

## Baugesuchseingabe – häufigste Fragen

### Baubewilligungspflicht

Gemäss § 59 Abs. 1 Baugesetz des Kantons Aargau (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.

### Wo reiche ich mein Baugesuch ein?

Die Gesuchsunterlagen sind auf der BPU Regio Surb, Brunnenhof 6, 5420 Ehrendingen, einzureichen.

### Vorbesprechungen

Bei Unklarheiten sind wir gerne bereit, das Gesuch mit Ihnen vor der Eingabe zu besprechen. Kontaktieren Sie uns für einen Termin. Bei grösseren Bauvorhaben wie Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sowie bei Vorhaben in der Dorfzone ist eine Vorbesprechung erwünscht. Dies kann mögliche Konflikte frühzeitig aufdecken und allen Parteien unnötigen Aufwand ersparen.

### Wie lange dauert das Verfahren?

Bis zur Bewilligung sind viele Prozessschritte notwendig. Voraussetzung für eine Bewilligung ist ein vollständiges Gesuch mit allen geforderten Dokumenten.

Die Dauer eines Bewilligungsverfahrens ist vom Umfang des Gesuchs abhängig.

- Vereinfachte Verfahren werden im Allgemeinen innert einem Monat bearbeitet.
- Einfache Baugesuche mit öffentlicher Publikation benötigen zirka zwei Monate.
- Umfangreichere Gesuche, die zusätzlich einer kantonalen Zustimmung bedürfen, benötigen bis zu vier Monate.

Geringfügige Baugesuchen liegen in der Kompetenz der BPU. Grössere und umfassendere Baugesuche werden an durch die Fachkommission BPU Regio Surb bewilligt. Die Sitzungen finden in der Regel alle zwei Wochen statt.

### Wo finde ich die gesetzlichen Grundlagen?

Auf Bundesebene bilden das Raumplanungsgesetz sowie die Raumplanungsverordnung die Grundlagen.

Auf kantonaler Ebene sind das Baugesetz, die Allgemeine Bauverordnung (ABauV) sowie die Erläuterung zum Bau- und Nutzungsrecht massgebend.

Auf kommunaler Ebene bilden die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie diverse Reglemente (z.B. Abwasserreglement, Wasserreglement, Finanzierungs- und Erschliessungsreglement) die Grundlagen.

Ausserdem sind die aktuellen Normen, Richtlinien sowie diverse Merkblätter zu beachten. Je nach Art des Baugesuchs können weitere Gesetze wie z.B. das Umweltschutzgesetz zum Tragen kommen.

### Welche Unterlagen muss ich einreichen?

Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Pläne enthalten (BauV § 51). Die Checkliste im Baugesuchsformular hilft Ihnen, ein vollständiges Gesuch einzureichen. Fehlende Unterlagen werden mit der Eingangsbestätigung nachgefordert.

### Profilierung

Ausser beim vereinfachten Verfahren müssen Bauprofile Höhe, Umrisse, Dachneigungen, Erdgeschosskote ( $\pm 0.00$ ) und Terrainveränderungen erkennbar anzeigen. Die Profile müssen zwingend vor der öffentlichen Auflage stehen. Nach rechtskräftigem Abschluss des Bewilligungsverfahrens sind die Profile zu entfernen (BauV § 53).

### Was ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren?

Klein- und Anbauten sowie Aussenwärmedämmungen zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen können im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt werden. Alle Eigentümer der angrenzenden Parzellen müssen dem vereinfachten Verfahren zustimmen.

### Was sind Klein- und Anbauten?

Klein- und Anbauten sowie Aussenwärmedämmungen zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen können im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt werden. Alle Eigentümer der angrenzenden Parzellen müssen dem vereinfachten Verfahren zustimmen.

### Darf ich einen Sichtschutz (Einfriedung) erstellen?

Einfriedungen sind bewilligungspflichtig. Sie können im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt werden. Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.80 m ab dem tiefergelegenen Terrain an die Parzellengrenze gesetzt werden (ABauV § 19). Bei den Ein- und Ausfahrten dürfen die Einfriedungen die Sichtzonen nicht tangieren. Einfriedungen und Stützmauern müssen einen Strassenabstand von 0.60 m (bei Kantonsstrassen 2.00 m) einhalten.

### Welche Bauten und Anlagen sind baubewilligungsfrei?

In der Bauverordnung § 49 werden bewilligungsfreie Bauten und Anlagen abschliessend aufgezählt.

Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften. Besprechen Sie mit uns im Zweifelsfall Ihr Vorhaben.

### Benötige ich für eine Solar- oder Photovoltaikanlage eine Baubewilligung?

Gerne verweisen wir Sie auf unser Merkblatt «Allgemeines Merkblatt für Solaranlagen».