
Baugesuchsverfahren

1. Allgemeines

Wer ein neues Gebäude errichten oder ein bestehendes in seiner äusseren oder inneren Gestalt verändern will, ist verpflichtet, dem Gemeinderat die Pläne über das projektierte Bauvorhaben einzureichen. Bewilligungspflichtig sind auch Nutzungs- und Zweckänderungen einzelner Räume sowie Klein- und Anbauten (Ausnahmen von der Baubewilligungspflicht siehe § 49 der kantonalen Bauverordnung).

Die Gemeinde Zeihen führt das Baubewilligungsverfahren mit der Applikation «eBau» digital durch. Link zum Smart Service Portal: www.ag.ch/smartserviceportal

Für gewisse Arbeitsschritte (bspw. für die öffentliche Auflage) sind der Gemeindeverwaltung Zeihen weiterhin **zusätzlich noch zwei Sätze Baupläne in Papierform** einzureichen, sofern die Original-Pläne das Format A3 übersteigen.

2. Benötigte Unterlagen

2.1. Allgemeine Hinweise

Situationsplan	Datierter und gültiger Situationsplan (amtliche Katasterplankopie , zu beziehen beim Nachführungsgeometer Kreis Laufenburg, 5070 Frick). In diesem Plan ist die projektierte Baute rot einzuzeichnen , zu vermassen und gegen sämtliche Parzellen der Grenzabstand einzutragen .
Baupläne	Grundrisspläne aller Stockwerke. Die Baupläne sind im Massstab 1:100 zu zeichnen. Die Pläne sind so zu vermassen, dass die Nutzungsberechnung eindeutig kontrolliert werden kann. Zweckbestimmungen und Konstruktionsart sollten aus den Plänen ersichtlich sein. Bei Gewerbebauten sind die Art des Betriebes und die technischen Installationen zu bezeichnen. Neu- und Umbauten sind farbig darzustellen: a) bestehende Bauteile grau b) neue Bauteile rot c) abzubrechende Bauteile gelb
Ansichten, Längs- und Querschnitte	In den Fassadenplänen sind die bestehenden und künftigen Terrainlinien bis zur Grenze der anstossenden Parzellen einzuzeichnen und zu vermassen. Quer- und Längsschnitte sind mit Angabe der Stockwerkhöhen und Höhenkote abzugeben und der Längsschnitt durch die Garageneinfahrt mit Angabe des Gefälles.
Kanalisation	Bei Neu- und Umbauten ist das Abwasser über ein Trenn- bzw. Teiltrennsystem an die öffentlichen Entsorgungsleitungen anzuschliessen. Im Kanalisationsplan müssen sämtliche Leitungen, Schächte und Abschieber, Angaben über die Art des Abwassers, die vorgesehenen Materialien, Durchmesser der Schächte, Höhen von Deckel und Sohle sowie Ein- und Auslauf der Schächte bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation respektive bis zur Versickerungsanlage ersichtlich sein.

Weitere Unterlagen	Bei allen Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungsgesuchen ist eine nachvollziehbare Ausnützungsberechnung mit dazugehörigen Schemaplänen einzureichen. Dasselbe gilt für den erforderlichen Parkplatznachweis sowie die Berechnung der Flächen (Gebäudegrundfläche, Bruttogeschossfläche, Hartflächen).
Kantonale Bewilligungen	Je nach Bauvorhaben ist die Zustimmung von einer oder mehreren kantonalen Fachstellen erforderlich. Die Eingabe an den Kanton hat über die Gemeinde zu erfolgen. Der Gemeinderat kann die Baubewilligung erst erteilen, wenn sämtliche Zustimmungen vorliegen.

2.2. Gesuchsunterlagen in digitaler Form (Pläne und Dokumente als PDF):

- Situationsplan (1:500) mit Projekt und Grenzabständen
- Baupläne Grundrisse, Schnitte, Fassaden (1:100)
- Werkleitungsplan Wasser / Abwasser / Elektrisch (mit Lage der bestehenden Leitungen und der projektierten Anschlussleitungen)
- Umgebungsplan mit Nachweis der Sichtzonen
- Ausnützungsberechnung mit Planschema
- Berechnung der Gebäudegrundfläche, der anrechenbaren Geschossfläche und Hartflächen mit Planschema (und ev. kubische Berechnung)
- Parkplatznachweis (Berechnung mit Plan)
- Nachweis energetischer Massnahmen (via Portal EVEN, siehe Ziffer 2.3.)
- Brandschutzgesuch mit Brandschutzplänen und ev. Brandschutzkonzept
- Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe / baulicher Zivilschutz
- Konformitätserklärung für erdbebengerechte Bauweise (für Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten und Instandsetzungen, wenn Eingriffe in die Tragstruktur erfolgen). Kein Formular ist nötig bei Klein- und Anbauten.
- Hochwasserschutznachweis / Selbstdeklaration
- Lärmschutznachweis für Luft / Wasser-Wärmepumpen (Formular cercel bruit) via Portal EVEN
- Zustimmung der Nachbarn (bei vereinfachtem Verfahren oder für Näherbaurechte)
- Formular hindernisfreies Bauen für Procap (bei Gebäuden mit vier und mehr Wohneinheiten, öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen)
- AWA-Formular für Industrie- und Gewerbeaufsicht (Bescheinigungsformular für Bauten)
- zwei Sätze Baupläne in Papierform (wenn Pläne > A3)

2.3. Nachweis energetischer Massnahmen (NEM):

Gemäss der Bauverordnung des Kantons Aargau muss bei einem Baugesuch der Nachweis zur Einhaltung des Energiegesetzes in Form eines Energienachweises erbracht werden.

Die Erfassung und Einreichung dieser Nachweise (ab EN-100) erfolgt ausschliesslich auf elektronischem Weg über die Plattform zum "Elektronischen Vollzug energetischer Nachweise" (EVEN); Link: www.energievollzug.ch/ag/login

Kontaktaten für fachlichen und technischen Support bzgl. EVEN-Plattform:

energieberatungAARGAU, 062 835 45 40, energieberatung@ag.ch