

Gesuchs-Unterlagen

- Gesuchs-Umschlag, vollständig ausgefüllt und unterzeichnet** **2-fach**
- Grundbuch-Auszug** (bei Neu- und Anbauten. Zu beziehen beim Grundbuchamt Zofingen) **2-fach**
- Berechnung der Ausnützungsziffer mit vermasstem Schemaplan** **3-fach**
- Anschlussgesuch Kanalisation gemäss separatem Formular *** **3-fach**
mit allen zugehörigen Berechnungen und Plänen
- Anschlussgesuch Wasser gemäss separatem Formular *** **3-fach**
mit allen zugehörigen Berechnungen und Plänen
- Projektbeschreibung** **3-fach**
- Baukostenschätzung** **3-fach**
- Nachweis der energetischen Massnahmen gemäss separatem Formular *** **2-fach** innerhalb der Auflagenfrist
- Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise *** **2-fach** innerhalb der Auflagenfrist
- Unterlagen für Pflichtschutzräume oder Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe gemäss separaten Formularen ***

* Diese Formulare können unter www.oberkulm.ch (Onlineschalter/Bauwesen) heruntergeladen werden.

- Situationsplan Massstab 1:500** **3-fach**
des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einem aktuellen Katasterplan mit Eintragung der projektierten Bauten, der Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, der Bau- und Strassenlinien, der Zufahrt sowie der Grenz- und Gebäudeabstandsmasse.
 - In begründeten Fällen ist auf Aufforderung der Bauverwaltung ein durch den Geometer beglaubigter Situationsplan einzureichen.

- Projektpläne Massstab 1:100 oder 1:50** **3-fach**
Enthaltend Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung, Grundrisse aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintragung des natürlich gewachsenen und des projektierten Terrainverlaufs und der auf das gewachsene Terrain vermassten Erdgeschosskote. Die Pläne müssen vollständige Angaben über die wesentlichen Masse, die Boden- und Fensterflächen und die Zweckbestimmung der Räume und die Feuerstellen enthalten. Die Fassadenpläne sind durch die Anschlusspartien allfällig angebauter Nachbarhäuser zu ergänzen.

Die Grundstückzufahrten sind mit Höhenkoten und/oder Längenprofilen bis Mitte Strasse darzustellen.

Für alle übrigen Bauten und Werke richten sich die Projektpläne nach der Art des Bauvorhabens

- Umgebungsplan (bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen)** **3-fach**
Mindestens im Massstab 1:100, mit Angabe der Abstellplätze, der Gartengestaltung mit Bepflanzung, der Höhenkoten sowie allen weiteren technischen Details. Die ihrer Zweckbestimmung dauernd zu sichernden Spielflächen und Abstellflächen sind einzutragen und zu vermassen.

Darstellung der Pläne

Bei Veränderungen bestehender Bauten sind folgende Farben zu verwenden:

- Bauteile, die bestehen bleiben **schwarz oder grau**
- neue Bauteile **rot**
- abzubrechende Bauteile **gelb**

Alle Pläne und Unterlagen sind zu datieren und mit den Unterschriften der Gesuchsteller/in, der Grundeigentümer/in und der Projektverfasser/in auf Format DIN A4 gefalzt und nach Möglichkeit zusätzlich in elektronischer Form (pdf) einzureichen.

Pläne grösser als Format DIN A3 sind in jedem Fall zusätzlich zur Papierform in elektronischer Form (pdf) einzureichen.

Zusätzliche Gesuchsunterlagen

Für den Fall, dass das Bauprojekt übergeordneten Stellen zur Prüfung und Antragstellung übergeben werden muss, sind die dort verlangten Gesuchsunterlagen **zusätzlich** zum ordentlichen Baugesuch dem Gemeinderat einzureichen.

Baubewilligungspflicht

Gemäss § 59 Abs. 1 Baugesetz, BauG bedürfen alle Bauten und Anlagen und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden der Bewilligung durch den Gemeinderat. Unbedeutende innere Umgestaltungen wie z. B. Unterteilung eines Raumes, Einbau von Haushaltapparaten sind ebenso wie Oberflächenauffrischungs- oder Reparaturarbeiten an Gebäuden nicht baubewilligungspflichtig (ausgenommen bei Kulturobjekten unter kantonalem Denkmalschutz und von kommunaler Bedeutung).

Gewisse, weniger bedeutende Bauten und Anlagen sind von der Baubewilligungspflicht ausdrücklich ausgenommen. § 49 BauV zählt die Bauten und Anlagen auf, die keiner Bewilligung bedürfen. Die Tatsache, dass eine Baute oder Anlage nach § 49 BauV nicht bewilligungspflichtig ist, bedeutet nicht, dass für sie keine Vorschriften gelten. Auch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen haben sämtliche materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Strassen-, Wald- und Gewässerabstandsvorschriften) einzuhalten. Deshalb ist es auch bei solchen Vorhaben sinnvoll, die Bau- oder Gemeindeverwaltung im Voraus (z.B. telefonisch) zu informieren. Damit können viele Missverständnisse vermieden werden.

Gewisse Kleinstanlagen, wie namentlich Luft-Wasser-Wärmepumpen, können hohe Lärmimmissionen verursachen. Aus dem Vorsorgeprinzip der Umweltschutzgesetzgebung ergibt sich, dass solche Anlagen so zu platzieren sind, dass die Immissionen möglichst gering sind. Für solche Anlagen ist daher eine Baubewilligung erforderlich, bevor die Anlage erstellt wird und vollendete Tatsachen geschaffen werden. Die Anlage ist daher trotz ihrer geringen Grösse baupolizeilich bewilligungspflichtig.

Vereinfachtes Verfahren (§ 61 BauG, § 50 BauV)

Der Gemeinderat kann ein vereinfachtes Verfahren durchführen, wenn das Bauvorhaben von geringer Bedeutung ist und höchstens die direkten Anstösser vom Vorhaben betroffen sind. In diesem Verfahren kann er das Bauprojekt nach schriftlicher Mitteilung an die direkten Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen. Im vereinfachten Verfahren werden namentlich Klein- und Anbauten innerhalb der Bauzonen sowie Aussenwärmedämmungen und Dachsanierungen bewilligt. Liegen solche Sanierungen ausserhalb der Bauzone oder in der Umgebung eines geschützten Baudenkmals, ist eine kantonale Zustimmung nötig. Die schriftliche Mitteilung an die direkten Anstösser schliesst die 30-tägige Einwendungsfrist nicht aus. Bauwillige können jedoch diese Frist sparen, indem sie die Zustimmung der Anstösser zum einen direkt auf den Gesuchsunterlagen unterschriftlich bestätigen lassen und zum anderen das Formular „Zustimmung der Nachbarn“ ausfüllen und von den Anstössern unterzeichnet dem Baugesuch beilegen. Das Formular können Sie von der Homepage der Gemeinde Oberkulm herunterladen.

Bauprofile

Vor der Publikation und Auflage sind Bauprofile aufzustellen (§ 53 BauV), welche die Umriss der projektierten Baute, die Firsthöhe, die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Dachoberfläche), die Dachneigung und Erdgeschosskote talseitig an allen Profilstangen 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 Bezirksgeometer mit der Rekonstruktion zu beauftragen. Ebenfalls ist die Ausgangshöhe in m ü.M. für den Bezugspunkt der Erdgeschosskote ± 0 im Gebäude und auf den Plänen klar definiert festzulegen. Die Gemeindeverwaltung prüft die Bauprofile auf Übereinstimmung mit den Plänen, bevor das Baugesuch bearbeitet und publiziert wird.

Kantonale Fachstelle - Abteilung für Baubewilligungen (AfB)

Die Abteilung für Baubewilligungen (AfB) prüft und koordiniert materiell und formell Baugesuche, die einer kantonalen Zustimmung bedürfen. Dabei handelt es sich um Baugesuche, die folgende Vorhaben betreffen:

- Abbau von Materialien wie Kies, Sand, Steinen, Erden und dergleichen;
- Bauten und Anlagen, welche die Verkehrsverhältnisse auf Kantons- oder Nationalstrassen wesentlich beeinflussen können oder die im Bereich projektierte Kantonsstrassen liegen;
- Bauten und Anlagen, welche die Baulinien oder den gesetzlichen Abstand von Wäldern, Kantonsstrassen oder Nationalstrassen nicht einhalten oder den Gewässerraum beanspruchen;
- Bauten und Anlagen an bestehenden oder projektierten Linien von Nebenbahnen;
- Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen;
- Bauten und Anlagen, die aus Gründen des Natur-, Landschafts- oder Ortsbildschutzes durch Dekret des Grossen Rates einer kantonalen Prüfung unterstellt werden;
- andere Bauten und Anlagen, sofern das BauG oder ein anderes Gesetz eine Zustimmung des Kantons vorschreibt.

Die Gesuchsunterlagen sind mit dem Original-Baugesuchsumschlag des Kantons der Gemeinde Oberkulm einzureichen. Dieser kann unter www.ag.ch/baubewilligungen heruntergeladen und ausgefüllt oder bei der Bauverwaltung bezogen werden.

Baubeginn

Die Definition des Baubeginns lautet gemäss § 57 Abs. 3 BauV wie folgt: Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar. Zum Baubeginn sind also alle jene Arbeiten zu zählen, die der Bauherr nicht ausführen würde, wenn sein ganzes Bauvorhaben abgelehnt worden wäre. Mit den Bauarbeiten darf immer erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist, d.h. wenn dagegen keinerlei Rechtsmittel mehr möglich sind und die Baufreigabe erteilt wurde.

Rechtsgrundlagen und Erläuterungen

Bauten und Anlagen sind in § 6 BauG definiert. Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen sind dann wesentlich im Sinne dieser Bestimmung, wenn für die geänderte Baute andere Bauvorschriften Anwendung finden oder wenn sich erhöhte oder neue Auswirkungen (insbesondere Gefahren oder Nachteile) für die Nachbarschaft oder für die Öffentlichkeit (Erschliessung, Infrastruktur, usw.) ergeben.

- Gesetz über die Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) / SAR 713.100
- Bauverordnung (BauV) / SAR 713.121
- Energieverordnung (EnergieV) / SAR 773.211
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberkulm (BNO)
- Zonenplan der Gemeinde Oberkulm