

BAUVERWALTUNG SCHINZNACH - MERKBLATT

In der Gemeinde Schinznach ist ein externes Büro BC AG, Bremgarten, für die Abteilung der Bauverwaltung zuständig. Das heisst, dass Prüfungen der Baugesuche, die Unterstützung des Gemeinderats bei Einwendungen und Beschwerden, sowie die Baukontrollen durch das Büro BC AG, Bremgarten, vorgenommen werden.

Damit Baugesuche möglichst rasch behandelt werden können und der Gemeinderat die erforderlichen Baubewilligungen zeitgerecht erteilen kann, ist die Bauverwaltung auf vollständige Baugesuchsunterlagen angewiesen.

Die Erstberatung für Baugesuche ist in folgendem Umfang unentgeltlich:

Allgemeine Beratung durch Bauverwaltung	2 Std.
Beratung durch Fachexperte Ortsbild in der Dorfkernzone	5 Std.

Die weiteren Beratungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Sämtliche Pläne und das Baugesuchformular sind von der Bauherrschaft, der Grundeigentümerschaft und vom Projektverfasser **unterzeichnet und in 3-facher Ausführung**, die Pläne im Normalformat A4 (21.0 cm x 29.7 cm) gefaltet, einzureichen.

- Für Projekte, die neben der Genehmigung durch die örtliche Baubehörde auch derjenigen des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt bedürfen (bei Bauten an Kantonsstrassen, öffentlichen Gewässern, ausserhalb Baugebiet, umweltrelevante Bauvorhaben etc.), ist zusätzlich ein Gesuchformular der Abteilung für Baubewilligungen und ein Plansatz gemäss den im Formular enthaltenen Checklisten einzureichen.

Bauherrschaften, die eine bewilligungspflichtige Baute realisieren, werden eingeladen, die folgenden Gesuchsunterlagen einzureichen:

Baupläne

✓ = Minimalanforderung

- ✓ **Aktueller Situationsplan** (beim Nachführungsgeometer Reto Porta, Brugg zu beziehende Katasterplankopie, beglaubigt) 1:500 oder im Ausnahmefall 1:1000 mit rot eingezeichnetem und vermasstem Projekteintrag und vermassten Abständen zur Strasse, Parzellengrenzen etc.
- ✓ **Grundrisse** aller Stockwerke 1:100 oder 1:50; EG-Grundriss mit eingezeichneten Sichtzonen;
- ✓ Sämtliche Aussenansichten 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und projektierten Terrainlinien bis zur Parzellengrenze;
- Quer- und Längsschnitte 1:100 oder 1:50 mit bestehender Terrainlinie;
- Längsschnitte durch Ein-/Ausfahrten (vom Garagentor bis Strassengrenze) mit Gefällsangaben;

- Werkleitungsplan (Kanalisation, Entwässerung, Wasser, Elektrisch etc.) mit vollständigen Entwässerungsangaben (Schmutz-, Meteor-, Sickerwasser, Versickerungsanlagen, Bach-einleitungen usw.; vgl. Ordner "Siedlungsentwässerung" der kant. Abteilung für Umwelt) und eingezeichneter Hausanschlussleitung sowie allen weiteren geplanten Leitungen. Die Dimensionierungen, Gefälle und Materialien der Abwasserleitungen (inkl. Höhenkote oder Längsprofil bis Anschluss an Gemeindeleitung), alle Angaben zu den Schächten (Höhenlage, Einleitung, Ausfluss, Tiefe, Durchmesser etc.) sowie die Unterscheidung von bestehenden und neu geplanten Leitungen sollen im Plan ersichtlich sein;
- Umgebungs- und Bepflanzungsplan (inkl. Beläge, Bepflanzung, Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen etc.);

Bei An-, Um- und Ausbauten oder bei Abänderung bereits genehmigter Pläne sind die Planvorlagen wie folgt mit Farbe anzulegen:

- a) Bauteile, an denen keine baulichen Massnahmen vorgenommen werden: schwarz oder grau;
- b) Bauteile, die abgebrochen werden: gelb;
- c) Bauteile, die ersetzt bzw. neu erstellt werden: Beton grün oder blau, Mauerwerk rot, Holz braun

Aus den Plänen müssen die Zweckbestimmung und die Dimensionierung der Räume, die Treppenbreiten, die Art der Feuerungsanlagen sowie die Konstruktionsart des Gebäudes ersichtlich sein. Boden- und Fensterflächenmasse sind im Grundriss einzutragen. In Fassaden und Schnitten sind die bestehenden und neuen Terrainhöhen anzugeben.

Die Leitungsanschlüsse für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Kabelfernsehen sind vorgängig mit den Werken abzusprechen und entsprechend der Absprachen einzuzeichnen. Nach der Bauvollendung sind genaue Leitungspläne mit Massangaben abzuliefern.

Daneben sind - je nach Bauprojekt - weitere Unterlagen erforderlich:

Nachweise, Deklarationen, diverse Gesuche etc.

- Aktueller Auszug aus dem Grundbuch der Gemeinde Schinznach (beim Grundbuchamt Laufenburg zu beziehen);
- AZ-Berechnung mit separatem Plannachweis nach § 32 BauV und kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
- Berechnung der Parkfelderzahl gemäss § 43 BauV bzw. VSS-Norm SN 640 281; ggf. mit separatem Plannachweis über die Parkfelder und die verkehrsmässige Erschliessung (bei kritischen Gefällsverhältnissen mit Längen- und evtl. Querprofilen), inkl. Entwässerungsangaben;
- Nachweis der energetischen Massnahmen nach Energiegesetzgebung; Bestätigung nach Bauvollendung (§ 58 BauV);
- Bei Hochwassergefährdung: Bei Grundstücken, die in einer Gefahrenstufe (Gefahrenkarte) liegen: Formular "Selbstdeklaration", wenn ein Schutzdefizit (Schutzdefizitkarte) ausgewiesen ist: Formular "Hochwasserschutznachweis";
- Erdbebensicherheit: Bei Neu- und Erweiterungsbauten: Formular "Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise", bei Umbauten und Instandsetzungen von bestehenden Gebäuden mit Eingriff in die Tragstruktur: Formular "Deklaration der Überprüfung der Erdbebensicherheit";

- Gesuchformulare "Projektgenehmigung für Pflichtschutzräume" oder "Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe" zur Weiterleitung an die kant. Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz, Sektion Koordination Zivilschutz;
- Für Bauten, die einer Genehmigung der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) bedürfen, ist das Gesuchformular für eine kantonale Brandschutzbewilligung mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.
- Bei Mehrfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihen-Einfamilienhäusern: Schallschutznachweis nach SIA-Norm 181 inkl. Konstruktionsbeschreibung der einzelnen Wohnungstrennwände und Decken samt Angabe der Rohdichte (kg/m³);
- Bei öffentlich zugänglichen Bauten, Gebäuden mit vier und mehr Wohneinheiten sowie Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen: Beurteilung durch Fachstelle Procap bez. Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für Menschen mit Behinderung;
- Die Realisierbarkeit einer Erdwärmennutzung kann vorgängig in der kant. Publikumskarte Erdwärme abgeklärt werden. Das Gesuch für den Bau und Betrieb einer Wärmepumpenanlage mit Erdsonde(n) ist via Gemeinderat der kant. Abteilung für Umwelt einzureichen;
- Gesuch um kommunale Brandschutzbewilligung inkl. Brandschutzkonzept für Bauvorhaben grösser als ein Einfamilienhaus (z.B. Mehrfamilienhäuser);
- Bei Ungleichverteilung/Reduktion/Aufhebung von Grenz-/Gebäudeabständen gem. § 47 BauG: Dienstbarkeitsvertrag resp. schriftliche Zustimmung des Nachbarn gem. § 18 ABauV;
- Bei Terrainveränderungen (ohne sonstige bauliche Massnahmen): Terrainprofile alt/neu 1:100 (evtl. 1:200) mit Lageplan und weiteren Angaben auf spezielles Verlangen;
- Bei Gewerbe- und Industriebauten: Genaue Angaben und Beschreibung über die Art des Betriebes. Über den Gemeinderat ist dem kant. Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) das Formular „Beschreibung über Bau, Einrichtung und Umgestaltung von Betrieben hinsichtlich Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz“ zur Plangenehmigung oder Planbegutachtung einzureichen.

Vom Gemeinderat können bei Bedarf weitere Unterlagen wie Modelle, Visualisierungen, Schattendiagramme etc. verlangt werden. Fehlende, unvollständige oder mangelhafte Unterlagen müssen von der Bauverwaltung, unter Kostenfolge für den Gesuchsteller, nachgefordert bzw. zur Vervollständigung / Korrektur retourniert werden.

Befreiung von der Baubewilligungspflicht und das vereinfachte Verfahren

In § 49 der Bauverordnung (BauV) sind baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen definiert. In den Artikeln 32a und 32b der Raumplanungsverordnung (RPV) sind die Kriterien für die Bewilligungsfreiheit von Solaranlagen definiert (siehe dazu Merkblatt "Erleichterung für die Erstellung von Solaranlagen").

Zu berücksichtigen sind abweichende Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen im ganzen Gemeindegebiet. Eine Befreiung von der Baubewilligungspflicht befreit nicht von den einzuhaltenden Gesetzen und Vorschriften.

Bauprojekte, welche im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt werden können, sind in § 60 Baugesetz (BauG) und § 50 der Bauverordnung (BauV) namentlich aufgelistet.

Bei Fragen zum Baubewilligungsverfahren steht die Bauverwaltung Schinznach, BC AG, Herr Philipp Moser, Oberebenestrasse 38, 5620 Bremgarten, unter ☎ 058 580 99 64 oder philipp.moser@bcplanung.ch zur Verfügung.

Schinznach, 2. April 2024