



**G E M E I N D E
O B E R R O H R D O R F**

**BAUVERWALTUNG
OBERROHRDORF**

Merkpunkte zu Baugesuch

Für die Ausführung des Bauvorhabens gelten das Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) sowie die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV), die Gemeindebauvorschriften (Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Überbauungspläne, Bebauungsvorschriften Gewerbezone „Vorderi Böde“, Abwasser- und Wasserreglement) sowie allfällige weitere anzuwendende Vorschriften der einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.

Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Angaben, Pläne, Begründungen und Unterlagen enthalten (§ 31 Abs. 1 ABauV). Die nachfolgenden Merkpunkte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Rechtsverbindlichkeit.

Bei Fragen oder Unklarheiten wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die Bauverwaltung.

Vorentscheide und Anfragen

Vorentscheidsgesuche sind nur beschwerdefähig, wenn das öffentliche Auflageverfahren durchgeführt wird.

Bauanfragen sind nicht beschwerdefähig; das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Baubewilligungspflicht

- Alle neuen Bauten (auch kleine wie Gartenhäuser, Schopfanbauten, Überdachungen, Baracken, Abstellplätze) und die Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von bestehenden Bauten sowie der Abbruch von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat (§ 59 BauG). Heizungs- und Tankanlagen sind ebenfalls bewilligungspflichtig.
- Bauten, die nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen, sind in § 30 ABauV abschliessend aufgelistet.
- Gesuche für Ausnahmbewilligungen sind schriftlich zu begründen.
- Die Grenz- und Gebäudeabstände können durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Bei Klein- und Anbauten kann der Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden (§ 18 Abs. 2, 1. Satz ABauV).

Erforderliche Beilagen zum Baugesuch

- Alle Unterlagen sind in der Regel zweifach einzureichen.
- Sämtliche Pläne und das Baugesuchsformular sind von der Bauherrschaft, vom Planverfasser und den Grundeigentümern zu unterzeichnen. Die Pläne sind auf Normalformat DIN A4 gefalzt einzureichen.
- **Situationsplan Massstab 1:500**
Eine vom Nachführungsgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie des Bauplatzes und seiner Umgebung, die nicht älter als 1 Jahr sein darf, mit folgenden Eintragungen:
 - Projektierte Bauten (vermasst)
 - Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung
 - Baulinien
 - Zufahrt
 - Grenz- und Gebäudeabstandsmasse
- **Projektpläne Massstab 1:100**
 - Kellergrundriss
 - Grundrisse aller übrigen Geschosse
 - Alle Fassaden mit bestehendem und projektiertem Terrainverlauf bis Parzellengrenzen (mit Anschlusspartien bei Anbauten)
 - Längs- und Querschnitte
 - Längsschnitt Zu- und Ausfahrt bis Mitte Strasse
 - Feuerstellen
 - Umgebungsplan
- Masse und Koten**
 - Grenz- und Gebäudeabstände (senkrecht zur Fassade gemessen)
 - Aussenmasse
 - Mauerstärken
 - Bodenflächen (BF) und Fensterflächen (FF) mit ihren Massen
 - Höhen-Fixpunkt
- Bei Mehrfamilienhäusern**
 - Treppenbreiten
 - Einteilung und Flächen Kellerabteile/Kellerräume, Abstellräume und Balkone
 - Kotierter Umgebungsplan, mit Flächenangaben über Spielplätze, Abstellplätze, Gartengestaltung
- **Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Schema** (spez. Formular)
- **Kubische Berechnung mit Schema**
- **Nachweis energetischer Massnahmen im Doppel** (spez. Formular)
- **Projektgenehmigung Pflichtschutzräume oder Antrag auf Leistung einer Ersatzabgabe** (spez. Formulare)
- **Gesuch für Tankanlage im Doppel oder Meldeformular Kleintankanlage** (spez. Formulare)
- **Parkplatzberechnung** (§§ 55 – 57 BauG)
- **Gesuch Wärmepumpe mit Erdsonde** (spez. Formulare)
- **Berechnung der Anschlussgebühren und des Bauwassers** (spez. Formular)

➤ **Kantonales Baugesuch (sofern erforderlich)**

Die Anzahl der Gesuchsdossiers für die kantonale Beurteilung ist auf dem kantonalen Baugesuchsumschlag ersichtlich.

Die kantonale Zustimmung ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- ausserhalb Baugebiet
- im Wald oder in der Nähe des Waldes (näher als 18 m)
- Kantonsstrassen
- Verkehrspolizei (Strassenreklamen)
- öffentliche Gewässer
- Objekt- und Umgebungsschutzbereich
- Lärmgrenzwertüberschreitungen (Gutachten)
- Sonderfälle der Entwässerung
- Grundwasserschutzzonen
- mit Grundwassernutzung / Bauten im Grundwasser
- umweltrelevante Anlagen
- AGV Kantonale Brandschutzbewilligung > sep. Unterlagen inkl. AVA-Umschlag
- AWA > sep. Unterlagen inkl. Beschreibungsformular

Sofern es für die Behandlung des Baugesuches notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen verlangen, wie beispielsweise Detailpläne, Modell, Schattendiagramm (Zweistunden-Schatten an den Wintermittelwerttagen), statische Berechnungen, Bepflanzungsplan usw.

Abweichungen und Änderungen

Geringfügige Abweichungen **von bewilligten Plänen** können vom Gemeinderat formlos bewilligt werden. Die Änderungen sind in den Plänen zu vermerken.

Für grössere Änderungen von bewilligten Plänen gilt das vereinfachte oder das ordentliche Verfahren.

An- und Umbauten / revidierte Planeingaben

Bei An- und Umbauten sowie bei revidierten Planeingaben sind kolorierte Pläne erforderlich:

bestehende Bauteile	>	schwarz oder grau
abzubrechende Bauteile	>	gelb
neue Bauteile	>	rot

Mangelhafte Pläne

Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden vor der Auflage und Publikation des Gesuches dem Gesuchsteller zur Ergänzung und Abänderung zurückgegeben. Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrkosten, gehen diese vollumfänglich zu Lasten des Bauherrn.

Bauprofile

Vor Veröffentlichung des Baugesuches sind Profile aufzustellen (§ 60 Abs. 3 BauG). Die Bauprofile müssen Folgendes erkennen lassen:

- Umrisse der projektierten Bauteile
- Firsthöhe
- Höhe der Fassaden (Gebäudehöhe / Schnittpunkt mit Dachoberfläche)
- Terrainveränderungen und Mauern von mehr als 80 cm Höhe
- Dachneigung
- Erdgeschosskote

Die Grenzpunkte des Grundstückes sind freizulegen und zu markieren. Sofern die Grenzzeichen nicht mehr oder nur noch teilweise gefunden werden, ist der Grundbuchgeometer mit der Rekonstruktion zu beauftragen.

In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat für die Profilierung abweichende Anordnungen erlassen oder Erleichterungen gestatten (§ 34 ABauV).

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

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Nach § 61 des kantonalen Baugesetzes besteht die Möglichkeit, für Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen. Im Einzelfall gibt Ihnen die Bauverwaltung gerne Auskunft.

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. 3 ABauV).
- Die Kniestockhöhe wird ab oberkant des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen (§ 16 Abs. 2 ABauV).
- Tiefbauten und unterirdische Bauten haben einen minimalen Grenzabstand von 50 cm aufzuweisen, welcher mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann (§ 18a Abs. 2 ABauV).
- Einfriedungen und Stützmauern dürfen nicht höher als 1.80 m sein, ab niedriger gelegenem Terrain, und an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden (§ 19 Abs. 1 und 2 ABauV). Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.
- Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 müssen der Böschungsfuss bzw. die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen (§ 19 Abs. 3 ABauV).
- Einfriedungen bis zu 1.80 m Höhe müssen gegenüber Gehwegen keinen Grenzabstand aufweisen (§ 111 BauG).

Baubeginn

Die Definition des Baubeginns lautet gemäss § 39 Abs. 3 ABauV 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 erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist, d.h. wenn dagegen keinerlei Rechtsmittel, weder öffentliche noch privatrechtliche, mehr möglich sind.

Bauverwaltung Oberrohrdorf
Ringstrasse 2
5452 Oberrohrdorf

Tel.: 056/485 77 20
Fax: 056/485 77 21
E-Mail: bauverwaltung@oberrohrdorf.ch