

Baugesuch

Auflage von _____ bis _____

Baugesuch-Nr. _____

 vereinfachtes Verfahren (§ 61 BauG)

Eingang _____

 Brd.-Sch. EN GSch BSKSA SBB AfB

 AMB Procap AGV _____

Baubewilligung _____

A Bauvorhaben prägnante Bezeichnung

B Standort

 Strasse Nr. _____ PLZ Ort _____
 Parzelle Nr. _____ Brandvers. Nr. _____ Zone _____

C Kontaktdaten

Bauherrschaft Name _____

Strasse Nr. _____ PLZ Ort _____

Telefon _____ E-Mail (Pflichtfeld) _____

Grundeigentümer/in Name _____

Strasse Nr. _____ PLZ Ort _____

Telefon _____ E-Mail (Pflichtfeld) _____

Projektverfasser/in Name _____

Strasse Nr. _____ PLZ Ort _____

Telefon _____ E-Mail (Pflichtfeld) _____

D Beschreibung / Nutzung

Anzahl Vollgeschosse _____ Anzahl Pflichtparkplätze _____

Anzahl Wohnungen _____ Art der Heizung _____

 Geschossfläche (m²) _____ Dach-/Sickerwasser Versickerung öffentl. Gewässer Kanalisation

 Gebäudehöhe (m) _____ Gewerbliche Nutzung Art des Gewerbes (Branche) _____

Weitere Informationen _____

E Baukosten

 ohne Land Umbauter Raum nach SIA _____ m³ à Fr. _____ Fr. _____
 Umgebungsarbeiten Fr. _____
 Total Fr. _____

F Baugespann

 Baugespann aufgestellt (Datum) _____

Das Baugespann muss vor der Publikation des Baugesuches erstellt werden. Grenzsteine sind freizulegen und zu markieren. Die Erdgeschosskote ist gut sichtbar zu bezeichnen.

Baugespannkontrolle

durch Abt. Bau, Planung & Umwelt

G Unterschriften

Die Unterzeichnenden dieses Baugesuches bestätigen, in Kenntnis des kantonalen Baugesetzes, der Bauverordnung, der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Zurzach sowie allfälliger Sondernutzungspläne mit Spezialvorschriften zu sein und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zuzustimmen.

_____	X	_____	X	_____	X
Datum		Bauherrschaft		Grundeigentümer/in	Projektverfasser/in

Allgemeine Geschäftsbedingungen zum Baugesuchsverfahren der Gemeinde Zurzach

Komplexität Baugesuchsverfahren (Empfehlung zur Vorabklärung)

Die baurechtlichen Grundlagen und deren Vollzug sind umfangreich. Die Einreichung eines Baugesuchs bringt fachliche Erarbeitung mit sich. Mit Einreichung des Baugesuches fallen aber weitere Aufgaben, Pflichten und Verantwortungen im Verlauf des Baufortschrittes an. Auch kleinere Bauvorhaben können Prüfungen von z.B. Brandschutz, Gewässerschutz, Ortsbildschutz, Hochwasserschutz, Energienachweis, Lärmschutzmassnahmen, Erdbebenverträglichkeit, Gestaltungspläne, Kantonsstrassen, Eisenbahnen, Kanalisation und Werkleitungen etc. auslösen. Für einen reibungslosen Ablauf im Baugesuchsverfahren sind die Vollständigkeit und Qualität der Baugesuchgrundlagen massgebend. Es wird daher in jedem Fall empfohlen das Bauvorhaben vorgängig (vor Einreichung des Baugesuchs) bei der Abt. Baubewilligung der Gemeinde Zurzach über die Homepage anzufragen. Die Abt. Baubewilligung Zurzach stellt Ihnen somit die notwendigen Grundlagen und Informationen zu und kann auf allfällige Holpersteine hinweisen. Auf Grund der Komplexität wird der Beizug eines Fachplaners empfohlen.

Mit Einreichung Ihres Baugesuchs akzeptieren Sie folgende Bedingungen zum Baugesuchsverfahren:

1 Anforderungen an Baugesuchgrundlagen

Sämtliche Unterlagen (Formular, Pläne, Dokumente, etc.) sind vollständig ausgefüllt, von Bauherrschaft und Projektverfasser datiert und unterzeichnet im Doppel physisch und einmal digital einzureichen. Das kommunale Baugesuchformular ist dabei zwingend erforderlich; ohne dieses kann das Gesuch nicht eröffnet werden. Pläne sind gefalzt, unterschrieben und im geeigneten Massstab mit den für das Verständnis notwendigen Grundrissen, Schnitten und Ansichten einzureichen. Die Darstellung erfolgt gemäss SIA 400:2000 in Gelb (Abbruch), Rot (neu) und Schwarz (bestehend). Die Unterlagen müssen das Bauvorhaben für Prüfstellen und Dritte mit vollständigen Angaben zu Dimensionen, Strassen- und Grenzabständen, Nutzung, etc. nachvollziehbar machen. Bei Bauvorhaben von geringerer Bedeutung kann die Gemeinde einfachgehaltene Unterlagen wie Skizzen, Offerten oder Produktdatenblätter akzeptieren, sofern die Grundlagen zur baurechtlichen Beurteilung und für das Verständnis Dritter ausreichen. Der Abteilung Baubewilligung Zurzach bleibt vorbehalten zusätzliche Unterlagen oder Überarbeitungen einzufordern.

2 Vorentscheid

Die Bauherrschaft kann vor Einreichung eines Baugesuch einen kostenpflichtigen verbindlichen Vorentscheid beantragen (Verweisung auf das Gebührenreglement der Gemeinde Zurzach).

3 Vereinfachtes Verfahren / ohne Profilierung

Im vereinfachten Verfahren können Bauvorhaben von geringer Bedeutung, namentlich Klein- und Anbauten und Aussenwärmmedämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz innerhalb der Bauzonen ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligt werden, sofern alle an die Parzelle grenzenden Grundeigentümer im Voraus schriftlich dem Bauvorhaben zugestimmt haben. Bei Bauvorhaben, welche diese Anforderung einhalten aber grösseren Auswirkungen oder Emissionen (z. B. technische Geräte) mit sich bringen, kann auch die Zustimmung der gegenüberliegenden Grundeigentümer erforderlich sein. Die Gemeinde entscheidet objektspezifisch, welche Zustimmungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens notwendig sind, um das rechtliche Gehör sicherzustellen. Bauvorhaben, welche eine kantonale Zustimmung bedürfen, können unabhängig des Bauvorhabens nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Fehlt bei Einreichung des Baugesuchs das Formular für das vereinfachte Verfahren, wird automatisch das ordentliche Verfahren eingeleitet. Die Profilierung ist nachzuweisen (Fotobestätigung mit Einreichung des Baugesuchs).

4 Ordentlichen Baugesuchsverfahren / mit Profilierung

Sollte das vereinfachte Verfahren auf Grund des Bauvorhabens oder nicht gewünscht oder möglich sein, wird das ordentliche Baugesuchsverfahren angewendet. Liegt der Gemeinde mit Einreichung des Baugesuch kein Formular zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor oder ist das Bauvorhaben nicht berechtigt zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens, wird automatisch das ordentliche Verfahren eingeleitet. Die Profilierung ist nachzuweisen (Fotobestätigung mit Einreichung des Baugesuchs). Im ordentlichen Verfahren wird das Baugesuch für 30 Tage öffentlich im kommunalen amtlichen Publikationsorgan «Die Botschaft» ausgeschrieben und bei Bedarf einer kantonalen Zustimmung zusätzlich im kantonalen Amtsblatt publiziert. Mit der materiellen Prüfung kann erst nach der öffentlichen Auflage begonnen werden. Die Profilierung des Bauvorhabens ist der Gemeinde mittels Fotonachweis mit Einreichung des Baugesuchs zu bestätigen (BauG § 60). Dies ermöglicht i.d.R. eine zeitnahe Ausschreibung auf den nächstmöglichen Publikationstermin.

5 Voraussetzung zur Profilierung

Die Bauprofile publikationspflichtiger Bauvorhaben müssen Höhen, Umrisse, Dachneigung, Erdgeschosskote und Terrainveränderungen erkennen lassen. In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat für die Profilierung abweichende Anordnungen erlassen oder Erleichterungen gestatten. Die Profilierung des Bauvorhabens ist der Gemeinde mittels Fotonachweis mit Einreichung des Baugesuchs zu bestätigen. Dies ermöglicht i.d.R. eine zeitnahe Ausschreibung auf den nächstmöglichen Publikationstermin. Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Zustimmung des Gemeinderats oder der zuständigen Beschwerdeinstanz beseitigt werden. Mit Eintritt der Rechtskraft der erhaltenen Baubewilligung sind die Profile zu beseitigen.

6 Einwendungen

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Die Gemeinde entscheidet, wann der Schriftenaustausch keine neuen Erkenntnisse zur Beurteilung mehr beiträgt und eingestellt wird. Die Gemeinde entscheidet zudem, ob eine Einwendungsverhandlung auf Antrag als zielführend erachtet wird und durchgeführt werden soll. Es besteht kein grundsätzlicher Anspruch auf eine Einwendungsverhandlung. Die Gemeinde entscheidet über die Einwendungen und handeln diese in der Baubewilligung, resp. Ablehnung entsprechend ab.

7 Sistierung und Abschreibung

Bei Einforderung von Unterlagenergänzung, bleibt ein Baugesuch automatisch sistiert, da Grundlagen für eine abschliessende Prüfung unzureichend sind. Ein Baugesuchsverfahren kann auf Grund fehlenden oder unzureichenden Beurteilungsgrundlagen sistiert werden, bis sämtlich zur Beurteilung notwendige Grundlagen vorliegen. Auf Grund fehlenden Beurteilungsgrundlagen, keiner Reaktion auf Anfragen kann ein Baugesuch zudem nach verhältnismässigem Zeitraum von der Gemeinde abgeschrieben werden. Baugesuche, welche abgeschrieben wurden, haben keine Rechtsgültigkeit mehr. Sollte das Bauvorhaben wieder aufgenommen werden, ist ein neues kostenpflichtiges Baugesuch einzureichen. Sämtliche vorgängig baurechtliche Beurteilungen tragen keine Relevanz mehr.

8 Baustart / Bauen ohne Baubewilligung

Mit der Bauausführung (inkl. Erdbewegungen und Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung ausgestellt und in Rechtskraft erwachsen ist sowie allfällige vorgängige Bedingungen und Auflagen erfüllt sind. Wird durch die Errichtung von Bauten oder Anlagen ohne Bewilligung ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so kann gemäss § 159 Abs. 1 Baugesetz die Einstellung der Arbeiten, die Einreichung eines Baugesuches sowie die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten oder Anlagen angeordnet werden. Bauen ohne Baubewilligung und unbewilligte oder nicht abgesprochene Eingriffe in historische Bausubstanz führen zu einem Strafverfahren.

9 Gebühren

Mit Einreichung des Baugesuchs, akzeptiert die Bauherrschaft die Kostenfolge gemäss rechtsgültigem Gebührenreglement der Gemeinde Zurzach. Kosten für das Baugesuch fallen auch dann an, wenn von der Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wurde oder das Baugesuch nach Prüfung abgelehnt wird.

10 Weitere Informationen und Hilfsmittel

Baugesuchgrundlagen, Gesetzesgrundlagen und weitere Informationen zum Baugesuchsverfahren finden Sie unter <https://www.zurzach.ch/bauen/76816> oder über den QR-Code:

