



Bauherrschaft Gemeinderat

ordentliches Verfahren Zustimmung Kanton erforderlich (separates Gesuch) Vorentscheid
 vereinfachtes Verfahren (Zustimmung angrenzender Grundeigentümer/in) UVP Anfrage

Anschluss an Kanalisation Stromversorgung Wasserversorgung

bitte leer lassen

Eingang:	Auflage von:	bis:	Bewilligung:
----------	--------------	------	--------------

Gesuchsteller (Name, Vorname, Adresse, Telefon, Mailadresse)			
Bauherrschaft	.....	Tel. P	.....
	.....	Tel. G	.....
	.....	E-Mail	.....
Grundeigentümer/in	.....	Tel. P	.....
	.....	Tel. G	.....
	.....	E-Mail	.....
Projektverfasser/in	.....	Tel. P	.....
	.....	Tel. G	.....
	.....	E-Mail	.....

Bauvorhaben (genaue Bezeichnung, Nutzungsart)			
.....			
.....			
Standort	Strasse:	Geb. Nr.	Parzellen Nr.
Ausnutzungsziffer	.....	
(Berechnung beilegen)	Zone	zulässig	beansprucht

Bauprofile aufgestellt am:

Beschreibung der Baute

Anzahl Geschosse	.....	Anzahl Wohnungen	..... x Zi-Wohnung/en	Gebäudeheizung	Beheizungsart
Anzahl Garagen	.....	..... x Zi-Wohnung/en	.....	
Anzahl Abstellplätze	.....	..... x Zi-Wohnung/en	.....	
Fläche Spielplatz	..... m ²	..... x Zi-Wohnung/en	.....	
Fläche Gewerbebauten	..... m ²	..... x Zi-Wohnung/en	.....	
Anschluss an öffentl. Kanalisation	.....	Dach- und Sickerwasser	<input type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> Öl/Tank
≤ bestehend	.....	≤ Versickerung/Sickerschacht	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> Gas
≤ neu	.....	≤ Einleitung in oberirdisches Gewässer	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> Holz
≤ nicht angeschlossen	.....	≤ Einleitung in öffentliche Kanalisation		<input type="checkbox"/> Elektrisch
					<input type="checkbox"/> Wärmepumpe

Bauart

Umfassungswände:	Deckenkonstruktion:
Farbe äusserer Anstrich:	Dacheindeckung und Farbe:

Baukosten (ohne Land)

nach SIA:	m ³ à Fr.	= CHF
für kleinere Bauten		= CHF

Bemerkung/Hinweise

.....
.....

Unterschriften

Datum	Bauherrschaft (oder bevollmächtigte Person)	Grundeigentümer/in	Projektverfasser/in
-------	---	--------------------	---------------------

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 § 49 der Bauverordnung des Kantons (BauV) 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 (§ 47 Abs. 2 BauG). Bei Klein- und Anbauten kann der Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden (§ 19 Abs. 2 BauV).

Das Baugesuch muss enthalten

- Die Anzahl Unterlagen sind in der Regel wie folgt einzureichen: zweifach inkl. digitales Dossier
- Situationsplan Massstab 1:500
 - vermasseter Projekteintrag (rot), mit folgenden Angaben: Nordpfeil, Massstab, Parzellennummer und Unterschriften (Bauherrschaft, Grundeigentümer und Projektverfasser).
- Situationsplan Massstab 1:500, mit Anschlüssen für Wasser
 - mit Angaben der Anschlusspunkte Elektrizität
 - Kanalisation
 - Bau- und Strassenlinien
- Bei Einreichung an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau wird zusätzlich das kantonale Baugesuchs Formular sowie **alle** Unterlagen in digitaler Form benötigt.

Projektpläne Massstab 1:100

- Kellergrundriss mit Kanalisation/Meteorwasserleitung
- Gefälle und Dimension Kanalisation/Meteorwasserleitung
- Längsprofil Anschluss an öffentliche Kanalisation
- Schlammsammler / Rinnen / Kontrollschächte / Versickerung oder Anschluss an Sauberwasserleitung (Teil-Trennsystem) Meteorwasser
- Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung
- Grundrisse aller übrigen Geschosse
- Alle Fassaden mit bestehendem (ursprünglich massgebendem Terrain) und projektiertem Terrainverlauf bis Parzellengrenzen
- Längs- und Querschnitte
- Längsschnitt Zu- und Ausfahrt bis Mitte Strasse

Masse und Koten

- Grenz- und Gebäudeabstände (senkrecht zur Fassade gemessen)
- Aussenmasse
- Mauerstärken
- Bodenflächen (BF) und Fensterflächen (FF) mit ihren Massen
- Feuerstellen
- Fassadenpläne (mit Anschlusspartien bei Anbauten)
- Fixpunkt

Mehrfamilienhäuser

- Treppenbreiten
- Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Einteilung und Flächen Kellerabteile/Kellerräume

Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

- Detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer mit Schema
- Kubische Berechnung mit Schema
- Berechnung Hart- und Dachflächen inkl. Angaben zu Materialisierung und Art der Entwässerung mit Schema
- Nachweis energetischer Massnahmen im Doppel (spez. Formular)
- Projektgenehmigung Pflichtschutzräume/Antrag auf Leistung einer Ersatzabgabe (spez. Formulare)
- Konformitätserklärung (spez. Formulare)
- Parkplatzberechnung (§§ 55 - 57 BauG, Empfehlungen kommunale Parkraumplanung PRP)
- Wärmepumpe / Erdsonde (spez. Formulare)
- Gesuch für Tankanlage im Doppel (spez. Formular)

und in speziellen Fällen zusätzlich

- Gesuch um Kantonale Brandschutzbewilligung (spez. Formular)
- Angaben gemäss Lärmschutzverordnung (Gutachten)
- Emissionserklärung gemäss Luftreinhalteverordnung
- Planunterlagen für gewerbliche und industrielle Bauten: KIGA, UVP
- Separater Baugesuchsumschlag für Bauvorhaben, die dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau eingereicht werden müssen
- *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 unabdingbares Erfordernis. Bauteile die

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| • bestehen bleiben | schwarz oder grau |
| • abgebrochen werden | gelb |
| • ersetzt bzw. neu erstellt werden | rot |

Ohne diese Unterlagen kann das Baugesuch nicht behandelt werden. Bei Nichtbeachten dieser Richtlinien gehen alle daraus entstehenden Mehrkosten zu Lasten der Bauherrschaft.
--

Bauprofile

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

Die Bauprofile müssen erkennen lassen, die

- Umriss der projektierten Baute
- Gesamthöhe
- Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Dachoberfläche)
- Dachneigung
- Erdgeschosskote

In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat für die Profilierung abweichende Anordnungen erlassen oder Erleichterungen gestatten (§ 53 Abs. 1 BauV).

Gebühren

Der Gemeinderat erhebt für das Behandeln von Baugesuchen, Vorentscheiden und Bauanfragen Gebühren. Nähere Auskünfte hierüber erhalten Sie bei der Abteilung Bau und Planung Birmenstorf.

Fragen?

... bei der Abteilung Bau und Planung Birmenstorf hilft man Ihnen gerne weiter (Tel. 056 201 40 65 / E-Mail bau-planung@birmenstorf.ch)