

## Merkblatt über die Bauvorschriften und das Einreichen von Baugesuchen

Der Regierungsrat hat eine neue Bauverordnung (BauV) beschlossen. Diese trat auf den 1. September 2011 in Kraft und löste die bisherige Allgemeine Bauverordnung (ABauV) ab. Die neue Bauverordnung definiert die Baubegriffe und Messweisen in Übereinstimmung mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Den Gemeinden wird für die Übernahme der neuen Bestimmungen ins kommunale Recht (BNO) eine Frist von 10 Jahren gesetzt. Dies führt dazu, dass noch nicht alle Bestimmungen der BauV bereits anzuwenden sind (die §§ 16 - 31 BauV gelten noch nicht).

Auszugsweise sind nachfolgend die wichtigsten Bestimmungen dokumentiert:

### 1. Befreiung von der Baubewilligungspflicht

#### 1.1 Kleinstbauten (§ 49 Abs. 2 lit. d BauV)

**Kleinstbauten** mit einer Grundfläche **bis 5 m<sup>2</sup>** und einer **Gesamthöhe bis 2.5 m**, wenn allfällige Immissionen nur minim sind, bedürfen in den Bauzonen **keiner Baubewilligung mehr**. Als Beispiele seien hier Gerätehäuschen oder Fahrradunterstände genannt. Die Kleinstbauten müssen alle übrigen gesetzlichen Bestimmungen einhalten (z. B. Grenzabstände, Strassenabstände usw.). Vorbehalten bleiben abweichende Nutzungsvorschriften für bestimmte Zonen.

#### 1.2 Mobilheime, Wohnwagen und Boote (§ 49 Abs. 2 lit. e BauV)

Bewohnte Mobilheime, Wohnwagen und Boote dürfen grundsätzlich bis zu einer Dauer von zwei Monaten bewilligungsfrei abgestellt werden. Ein Abstellen über diese Dauer hinaus bedarf einer Baubewilligung. Nach der neuen BauV dürfen die genannten Bauten, während der **Nichtbetriebszeit** auf bestehenden rechtmässigen Abstellflächen **ohne zeitliche Beschränkung** abgestellt werden. Pflichtparkfelder dürfen nicht benutzt werden.

### 2. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren nach § 61 Baugesetz (BauG)

Projektierte Bauten, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, werden mit dem **vereinfachten Baubewilligungsverfahren** beurteilt. Die Behandlung erfolgt, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser, ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung.

#### 2.1 Klein- und Anbauten (§ 50 Abs. 1 lit. a BauV)

Klein- und Anbauten profitieren innerhalb der Bauzone vom vereinfachten Baubewilligungsverfahren.

#### 2.2 Aussenwärmedämmungen (§ 50 Abs. 1 lit. b BauV)

Ebenfalls werden Aussenwärmedämmungen zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen im vereinfachten Verfahren behandelt.

## 2.3 Solaranlagen (§ 49a BauV)

**Solaranlagen bis 200 m<sup>2</sup> Fläche pro Fassade oder Dachseite** und die dazugehörigen Installationen werden im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt. Sie müssen an bestehenden Gebäuden angebracht werden, **ausserhalb Landschaftsschutzzonen** und **geschützter Dorfkerne** liegen und sich nicht in der Umgebung eines denkmalgeschützten Objektes befinden. Ausserhalb der Bauzonen ist eine kantonale Zustimmung nötig (§ 63 BauG).

Das Formular kann unter [www.ag.ch/energie](http://www.ag.ch/energie) (Bauen & Energie, Vollzugshilfen und Formulare „Formular zur Erfassung von Solaranlagen“) ausgedruckt werden.

## 2.4 Heizungersatz (Energiegesetz)

Neu besteht eine Meldepflicht für den Ersatz eines Wärmeerzeugers. Bei einem Heizungersatz mit erneuerbaren Energien wie Wärmepumpen oder Holzheizungen sind die Anforderungen automatisch erfüllt. Auch der Anschluss an ein Wärmenetz ist möglich.

Falls ein erneuerbares System nicht möglich oder nicht wirtschaftlich ist, sind fossile Heizungen zulässig. Die Wirtschaftlichkeit wird durch den Vergleich der Jahreskosten verschiedener Heizungsanlagen geprüft, wobei ein pauschaler Zuschlag von 10 % zur Berücksichtigung von Schwankungen angewendet wird.

Ist der Nachweis erbracht, dass die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist, darf eine fossile Heizung mit Öl oder Gas eingebaut werden. In diesem Fall müssen bei Wohnbauten 10 % des Energieverbrauchs eingespart oder durch erneuerbare Energien bereitgestellt werden.

Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude mit zentralen und dezentralen Elektro-Heizungen sind verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren einen GEAK Plus erstellen zu lassen.

Gemäss der Bauverordnung des Kantons Aargau muss bei einem Baugesuch der Nachweis zur Einhaltung des Energiegesetzes in Form eines Energienachweises erbracht werden. Seit dem 1. April 2025 erfolgt die Einreichung dieser Nachweise über die Plattform zum "Elektronischen Vollzug energetischer Nachweise (EVEN)". Die Energienachweise können so online erfasst und direkt bei den Gemeinden eingereicht werden. Die Plattform finden Sie unter [www.ag.ch/smartserviceportal](http://www.ag.ch/smartserviceportal) (Energienachweise "Even").

## 3. Inhalt des Baugesuches und generelle Informationen zur Einreichung von Baugesuchen

### 3.1 Bewilligungspflicht

Gemäss § 59 Abs. 1 BauG bedürfen **alle Bauten und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden einer Bewilligung durch den Gemeinderat**. Die Gesuchsunterlagen sind der Gemeindeganzlei, Kirchbergstrasse 1, 5023 Biberstein, einzureichen. Baugesuchsformulare sind bei der Gemeindeganzlei erhältlich.

### 3.2 Form und Inhalt der Baugesuche

**Der Inhalt des Baugesuches richtet sich nach § 60 BauG und § 51 BauV.** Das vollständig ausgefüllte und von der Bauherrschaft, dem/der Projektverfasser und der Grundeigentümer **unterzeichnete** Baugesuch ist **im Doppel** einzureichen. Es hat die folgenden Angaben und Unterlagen zu enthalten, soweit sie für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind:

- Gültiger **Grundbuchauszug** über das Grundstück.
- **Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Schema** (Altbestand / Neubestand getrennt).
- **Berechnung der Gebäudegrundfläche** und der in die Kanalisation entwässerten **Hartplatzfläche** mit Schema (Altbestand / Neubestand getrennt).

- **§ 51 Abs. 1 lit. a BauV, Energienachweis:** Für Baugesuche ist ein Nachweis der Einhaltung der Energiegesetzgebung (**Energienachweis**) **notwendig**. Diese Bestimmung ist nicht neu, nun aber explizit in der BauV geregelt. Nachweis des Wärmeschutzes und Gesuche gemäss Energiegesetz des Kantons Aargau und aller zugehörigen Bundesbeschlüsse und Verordnungen sowie Normen und Empfehlungen gemäss SIA. Formular "**Nachweis energetischer Massnahmen**" mit allen zugehörigen Berechnungen und Planausschnitten im Doppel.
- **§ 51 Abs. 1 lit. b BauV, Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise:** Es wird für Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Umbauten mit Eingriff in die Tragstruktur **eine Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise** gefordert. Die entsprechenden Formulare können bei der Gemeindekanzlei bezogen werden oder unter [www.biberstein.ch](http://www.biberstein.ch) im Online-Schalter heruntergeladen werden.
- **Kanalisationsplan/Liegenschaftsentwässerungsplan** mit vollständigen Angaben (Schmutz-, Meteor-, Sickerwasser, Bacheinleitungen, Abwasseranfallstellen, Leitungsdurchmesser, Gefälle, Schachtkoten etc.).
- **Werkleitungspläne Wasser** mit den nötigen Angaben (Durchmesser, Leitungsquerschnitt).
- **Werkleitungspläne Elektrisch, Telefon, UPC.**
- **Gesuche** für allfällige **Ausnahmebewilligungen** mit Begründung.
- Folgende im Normalformat A4 gefaltete, datierte und unterzeichnete **Pläne im Doppel**, wobei bei Um- und Anbauten die bestehenden Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb einzutragen sind.

#### ➤ **Situationsplan**

Kopie des nachgeführten Grundbuchplanes neuen Datums (nicht älter als ½ Jahr) mit:

- vermasstem Projekteintrag (rot, mit Grenz- und Gebäudeabstandsmassen)
- Zufahrt mit Eintrag der Sichtzonen, Parkierung
- Bau- und Strassenlinien
- Zusatzangaben (Nordpfeil, Massstab, Parzellennummer, Titel, Bauherr, Projektverfasser, Objektbezeichnung, Datum)

#### ➤ **Projektpläne** (in der Regel im Massstab 1:100)

- **Grundrisse** aller Geschosse mit Angaben Boden- und Fensterflächen
- die zum Verständnis notwendigen **Schnitte**
- sämtliche **Fassaden**

Aus den Plänen muss hervorgehen:

- bestehender und projektierter Terrainverlauf
- auf einen Bezugspunkt des Gemeindenivellements vermasste Erdgeschosskote (Erdgeschosskote bei allen Gebäudeecken zusätzlich auf das bestehende Terrain vermasst)
- vollständige Masse und Höhenkoten
- Zweckbestimmung der Räume
- Fassadenabwicklung der Nachbarbauten beim Zusammenbau von Gebäuden

#### ➤ **Umgebungsplan** (im Massstab 1:100) mit Angabe über:

- Ausgangssituation (Bestandesaufnahme von Bäumen, Hecken, Gewässern, Wald usw.)
- Gestaltung des Aussenraumes (Belagsart, Bodenflächen, Bepflanzungskonzept)
- Terrainveränderungen (Schnittpläne, Überdeckungshöhen usw.)
- Spielplätze, Kompostier- und Containerstandplätze, Verkehrsflächen, Parkierungsflächen, Veloabstellplätze, öffentliche Versorgungseinrichtungen wie Kandelaber, Hydranten etc.

- **Die Bau- oder Ersatzpflicht bei Schutzräumen** ist vor Baueingabe mit der Gemeindekanzlei abzuklären. Soweit nötig, sind die entsprechenden Gesuche mit dem Baugesuch einzureichen. Wo es die Beurteilung eines Baugesuches erfordert, können **zusätzliche Unterlagen** verlangt werden.

- **Bei Bauten und Anlagen, die der Zustimmung oder einer Teilbewilligung eidgenössischer oder kantonaler Behörden und Ämter bedürfen (§ 63 BauG), sind zusätzlich mit dem Baugesuch die erforderlichen Gesuche vollständig einzureichen:**
  - für Teilbewilligungen des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt: mindestens 3fach
  - für Teilbewilligungen der AGV und/oder weiterer Behörden und Ämter: 1fachEntsprechende Gesuchsformulare können bei der Gemeindekanzlei und bei der Abteilung für Baubewilligungen des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt bezogen werden (§ 51 Abs. 2 BauV).

**Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden vor der Auflage und Publikation des Gesuches zur Ergänzung und/oder Abänderung zurückgegeben. Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrkosten, gehen diese vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.**

#### **4. Bauprofile**

Vor Einreichung des Baugesuches sind Bauprofile aufzustellen, welche die Umrisse der projektierten Baute, die Firsthöhe, die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Dachoberfläche), die Dachneigung, die Erdgeschosskote und Terrainveränderungen erkennen lassen. Die Grenzpunkte des Grundstückes sind freizulegen und zu markieren. Sofern die Grenzzeichen nicht mehr oder nur noch teilweise gefunden werden, ist vorgängig und rechtzeitig der Grundbuchgeometer mit der Rekonstruktion zu beauftragen.

Die Fertigstellung des Baugespannes ist der Gemeindekanzlei zu melden, resp. auf dem Baugesuchsformular anzugeben. Die öffentliche Publikation im Landanzeiger erfolgt erst nach Abnahme der Bauprofile. Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates beseitigt werden. Nach rechtskräftigem Abschluss des Baubewilligungsverfahrens sind sie innert Monatsfrist zu entfernen.

#### **5. Allgemeines**

Wir empfehlen Ihnen, in jedem Fall vorgängig der Eingabe von Baugesuchen, die Anzahl nötiger Plansätze und Gesuchsformulare sowie die Notwendigkeit von Eingaben für mitprüfende Amtsstellen mit der Gemeindekanzlei zu klären.

Weitere nützliche Informationen und Angaben im Zusammenhang mit dem Einreichen von Baugesuchen finden Sie auf den Internetseiten [www.biberstein.ch](http://www.biberstein.ch) und [www.ag.ch/bvu](http://www.ag.ch/bvu).

GEMEINDERAT BIBERSTEIN