Mellingen
Stadt an der Reuss

Bauverwaltung
Grosse Kirchgasse 23, Postfach, 5507 Mellingen
Telefon 056 481 88 61 Fax 056 481 88 33
E-Mail bauverwaltung@mellingen.ch
Internet www.mellingen.ch

Merkblatt Baubewilligungsverfahren

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 Mellingen 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 Altstadtzone 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.
Die Dauer eines Bewilligungsverfahrens ist vom Umfang des Gesuchs abhängig.

- Vereinfachte 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 Gesuche, die zusätzlich einer kantonalen Zustimmung bedürfen, benötigen **mehr Geduld**.

Die Baugesuche werden an einer Gemeinderat- oder Ressortsitzung beraten und 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 (BauV § 51). Die Checkliste im Baugesuchformular hilft 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 (BauV § 53).

Was ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren?

Der Unterschied vom ordentlichen zum vereinfachten Baugesuchverfahren ist, dass bei einem vereinfachten Verfahren keine Publikation gemacht wird, 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.

Was sind Klein- und Anbauten?

Klein- und Anbauten sind nicht dem Wohnen dienende Bauten, die eine maximale Gebäudefläche von 40 m^2 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.

Darf ich einen Sichtschutz (Einfriedung) erstellen?

Einfriedungen sind bewilligungspflichtig. Sie können im vereinfachen Baubewilligungsverfahren behandelt werden. Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.80 m ab dem tiefergelegenen Terrain an die Parzellengrenze gesetzt werden.
Bei den 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 (§111BauG).

Welche Bauten und Anlagen sind baubewilligungsfrei?

In der Bauverordnung § 49 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 Vorhaben.

Benötige ich für eine Solar- oder Photovoltaikanlage eine Baubewilligung?

Solar- oder Photovoltaikanlagen, die folgenden gestalterischen Vorgaben entsprechen, sind lediglich meldepflichtig, wenn sie:

- 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 zusammenhängend sind.

Die Solar- oder Photovoltaikanlage ist online zu erfassen. Das unterschriebene Formular muss zusätzlich mit den notwendigen Beilagen zur Bestätigung der Gemeindekanzlei zugestellt werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen, die auf einem Gebäude erstellt werden, welches unter Denkmal- oder Substanzschutz steht oder in der Kernzone liegen, sind immer baubewilligungspflichtig.

Bauverwaltung Mellingen