GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Planung und Bau

Bremgartenstrasse 2, 5443 Niederrohrdorf
056 485 66 11 / bauverwaltung@niederrohrdorf.ch

Baugesuch

☐	Anfrage		
☐	Vorentscheid		
☒	Baugesuch	☒	ordentlich
		☐	vereinfacht

Wird durch die Behörde ausgefüllt

BG Nr. .....
Eingang .....
Publikation .....
Auflage bis .....
Entscheid .....

Bauvorhaben Neubau Doppel-EFH

Bauherrschaft
Name, Vorname, Adresse
Denis Kopitsis, Rotrischweg 2, 5443 Niederrohrdorf

E-Mail kopitsis@kopitsis.com Tel 056 201 44 45

Grundeigentümerschaft
Name, Vorname, Adresse
Corina Monika Kopitsis, Rotrischweg 2, 5443 Niederrohrdorf
Sibylle Cornelia Mayer, Heitersbergstrasse 8, 5443 Niederrohrdorf

E-Mail ..... Tel .....

Projektverfasser
Name, Vorname, Adresse
Bauteam05 GmbH, Gnehm-Koster Leila, Hauptstr. 9, 5502 Hunzenschwil

E-Mail koster@bauteam05.ch Tel 062 855 80 00/06

Beschreibung

Kurzbeschrieb Abbruch best. EFH, Neubau Doppel-EFH

Bauadresse Heitersbergstrasse 10a-b Parz. Nr(n). 425

Zone W2 Geb. Nr(n). 134

Baukosten (gemäss Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung)

☒ Neubau, Anbau oder Erweiterung ☐ Umbau ohne Erweiterung

☐ § 4 Abs. 4 Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Umbauter Raum SIA 416 (Kubik) 3'382m3 Ansatz (i.d.R. CHF 600) 1'000.-

Approximative Baukosten (CHF) 3'400'000.-

Profilierung erfolgt am 07.08.2026

Unterschriften ....
Bauherrschaft Projektverfasser

Die Unterzeichnenden bestätigt die Einhaltung der Richtlinien gemäss Seite 2 dieses Formulars.

Richtlinien

1 Die Baubewilligungspflicht ergibt sich aus § 59 BauG. Die Befreiung von Bauten und Anlagen von dieser Pflicht ist abschliessend in § 49 BauV geregelt.

2 Baugesuche werden nur behandelt, wenn diese vollständig sind den formellen Anforderungen genügen. Unvollständige und mangelhafte Gesuche können zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.

3 Sämtliche relevanten Unterlagen des Baugesuchs sowie das Formular «Baugesuch» sind durch die Bauherrschaft und den Projektverfasser zu Unterzeichnen.

4 Die Unterzeichner des Formulars bestätigen, von den einschlägigen kantonalen und kommunalen Gesetzen, Verordnungen, Ordnungen und Reglementen Kenntnis zu haben und den spezifischen Bestimmungen Folge zu leisten.

5 Folgende Unterlagen sind für Baugesuche einzureichen, sofern diese für die Behandlung notwendig sind:

a) Baugesuchsformulare (Kommunal / allenfalls Kantonal)
b) Situationsplan, mit folgenden Eigenschaften
   - Massstab 1:500 / 1:1000
   - Für grössere Bauvorhaben: beglaubigte Katasterplankopie
   - Für kleine Bauvorhaben und Umbauten: Auszug aus dem Geoinformationssystem des Kantons (AGIS)
b) Planunterlagen 1:50 / 1:100 oder auf Anfrage 1:200
   - Grundrisse aller relevanten Stockwerke
   - Ansichten aller relevanten Fassaden
   - Schnitte, quer und längs sofern relevant
   - Umgebung, sofern notwendig mit Angaben zu
     - Spielflächen
     - Bepflanzung
     - Materialisierung
     - Gefälle / Terrainveränderungen
     - Oberflächenentwässerung
   - Konzept über die Liegenschaftsentwässerung, sofern notwendig mit Angaben zu
     - Berechnung der Abflussbeiwerte
     - Leitungshöhe (Kote), -gefälle, -durchmesser, -material
     - Kontroll- und Spülmöglichkeiten
   - Konzept über die Werkleitungen Wasser, Elektro und Datenkabel
   - Farb- und Materialkonzept
c) Berechnungen, wie beispielsweise
   - Wohnungsspiegel
   - Gebäudevolumen nach SIA 416
   - Parkplatzbedarf nach SN 640 281
   - Anschlussgebühren gemäss Wasser- und Abwasserreglement (mit Planbeilage)
d) Gutachten und Nachweise, wie beispielsweise
   - Energienachweiss nach EnDK
   - Lärmschutznachweis nach LSV / Baulärmrichtlinie / Cercle Bruit
   - Hochwasserschutznachweis nach AGV
   - Gutachten zur Einpassung ins Ortsbild
   - Fachliche Stellungnahmen nach § 21 BauG / § 8 BauV

6 Ist eine kantonale Zustimmung Voraussetzung für eine Baubewilligung, sind zusätzlich die entsprechenden Unterlagen gemäss dem kantonalen Baugesuchsformular einzureichen.

7 Die Unterlagen sind in Papierform in zweifacher Ausführung auf der Gemeinde einzureichen, gefaltet auf A4. Zusätzlich sind die Unterlagen in digitaler Form im Format PDF (bevorzugt), JPG oder PNG abzugeben. Die Notwendigkeit für zusätzliche Exemplare bei eventuellem Bedarf einer kantonalen Zustimmung sind dem kantonalen Baugesuchsformular zu entnehmen.

8 Die Bauprofile sind vor der Publikation zu errichten. Profile müssen mit den Baugesuchsplänen übereinstimmen und die Umrisse der geplanten Baute im Gelände einwandfrei kenntlich machen. Die Höhe des Erdgeschossbodens ist zu markieren. Mit dem Aufstellen der Profile sind die Grenzzeichen freizulegen. Fehlende Grenzzeichen müssen vor der Baueingabe durch einen Geometer rekonstruiert werden.

9 Die Plandarstellung hat sich an den einschlägigen SIA-Normen sowie dem Ordner Siedlungsentwässerung des Kantons Aargau zu richten. Grundsätzlich gilt: Neu = rot; Rückbau = gelb; Bestand = schwarz.

10 Die Grundeigentümerschaft ist durch die Bauherrschaft oder deren Vertretung über das Baugesuch und dessen Inhalt und den Verlauf zu informieren. Die Gutheissung der Grundeigentümerschaft zum Projekt wird vorausgesetzt.

11 Die Baugebühren berechnen sich nach dem kommunalen Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung. Die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser nach dem kommunalen Reglement zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen.