



Spreitenbach

Baugesucheingabe

Bewilligungspflicht § 59 BauG

¹ Alle Bauten und Anlagen und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat. Vorbehalten bleiben abweichende Zuständigkeitsregelungen des Bundesrechts und die Bestimmungen dieses Gesetzes über den Bau von öffentlichen Strassen und den Wasserbau.

² Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen erweitern.

Form der Baugesuche

a) Formulare

- Baugesuchformular vollständig ausgefüllt und von Bauherrschaft, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet.
- Begründungen von Ausnahmbewilligungen, je auf separatem Zusatzblatt.
- Vermasstes Berechnungsschema für die Ermittlung der Ausnutzungsziffer bzw. in der Industriezone der Baumassenziffer, übersichtlich dargestellt und mit den zur Verständigung notwendigen Skizzen versehen.
- Gesuchsformulare für eine kantonale Brandschutzbewilligung, Beschreibung betr. Bau und Einrichtung von industriellen Anlagen, Baugesuch des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, vollständig und exakt ausgefüllt und je mit den erforderlichen Beilagen und sofern notwendig.
- Nachweis der Einhaltung der Energiegesetzgebung des Kantons Aargau sowie aller zugehörigen Bundesbeschlüssen und Verordnungen sowie Normen und Empfehlungen des SIA. Formular 'Nachweis energetischer Massnahmen' mit allen zugehörigen Berechnungen und Planausschnitten im Doppel.
- Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise von Neu- und Erweiterungsbauten sowie von Umbauten mit Eingriff in die Tragstruktur.
- Bei Wohnbauten sind zusätzlich das ausgefüllte Formular 'Eidgenössische Bau- und Wohnbaustatistik' sowie die darin verlangten Schemageschosspläne mit den erforderlichen Eintragungen je im Doppel einzureichen.

b) Pläne

Von Bauherr und Projektverfasser unterzeichnete, technisch korrekte, im Normalformat DIN A4 gefaltete Pläne, in mindestens 3-facher Ausfertigung:

- Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Grundbuchplankopie, die nicht älter als 6 Monate 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 von der Bauverwaltung gemäss § 51 BauV 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 Erdgeschosskote allseitig erkennen lassen. Die Grenzpunkte des Grundstückes sind freizulegen und zu markieren. Sofern die Grenzzeichen nicht mehr oder nur noch teilweise gefunden werden, ist 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 (Grundlage Gemeindenivellement).

Die Fertigstellung des Baugespannes ist der Bauverwaltung telefonisch zu melden, da die öffentliche Publikation erst nach Abnahme des Baugespannes durch die Bauverwaltung 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:

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

Öl- und Gasfeuerungsanlagen

Diese sind separat zur Baugesucheingabe bewilligungspflichtig. Die notwendigen Formulare können auf der Bauverwaltung bezogen werden und sind, mit den erforderlichen Beilagen versehen, der Bauverwaltung einzureichen.

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 immer erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist, d.h. wenn dagegen keinerlei Rechtsmittel, weder öffentlich-rechtliche, 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 Bauverwaltung 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 Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen (§ 16 Abs. 3 ABauV) und darf das Mass von 50 cm nicht überschreiten (§ 45 BNO).
- 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).
- Stütz- und Futtermauern bis zu einer Höhe von 1.50 m am Hang (über 20 % Gefälle) und von 0.80 m in der Ebene dürfen an die Grenze gesetzt werden. Höhere Mauern sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen (§ 53 Abs. 2 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).