |
|-------|---|
| BauG | Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01.1993 |
| ABauV | Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23.02.1994 |
| BNO | Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gansingen vom 19.06.2009 |

1 Massgebende rechtliche Grundlagen, Verantwortlichkeiten

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Die Bauausführung hat den Bestimmungen der BNO sowie der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung zu entsprechen. Im Übrigen gelten die nachfolgenden Bestimmungen und die einschlägigen Reglemente der Gemeinde, wie insbesondere das Wasser- und Abwasserreglement sowie allfällige für das Bauvorhaben erteilte Bewilligungen und/oder Auflagen kantonalen Stellen. | Vorschriften der BNO sowie der kant. und eidg. Gesetzgebung |
| 1.2 | Die allfälligen von den Bewilligungsinstanzen in den Plänen eingetragenen Korrekturen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Abweichungen von den genehmigten Plänen sind nur mit vorheriger Zustimmung der Bauverwaltung zulässig. Gegebenenfalls ist die Bauverwaltung über einen allfälligen Wechsel der Bauherrschaft zu informieren. | Plan-korrekturen |
| 1.3 | Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. | Verantwortlichkeit |

2 Vorschriften während der Bauphase

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 | Gemäss den Bestimmungen des Polizeireglements Oberes Fricktal sind Bauarbeiten, die störenden Lärm verursachen, zwischen 22.00 und 06.30 Uhr sowie zwischen 12.00 und 13.00 Uhr nicht gestattet. Während der Bauphase sind sämtliche übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu vermeiden (Art. 684 ff ZGB). | Baulärm, Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft |
| 2.2 | Vor Baubeginn sind dem zuständigen Kreisgeometer Bezirk Laufenburg (<i>Adresse siehe Seite 4</i>) gefährdete Grenzzeichen, Polygonpunkte (Doppelring mit Nr.) und Triangulationspunkte (Dreiecke mit Nr.) bekannt zu geben. | March- und Vermessungszeichen |

Marchsteine oder Vermessungszeichen dürfen weder beschädigt noch überdeckt oder entfernt werden. Fehlende Grenzzeichen sind spätestens vor der Schnurgerüstkontrolle auf Kosten der Bauherrschaft durch den Kreisgeometer ersetzen zu lassen.

- 2.3 Vor Ausführung von Grabarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund hat die Bauherrschaft Lage und Verlauf von unterirdischen Leitungen und Kabeln abzuklären und diese, soweit erforderlich, nach Rücksprache mit dem Gemeinderat, zu verlegen. Die Bauverwaltung übernimmt mit der Baubewilligungserteilung keine Haftung für die Vollständigkeit der Einzeichnungen in den Plänen. Der Bauherr haftet für entstehende Schäden, für Wasserverluste, die Folgen von Stromausfall usw. Kommen im Verlauf von Bauarbeiten Werkleitungen und dergleichen zum Vorschein, so ist die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen, damit die notwendigen Schutzmassnahmen getroffen werden können.

Werkleitungen

- 2.4 Bei Baubeginn ist das Bauobjekt mit dem beiliegenden Formular zur steigenden Versicherung anzumelden. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist das Gebäude definitiv versichern zu lassen.

Gebäudeversicherung

- 2.5 Das Bauwasser wird pauschal verrechnet. Der Preis beträgt CHF 200.00, bei mehr als zwei Wohneinheiten CHF 400.00. Vor Bezug ab Hydrant ist mit Brunnenmeister Thomas Erdin (*Adresse siehe Seite 4*) Kontakt aufzunehmen.

Bauwasser

- 2.6 Baubeginn und Name des verantwortlichen Bauleiters sind der Gemeindeverwaltung mit beiliegendem Formular vor Beginn der Bauarbeiten zu melden.

Meldepflicht

Mit den Meldeblättern (siehe Beilage zur Baubewilligung) sind, gemäss § 40 ABauV, zur Kontrolle anzumelden:

- Profilkontrolle
- Schnurgerüstkontrolle
- Wasseranschluss (vor Eindecken der Leitungsgräben)
- Kanalisationsanschluss (vor Eindecken der Leitungsgräben)
- Anschluss Sauberwasserleitung (vor Eindecken der Leitungsgräben)
- Energieversorgung (vor Eindecken der Leitungsgräben)
- bei Zivilschutzbauten das bevorstehende Einbringen des Betons nach der Armierung und die Fertigstellung des Luftschutzraumes
- Fertigstellung der Feuerungsanlage
- Bauvollendung (vor Bezug)

Verstösse gegen die Vorschriften des Baugesetzes und der ABauV werden gemäss § 160 BauG geahndet.

- 2.7 Die Zuständigkeiten für die Kontrollen sind aus den Meldeformularen ersichtlich. Die Kosten der Kontrollen gehen gemäss dem Gebührenreglement zur BNO zu Lasten der Bauherrschaft.

Zuständigkeiten, Kosten

| | | | |
|---|--|--|---|
| 3 | Baulicher Luftschutz | Für den Schutzraum gelten die „Technischen Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau“ (TWP 1984) sowie die „Technischen Weisungen für die Konstruktion und Bemessung von Schutzbauten“ (TWK 1994). Die massgebenden Vorschriften sowie Auflagen und Bedingungen des Kantons, d.h. der Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz (AMB), werden zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Das Projektgenehmigungsformular resp. das Antragsformular zur Leistung einer Ersatzabgabe ist zusammen mit den in den Formularen aufgeführten Plänen zur Kontrolle und Bewilligung auf dem Dienstweg (über die Gemeinde) einzureichen. Bewilligungsbehörde ist der Kanton (AMB). Die entstehenden Kosten sind von der Bauherrschaft zu tragen. | TWP 1984 TWK 1994 |
| 4 | Brandschutz | Allfällige Auflagen zum Brandschutz sind direkt der Baubewilligung zu entnehmen. | Brandschutz |
| 5 | Nachweis energetischer Massnahmen | Allfällige Auflagen zum Nachweis energetischer Massnahmen sind direkt der Baubewilligung zu entnehmen. | Energetische Massnahmen |
| 6 | Abwasserbeseitigung | Die einschlägigen Vorschriften des Abwasserreglements sowie des Ordners „Siedlungsentwässerung“ der Abteilung für Umwelt des Kantons Aargau sind zu beachten. Die Anschlüsse haben nach den technischen Ausführungsvorschriften des Abwasserreglements (§ 17 und folgende) zu erfolgen. Es ist besonders zu beachten, dass das Dach- und Sickerwasser nicht in die Kanalisationsleitung eingeleitet werden darf. | Abwasserreglement Trennsystem (§ 23 Abwasserreglement) |
| 7 | Wasseranschluss | Die einschlägigen Vorschriften des Wasserreglements sind zu beachten. Der Wasserzähler ist bei der Gemeindeverwaltung zu beziehen. | Wasserreglement |
| 8 | Stromanschluss | Gesuche für Stromanschlüsse sind unter Beilage der verlangten Unterlagen vor Inangriffnahme der Bauarbeiten der AEW Energie AG (<i>Adresse siehe Seite 4</i>) einzureichen. | AEW Energie AG |
| 9 | Feuerpolizei | Das kantonale Brandschutzgesetz vom 21.02.1989 (BSG) sowie die dazugehörige Brandschutzverordnung vom 23.03.2005 (BSV) ist zu befolgen. Die Feuerungsanlagen sind, nach erfolgter Meldung (§ 6 ff BSV), vom zuständigen Fachmann (Kaminfegermeister Markus Hollenstein, Kaisten [<i>Adresse siehe Seite 4</i>]) abnehmen zu lassen. Für Heizungsanlagen ist der Gemeinde ein entsprechendes Gesuch einzureichen. | Feuerpolizeiliche Vorschriften |

| | | |
|------|---|-----------------------|
| 10 | Durchleitungsrechte | |
| | Durchleitungsrechte für private Leitungen (Hausanschlüsse) sind vor Baubeginn nach ZGB Art. 691 zu regeln und als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. | ZGB Art. 691 |
| 11 | Beanspruchung von öffentlichem Boden | |
| 11.1 | Die Beanspruchung von öffentlichem Boden bedarf einer Bewilligung (§ 103 BauG, § 44 ABauV, § 4 Gebührenreglement zur BNO). | Bewilligungspflicht |
| 11.2 | Für Leitungsaufbrüche im Strassengebiet und in öffentlichem Gewässer sind dem Gemeinderat besondere Gesuche unter Beilage der erforderlichen Situationspläne einzureichen. | Gesuchstellung |
| 12 | Briefkasten / Hausnummern | |
| 12.1 | Die Briefkastenvorschriften der Post sind zu beachten. Auskunft über die Platzierung des Briefkastens erteilt die Poststelle Mettau. | Merkblatt Post |
| 12.2 | Die Gemeinde stellt gratis eine Hausnummer zur Verfügung. Sie kann auf der Gemeindekanzlei bezogen werden. | Hausnummer |
| 13 | Gebühren | |
| 13.1 | Die Berechnung der Anschlussgebühren stützt sich auf die Bestimmungen gemäss Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Gansingen vom 01.07.2009. | Anschlussgebühren |
| 13.2 | Die Gebühren und Kosten richten sich nach dem Gebührenreglement zur BNO. | Baubewilligungsgebühr |
| 13.3 | Die Gebühren (Baubewilligungsgebühren, Anschlussgebühren) werden mit der Baubewilligung verfügt. | Bezug |

| Adressen |
|--|
| Gemeindeverwaltung Hinterdorfstrasse 1 5272 Gansingen Tel. 062 865 01 50 Fax 062 865 01 59 gemeindekanzlei@gansingen.ch |
| Brunnenmeister Alfred Bühler Hinterdorfstrasse 1 5272 Gansingen Tel. 079 694 92 70 |
| AEW Energie AG Silvio Süess Schöneggstrasse 20 5417 Untersiggenthal Tel. 056 298 51 48 info@aew.ch |
| Kaminfegermeister Markus Hollenstein Breitenacker 1 5082 Kaisten Tel. 062 874 31 18 Fax 062 874 31 20 hollenstein@pop.agri.ch |
| Kreisgeometer Bezirk Laufenburg BREM Geomatik Dammstrasse 3 5070 Frick Tel. 062 865 30 00 geometer@brem-geomatik.ch |
| Fachstelle Bau KSL Ingenieure AG Dammstrasse 3 5070 Frick Tel. 062 865 30 89 bauverwaltung@ksl-ing.ch |