



09.01.2017

# Merkblatt zum Baubewilligungsverfahren

## 1. Allgemeines

### 1.1 Zweck und Wirkung dieses Merkblattes

Das vorliegende Merkblatt bezweckt, Bauinteressenten Informationen zum Baubewilligungsverfahren zu liefern. Die nachfolgenden Angaben sollen eine Abgrenzung zwischen Neubau, Unterhalt und zeitgemässer Erneuerung erlauben und die Baubewilligungspflicht bzw. das bewilligungsfreie Bauen aufzeigen.

Das Merkblatt hat orientierenden Charakter. Es können keine Ansprüche daraus abgeleitet werden. Die Entscheidungskompetenz obliegt dem Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde.

### 1.2 Rechtliche Situation

Gemäss eidg. Raumplanungsgesetz (§ 22) und kant. Baugesetz (§ 59) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Für das Bauen ohne Bewilligung (oder die Verletzung einer solchen) sind Bussen bis Fr. 50'000.-- möglich (§ 160 BauG). Das Baubewilligungsverfahren dient dazu, zu prüfen, ob ein Bauvorhaben die baurechtlichen Vorschriften einhält. Mit dem Baugesuch fordert der Gesuchsteller die Baubewilligungsbehörde auf, die Übereinstimmung mit dem materiellen öffentlichen Recht zu prüfen und, wenn das Prüfungsergebnis positiv ist, die Baubewilligung zu erteilen.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen (nicht abschliessend)

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	22.06.1979	SR 700
LRV	Luftreinhalteverordnung	16.12.1985	SR 814.318.142.1
LSV	Lärmschutzverordnung	15.12.1986	SR 814.41
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen	04.12.2015	SR 814.600
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen	19.01.1993	SAR 713.100
BauV	Bauverordnung	25.05.2011	SAR 713.121
BSG	Brandschutzgesetz	21.02.1989	SAR 585.100
BSV	Brandschutzverordnung	23.03.2005	SAR 585.113
BO	Bauordnung Magden und Bauzonenplan	12.01.1999	12.01.1999
	Nutzungsordnung und Nutzungsplan Kulturland	Oktober 1987	
	Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	01.01.2017	

Weitere Grundlagen

[www.ag.ch/baubewilligungen](http://www.ag.ch/baubewilligungen)

Weitere Pläne

[www.ag.ch/agis](http://www.ag.ch/agis)

Unterlagen bez. Baubewilligungsverfahren

[www.magden.ch](http://www.magden.ch)

(Suche: Baubewilligungsverfahren)

## 2. Baubewilligungspflicht

### 2.1 Vorbemerkung

Grundsätzlich sind alle Neu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen baubewilligungspflichtig.

### 2.2 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

#### § 49 der kantonalen Bauverordnung (BauV, SAR 713.121)

#### Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen

##### (§ 59 BauG)

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Fläche ohne Hartbelag für die Rindvieh- und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben,
- e) Wanderwagen für Bienen bis zu einer Aufstelldauer 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 m<sup>2</sup>,
- 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 zu 100 m<sup>2</sup> Fläche,
- j) Aufstellschwimmbecken 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 zu 1,20 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 Gartencheminées, Pflanzentröge, künstlerische Plastiken sowie Teiche mit einer Fläche bis rund 10 m<sup>2</sup>,
  - d) Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m<sup>2</sup> 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 benutzt werden,
  3. Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, unbeleuchtete temporäre Strassenreklamen mit einer Fläche bis 3,5 m<sup>2</sup>, welche innerorts und bis 100 m ausserorts aufgestellt werden. Sie müssen die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gemäss der «Richtlinie über Strassenreklamen» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Mai 2011 1) erfüllen und dürfen bei

- a) Wahlplakaten während maximal acht Wochen vor dem Wahlsonntag aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden,
- b) Abstimmungsplakaten während maximal acht Wochen vor dem Abstimmungssonntag aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden,
- c) anderen Plakaten während maximal sechs Wochen vor dem Beginn der Veranstaltung aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden.
4. Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften. Ist eine Ausnahmegenehmigung 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.

\* Siehe Bauordnung Magden, § 42 und nachfolgender Punkt "Einfriedigungen"

**Innerhalb von Gewässer, Wald oder Strassenabständen sowie in der Kernzone benötigen auch die bewilligungsfreien Bauten und Anlagen ein Baugesuch oder eine Genehmigung des Gemeinderates.**

## 2.3 Beispiele aus dem Grenzbereich Neubau/Umbau und zeitgemässe Erneuerung

### Erneuerung Aussenschwimmbad:

- A Sofern Abmessungen und Lage im Grundstück bestehen bleiben, liegt eine zeitgemässe Erneuerung vor; es ist keine Baubewilligung notwendig.
- B Wenn die Voraussetzungen gemäss obigem Punkt A nicht erfüllt sind, liegt ein Neubau vor; eine Baubewilligung ist notwendig.

### Einbau eines Dachfensters:

Baubewilligungspflichtig, weil eine Nutzungsänderung (andere Belichtung) und / oder weil ein neues Erscheinungsbild (Einwirkung auf Nachbarschaft) vorliegen.

### Äussere Wärmeisolation:

§ 50 BauV:

*Aussenisolationen zur energetischen Sanierung von bestehenden Bauten und Anlagen werden im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt. Liegen sie ausserhalb von Bauzonen oder in der Umgebung eines geschützten Baudenkmals, ist eine kantonale Zustimmung nötig.*

### Einbau eines Cheminées:

Dies ist immer bewilligungspflichtig (Nutzungsänderung, Brandschutz).

### Heizungserneuerung:

Sofern der gleiche Brennstoff verwendet wird, der Kamin unverändert bleibt, die Heizung im gleichen Raum installiert wird, ist keine Baubewilligung notwendig (die Abnahme durch den Brandschutzbeauftragten ist gleichwohl notwendig).

### Einbau einer Dusche:

Sofern der Einbau im bestehenden Badezimmer vorgesehen ist, bedarf es keiner Baubewilligung. Andernfalls liegt eine Nutzungsänderung vor; und es ist eine Baubewilligung notwendig.

### Wintergarten / Verglasungen / Gedeckter Balkon:

Ist immer bewilligungspflichtig (Nutzungsänderung, Auswirkungen auf Nachbarschaft, anderes Erscheinungsbild).

### **Einfriedigungen im Baugebiet:**

Einfriedigungen ab 1.20 m Höhe sind baubewilligungspflichtig. Die Mindestabstände ab Gemeindestrassen (60 cm) bzw. Kantonsstrassen (bis 80 cm Höhe: 1 m / ab 80 cm Höhe bis 1.80 m Höhe: 2 m) sind einzuhalten (Siehe Punkt 2.2).

### **Stützmauern:**

Stützmauern sind ab 80 cm Höhe baubewilligungspflichtig (siehe Punkt 2.2).

## **3. Baubewilligungsverfahren**

### **3.1 Das Baugesuch hat zu enthalten:**

- Amtlicher Grundbuchauszug (sofern notwendig). Es besteht auch die Möglichkeit, bei der Gemeindekanzlei einen Auszug aus dem AGOBIS zu beziehen.
- Kopien des amtl. Grundbuchplanes mit eingetragenen Objekt nicht älter als 1 Jahr. Es besteht die Möglichkeit, bei der Gemeindekanzlei oder der Bauverwaltung einen Situationsplan 1:500 zu beziehen.
- Projektpläne je nach Art des Bauvorhabens:  
Für Hochbauten im Massstab 1:100, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit kotierter Umgebungsgestaltung, Grundrisse aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden sowie die um Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintragung des Terrainverlaufes und der auf das anschliessende gewachsene Terrain vermassten Erdgeschosskote, sowie Gebäude- und Fristkote.  
Die Pläne müssen vollständige Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen mit ihren Massen, Zweckbestimmung der Räume, Art der Heizung, Feuerstellen und Kaminquerschnitte enthalten.
- Situationsplan mit Anschluss Kanalisation, Wasser (Werkleitungskataster Abwasser und Wasser sind bei der Kanzlei oder Bauverwaltung erhältlich).
- Bei Mehrfamilienhäusern und in der Wohn- und Gewerbe- sowie in der Gewerbezone ist ein kotierter Umgebungsplan, mit Abstellplätzen, Gartengestaltung und Spielplätzen einzureichen.
- Zusätzliche Plansätze für Zivil-, Brandschutz und für weitere Amtsstellen gemäss deren Vorschriften.
- Der Gemeinderat kann zusätzliche Angaben über die Farbgebung oder weitere Unterlagen wie Modelle, Bepflanzungsplan, Schattendigramm usw. verlangen.
- Weitere notwendige Beilagen entsprechend dem Bauvorhaben (siehe Verzeichnis aktuelle Formulare).

### **3.2 Hinweis zu den Baugesuchsunterlagen:**

#### Pläne:

In der Kopie des amtl. Grundbuchplanes, ist die projektierte Baute einzutragen, die Grenzabstände anzugeben, event. Baulinien darzustellen und die Parkierung aufzuzeigen.

In den Fassadenplänen ist der Terrainverlauf (gewachsen und neu) bis zur Nachbargrenze aufzuzeigen.

Allfällig angebaute Nachbarhäuser sind ebenfalls darzustellen.

Bei Umbauten soll der vorherige und der geplante Zustand in den Plänen durch verschiedene Farben dargestellt werden:

bleibende Bauteile:	=	schwarz / grau
abzubrechende Bauteile	=	gelb
neue Bauteile	=	rot

Beilagen:

Dienstbarkeiten bei gemeinsamen Zivilschutzräumen, sonstige Dienstbarkeiten, Wegrechte, Zustimmung der Nachbarn bei Bauten, welche das Näherbaurecht beansprucht, müssen gleichzeitig mit dem Baugesuch eingereicht werden.

**Sämtliche Pläne und Beilagen sind vom Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterzeichnen.**

**Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers auf, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.**

### 3.3 Vorentscheid

§ 62 Baugesetz (BauG) lautet:

*"Abs. 1: Der Gemeinderat kann um einen Vorentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden.*

*Abs. 2: Der Vorentscheid ist im gleichen Verfahren zu treffen wie der Entscheid über das Baugesuch."*

### 3.4 Baugesuchsunterlagen

Die Bauverordnung (BauV) umschreibt in § 51 die für ein "normales" Baugesuch notwendigen Unterlagen. Auch für einfache Fälle sind gewisse Minimalunterlagen und Formvorschriften zu beachten.

Besonders wichtig sind:

- Das vollständig ausgefüllte Baugesuchsformular, welches auch für den Anschluss an die Wasserversorgung und die Kanalisation gilt.
- Gesuche, die gestützt auf § 63 BauG einer kantonalen Zustimmung bedürfen, sind mit einer separaten Baugesuchsmappe (weiss) ausschliesslich über den Gemeinderat der kantonalen Abteilung für Baubewilligungen, Aarau, einzureichen (z. B. Bauvorhaben ausserhalb Bauzone, an Kantonsstrasse, Objekt- und Umgebungsschutz, Gewässer, etc.).
- Das Bauvorhaben ist in eine Kopie des **Grundbuchkatasterplanes** einzutragen. Die Grundbuchkatasterkopie kann bei der Gemeindekanzlei / Bauverwaltung oder bei Bezirksgeometer Christoph Koch, Rheinfeldern, bezogen werden.
- Die notwendigen Pläne (Grundriss-, Schnitt-, und Fassadenpläne) sind abzuliefern.
- Erweiterungen und / oder Umbauten mit beheizter Grundrissfläche benötigen einen mit dem Baugesuch einzureichenden Nachweis energetischer Massnahmen. Formulare sind bei der Gemeindekanzlei erhältlich. Die energetische Verbesserung von Einzelbauteilen ist mit dem energetischen Einzelbauteile-Nachweis zu dokumentieren.
- Sämtliche Unterlagen sind (mindestens 2-fach), mit Datum versehen, vom **Bauherrn, Projektverfasser und Grundeigentümer zu unterzeichnen**. Für die Bewilligung um Zivilschutzersatzabgabe oder -projektgenehmigung ist ein zusätzlicher Plansatz erforderlich. Die erforderliche Anzahl Plansätze für den Kanton sind im separaten Baugesuchsumschlag (weiss) aufgelistet.

Für Vorplatzänderungen, Neu-, Um-, An- und Kleinbauten sind Unterlagen über die Entwässerung (Dach-, Platzwasser) sowie Angaben über die Oberflächengestaltung (bestehender und neuer Terrainverlauf) notwendig.

### 3.5 Vereinfachtes Verfahren

Es liegt im Ermessen der Bewilligungsbehörde Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung in einem vereinfachten Verfahren zu bewilligen (§ 61 BauG). Dabei entfällt die sonst übliche Profilierung und Publikation des Bauvorhabens. Stattdessen sind die direkten Anstösser über das Bauvorhaben zu informieren. Das Einverständnis der Anstösser (Einwandberechtigte) muss mittels Unterschrift auf den eingereichten Plänen dokumentiert werden.

### 3.6 Meldewesen

Für die Meldung von Baubeginn, Eindecken von Leitungsgräben, Abnahme der Armierung von Zivilschutzräumen, Beendigung des Rohbaus und Bauvollendung usw. sind die der Baubewilligung beiliegenden Meldekarten zu verwenden.

### 3.7 Baubewilligungsgebühren

Diese richten sich nach dem Gebührenreglement für das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrollen sowie dem Reglement für Brandschutzgebühren.

## 4. Fristen

Bau-Ausschuss:	Dieser tagt in der Regel jeden Donnerstag.
Profilabnahme:	Fortlaufend.
Annahmeschluss:	Für Publikation in der nachfolgenden Woche: Donnerstag, 17.00 Uhr.

## 5. Auskünfte

Weitere Auskünfte erteilt die Bauverwaltung Magden unter Tel. 061 845 89 14.

### GEMEINDERAT MAGDEN

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber: