

Gemeinde Zeihen Wegleitung für Baugesuche

Wann ist ein Baugesuch erforderlich?

Wird eine Baute oder Anlage gemäss § 6 BauG erstellt, eine bestehende verändert, umgenutzt oder abgebrochen, dann ist der Bauverwaltung ein Baugesuch einzureichen.

Gemäss dem Baugesetz des Kantons Aargau sowie der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde braucht es für fast alle Bauten oder baulichen Veränderungen eine entsprechende Baubewilligung des Gemeinderats. Ebenso verhält es sich, wenn während der Bauarbeiten Änderungen gegenüber den bewilligten Plänen ausgeführt werden.

Wird eine Baute ohne Bewilligung bzw. in unbewilligter Abweichung errichtet, kann der Gemeinderat Busen von bis zu CHF 2'000.00 aussprechen oder eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft einreichen.

Sämtliche Fragen bezüglich Notwendigkeit eines Baubewilligungsverfahrens können rechtzeitig, also insbesondere vor Ausführung der Bauarbeiten, mit der Gemeindeverwaltung vorbesprochen werden.

Wichtig: Ein Baugesuch muss immer in doppelter Ausführung eingereicht werden. Das Baugesuchformular, die Pläne, der Situationsplan und die Berechnungen sind von der Bauherrschaft zu unterschreiben. Die Baugesuchsmappen sind bei der Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 4, 5079 Zeihen, Tel: 062 867 40 40, E-Mail: gemeindeverwaltung@zeihen.ch, erhältlich.

Der Bauherrschaft wird empfohlen, jeweils vorgängig die Situation und die erforderlichen Planunterlagen sowie die entsprechende Bau- Nutzungsordnung zu konsultieren. Dann kann festgelegt werden, ob ein Baugesuch erforderlich ist und ob ein Baugesuch im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren abgewickelt wird.

Liegt Ihr Bauvorhaben ausserhalb Baugebiet, an der Kantonstrasse, an einem Gewässer oder im Wald, ist eine kantonale Zustimmung im ordentlichen Verfahren notwendig. Zudem ist eine weitere Baugesuchsmappe mit entsprechender Anzahl Pläne einzureichen. Der entsprechende Bauumschlag ist bei der Gemeindeverwaltung erhältlich. Bitte nehmen Sie frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung Zeihen Kontakt auf, so dass diese Fragen geklärt werden können.

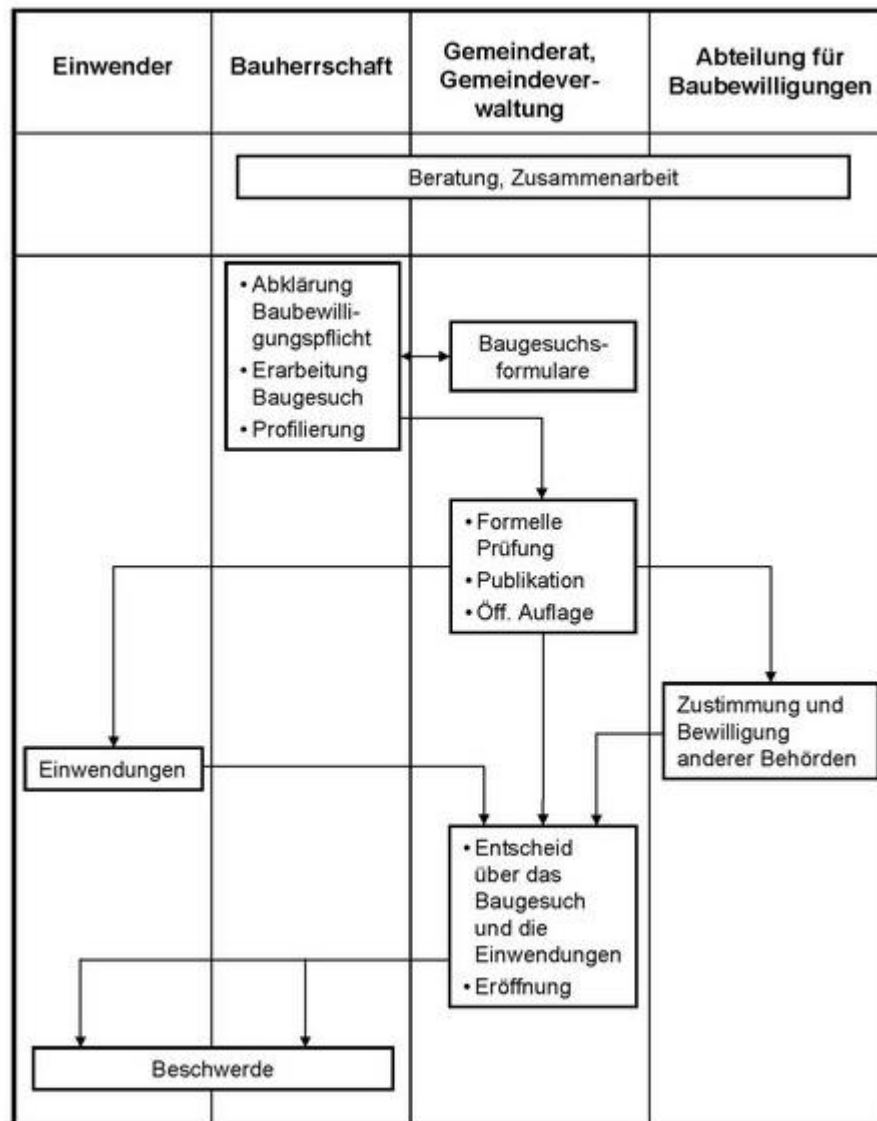
Bitte beachten Sie die Zeitspanne für ein Baubewilligungsverfahren: In der Regel können Sie innert 90 Tagen mit einer Baubewilligung rechnen, wenn keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben eingehen. Bedenken Sie, dass nach Ihrer Baueingabe das Baugesuch geprüft werden muss, danach eine öffentliche Publikation mit einer Dauer von 30 Tagen durchführen wird und anschliessend die Baubewilligung an einer folgenden Gemeinderatsitzung erteilt werden kann. Rechtskräftig ist eine Baubewilligung erst, wenn die 30-tägige Einsprachefrist abgelaufen ist.

Bei Fragen kontaktieren Sie bitte immer zuerst die

**Gemeindeverwaltung Zeihen
Bahnhofstrasse 4
5079 Zeihen**

**Tel. 062 867 40 40
E-Mail: gemeindeverwaltung@zeihen.ch**

Ablaufschema ordentliches Baugesuchsverfahren



Meldepflicht von Solaranlagen

Gemäss den Bestimmungen (Art. 18a RPG i.V.m Art.32a und 32b RPV) dürfen "auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen" grundsätzlich ohne Baubewilligung erstellt werden. Diese müssen rechtzeitig vor Baubeginn der Baubehörde gemeldet werden. Solaranlagen, die in Schutzzonen oder auf Schutzobjekten erstellt werden, bleiben hingegen baubewilligungspflichtig.

Der Kanton hat deshalb bis zur Revision der kantonalen Gesetze folgende Übergangslösung festgelegt:

- Der Kanton stellt ein Solarmeldeformular zur Verfügung. Dieses ist elektronisch auszufüllen und auszudrucken. Bei diesem Vorgang wird zwecks statistischer Erfassung automatisch eine Meldung an die kantonalen Behörden ausgelöst. Das Formular steht Ihnen unter folgendem Link https://www.ag.ch/de/bvu/energie/energieversorgung/energie_aus_/sonne/sonnenstrahlung_1.jsp zur Verfügung.

- Das ausgedruckte Solarmeldeformular ist zusammen mit einem Ansichts- und einem Situationsplan der Gemeindeverwaltung Zeihen einzureichen. Diese prüft, ob die geplante Anlage ohne Baubewilligung erstellt werden darf.
- Wenn keine Reaktion der Baubehörde erfolgt, kann nach 30 Tagen seit Einreichung der Unterlagen die Anlage erstellt werden. Wenn der Gemeinderat eine Anlage als baubewilligungspflichtig einstuft, hat er umgehend zu verfügen, dass mit dem Bau vorerst nicht begonnen werden darf; der Bauherrschaft steht es frei, entweder Projektanpassungen vorzunehmen oder ein Baugesuch einzureichen.
- Das Meldeverfahren für Solaranlagen ist anwendbar, wenn diese die gestalterischen Vorgaben des Art. 32a Abs. 1 RPV erfüllen und nicht auf einem Gebäude unter Denkmal- oder Substanzschutz oder in einer Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild erstellt werden. In Industrie-, Arbeits- und Gewerbezone sind Solaranlagen auch bewilligungsfrei, wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 cm überragen.

Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 49 der BauV)

¹ Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, im ganzen Gemeindegebiet

- a) herkömmliche Weidezäune bis zu 1,50 m Höhe,
- b) Tiergehege von höchstens 25 m² Fläche und Zaunhöhe bis zu 1,50 m,
- c) Wildschutzzäune bis 1,50 m Höhe zum Schutz von Spezialkulturen des Obst-, Gemüse- und Weinbaus ausserhalb von Wildtierkorridoren. Wildschutzzäune müssen wieder entfernt werden, wenn sie nicht mehr erforderlich sind.
- d) verfestigte Laufhöfe und Trockenplätze bis zu 300 m² ohne Hartbelag für die Rindvieh- und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben,
- e) Wanderwagen für Bienen bis zu einer Aufstellungsdauer von 8 Monaten am gleichen Ort sowie freistehende Magazin- oder andere Beuten für maximal 12 Bienenvölker,
- f) Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen,
- g) Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 0,5 m²,
- h) einfache Feuerstellen für maximal 10 Personen ohne fest mit dem Boden verbundene Einrichtungen,
- i) Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis 100m² Fläche,
- j) Aufstellungsschwimmbecken sowie begehbare Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten pro Kalenderjahr.

² Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, in den Bauzonen

- a) Einfriedungen bis 1,2 m Höhe und Stützmauern bis zu 80 cm Höhe,
- b) Erdsonden, für die eine Bohrbewilligung gemäss Umweltschutzgesetzgebung vorliegt,
- c) Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminees, Pflanzentröge, künstlerische Plastiken sowie Teiche mit einer Fläche bis rund 10 m²,
- d) Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2,50 m, wie z.B. Gerätehäuschen und Fahrradunterstände,
- e) bis zu einer Dauer von zwei Monaten
 1. Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände
 2. einzelne bewohnte Mobilheime und Wohnwagen. Während der Nichtbetriebszeit dürfen Mobilheime, Wohnwagen und Boote auf bestehenden rechtmässigen Abstellflächen ohne zeitliche Beschränkung abgestellt werden. Pflichtparkfelder dürfen nicht benützt werden.

³ Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, unbeleuchtete temporäre Strassenreklamen mit einer Fläche bis 3,5 m², welche innerorts und bis 100 m ausserorts aufgestellt werden. Sie müssen die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gemäss der "Richtlinie über Strassenreklame" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Mai 2011 erfüllen und dürfen bei

- a) Wahlplakaten während maximal acht Wochen vor dem Wahlsonntag aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden,
- b) Abstimmungsplakate während maximal acht Wochen vor dem Abstimmungssonntag aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden,
- c) andere Plakate während maximal sechs Wochen vor dem Beginn der Veranstaltung aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden.

⁴ Die Einrichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbinden nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften. Ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich, ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen; davon ausgenommen sind temporäre Strassenreklamen gemäss Absatz 3, die gemäss der Richtlinie aufgestellt werden.

⁵ Eine Nutzung, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat, ist baubewilligungspflichtig, auch wenn die Nutzung selbst nur kurz dauert.

Vereinfachtes Verfahren

Der Gemeinderat kann gemäss § 61 des Baugesetzes des Kantons Aargau Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflagen, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen.

Gemäss § 50 der Bauverordnung des Kantons Aargau (BauV) betrifft diese folgende Bauten:

- a) Klein- und Anbauten innerhalb Bauzonen,
- b) Aussenwärmedämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen. Liegen sie ausserhalb Bauzonen oder in der Umgebung eines geschützten Baudenkmals, ist eine kantonale Zustimmung nötig,

Klein- und Anbauten

Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze uws.) mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² und einer Gebäudehöhe, die in der Ebene höchstens 3 m beträgt. Am Hang erhöht sich die maximale Gebäudehöhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegen, gilt für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.