



# Allgemeine Bedingungen und Auflagen

## 1. Allgemeine Kommunale Auflagen und Bedingungen

- 1.1. Bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die vom Gemeinderat bewilligten Planunterlagen, die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes, der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Reglemente der Technischen Betriebe der Gemeinde Stetten zu befolgen.
- 1.2. Allfällige Planänderungen oder -ergänzungen sind dem Gemeinderat vor deren Ausführung zur Bewilligungserteilung einzureichen. Bei Unterlassung wird der Gemeinderat die Bauarbeiten sofort einstellen lassen, bis die Änderungen oder Ergänzungen rechtskräftig bewilligt sind.
- 1.3. Die Bewilligung erstreckt sich nur auf öffentlich-rechtliche Belange. Privatrechtliche Ansprüche bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 1.4. Die Bewilligungsinhaber sind verpflichtet, sämtliche Auflagen und Bedingungen dieser Baubewilligung mit weiterer Überbindungspflicht einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 1.5. Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Rechtskraft. Wird innert dieser Frist nicht mit den Bauarbeiten begonnen, verliert die Baubewilligung ihre Gültigkeit.
- 1.6. Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen sind Bauherrschaft und Bauleitung verantwortlich.
- 1.7. Mit der Erteilung der Baubewilligung und der Ausübung der baupolizeilichen Kontrolle übernehmen weder der Gemeinderat noch die Kontrollorgane eine Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung etc.
- 1.8. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.
- 1.9. Mit dem Baubeginn anerkennt die Bauherrschaft sämtliche Auflagen und Bedingungen sowie die Gebühren- und Auslagenrechnung.
- 1.10. Vor der Ausführung der Grabarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund hat sich die Bauherrschaft bei folgenden Stellen über das Vorhandensein von Bodenkabeln und Rohrleitungen zu erkundigen:

Telefonkabel: Swisscom Fixnet AG, 8000 Zürich, Tel. 0800 800 800; Baumeldedienst verlangen

Gemeindeeigene Werkleitungen (Wasser, Kanalisation):  
Gemeindekanzlei Stetten, Tel. 056 485 85 50

Strom: AEW Energie AG, Ringstrasse 5, 5620 Bremgarten (Tel. 056 648 44 11)

Radio/TV-Kabelnetz: Cablecom Mittelland AG, Hintermättlistrasse 11, 5506 Mägenwil, Tel. 0800 660 800.

Bei diesen Stellen können die entsprechenden Leitungspläne (soweit vorhanden) eingesehen werden.

Abbruchmaterial und Baumaterialabfall darf nicht verbrannt, sondern muss umweltgerecht entsorgt werden.

- 1.11. Bei der Auftragserteilung für den Aushub oder andere Tiefbauarbeiten ist die wahrheitsgemäss ausgefüllte und unterzeichnete „Deklaration für die Materialablagerung“ in der Deponie abzugeben, in welcher der Aushub abgelagert werden soll.
- 1.12. Während der Bauzeit hat die Bauherrschaft für die Sauberhaltung und den Unterhalt der öffentlichen und privaten Strassen und Gehwege besorgt zu sein. Die Behebung allfälliger bei der Abnahmekontrolle festgestellter Mängel geht zu Lasten der Bauherrschaft.
- 1.13. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person der Bauherrschaft oder der Grundeigentümer ein, ist dem Gemeinderat umgehend schriftlich Mitteilung zu machen.
- 1.14. **Die Bauherrschaft ist zu folgenden schriftlichen Anzeigen verpflichtet:**

**Beginn der Bauarbeiten unter gleichzeitiger Bekanntgabe des Namens der zuständigen Bauleitung:**

**Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen; 056 621 93 91; [info@kohli-partner.ch](mailto:info@kohli-partner.ch)**

**und**

**Gemeindekanzlei, Schulhausstrasse 4, Steffen; 056 485 85 50; [gemeindekanzlei@stetten-ag.ch](mailto:gemeindekanzlei@stetten-ag.ch)**

**Die Kontrolle des Schnurgerüstes:**

**Amtlicher Nachführungsgeometer des Bezirks Baden oder fachlich gleichermassen versiertes privates Vermessungsbüro**

**Das bevorstehende Eindecken von Leitungsgräben Kanalisation und Wasser:**

**Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen; 056 621 93 91; [info@kohli-partner.ch](mailto:info@kohli-partner.ch)**

**Das bevorstehende Versetzen des Öltanks / Melden von Brandschutzauflagen:**

**Kurt Schnyder, Kaminfeger, Reusshaldeweg 9, Steffen, Tel. 056 496 12 12**

**Die Beendigung des Rohbaus:**

**Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen; 056 621 93 91; [info@kohli-partner.ch](mailto:info@kohli-partner.ch)**

**Die Beendigung der Feuerungsanlagen vor dem äusseren Putz:**  
Kurt Schnyder, Kaminfeger, Reussaldeweg 9, Stetten, Tel. 056 496 12 12

**Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen; 056 621 93 91;  
[info@kohli-partner.ch](mailto:info@kohli-partner.ch)**

**Bei nicht rechtzeitiger oder verspäteter Meldung der Abnahmen durch die Bauherrschaft, insbesondere bei Kanalisationen, wird die Bauherrschaft verpflichtet, auf eigene Kosten Kanalfernsehaufnahmen in Auftrag zu geben und diese der Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Bei Nichtmeldung oder verspäteter Meldung kann auf Kosten des Bauherrn der Graben geöffnet werden, damit die Leitung/en überprüft werden kann/können. Sämtliche für diese zusätzlichen Aufwändungen entstehenden Kosten hat die Bauherrschaft zu tragen. Die gleiche Regelung gilt auch für die Wasserversorgung (ausgenommen Kanalfernsehaufnahmen).**

- 1.15. Der Nachweis über energetische Massnahmen bildet integrierender Bestandteil dieser Bewilligung und ist entsprechend umzusetzen.
- 1.16. Für allfällige Schäden an öffentlichem Eigentum haftet die Bauherrschaft.
- 1.17. Über den Schutz der Umgebung bei Bauarbeiten gilt die kantonale Verordnung über den Baulärm.
- 1.18. Öffentliche Einrichtungen wie Hydranten, Schächte, Kandelaber, Werkleitungen und dergleichen sind zu schützen.
- 1.19. Nach Inangriffnahme der Bauarbeiten am Gebäude ist der Neubau der Aargauischen Gebäudeversicherung in Aarau zur steigenden Versicherung anzumelden. Der Gebäudeversicherung ist eine Fotokopie des genehmigten Katasterplanes der Anmeldung zur Bauversicherung beizulegen.
- 1.20. Grenz- und Vermessungszeichen dürfen nicht versetzt, entfernt oder beschädigt werden. Fehlende Grenzzeichen sind spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft durch den Nachführungsgeometer ersetzen zu lassen. Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist der Geometer, Herr Beat Steinmann, Baden, telefonisch zu benachrichtigen.
- 1.21. Nach Bauvollendung sind sämtliche fehlenden oder beschädigten Grenzzeichen der Bauparzelle auf Kosten der Bauherrschaft durch den Geometer rekonstruieren und setzen zu lassen.
- 1.22. Nach Fertigstellung der Baute wird er zuständige Nachführungsgeometer gemäss Auftrag des Gemeinderates die Veränderungen erfassen und im Vermessungswerk und Grundbuch aktualisieren. Die Mitarbeitenden des Nachführungsgeometers werden sich vor Beginn der Feldarbeiten an der Haustüre anmelden. Die Kosten gehen gemäss § 47 Abs. 3 resp. § 48 der Verordnung über die Geoinformation im Kanton Aargau (KGeoIV SAR 740.111) zu Lasten des Grundeigentümers als Verursacher der Veränderung.

- 1.23. Die Briefkastenvorschriften der Schweizerischen Post sind zu beachten. Das entsprechende Merkblatt kann bei jeder schweizerischen Poststelle bezogen werden.
- 1.24. Die Hausnummer ist beim Bauamt Stetten zu beziehen und ist gut sichtbar an der Fassadenfront auf einer Höhe von ca. 2,50 m anzubringen.
- 1.26. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Gemeinderat ein Plansatz über das ausgeführte Bauwerk einzureichen (inkl. Werkleitungspläne).

## 2. Zivilschutz

- 2.1. Für den Schutzraum sind die Technischen Weisungen für den privaten Schutzraum einzuhalten. Die Armierung muss durch den Ortsexperten für baulichen Zivilschutz kontrolliert werden. Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen; 056 621 93 91; [info@kohli-partner.ch](mailto:info@kohli-partner.ch) ist hierzu rechtzeitig zu informieren.
- 2.2. Der Schutzraum ist aufgrund der genehmigten, eventuell von der Abteilung Zivile Verteidigung oder dem Ortsexperten korrigierten Pläne mit den vollständigen dazugehörigen Einrichtungen (Liegestellen, Trockenklosetts etc.) zu erstellen.

## 3. Strom

- 3.1. Der Stromanschluss ist nach den Richtlinien und Reglementen der AEW Energie AG auszuführen.
- 3.2. Die elektrischen Installationen und Zuleitungen dürfen nur von zugelassenen Fachpersonen ausgeführt werden.
- 3.3. Für die Schutzmassnahmen ist die Fundamentarmierung als Erder auszubilden oder es sind spezielle Fundamenteerder zu verlegen.
- 3.4. Die Tarifzähler, Stromwandler, Spitzenwertzähler und Empfänger werden durch die AEW Energie AG, Bremgarten, zur Verfügung gestellt und sind dort zu beziehen. Das Montieren der Messgeräte in einem Aussenkasten ist ebenso Sache des beauftragten Installateurs, wie das Plombieren sämtlicher Apparate.
- 3.5. Die Leitungsführung wird von der Firma Kohli + Partner Kommunalplan AG, aufgenommen. Sie ist rechtzeitig vor dem Eindecken der Gräben zu kontaktieren.

## 4. Wasserversorgung

- 4.1. Der Wasseranschluss ist nach dem Wasserreglement der Gemeinde Stetten und den Leitsätzen für die Erstellung von Wasserinstallationen des Schweizerischen Vereines des Gas- und Wasserfaches (SVGW) auszuführen.

Die Vorschriften des Aarg. Versicherungsamtes, des Kantonalen Laboratoriums sowie eidgenössische und kantonale Vorschriften bleiben vorbehalten.

- 4.2. Die sanitären Installationen und Zuleitungen dürfen nur durch vom Gemeinderat zugelassene Fachpersonen ausgeführt werden.
- 4.3. Die Hauszuleitungen führen von der öffentlichen Leitung über den Absperrschieber bis zum Hauptabstellhahn im Innern des Gebäudes. Es sind Kunststoffrohre mit Ortungsband zu verlegen. Zudem wird empfohlen, bei den hausinternen Installationen Leitungsmaterialien zu verwenden, welche nicht korrodieren (z.B. Polyethylenrohre, rostfreier Stahl).
- 4.4. Die Wasseruhr wird durch die WV Stetten zur Verfügung gestellt und ist beim Brunnenmeister, Herr Reto Friedli (Tel. 056 485 77 27), zu beziehen. Das Montieren derselben ist Sache des beauftragten Installateurs.
- 4.5. Im Hinblick auf eine künftige elektronische Fernablesung des Wasserverbrauchs, ist durch den Elektroinstallateur vom Standort der Wasseruhr bis in den EW-Aussenanschlusskasten eine Rohrverbindung KRF 11 mit Kabel U72 1x4x0,8 zu verlegen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 4.6. Die Leitungsführung wird von der Firma Kohli + Partner Kommunalplan AG, aufgenommen. Sie ist rechtzeitig vor dem Eindecken der Gräben zu kontaktieren.

## 5. Umweltschutz

- 5.1. Für die Beseitigung des Abwassers sind die Richtlinien "Siedlungsentwässerung" des Aarg. Baudepartements massgebend.
- 5.2. Das Dach- und Sickerwasser ist gemäss den Richtlinien "Siedlungsentwässerung" des Aarg. Baudepartements versickern zu lassen oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten.
- 5.3. Für den Ausbau, die Dimensionierung und Rohrmaterialwahl der Kanalisationsleitungen sind in Ergänzung zum Abwasserreglement der Gemeinde Stetten die SN 592 000 - 2002 des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) und des Schweizerischen Spenglermeister- und Installateurverbands (SSIV) massgebend.
- 5.4. Die Leitungsführung wird von der Firma Kohli + Partner Kommunalplan AG, aufgenommen. Sie ist rechtzeitig vor dem Eindecken der Gräben zu kontaktieren.
- 5.5. Die Fertigstellung sämtlicher Leitungen und Anschlüsse ist der Firma Kohli + Partner Kommunalplan AG, rechtzeitig zur Kontrolle anzumelden. Diese prüft sie und verfügt die Änderung vorschriftswidriger Anlagen. Die Anordnung von Dichtigkeitsproben bleibt vorbehalten. Die Eindeckung und Inbetriebnahme der Abwasseranlagen sind erst zulässig, nachdem der Baukontrolleur die vorschriftsgemässe Erstellung derselben festgestellt hat.

## 6. Brandschutz

- 6.1. Die Vorschriften der "Vollzugshilfen Brandschutz" der Aargauischen Gebäudeversicherung sind einzuhalten.
- 6.2. Die der Baubewilligung beiliegenden Brandschutzaufgaben bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung.

## 7. Strassen, Zufahrten, Umgebungsarbeiten

- 7.1. Sofern Plätze mit einem Hartbelag versehen werden, ist das anfallende Oberflächenwasser via Schlammsammler der Gemeindekanalisation zuzuführen.
- 7.2. Allgemeine Umgebungsarbeiten, Böschungen und Stützmauern sind vorgängig der Arbeitsausführung mit den Nachbarn an Ort und Stelle abzusprechen.