Leitfaden für Baugesuche

Welchen Mindeststandard muss das Baugesuch erfüllen? Dieser Leitfaden hilft Ihnen!

Impressum

Herausgeber
Gemeinde Rothrist
Abteilung Planung und Bau
Bernstrasse 108
4852 Rothrist

Autor
Natascha Hess, Lernende

Mitwirkende
Walter Gloor, Leiter Planung und Bau
Andreas Müller, Leiter Bau und Planung,
Gemeinde Ennetbaden

Gestaltung
Thomas Stebler
Kolibri Reproline AG
Bruderholzstrasse 40
4053 Basel
info@krl.ch

Zeichnungen
hegibau architektur ag
Nando Hunziker, Lernender
Rössliweg 29b
4852 Rothrist
hegibau@hegibau.ch

Dokument online unter
www.gemeinden-ag.ch

Bilder
www.123rf.com

Inhalt und Abbildungen

Inhalt

02 Vorwort

03 Einleitung

04 Vorabklärungen / Grundlagen

06 Plandarstellung

12 Baugesuchsunterlagen

13 Profilierung öffentliche Auflage

Abbildungen

1 Beispiel einer AZ Berechnung

2 Anbau coloriert

3 Situationsplan

4 Grundriss

5 Westfassade

6 Südfassade

7 Fassadenschnitt

8 Energienachweis

Die dargestellten Zeichnungen wurden für die vorliegende Wegleitung erstellt.

Vorwort

Wenn Sie diesen Leitfaden in den Händen halten, sind Sie vermutlich wie ich selber, Anfänger in Fragen des Baugesuchs. Die Beispiele, welche Sie auf den folgenden Seiten sehen, wurden von Profis gezeichnet. Diese Zeichnungen zeigen lediglich, wie der Idealfall aussehen sollte. In den Aargauern Gemeinden ist es möglich, dass einfache Gesuche auch von einem Nicht-Profi gezeichnet werden können.

Baugesuchpläne haben die Aufgabe, ein Projekt so darzustellen, dass eine Beurteilung möglich ist und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Ebenso sollen die betroffenen Nachbarn, welche über kein Fachwissen verfügen; aus den Plänen heraus lesen können, was Sie bauen möchten. Ist dies nicht der Fall oder die Pläne sind missverständlich, wird das Recht des Nachbarn auf Schutz seines Eigentums verletzt.

Liegt Ihr Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, an der Kantonsstrasse oder an Gewässern, müssen dafür weitere Abklärungen mit der kantonalen Fachstelle getroffen werden. Die Gemeinde wird Sie darüber informieren.

Einleitung

■ Auf den kommenden Seiten zeigen wir Ihnen den Ablauf eines Bauvorhabens, anhand des Beispiels eines Zimmeranbaus, an ein bestehendes Einfamilienhaus in der Bauzone auf.

Desto grösser und komplexer das Bauvorhaben ist, umso detaillierter und professioneller müssen die Pläne sein.

■ Sobald das Vorhaben komplexer wird, kann auf die Hilfe von Fachpersonen nicht verzichtet werden. Ein Neubau eines Einfamilienhauses ist zweifellos ein Fall für den Architekten. Für den Anbau eines Zimmers, ist kein Experte notwendig. Allerdings beansprucht man trotzdem die Hilfe eines Fachmannes für den erforderlichen Energienachweis.

■ Die Ausbildung zum Bauzeichner/ in dauert vier Jahre. Aus diesen Gründen ist auf den nachfolgenden Seiten nur das wichtigste aufgeführt.

■ Jedes Bauvorhaben stellt ein Einzelfall dar. Es kann durchaus sein, dass die Gemeinde Korrekturen an Ihrem Gesuch vornimmt, obwohl Sie sich an diesen Leitfaden orientiert haben. Unter diesen Umständen liegt es wahrscheinlich daran, dass sich Ihr Bauvorhaben vom normalen Durchschnitt unterscheidet. Auch hier möchten wir Ihnen empfehlen, dass Sie im Voraus mit der Gemeinde Kontakt aufnehmen, um allfällige Fragen zu klären.

Vorabklärung / Grundlagen

Beratung bei der Gemeinde

Gerne beraten wir Sie bei Fragen zu Ihrem Baugesuch. Spätestens beim Bezug der Baugesuchsmappe ist es sinnvoll, sich kurz über das Bauvorhaben zu informieren. Sie können sich viel Zeit, Geld und Ärger ersparen. Eine frühzeitige Zusammenarbeit beschleunigt das Baubewilligungsverfahren.

Sämtliche Pläne sind von den Bauherren zu unterzeichnen. Wichtig dabei ist, dass das Gesuch im Doppel eingereicht wird.

Ausnützungsziffer

Mit Hilfe der AZ (Ausnützungsziffer) lässt sich ausrechnen, in wie viel Prozent das Grundstück genutzt werden darf. Dies lässt sich ausrechnen mit dem Verhältnis zwischen Wohnfläche und Grundstücksfläche. In der BNO der Gemeinde wird je nach Bauzonen, die AZ geregelt.

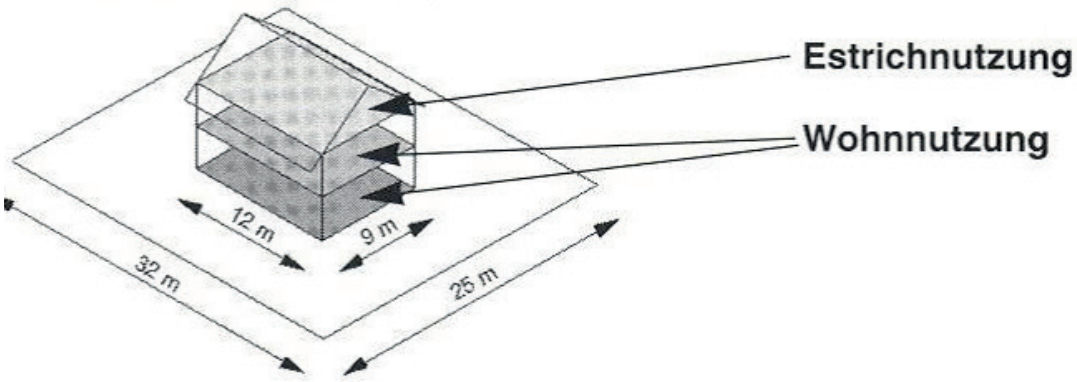
Bevor Sie die Planung starten, ist es sinnvoll, sich bei der Gemeinde zu erkundigen, ob Ihr Grundstück überhaupt noch AZ zur Verfügung hat.

Die AZ kann einfach berechnet werden:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare BGF}}{\text{anrechenbare GSF}}$$

BGF: Bruttogeschossfläche
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen

GSF: Grundstücksfläche

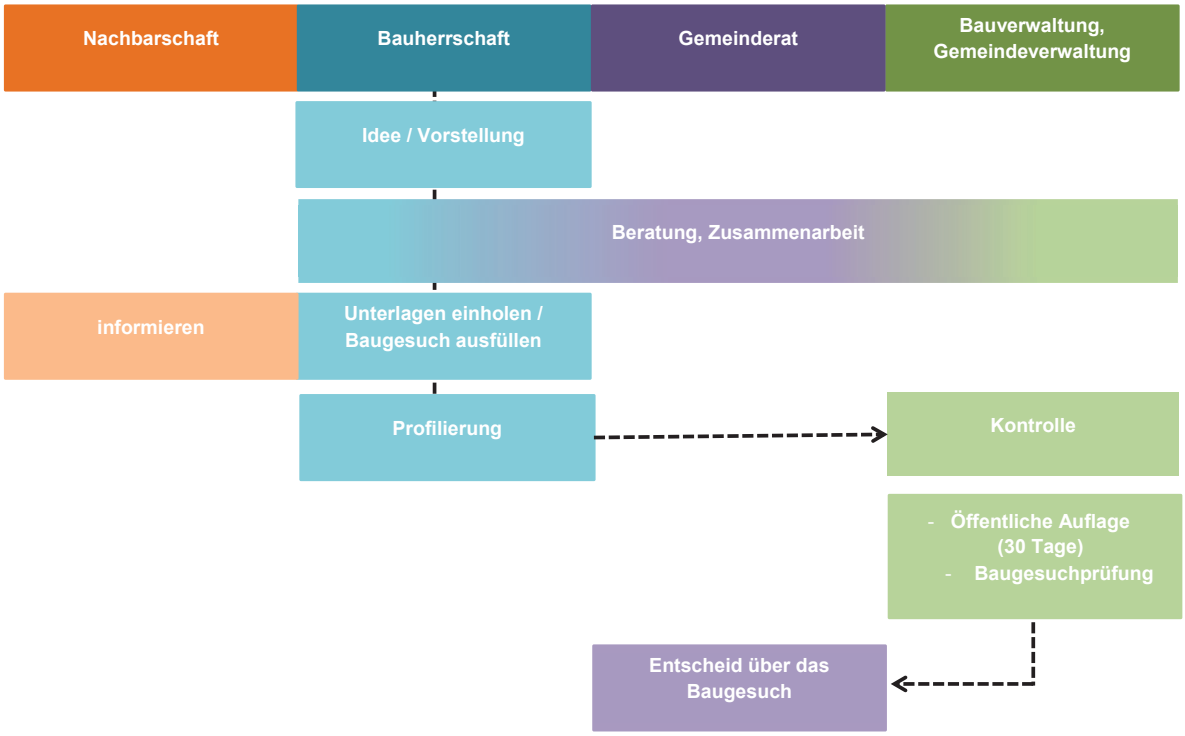


Anrechenbare Grundstücksfläche = 32m x 25m = 800m²
Anrechenbare Bruttogeschossfläche = 2x (12m x 9m) = 216m²

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}} = \frac{216\text{m}^2}{800\text{m}^2} = 0.27$$

1 ***Beispiel einer AZ-Berechnung***

Baubewilligungsverfahren (für Baugesuche in der Bauzone)



Formulare

Sie können ganz bequem ein Baugesuchsformular im Internet auf der Homepage bestellen oder auf der Gemeinde beziehen. Wichtig ist es, dass die Mappe vollständig ausgefüllt wird.

Grundbuchauszug

Den Grundbuchauszug können sie beim Grundbuchamt verlangen. Den Grundbuchauszug benötigen wir um zu überprüfen, ob es auf der Parzelle irgendwelche Rechte oder Lasten hat, welche zu beachten sind. Falls Rechte oder Lasten vorhanden sind, könnten diese Ihr Bauvorhaben beeinträchtigen.

Bauvorschriften

Für einfache Bauvorhaben genügen die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde. Über weitere baurechtliche Regelungen informieren wir Sie beim Beratungsgespräch. In der BNO sind die Bauabstände zum Nachbarsgrundstück geregelt, welche beim Erstellen der Pläne zu beachten sind.

Plandarstellung

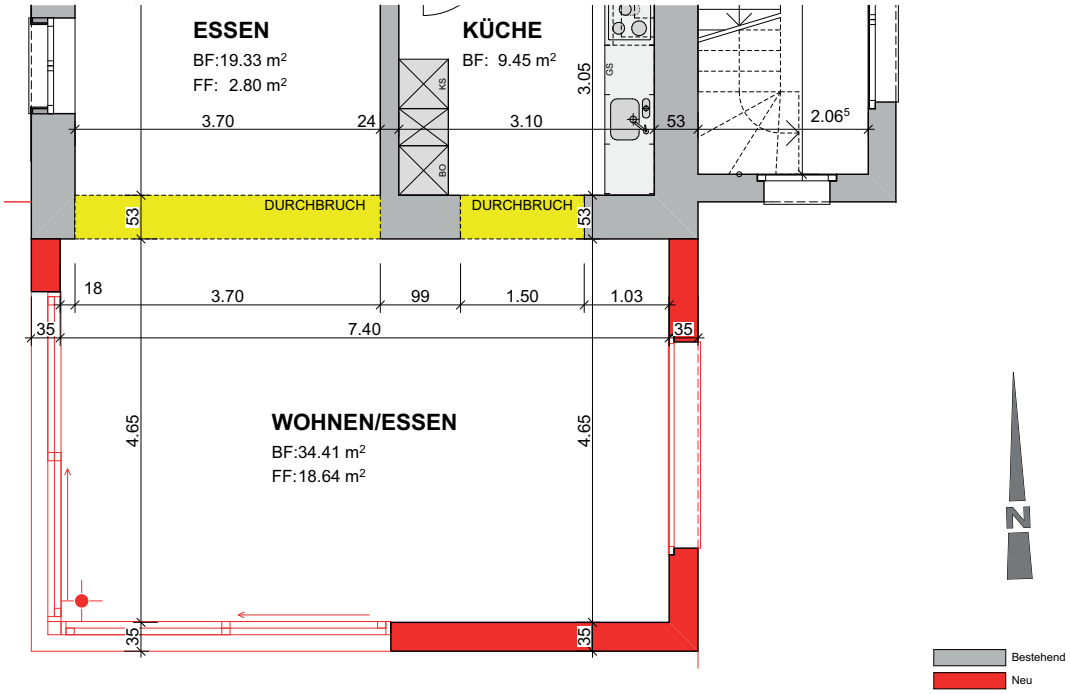
Auf den Projektplänen muss auch für aussenstehende Personen ersichtlich sein, was das Bauvorhaben beinhalten soll. Üblicherweise beginnt man beim Zeichnen eines Plans mit den Wänden. Diese werden ganz simpel durch zwei parallele Linien gezeichnet. Der Abstand der beiden Linien sagt aus, wie dick die Wand in dem entsprechenden Massstab ist.

Der Plan wird normalerweise im Massstab 1:100 gezeichnet. Alle bestehenden Wände werden grau, alle Wände, welche abgebrochen werden sind gelb einzufärben und die neuen Wände sind mit rot zu markieren. Auf jedem Plan muss das Erstellungsdatum, ein klarer Titel, Datum und Unterschrift der Bauherrschaft vorhanden sein.
Von Nutzen ist es, wenn auf dem Plan eine Legende als Erklärungshilfe ersichtlich ist.

Situationsplan (Lageplan)

Für das Gesuch ist ein Situationsplan von der amtlichen Vermessung beizulegen. Die Lage des Anbaus mit den Grenzabständen ist einzuzeichnen.
Der Situationsplan ist wichtig, um eine Übersicht zu erhalten, wo was gemacht werden soll.

2 ***Anbau coloriert***



Erdgeschoss

Objekt: Anbau EFH Mustermann

Bauherr:	Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist
Grundeigentümer:	Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist
Architekt:	hegibau architektur ag, Rössliweg 29b, 4852 Rothrist

Plannummer:	0000-003
Mst.:	1:50
Datum:	xx.xx.xxxx

Situation

Objekt: Anbau EFH Mustermann

Bauherr:	Max Mustermann, Bachweg 4, 4852 Rothrist
Grundeigentümer:	Max Mustermann,Bachweg 4, 4852 Rothrist
Architekt:	hegibau architektur ag, Rössliweg 29b, 4852 Rothrist

Plannummer:	0000-001
Mst.:	1:500
Datum:	xx.xx.xxxx

3 ***Situationsplan***

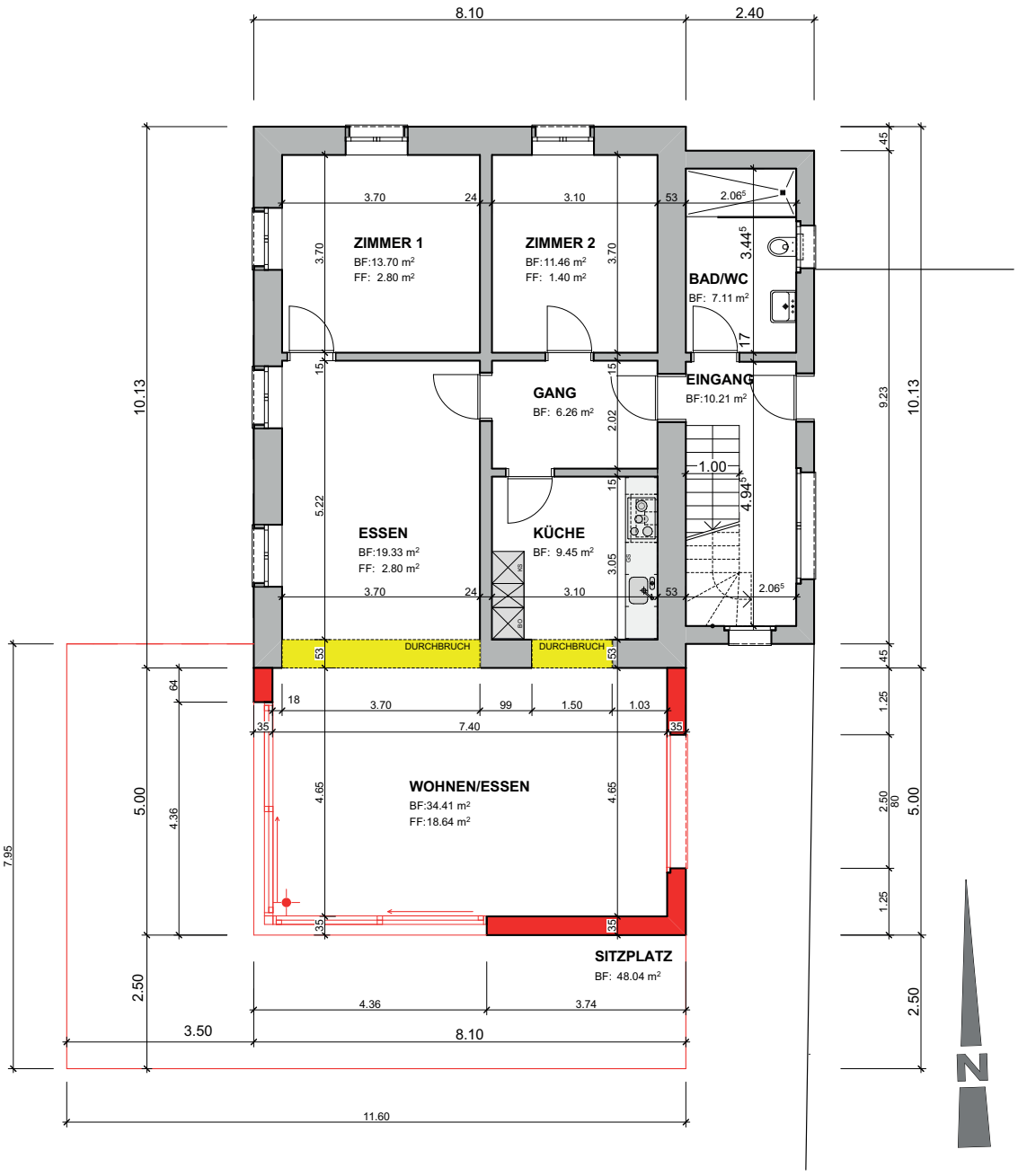
Grundriss

Wände
Beim Zeichnen eines Grundrisses fängt man gewöhnlich mit den Wänden an. Diese werden ganz simpel durch zwei parallele Striche gezeichnet. Der Abstand der beiden Stiche entspricht der Wandstärke im entsprechenden Massstab. Ist die Wand in der Wirklichkeit 40 cm dick, haben die beiden Striche im Massstab 1:100 einen Abstand von 4 mm.

Fenster
Der Grundriss ist die Ansicht, welche man hätte, würde man einen Schnitt durch das Haus auf einer Höhe von ca. 1,5 m machen. Neben den Wänden sind auch die durchschnittenen Fenster zu sehen. Im Gegensatz zu den Türen würde man bei den Fenstern auf die Reste des Glases und des Rahmens sowie auf die Wand unterhalb blicken. Aus diesem Grund werden die Linien der Wand bei den Fenstern durchgezogen.

Türen
Eine Tür reicht bis zum Boden. Demzufolge wird die Tür im Grundriss als Lücke in der Mauer dargestellt. Um zu erkennen, in welche Richtung die Tür sich öffnet, zeichnet man diese durch eine Linie ein, die das aufschwingen des Türblatts symbolisiert.

Bemassung
Auch wenn der Grundriss in einem allgemeinen Massstab (1:50, 1:100 oder 1:200) ist, werden die einzelnen Bauteile bemasst. Hierzu werden ausserhalb der Zeichnung sogenannte Massketten angelegt. Mit der innersten Masskette wird für gewöhnlich die Fassadengliederung bemasst, also die Fenster, Türen oder Wandvor- und Rücksprünge. Die äusserste Masskette gibt Auskunft über die gesamte Gebäudelänge. Nicht zu vergessen ist, auch die Lage der vertikalen Schnitte einzuzeichnen.



Bestehend
Neu
Abbruch

Erdgeschoss

Objekt: Anbau EFH Mustermann

Bauherr:	Max Mustermann, Bachweg 4, 4852 Rothrist
Grundeigentümer:	Max Mustermann,Bachweg 4, 4852 Rothrist
Architekt:	hegibau architektur ag, Rössliweg 29b, 4852 Rothrist

Plannummer:	0000-002
Mst.:	1:100
Datum:	xx.xx.xxxx

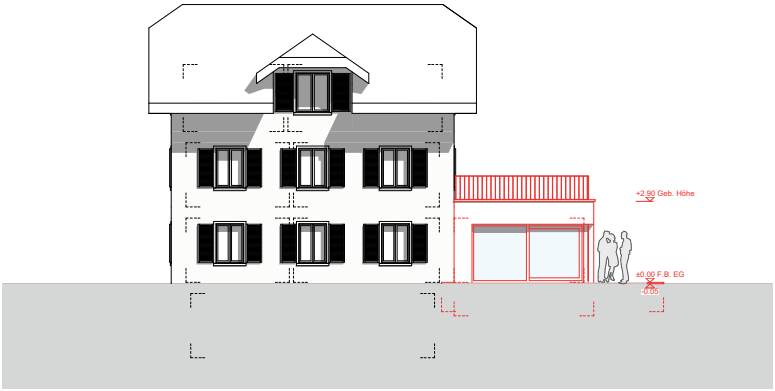
4 ***Grundriss***

Ansicht

Die Ansicht zeigt die Fassade des Gebäudes mit den Fenstern und Türen. Beim Dach ist daran zu denken, dass dies eine gewisse Dicke hat. Deshalb muss auch das Dach massstäblich korrekt dargestellt werden.

Bei der Ansicht reicht eine einfache Bemassung mit Höhenkoten aus. Zum besseren Verständnis können die Innenwände und Decken, die normalerweise nicht sichtbar wären, durch gestrichelte Linien angedeutet werden.

5 ***Westfassade***



Westfassade

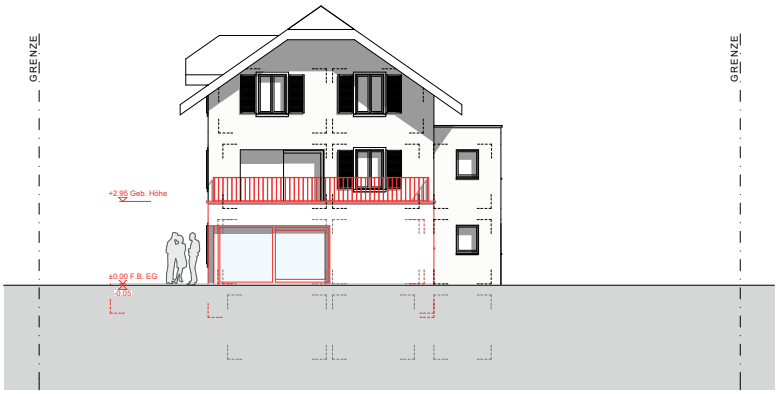
Bestehend
Neu
Abbruch

Objekt: Anbau EFH Mustermann

Bauherr: Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist
Grundeigentümer: Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist
Architekt: hegibau architektur ag, Rössliweg 29b, 4852 Rothrist

Plannummer: 0000-006
Mst.: 1:100
Datum: xx.xx.xxxx

6 ***Südfassade***



Südfassade

Bestehend
Neu
Abbruch

Objekt: Anbau EFH Mustermann

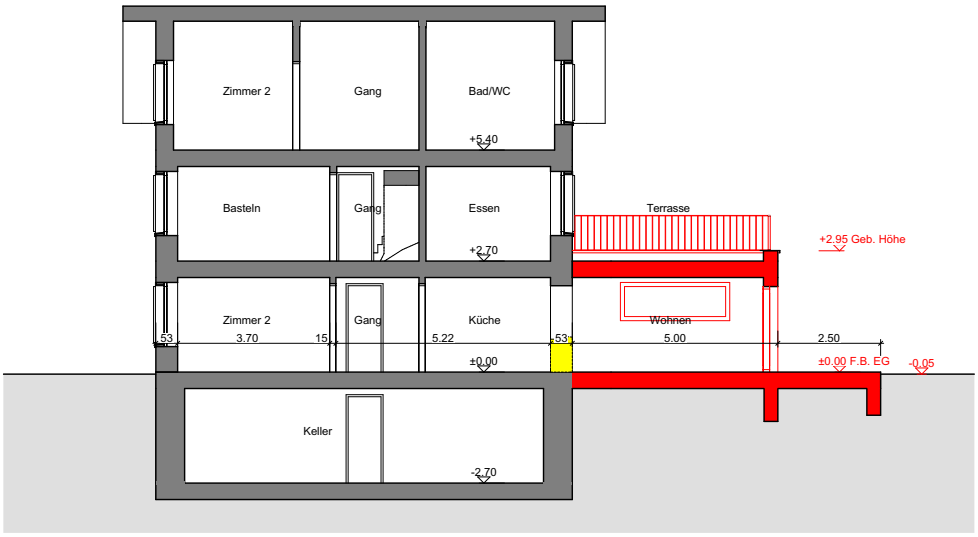
Bauherr: Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist
Grundeigentümer: Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist
Architekt: hegibau architektur ag, Rössliweg 29b, 4852 Rothrist

Plannummer: 0000-005
Mst.: 1:100
Datum: xx.xx.xxxx

Schnitt

Wenn man vom Schnitt spricht, redet man auch von der sogenannten dritten Dimension der Baugesuchspläne. Zum richtigen Verständnis eines Bauvorhabens ist er entscheidend. Der Schnitt dient in erster Linie dem Zeichner zur Kontrolle der Planung. Mit Hilfe dieses Plans ist es einfacher und verständlicher, z.B. welche Stufentiefe und Stufenhöhe eine Treppe braucht und demnach auch, welche Fläche diese in Anspruch nimmt. Sinnvoll ist es auf diesem Plan, die Schnittfläche zu schraffieren oder schwarz darzustellen.

7 ***Fassadenschnitt***



Schnitt

Objekt: Anbau EFH Mustermann

Bauherr:	Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist
Grundeigentümer:	Max Mustermann, Bachweg 7, 4852 Rothrist
Architekt:	hegibau architektur ag, Rössliweg 29b, 4852 Rothrist

Plannummer:	0000-004
Mst.:	1:100
Datum:	xx.xx.xxxx

Vorabklärung / Grundlagen

Baugesuch ausfüllen

Sobald Sie alle Unterlagen zusammen haben, kann das Baugesuchsformular vollständig ausgefüllt und bei der Gemeinde eingereicht werden. Von der Gemeinde wird das Baugesuch formell geprüft. Damit ist gemeint, dass das Gesuch auf die Vollständigkeit der Pläne und Unterlagen, sowie auf die Unterschriften auf allen Plänen mit Datum kontrolliert wird.

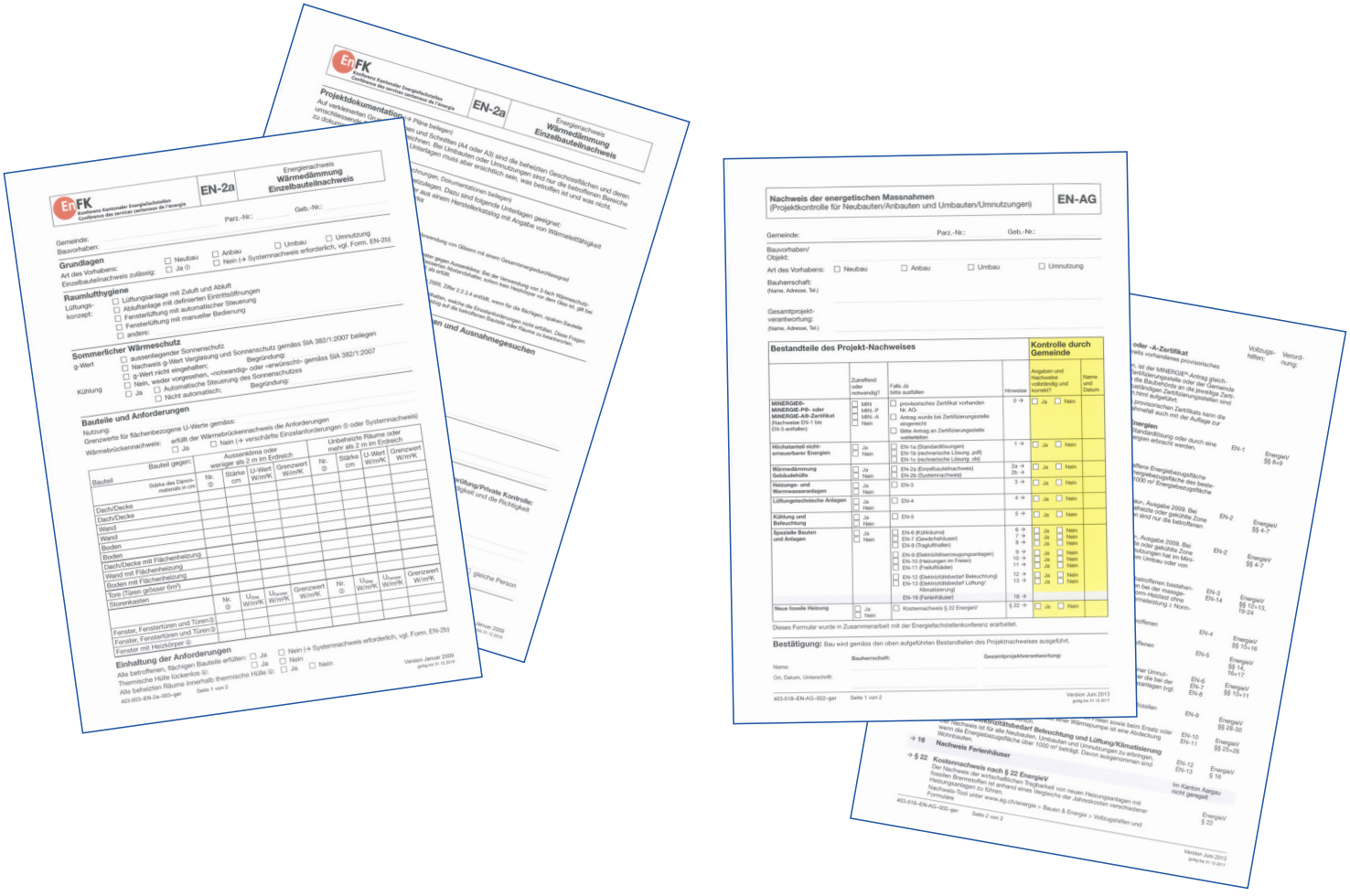
Energienachweis

Für den Anbau eines Zimmers an ein bestehendes Haus, schreibt das Gesetz vor, dass ein Energienachweis vorhanden sein muss. Für diesen Nachweis brauchen Sie die Unterstützung eines Fachmannes. Das Energienachweisformular finden Sie auf der Homepage des Kanton Aargaus **(www.ag.ch)** unter dem Stichwort **«Energienachweis»**.

Bilder (EN2a.pdf und ENAG.pdf) als Fächer dargestellt, Abbildung 8 Energienachweise

Gebühren

Je nach Gemeinde werden die Gebühren, nach Aufwand oder nach der Bausumme erhoben.



Profilierung, öffentliche Auflage

Vor der Publikation und der Auflage sind Bauprofile aufzustellen. Die Gemeinde prüft ob die Profile mit den Plänen übereinstimmen. Die Bauprofile sind in erster Linie für die Nachbaren und andere Interessenten aufzustellen. Um diese Anspruchsgruppe auf das geplante Bauvorhaben aufmerksam zu machen und Ihnen eine Vorstellung des künftigen Gebäude zu vermitteln. Höhen, Umriss, Dachneigung, Erdgeschosskote und Terrainveränderungen müssen die Profile korrekt erkennen lassen. Bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens muss die Profilierung erhalten bleiben.