

Merkblatt Baubewilligungsverfahren Gemeinde Holziken

Baubewilligungspflicht

Gemäss § 59 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) bedürfen alle Bauten sowie deren wesentliche Umgestaltungen, Erweiterungen, Zweckänderungen (auch Ersatzbauten) sowie der Abbruch von Gebäuden der Bewilligung durch den Gemeinderat.

Wo reiche ich mein Baugesuch ein?

Die Gesuchsunterlagen sind bei der Bauverwaltung Holziken einzureichen. Die Einreichung hat sowohl in physischer Form (zweifach, ab Projektgrösse Einfamilienhaus dreifach) als auch in elektronischer Form per Mail (PDF) zu erfolgen.

Erforderliche Beilagen zum Baugesuch (§ 51 BauV)

(Planunterlagen datiert und unterzeichnet von Bauherrschaft, Grundeigentümer/in, Projektverfasser/in)

- Situationsplan 1:1000 oder 1:500 (ab Projektgrösse Einfamilienhaus muss der Situationsplan inkl. Projekt amtlich vom Bezirksgeometer beglaubigt sein)
- Baupläne 1:1000 oder 1:500
- Farb- und Materialkonzept
- Situationsplan mit Einzeichnung der Sichtzone
- Situationsplan mit Anschluss Kanalisation/Wasser/Elektrisch
- Umgebungsplan detailliert mit Angabe der Bepflanzungen
- Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Schema
- Kanalisationspläne
- Konformitätserklärung Erdbebensicherheit
- Wärmedämm-Nachweis bzw. Energienachweis muss über das Online-Portal des Kantons Aargau «EVEN» eingereicht werden.
- Schutzraumgesuch mit Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe oder Schutzraumgesuch mit Projektgenehmigung für Pflichtschutzräume
- Hochwasserschutz-Nachweis / Selbstdeklaration
- Planunterlagen Hindernisfreies Bauen
- Lärmschutznachweis via Online-Portal des Kantons Aargau «EVEN»

Die Abstände des projektierten Gebäudes oder Gebäudeteils zu den Parzellengrenzen sowie zu den Nachbargebäuden sind im Situationsplan masslich einzutragen.

Bei Gebäuden, die für die Ausübung eines Gewerbes bestimmt sind, sind genaue Angaben über die Art des Betriebes zu machen.

Bei Umbauten oder bei Abänderung bereits genehmigter Pläne sind die Planvorlagen wie folgt mit Farbe anzulegen:

- a) bestehende Bauteile = grau
- b) abzubrechende Bauteile = gelb
- c) neue Bauteile = Beton grün oder blau; Mauerwerk rot, Holz braun

Kantonale Baugesuchsunterlagen

Bauvorhaben, die neben der Genehmigung durch die kommunale Baubehörde auch einer kantonalen Genehmigung bedürfen (z. B. bei Bauten an Kantonsstrassen oder an öffentlichen Gewässern des Kantons), sind über das Online-Portal des Kantons Aargau einzureichen (entbindet nicht von der Einreichung der Baugesuchsunterlagen für die Gemeinde).

Vorbesprechung

Bei Unklarheiten sind wir gerne bereit, Ihr Baugesuch vor der Einreichung mit Ihnen zu besprechen. Kontaktieren Sie uns für eine Terminvereinbarung und senden Sie uns die Unterlagen zum Bauprojekt vorab per E-Mail zu.

Wie lange dauert das Verfahren?

Für die Erteilung einer Baubewilligung sind mehrere Verfahrensschritte erforderlich. Voraussetzung ist ein vollständiges Baugesuch mit sämtlichen geforderten Unterlagen und Plangrundlagen. Die Dauer des Bewilligungsverfahrens hängt vom Umfang des Baugesuchs ab.

- Baugesuche im vereinfachten Verfahren werden in der Regel innerhalb von ein bis zwei Monaten behandelt.
- Einfache Baugesuche mit öffentlicher Publikation benötigen – sofern keine Einwendungen eingehen – in der Regel zwei bis drei Monate.
- Umfangreichere Baugesuche, die zusätzlich einer kantonalen Zustimmung bedürfen, können mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Die Baugesuche werden an den Gemeinderatssitzungen beraten. Diese 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 kantonomer Ebene sind das Baugesetz, die Bauverordnung (BauV) 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 und Strassenreglement) 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 oder die Gewässerschutzverordnung zum Tragen kommen.

Profilierung

Mit Ausnahme des vereinfachten Verfahrens müssen Bauprofile erstellt werden. Diese haben Höhe, Umrisse, Dachneigungen, Erdgeschosskote (± 0.00) sowie Terrainveränderungen sichtbar darzustellen.

Die Profile müssen vor der öffentlichen Auflage gestellt werden und werden vorgängig durch die Bauverwaltung oder den Bezirksgeometer auf ihre Übereinstimmung mit den eingereichten Planunterlagen überprüft. Die Entfernung der Profile ist erst nach rechtskräftigem Abschluss des Bewilligungsverfahrens zulässig (§ 53 BauV).

Was ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren?

Beim vereinfachten Verfahren erfolgt keine öffentliche Publikation und Profilierung, da es sich um kleinere Bauvorhaben handelt, die ausschliesslich Auswirkungen auf die direkt angrenzenden Nachbarparzellen haben.

Alle direkten Anstösser (Eigentümer und Bewohner) müssen dem vereinfachten Verfahren zustimmen (§ 61 BauG). Das entsprechende Formular kann auf der Homepage der Gemeinde (Online-Schalter) bezogen werden.

Was sind Klein- und Anbauten?

Klein- und Anbauten sind Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 40 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00 m.

Sie dürfen bis auf 2.00 m an die Parzellengrenze erstellt werden (ausgenommen Strassenparzellen). Mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft kann der Grenzabstand reduziert oder aufgehoben werden (§ 18 ABauV).

Darf ich einen Sichtschutz (Einfriedung) erstellen?

Einfriedungen sind ab einer Höhe von 1.20 m baubewilligungspflichtig und können im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt werden.

Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.80 m ab dem tiefer gelegenen Terrain an die Parzellengrenze gestellt werden. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten dürfen die Sichtzonen nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedungen und Stützmauern müssen einen Strassenabstand von 0.60 m einhalten; bei Kantonsstrassen ohne Trottoir beträgt der Abstand 2.00 m (§ 111 BauG).

Welche Bauten und Anlagen sind baubewilligungsfrei?

In § 49 BauV sind die bewilligungsfreien Bauten und Anlagen abschliessend aufgeführt. Die Errichtung solcher Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung sämtlicher weiterer gesetzlicher Vorschriften.

Im Zweifelsfall empfehlen wir, Ihr Bauvorhaben vorgängig mit der Bauverwaltung zu besprechen.

Benötige ich für eine Solaranlage eine Baubewilligung?

Solaranlagen sind nur meldepflichtig (und somit nicht baubewilligungspflichtig), wenn sie:

- nicht auf einem Gebäude unter Denkmal- oder Substanzschutz oder in einer Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, wie namentlich einer Dorf-, Altstadt-, Kern- oder Weilerzone mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, erstellt werden und
- die gestalterischen Vorgaben des Art. 32a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV) erfüllen.

Gestalterischen Vorgaben:

Solaranlagen gelten als auf dem Dach genügend angepasst, wenn sie

- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 Zentimeter überragen;
- von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt sind (Datenblatt Solarmodul beilegen); und
- als kompakte Fläche zusammenhängen (technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Flächen sind zulässig).

Bei einem Flachdach gelten Solaranlagen auf dem Dach als genügend angepasst, wenn sie

- die Oberkante des Dachrands um höchstens einen Meter überragen;
- von der Dachkante so weit zurückversetzt sind, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind; und
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt sind (Datenblatt Solarmodul beilegen).

In Industrie-, Arbeits- und Gewerbebezonen sind Solaranlagen auch bewilligungsfrei, aber trotzdem meldepflichtig, auch wenn sie bei Schrägdächern die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 Zentimeter und bei Flachdächern die Dachrandkante um mehr als 1 Meter überragen.

Ausser auf Kleinstbauten, sind Solaranlagen am Gebäude in allen anderen Fällen baubewilligungspflichtig.

Ablauf

- Füllen Sie das Formular "AG-Solar Solarmeldeformular" auf der Plattform EVEN aus.
- Reichen Sie das Formular über EVEN ein.
- Mit dem Bau der Anlage darf – sofern keine gegenteilige Rückmeldung erfolgt – erst nach 30 Tagen seit Eingang der Meldung bei der Standortgemeinde begonnen werden.