MERKPUNKTE

Vorentscheide und Bauanfragen

- 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, Schopfbauten, Überdachungen, Baracken, Abstellplätze) und ihre wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie der Abbruch von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat (§ 59 Kant. Baugesetz BauG). Heizungs- und Tankanlagen sind ebenfalls bewilligungspflichtig.
- Bauten, die nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen, sind in § 49 der Bauverordnung des Kantons (BVUAV) abschliessend aufgelistet.
- Gesuche für Ausnahmegewilligungen sind schriftlich zu begründen.
- Die Grenz- und Gebäudeabstände können durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 28 BNO). Bei Klein- und Anbauten kann der Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden (§ 18 Abs.2 ABauV – BauV Anhang 3).

Das Baugesuch muss enthalten

- Alle Unterlagen sind in der Regel **dreifach** einzureichen, zudem einmal digital als PDF an gemeinde@taegerig.ch oder via eBau.
- Situationsplan M 1:500
 - *Grundbuchplanauszug dem aktuellen Stand entsprechend, zu beziehen beim Bezirksgeometer Portmann & Partner in Bremgarten (☎ 056 648 76 01), nicht älter als 1-jährig.*
 - *vermasster Projekteintrag (rot), mit folgenden Angaben: Nordpfeil, Massstab, Parzellennummer, Bezeichnung Bauvorhaben.*
- Situationsplan M 1:500, mit Anschlüssen für
 - Wasser
 - Elektrizität
 - Kanalisation
 - Bau- und Strassenlinien
- *mit Angaben der Anschlusspunkte*
- Bei notwendiger Einreichung an die Abteilung für Baubewilligungen des kantonalen Baudepartementes (BVA), Zusammenstellung der Unterlagen gemäss separatem Gesuchsformular.
- Sämtliche Baugesuche, die eine kantonale Zustimmung erfordern, sind direkt via eBau unter www.ag.ch digital gemäss detaillierter Benutzungsanleitung einzureichen. Falls die Erfassung im eBau durch die Bauverwaltung erfolgen muss, wird dies dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.

Projektpläne Massstab 1:100 mit Bezeichnung Bauvorhaben sowie Unterschrift Architekt und Bauherr

- Kellergrundriss mit Kanalisation/Meteorwasserleitung
- Gefälle und Dimension Kanalisation/Meteorwasserleitung
- Schlammsammler / Rinnen / Kontrollschächte / Versickerung Meteorwasser
- Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung
- Grundrisse aller übrigen Geschosse
- Alle Fassaden mit bestehendem und projektiertem Terrainverlauf bis Parzellengrenzen
- Längs- und/oder Querschnitte

Masse und Koten

- Grenz- und Gebäudeabstände (senkrecht zur Grenze bzw. Fassade gemessen)
- Aussenmasse
- Mauerstärken
- Bodenflächen (BF) und Fensterflächen (FF) mit ihren Massen
- Feuerstellen
- Fassadenpläne (mit Anschlusspartien bei Anbauten) kotieren (alte und neue Terrainhöhen bei Gebäudeecken, Gebäudehöhen, Firsthöhen) und massgebende Gebäude- und Firsthöhen vermessen
- Fixpunkt, Ausgangshöhe

Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)

- Treppenbreiten
- Einteilung und Flächen Kellerabteile/Kellerräume
- Kotierter Umgebungsplan, mit Flächenangaben über
 - Spielplatz
 - Abstellplatz
 - Gartengestaltung

Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

- Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Schema
- Kubische Berechnung mit Schema
- Nachweis energetischer Massnahmen dreifach gemäss separatem Gesuchsformular (spätestens vor Baubeginn)
- Projektgenehmigung Pflichtschutzräume Zivilschutz / Antrag auf Leistung einer Ersatzabgabe (separate Gesuchsformulare)
- Gesuch für Tankanlage im Doppel (separate Gesuchsformulare)
- Parkplatzberechnung
- Anschlussgesuch Wärmepumpe / Erdsonde (separate Gesuchsformulare)
- Lärmschutznachweis bei Luft/Wasser-Wärmepumpen
- Hochwasserschutznachweis AGV
- Meldeformular für Solaranlagen BVU
- Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise

und in speziellen Fällen zusätzlich

- Gesuch um Kantonale Brandschutzbewilligung (separate Gesuchsformulare)
- Angaben gemäss Lärmschutzverordnung (Gutachten)
- Emmissionserklärung gemäss Luftreinhalteverordnung
- Planunterlagen für gewerbliche und industrielle Bauten: AWA, UVP
- *Sofern es für die Behandlung des Bauvorhabens notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen verlangen, wie beispielsweise Detailpläne, Modell, Schattendiagramm (Zweistundenschatten an den Wintermittelwerttagen), statische Berechnungen, Bepflanzungsplan usw.*

Bei An-, Um- und Ausbauten sowie bei Revisionsplaneingaben

sind **kolorierte Pläne** erforderlich. Bauteile die

- Bestehen bleiben ***schwarz oder grau***
- Abgebrochen werden ***gelb***
- Ersetzt bzw. neu erstellt werden ***rot***

Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Angaben, Pläne, Begründungen und Unterlagen enthalten (§ 51 Abs. 1 BauV).

Ohne diese Unterlagen kann das Baugesuch nicht behandelt werden.

Bauprofile

Vor Veröffentlichung des Baugesuches sind Profile aufzustellen (§ 60 Abs. 3 BauG).

Die Bauprofile müssen erkennen lassen, die

- Umriss der projektierten Bauteile
- Firsthöhe
- Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Dachoberfläche)
- Dachneigung
- Erdgeschosskote
- Terrainveränderungen von mehr als 1 m
- Stützmauern ab einer Höhe von mindestens 1 m

In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat für die Profilierung abweichende Anordnungen erlassen oder Erleichterungen gestatten (§ 53 BauV).

Vereinfachtes Verfahren für geringfügige Bauvorhaben

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen (§ 61 Baugesetz).

Umschreibung der als geringfügig definierten Bauten

1. Fahrnisbauten (wie Gartengeräte-, Treib- und Kinderhäuschen)

- unbewohnter Raum
- Grundrissfläche bis 5 m²
- Seitenlänge bis 3 m
- Gebäudehöhe maximal 2 m
- Firsthöhe maximal 2,5 m

2. Dachflächenfenster

- Beschränkung von 2 Dachflächenfenstern pro Dachseite je Wohneinheit, sofern nicht gleichzeitig eine Zweckänderung der Räumlichkeiten erfolgt.
- Für die Dorfzone gelten zudem die einschränkenden Bestimmungen der Bauordnung.

3. Vordächer

- Dachfläche bis 5 m²
- Das anfallende Meteorwasser des Vordaches ist auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.

4. Kamine

Aussenkamine unter Beachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften.

Das Baugesuch muss enthalten

- Alle Unterlagen sind mit der Unterschrift des Bauherrn **dreifach** sowie einmal digital als PDF an gemeinde@taegerig.ch oder via eBau einzureichen.
- Situationsplan Massstab 1 : 500;
- Vermasster Projekteintrag (rot), evtl. Prospektkopie, mit Angaben der Parzellenummer und der Bezeichnung des Bauvorhabens
- Die schriftliche Zustimmung sämtlicher an die Bauparzelle angrenzender Grundeigentümer

⇒ Falls die unterschriebene Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser nicht vorliegt, muss die öffentliche Baugesuchsaufgabe durchgeführt werden.

Allgemeine Bedingungen

- Bauten ausserhalb der Bauzonen können mit diesem Verfahren nicht bewilligt werden.

Gebühren

Für die Behandlung von geringfügigen Bauvorhaben nach vereinfachtem Verfahren wird gemäss Baugesühnreglement eine Minimalgebühr von CHF 150.00 erhoben, zuzüglich Publikationskosten im Falle einer öffentlichen Auflage sowie der Gebühren für die Bauabnahmen.

Einreichung Baugesuch

Vollständige Baugesuche, welche die Bedingungen eines geringfügigen Bauvorhabens erfüllen, werden nach der Prüfung durch die Gemeindekanzlei oder durch den zuständigen Departementschef direkt zur Genehmigung an die nächste Gemeinderatssitzung vorgelegt.