

BEWILLIGUNGSPFLICHT

Gemäss § 59 Abs. 1 BauG bedürfen alle Bauten und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden der Bewilligung durch den Gemeinderat. Die Gesuchsunterlagen sind der Bauverwaltung einzureichen.

FORM DER BAUGESUCHEa) Formulare

- Baugesuchsformular vollständig ausgefüllt und von Bauherrschaft, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet.
- Begründungen von Ausnahmegewilligungen, je auf separatem Zusatzblatt.
- Vermasstes Berechnungsschema für die Ermittlung der Ausnutzungsziffer, übersichtlich dargestellt und mit den zur Verständigung notwendigen Skizzen versehen.
- Wenn nötig Baugesuchsmappe für das Baudepartement, vollständig und exakt ausgefüllt und je mit den erforderlichen Beilagen.
- Nachweis des Wärmeschutzes im Sinne des Energiegesetzes des Kantons Aargau mit allen zugehörigen Bundesbeschlüssen und Verordnungen sowie Normen und Empfehlungen des SIA. Formular "*Nachweis energetischer Massnahmen*" mit allen zugehörigen Berechnungen und Planausschnitten im Doppel.

b) Pläne

Von Bauherr und Projektverfasser unterzeichnete, technisch korrekte, im Normalformat DIN A 4 gefaltete Pläne, in mindestens 2-facher Ausfertigung:

- Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Grundbuchplankopie, die nicht älter als 1 Jahr sein darf, mit Eintragung der projektierten Bauten, der Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, der Bau- und Sockellinien, der Zufahrt sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse;
- Projektpläne, mindestens im Massstab 1:100 oder 1:50, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit Umgebungs- und Gartengestaltung, Grundrisse aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintragung des bestehenden und des projektierten Terrainverlaufes und der bei allen Gebäudeecken auf das bestehende Terrain vermassten Erdgeschosskote. Die Pläne müssen vollständige Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen mit ihren Massen, Zweckbestimmung der Räume, Feuerstellen und Kamine enthalten. Einer sorgfältigen Kotierung des Grundstückes (*Terrain bestehend - schräge Schrift*, Terrain neu = senkrechte Schrift) im Erdgeschoss-/Umgebungsplan ist besondere Beachtung zu schenken. Eine detaillierte Kotierung erleichtert die baurechtliche Beurteilung (Grenzabstände von Stützmauern, Tiefbaute ja/nein, Umfang der Terrainveränderung, Grundstück Hang oder Ebene, etc.).

Bei Umbauten ist der vorherige und der geplante Zustand in allen Plänen durch verschiedene Farben darzustellen, nämlich:

bleibende Bauteile	= schwarz
abzubrechende Bauteile	= gelb
neue Bauteile	= rot

Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden dem Gesuchsteller zur Ergänzung und zur Abänderung zurückgegeben. Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrkosten, gehen diese vollumfänglich zulasten des Bauherrn.

BAUGESPANN

Vor Einreichung des Baugesuches sind Bauprofile aufzustellen, welche die Umrisse der projektierten Baute, die Firsthöhe, die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Dachoberfläche), die Dachneigung und Erdge-

schosskote allseitig erkennen lassen. Die Grenzpunkte des Grundstückes sind freizulegen und zu markieren. Sofern die Grenzzeichen nicht mehr oder nur noch teilweise gefunden werden, sind vorgängig und rechtzeitig der Grundbuchgeometer mit der Rekonstruktion zu beauftragen. Ebenfalls ist die Ausgangshöhe in m ü.M. für den Bezugspunkt der Erdgeschosskote ± 0 im Gebäude und auf den Plänen klar definiert festzulegen.

Die Fertigstellung des Baugespannes ist der Gemeindeverwaltung telefonisch zu melden, da die öffentliche Publikation erst nach Abnahme des Baugespannes durch die Gemeindeverwaltung vorgenommen werden kann.

Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht beseitigt werden. Nach Rechtskraft des Entscheides sind sie innert Monatsfrist zu entfernen.

BAULICHER ZIVILSCHUTZ

Mit dem eigentlichen Baugesuch ist auch die formelle Eingabe für den baulichen Zivilschutz einzureichen. Die Eingabe hat zu enthalten:

- Baugesuchspläne 1:100, 1-fach
- Lüftungsprojekt, 4-fach
- Grundriss und Schnitte der Schutzraumanlage 1:50, 2-fach
- Anmeldeformular, 2-fach

ÖLFEUERUNGSANLAGEN

Die notwendigen Formulare können auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden und sind, mit den erforderlichen Beilagen versehen, dem Gemeinderat einzureichen.

BAUBEGINN

Die Definition des Baubeginns lautet gemäss § 57 Abs. 3 BauV wie folgt: *Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar.* Zum Baubeginn sind also alle jene Arbeiten zu zählen, die der Bauherr nicht ausführen würde, wenn sein ganzes Bauvorhaben abgelehnt worden wäre.

Mit den Bauarbeiten darf immer erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist, d.h. wenn dagegen keinerlei Rechtsmittel, weder öffentlichrechtliche, noch privatrechtliche, mehr möglich sind.

ALLGEMEINES

Wir empfehlen Ihnen, in jedem Fall vorgängig der Eingabe von Baugesuchen die Anzahl nötiger Plansätze und Gesuchsformulare mit der Gemeindeverwaltung zu klären.

PROJEKTIERUNGSHINWEISE

- Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens (§ 13 Abs. 1 ABauV*). Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen (§ 12 Abs. 1 ABauV*).
- Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen (§ 16 Abs. 2 ABauV*) und darf das Mass von 1.20 m nicht überschreiten.
- Tiefbauten und unterirdische Bauten haben einen minimalen Grenzabstand von 50 cm aufzuweisen, welcher mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann (§ 18 Abs. 3 ABauV*).
- Stütz- und Futtermauern bis zu einer Höhe von 0.80 m in der Ebene dürfen an die Grenze gesetzt werden. Höhere Mauern sind um das Mass der Mehrhöhe, mindestens jedoch um 50 cm von der Grenze zurückzusetzen (§ 32 BNO).
- Bei Böschungen mit Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) müssen der Böschungsfuss bzw. die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen (§ 19 Abs. 3 ABauV*). Nachbarrechtliche Vereinbarungen vorbehalten.

* Bleibt bis zur Anpassung der BNO (BauV Anhang 3)