



Eingang
Publikation
Einwendungsfrist bis

--

Bauherr (Adresse, Telefon, E-Mail)

Grundeigentümer

Projektverfasser (Adresse, Telefon, E-Mail)

Bauobjekt

Baustelle (Strasse, Ortsteil)

Grundstück-Nr.

Grundstück in m²

Beschreibung der Baute

Anzahl der Geschosse, inkl. Erd- und Dachgeschoss

Anzahl der Wohnungen

Anzahl der Zimmer pro Wohnung	Wohnung	zu	Zimmer
	Wohnung	zu	Zimmer
	Wohnung	zu	Zimmer

Sind Räume für gewerbliche Benützung vorgesehen und welche?

Bauart Massivbau Leichtbau Holzbau (bitte Zutreffendes ankreuzen)

Dacheindeckung mit

Heizungsart

Prozentuale Ausnützung der zu überbauenden Grundstückfläche in %

Approximative Baukosten, Umbauter Raum m³ (nach sia-norm) à Fr. = Fr.

Umgebungsarbeiten inkl. Einfriedung = Fr.

Das Baugespann muss bei der Einreichung des Baugesuches erstellt sein.

Der Bauherr

Der Grundeigentümer

Der Projektverfasser

Richtlinien zum Baugesuch

1 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 Abteilung Bau und Planung einzureichen.

2 Baugesuche (im Doppel eingereicht), müssen Folgendes enthalten:

- a. Baugesuchsformular vollständig ausgefüllt und von Bauherrschaft, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet mit Plänen im Doppel gemäss nachstehendem Beschrieb.
- b. Vermasstes Berechnungsschema für die Ermittlung der Ausnützungsziffer bzw. der Grünflächenziffer in der Gewerbezone, übersichtlich dargestellt und mit den zur Verständigung notwendigen Skizzen versehen.
- c. Gesuchsformulare für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und das Wassernetz mit allen zugehörigen Berechnungen und Plänen.
- d. Sofern notwendig, Gesuchsformulare für eine kommunale resp. kantonale Brandschutzbewilligung.
- e. Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe statt Bau eines Schutzraumes.
- f. „Nachweis energetischer Massnahmen“ im Sinne des Energiegesetzes und der Energiesparverordnung des Kantons Aargau.
- g. Grundbuchauszug (beim Grundbuchamt, Bahnhofstrasse 40, 5400 Baden, zu beziehen).

3 Pläne (als Beilage)

Von Bauherr und Projektverfasser unterzeichnete, technisch korrekte, im Normalformat DIN A4 gefaltete Pläne:

- a. Situationsplan, Massstab 1:500, des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer vom Bezirksgeometer (B. Steinmann, Bahnhofstrasse 40, 5400 Baden) unterzeichneten Grundbuchplankopie, die nicht älter als 1 Jahr sein darf, mit Eintragung der projektierten Bauten, der Anschlüsse für Kanalisation und Wasserversorgung, der Baulinien, der Zufahrt sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse.
- b. Projektpläne, mindestens im Massstab 1:100 oder 1:50, enthaltend 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 die bei allen Gebäudeecken auf das bestehende Terrain vermassten Erdgeschosskoten. 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.

Beilagen bitte ankreuzen

4 Projektierungshinweise

- a. Baubegriffe und Messweisen richten sich nach § 16 BauV mit Anhang 1 und 2 (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB).
- b. Die Anforderungen gemäss § 11 Abs. 4 BNO „Richtlinien für Bauen am Hang“ sind zu beachten.

5 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Nach § 61 des kant. Baugesetzes und § 50 BauV besteht die Möglichkeit, für Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren durchzuführen. Im Einzelfall gibt Ihnen die Abteilung Bau und Planung gerne Auskunft.

Die Befreiung der Baubewilligungspflicht ist im § 49 BauV geregelt.

6 Baugespann

Vor Einreichung des Baugesuches sind Bauprofile aufzustellen (§ 53 BauV), welche die Umriss der projektierten Baute, die Firsthöhe, die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Dachoberfläche), die Dachneigung und Erdgeschosskote talseitig an allen Profilstangen 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 Bezirksgeometer 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 öffentliche Publikation wird erst nach Abnahme des Baugespannes durch die Abteilung Bau und Planung vorgenommen.

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

7 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.

Baukontrollen (wird durch die Abteilung Bau und Planung ausgefüllt)

Baubeginn

Schnurgerüstabnahme

Rohbauabnahme

Einzugsabnahme

Abnahme
Umgebungsgestaltung

Endabnahme