



Merkblatt Baubewilligungsverfahren Gemeinde Staufen

Baubewilligungspflicht

Gemäss § 59 Abs. 1 Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) bedürfen alle Bauten und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung (auch Ersatz) sowie die Beseitigung von Gebäuden der Bewilligung durch den Gemeinderat.

Wo reiche ich mein Baugesuch ein?

Die Gesuchunterlagen sind auf der Bauverwaltung Staufen in physischer (im Doppel) und elektronischer Form (PDF) einzureichen.

Vorbesprechung

Bei Unklarheiten sind wir gerne bereit, das Gesuch mit Ihnen vor der Eingabe zu besprechen. Kontaktieren Sie uns für einen Termin und senden Sie uns die Dokumente des Bauprojektes per Email zu. Bei grösseren Bauvorhaben wie Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sowie bei Vorhaben in der Dorfkernzone ist eine Vorbesprechung erwünscht. Dies kann mögliche Konflikte frühzeitig aufdecken und allen Parteien unnötigen Aufwand ersparen.

Wie lange dauert das Verfahren?

Bis zur Bewilligung sind viele Prozessschritte notwendig. Voraussetzung für eine Bewilligung ist ein vollständiges Gesuch mit allen geforderten Dokumenten und Plangrundlagen.

Die Dauer eines Bewilligungsverfahrens ist vom Umfang des Gesuchs abhängig.

- Baugesuche im vereinfachten Verfahren werden im Allgemeinen innert **einem Monat** bearbeitet.
- Einfache Baugesuche mit öffentlicher Publikation benötigen im Idealfall, ohne Zwischenfälle wie z.B. Einwendungen, ca. **zwei Monate**.
- Umfangreichere Baugesuche, die zusätzlich einer kantonalen Zustimmung bedürfen, benötigen **mehr Geld**.

Die Baugesuche werden an einer Gemeinderatssitzung beraten und es wird über deren Bewilligung oder Abweisung entschieden. Die Sitzungen finden in der Regel alle zwei Wochen statt.

Wo finde ich die gesetzlichen Grundlagen?

- Auf Bundesebene bilden das Raumplanungsgesetz sowie die Raumplanungsverordnung die Grundlagen.
- Auf kantonaler Ebene sind das Baugesetz, die Bauverordnung (BauV) sowie die Erläuterung zum Bau- und Nutzungsrecht massgebend.
- Auf kommunaler Ebene bilden die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie diverse Reglemente (z.B. Abwasserreglement, Wasserreglement, Finanzierungs- und Erschliessungsreglement) die Grundlagen.
- Ausserdem sind die aktuellen Normen, Richtlinien sowie diverse Merkblätter zu beachten.
- Je nach Art des Baugesuchs können weitere Gesetze wie z.B. das Umweltschutzgesetz oder die Gewässerschutzverordnung zum Tragen kommen.

Welche Unterlagen muss ich einreichen?

Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Pläne enthalten (§ 51 BauV).

Öffnungszeiten	Montag	08.30 - 11.30	14.00 - 18.00
	Dienstag	08.30 - 11.30	14.00 - 16.00
	Mittwoch	08.30 - 11.30	geschlossen
	Donnerstag	08.30 - 11.30	14.00 - 16.00
	Freitag	07.00	durchgehend 14.00

Die Merkblätter der Gemeinde Staufen helfen Ihnen, ein vollständiges Gesuch einzureichen. Fehlende Unterlagen werden mit der Eingangsbestätigung nachgefordert.

Profilierung

Ausser beim vereinfachten Verfahren müssen Bauprofile Höhe, Umrisse, Dachneigungen, Erdgeschosskote (± 0.00) und Terrainveränderungen erkennbar anzeigen. Die Profile müssen zwingend vor der öffentlichen Auflage stehen. Nach rechtskräftigem Abschluss des Bewilligungsverfahrens sind die Profile zu entfernen (§ 53 BauV).

Was ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren?

Bei einem vereinfachten Verfahren wird keine öffentliche Publikation gemacht, da es sich bei diesem Verfahren nur um kleinere Bauten handelt, die nur Auswirkungen auf die direkten Nachbarn haben. Alle Eigentümer der angrenzenden Parzellen müssen dem vereinfachten Verfahren zustimmen (§ 61 BauG).

Was sind Klein- und Anbauten?

Klein- und Anbauten sind Bauten, die eine maximale Gebäudefläche von 40 m² und eine maximale Fassadenhöhe von 3.00 m aufweisen. Klein- und Anbauten dürfen bis 2.00 m an die Parzellengrenze (gilt nicht für Strassenparzellen) gesetzt werden. Der Grenzabstand kann mit einer schriftlichen Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden (§ 19 BauV).

Darf ich einen Sichtschutz (Einfriedung) erstellen?

Einfriedungen sind ab einer Höhe von 1.20 m bewilligungspflichtig. Sie können im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt werden. Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.80 m ab dem tiefergelegenen Terrain an die Parzellengrenze gesetzt werden.

Im Bereich von Ein- und Ausfahrten dürfen die Einfriedungen die Sichtzonen nicht tangieren.

Einfriedungen und Stützmauern müssen einen Strassenabstand von 0.60 m (bei Kantonsstrassen ohne Trottoir 2.00 m) einhalten (§ 111 BauG).

Welche Bauten und Anlagen sind baubewilligungsfrei?

In § 49 BauV werden bewilligungsfreie Bauten und Anlagen abschliessend aufgezählt.

- Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften.

Besprechen Sie mit uns im Zweifelsfall Ihr Bauvorhaben.

Benötige ich für eine Solaranlage eine Baubewilligung?

Bei der Beantwortung der Frage, ob eine Meldung genügt oder ob ein Baugesuch eingegeben werden muss, sind zwei Faktoren massgebend: Der Standort und die Gestaltung.

Ein Baugesuch ist einzugeben für Solaranlagen, die auf Gebäuden erstellt werden,

- die unter kantonalem Denkmal- oder kommunalem Substanzschutz stehen oder
- die in einem Gebiet liegen mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild wie namentlich einer Weilerzone mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, Dorf-, Altstadt- oder Kernzone.

Solaranlagen, die freistehend oder an Fassaden angebracht werden, erfordern immer eine Baubewilligung.

Nur genügend angepasste Solaranlagen profitieren von der Meldepflicht. Sie gelten als genügend angepasst, wenn:

- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden;
- als kompakte Fläche zusammenhängen.

Das unterschriebene Formular muss zusätzlich mit den notwendigen Beilagen zur Bestätigung der Bauverwaltung zugestellt werden.

Bauverwaltung Staufen