

Allgemeine Bedingungen zur Baubewilligung

1. Allgemeine Bedingungen und Auflagen:

- 1.1 Für die Bauausführung gelten das Baugesetz des Kantons Aargau und die Gemeindebauvorschriften (Bau- und Nutzungsordnung, Sondernutzungspläne, Kanalisations- und Wasserreglements etc.), sowie die kantonalen Vorschriften betreffend Wärmedämmung und Brandschutz. Weitere Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts werden ausdrücklich vorbehalten.
- 1.2 Diese Baubewilligung hat öffentlich-rechtlichen Charakter. Privatrechte werden durch sie nicht berührt oder begründet und bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Bauherrschaft verpflichtet sich, die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 1.3 Die vom Gemeinderat bewilligten Pläne gelten als Bestandteile dieser Baubewilligung und sind verbindlich für die Bauausführung. Abweichungen von diesen Plänen und Projektergänzungen sind dem Gemeinderat vorgängig zur Bewilligung einreichen.
- 1.4 Für die Einhaltung der Baubewilligung sind Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer solidarisch verantwortlich. Durch die Erteilung einer Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrollen übernehmen der Gemeinderat und seine Kontrollorgane keine Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, Bauphysik, Einhaltung der Belastungsgrenzwerte, erdbebengerechte Bauweise, usw. Das Einfordern allfälliger Förderbeiträge ist Sache der Bauherrschaft.
- 1.5 Die Bauherrschaft bzw. deren Vertretung hat den vorgesehenen Baubeginn im Voraus schriftlich unter Verwendung des entsprechenden Formulars zu melden. **Mit den Bauarbeiten (inkl. Installationen sowie Erd- und Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die Baufreigabe aufgrund der vorstehenden Meldung erteilt ist.** Mit dem Baubeginn werden die Vorschriften der Baubewilligung vollumfänglich anerkannt.
- 1.6 Bei Beginn der Bauarbeiten ist das Bauobjekt durch die Bauherrschaft bei der Aargauischen Gebäudeversicherung in Aarau zur obligatorischen Bauzeitversicherung anzumelden. Nach Fertigstellung ist die definitive Schätzung zu verlangen.
- 1.7 Die Baukontrollen sind der Bauverwaltung Unterkulm telefonisch unter Telefon 058 733 33 44 oder per E-Mail an bauverwaltung@fluryag.ch rechtzeitig anzumelden:
 - Baubeginn gemäss Ziffer 1.5
 - bei Schutzräumen die verlegte Armierung vor dem Zuschalen der Wände und vor dem Einbringen des Betons für die Decke
 - das bevorstehende Versetzen von Tankanlagen (> 2'000 Liter)
 - Beendigung des Rohbaus bzw. der Dämm-Massnahmen
 - Fertigstellung der Bauten und Anlagen vor ihrer Benutzung

Die Erstellung des Schnurgerüsts mit markierter Erdgeschosshöhe ist dem Bezirksgeometer Zbinden Geo AG, 5726 Unterkulm, telefonisch unter 062 768 20 60, per Fax 062 768 20 69 oder per E-Mail info@zbinden-geo.ch rechtzeitig anzumelden. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie das bevorstehende Eindecken von Leitungsgräben (Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung) sind den zuständigen Stellen gemäss den Anschlussgesuch-Formularen zu melden.

Die verwendeten Materialien der Dämmstoffe der Aussenwände und der Dächer (Materialwahl und Materialstärke) sowie die Glastypen und die Distanzhalter der verwendeten Fenster sind zu dokumentieren. Diese Dokumente sind der Gemeinde bei der Bezugskontrolle vorzulegen.

Für Umtriebe und Kosten, die durch das Ausbleiben der Meldungen entstehen, gilt die Solidarhaftung gemäss Ziffer 1.4.

- 1.8 Feuerungsanlagen sind dem Feuerschauer der Gemeinde Unterkulm telefonisch unter 062 721 48 01, 079 439 30 33 oder per E-Mail andre.bossard@kaminfeger-bossard.ch wie folgt anzumelden:
 - Feuerungs- und Kaminanlagen im Rohbauzustand, d.h. vor dem Verputzen
 - Fertigstellung
- 1.9 Die anerkannten Regeln der Baukunst im Bereich Festigkeit und Sicherheit sind in den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA festgehalten. Hinsichtlich Geländer und Brüstungen gilt Norm SIA 358.
- 1.10 Vor der Ausführung von Grabarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund hat die Bauherrschaft abzuklären, ob das Terrain frei von Kabeln und anderen Leitungen ist. Die Behörde übernimmt mit der Baubewilligung keine Haftung für die Vollständigkeit der Einzeichnungen in den Plänen. In jedem Fall gilt die Solidarhaftung gemäss Ziffer 1.4.
- 1.11 Jede eigenmächtige Veränderung, Beschädigung oder Überdeckung von March- und Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem zuständigen Geometer unter 062 768 20 60 vorgängig Mitteilung zu machen. Diesbezügliche Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 1.12 Der Lärm von Baumaschinen ist durch geeignete schalldämpfende Einrichtungen zu reduzieren. Übermässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm, Staubentwicklung, Erschütterung, usw. sind zu vermeiden.
- 1.13 Beim Bau von neuen Wohnungen ist das Merkblatt der Post betreffend Hausbriefkasten zu beachten.
- 1.14 Bei Gebäuden, die sich im Einzugsgebiet der Gemeinschaftsantennen-Anlage befinden, sind keine neuen Aussenantennen gestattet.
- 1.15 Bauabfälle und Bauschutt dürfen nicht über die normale Kehrtafelabfuhr entsorgt werden, sondern sind mit getrennten Mulden direkt abführen zu lassen. Zuwiderhandlungen werden mit massiven Bussen und Ersatz der Entsorgungskosten bestraft (gemäss geltendem Abfallreglement der Gemeinde Unterkulm).

- 1.16 Die Kosten für die Vermessung und Eintragung der neuen oder geänderten Gebäude in die Grundbuchpläne hat die Bauherrschaft zu tragen. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinde.
- 1.17 Die Eigentümerschaft bzw. die Bauherrschaft hat dafür besorgt zu sein, dass dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen getroffen werden um eine Radongaskonzentration zu erreichen, die unter dem Radonreferenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) Luft liegt (StSV, Art. 163, Abs. 2). Diesbezügliche Informationen sind unter folgender Internetseite abrufbar: www.ag.ch/dgs -> Verbraucherschutz -> Chemie- & Biosicherheit -> Radon. Das Informationsblatt findet sich unter „Mehr zum Thema“.

2. Benützung von öffentlichem Eigentum

- 2.1 Kantonsstrassen dürfen nur mit Bewilligung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, Gemeindestrassen nur mit Zustimmung des Gemeinderates aufgebrochen oder für Bauplatzinstallationen und Materialdeponien beansprucht werden. In jedem Fall ist vorschriftsgemäss zu signalisieren, abzuschränken und zu beleuchten. Durch Bauarbeiten und Materialdeponien darf der Verkehr nicht behindert werden.
- 2.2 Um Setzungen zu verhüten, sind Leitungsgräben in Strassen mit Kies und Sand in ungefrorenem Zustand vermengt einzufüllen. Das Material ist schichtweise zu verdichten. Auch ist der Belag fachmännisch zu erneuern. Der Übergang vom neuen zum alten Belag ist mit einem Fugenband auszubilden.
- 2.3 Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass Strassen, Wege und Plätze in der Umgebung der Baustelle nach Verschmutzung sofort, allenfalls täglich, gereinigt werden.

Werden bestehende Strassen und Gehwege durch den Bau in Mitleidenschaft gezogen, so sind diese nachher sofort auf Kosten der Bauherrschaft wieder fachmännisch instand zu stellen.
- 2.4 Hydranten und Schieber der Wasserversorgung dürfen nicht überdeckt oder entfernt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen.

3. Zufahrt

- 3.1 Im Bereiche der Einmündung dürfen keine Sichtbehinderungen (Mauern, Böschungen, Bäume, Sträucher, usw.) erstellt bzw. gepflanzt werden.
- 3.2 Die Zufahrt ist so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser auf die Strasse abfliessen kann.

4. Wasseranschluss

- 4.1 Der Wasseranschluss ist gemäss den Vorschriften des geltenden Wasserreglements und allfälligen speziellen Bedingungen in der Baubewilligung zu erstellen.
- 4.2 Ab Wassermesser bis zum Fassadenkasten ist für die später mögliche Installation einer Fernablesung der Wasseruhr zu Lasten des Hauseigentümers ein Leerrohr Ø 11 mm einzulegen.
- 4.3 Beim hausinternen Leitungsnetz wird die Verwendung von korrosionsfestem Leitungsmaterial empfohlen.

5. Kanalisationsanschluss

- 5.1 Der Kanalisationsanschluss erfolgt im Schwemmsystem, sofern nichts Abweichendes vorgeschrieben wird.
- 5.2 Im Übrigen ist der Anschluss gemäss den Bestimmungen des geltenden Abwasserreglements und allfälligen weiteren Bestimmungen in der Baubewilligung zu erstellen.

6. Elektroanschluss

Der Anschluss des Gebäudes an die Elektrizitätsversorgung ist mit der AEW Energie AG, Regional-Center Lenzburg, Sägestrasse 6, 5600 Lenzburg, Tel. 062 885 46 11, Fax 062 885 46 12 oder E-Mail lenzburg@aw.ch direkt zu vereinbaren.

7. Ausführungspläne der Werkleitungen

Innert Monatsfrist nach Bauvollendung ist dem Gemeinderat ein vollständiger, auf Bauten und Grenzzeichen vermessener Ausführungsplan sämtlicher Werkleitungen abzugeben. Nicht zur Abnahme gemeldete Anschlüsse und Leitungen werden auf Veranlassung des Gemeinderates geortet, kontrolliert und nötigenfalls verbessert. Sämtliche dafür anfallenden Kosten werden dem Grundeigentümer belastet.

8. Geltungsdauer

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft mit den Bauarbeiten begonnen wird. Der Gemeinderat setzt eine Baubewilligung ausser Kraft, wenn die Bauarbeiten während mehr als zwei Jahren ununterbrochen eingestellt sind oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden.

9. Strafmassnahmen

Nichtbeachten der Meldevorschriften und Bedingungen hat Strafmassnahmen gemäss §§ 160 ff. BauG zur Folge.

Unterkulm, 01. Januar 2026

GEMEINDERAT UNTERKULM

Der Gemeindeammann:

Heinz Haudenschild

Der Gemeindegeschreiber:

Beat Baumann