



GEMEINDE VELTHEIM

Baugesuch

Baugesuch Nr. 2024-22
 Eingang 11.06.2024
 Auflage von - bis _____
 Genehmigt vom Gemeinderat _____

Bauherrschaft

Name Erwin Bachmann
 Strasse Talstrasse Nr. 16 PLZ, Ort 5106 Veltheim
 E-Mail - Telefonnummer erwin.bachmann@gmx.ch Tel. _____ Mobile 079/661 72 92

Grundeigentümer/in

wie Bauherrschaft
 Name _____
 Strasse _____ Nr. _____ PLZ, Ort _____
 E-Mail - Telefonnummer _____ Tel. _____ Mobile _____

Projektverfasser/in

wie Bauherrschaft
 Name _____
 Strasse _____ Nr. _____ PLZ, Ort _____
 E-Mail - Telefonnummer _____ Tel. _____ Mobile _____

Bauvorhaben

Rückbau Neubau Umbau Umnutzung
 Projekt Zaunpflanzung
 Strasse Talstrasse 14 Nr. _____
 Parzellen Nr. 712 Gebäude Nr. _____

Materialisierung und Farbe

Fassade _____ Farbe _____
 Fenster _____ Farbe _____
 Dacheindeckung _____ Farbe _____

Baukosten

Rückbau	_____	m3 SIA 416	Preis _____	CHF/m3	BKP 1 _____	CHF
Gebäude	_____				BKP 2 _____	CHF
Umgebung	_____				BKP 4 _____	CHF
					Total _____	CHF

Termine

Bauprofile abnahmebereit _____ [Datum]
 Baubeginn geplant _____ [Datum] Dauer _____ Monate

Unterschriften

Ort, Datum 10.6.2024

 Bauherrschaft
 Grundeigentümer/in
 Projektverfasser/in

Projektierte Nutzungen
Beschrieb

Wohnen

Gewerbe

Übrige

Ausnutzungs- und Grünflächenziffer

Ausnutzungsnummer (AZ)

_____ m2 aGF

_____ m2 aGSF

Ausnutzungsnummer _____

Grünflächennummer (GrFZ)

_____ m2 aGrF

_____ m2 aGSF

Grünflächennummer _____

Auto und Veloabstellplätze

Autoabstellplätze

keine

bisher _____

neu _____

Total _____

davon barrierefrei _____

Veloabstellplätze

keine

bisher _____

neu _____

Total _____

Werke und Anschlüsse

Elektroanschluss

keine

best.

neu

Wasseranschluss

keine

best.

neu

Energie

Heizung

keine

best.

neu

Heizsystem _____

Warmwasser

kein

best.

neu

Heizsystem _____

Kühlung

keine

best.

neu

Kühlsystem _____

Minergie Zertifizierung

keine

Minergie

Minergie A

Minergie P

Minergie Eco

Entwässerung

Dachwasser

Versickerung

_____ m2

In Mischsystem

_____ m2

In Teiltrennsystem

_____ m2

Total

_____ m2

Platzwasser

_____ m2

_____ m2

_____ m2

_____ m2

Retentionsmassnahmen

keine

Ergänzende Angaben

*Entlang der Kantonsstrasse mit Abstand von
Zaun soll eine Zaun mit einer Höhe von 1,8m
erstellt werden.*

*Es soll ein Zaun sein der sicher stellt das die
Kinder nicht auf die Strasse rennen und einen
Sicht und Lärm schutz gewährt.*

Material: Holz + Kunststoff

Informationen zu Baueingaben

Art und Umfang von
Baugesuchsunterlagen

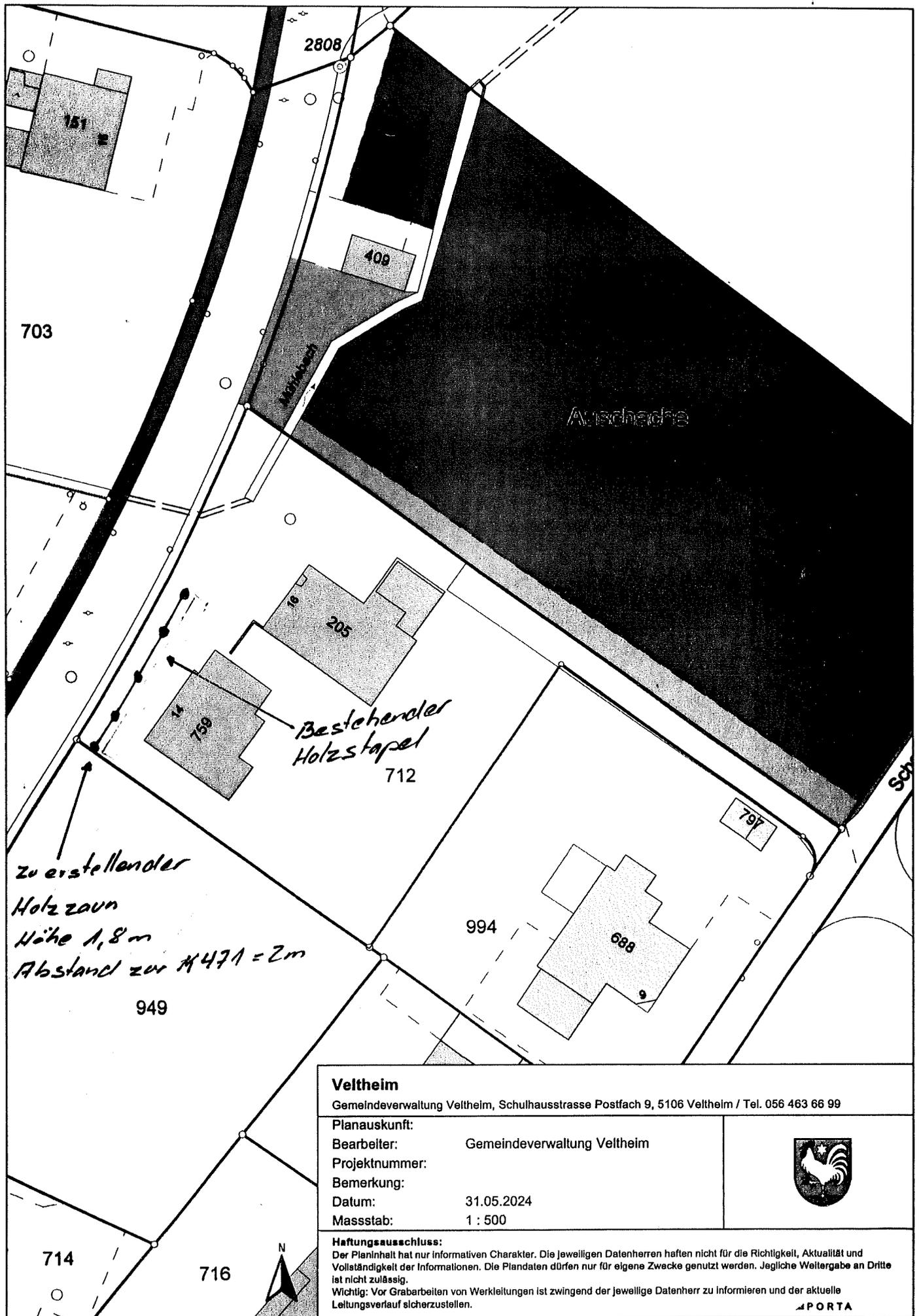
Die Baugesuchsunterlagen sind 3-fach in Papierform und digital im PDF Format einzureichen.
Bei den Gesuchsunterlagen im PDF Format sind nur die Unterschriften auf dem Baugesuchs-
formular erforderlich.

Eingabe in Papierform an:

Gemeinde Veltheim, Gemeindekanzlei, Schulhausstrasse, Postfach 9, 5106 Veltheim

Eingabe im PDF-Format an:

KIP Siedlungsplan AG, Fabiana Weidmann, 056 618 30 19, f.weidmann@kip.ch



*zu erstellender
Holz zaun
Höhe 1,8 m
Abstand zur M 471 = 2m*

Veltheim

Gemeindeverwaltung Veltheim, Schulhausstrasse Postfach 9, 5106 Veltheim / Tel. 056 463 66 99

Planauskunft:

Bearbeiter: Gemeindeverwaltung Veltheim

Projektnummer:

Bemerkung:

Datum: 31.05.2024

Maßstab: 1 : 500



Haftungsausschluss:

Der Planinhalt hat nur informativen Charakter. Die jeweiligen Datenherren haften nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die Plandaten dürfen nur für eigene Zwecke genutzt werden. Jegliche Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.

Wichtig: Vor Grabarbeiten von Werkleitungen ist zwingend der jeweilige Datenherr zu informieren und der aktuelle Leitungsverlauf sicherzustellen.

Skizze Holzboon

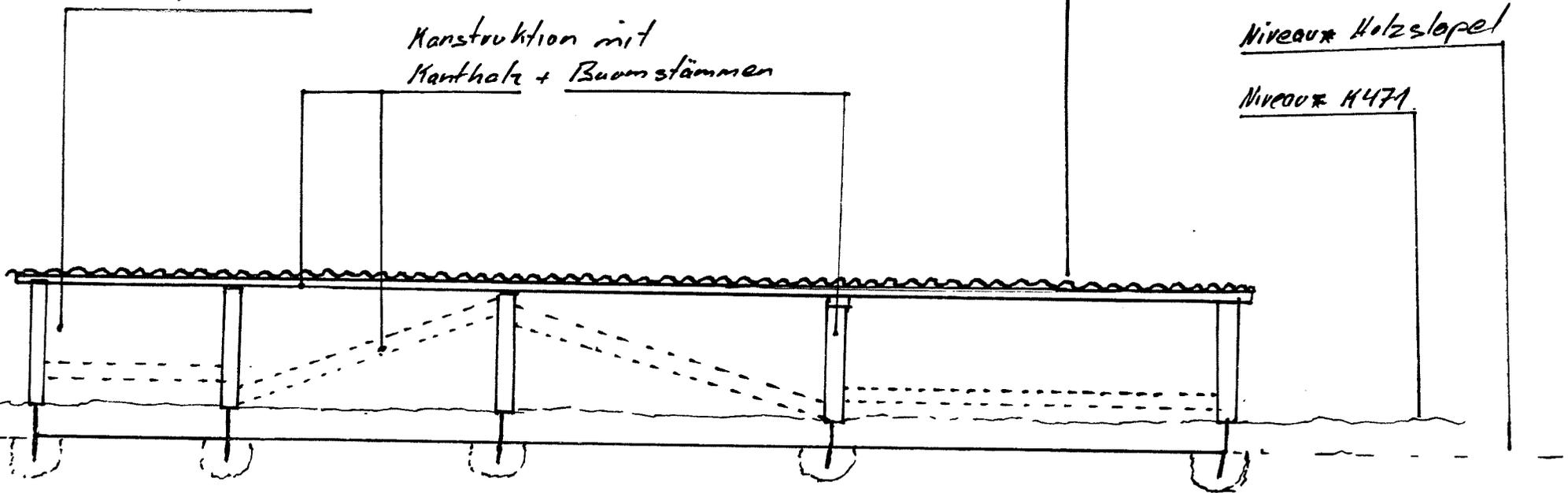
Kassetten gefüllt mit
Kunststoffplatten

Regenschutz abdeckung
gewellt oder flach

Konstruktion mit
Kantholz + Baumstämmen

Niveau Holzboon

Niveau H471



**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung für Baubewilligungen

Salvatore Mazzotta, M.A. Geographie
Projektleiter Baugesuche
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 97
salvatore.mazzotta@ag.ch
www.ag.ch/baubewilligungen

Gemeinderat
Schulhausstrasse
5106 Veltheim

6. August 2024

Zustimmung

Baugesuch Nr.: BVUAFB.24.1405
Gemeinde Veltheim (AG) (2024-22)
Gesuchsteller: Erwin Bachmann, Talstrasse 16, 5106 Veltheim
Bauvorhaben: Holzzaun, Holzlager mit Solaranlage (nachträglich)
Lage: Parzelle Nr.: 712 Koordinaten: 2654387 1252440
Zone: Wohnzone 2

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Veltheim hat uns mit Schreiben vom 17. Juni 2024 das oben erwähnte Gesuch zugestellt.

Das vorliegende Baugesuch umfasst einen bereits erstellen, mit Solarpanels gedeckten und zur Kantonsstrasse geschlossenen Holzunterstand auf der Parzelle Nr. 712.

Zusätzlich der der Neubau eines Holzzauns geplant..

Die Parzelle Nr. 712 befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Veltheim innerhalb der Bauzone und grenzt nordwesten an die Kantonsstrasse K471 und nördlich an den eingedolten Mühlebachs..

2. Erwägungen

2.1 Kantonsstrassenabstand

Holzlager bzw. -Unterstand mit Solaranlage

Vorab wird festgehalten, dass es sich um einen Holzunterstand handelt, welcher als Holzlager benützt wird. Auf dem Dach des Unterstandes wurden Solarpanelen angebracht.

Gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG haben Bauten und Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauG einen Abstand von 6 m gegenüber Kantonsstrassen einzuhalten.

Zu den Bauten und Anlagen zählen nach § 6 BauG unter anderem sämtliche künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte (lit. a), Strassen Parkplätze und dergleichen (lit. b)

sowie Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung (lit. f). Diese Auflistung ist nicht abschliessend, massgebend ist das Baugesetz.

Für untergeordnete Bauten und Anlagen wie namentlich Klein- und Anbauten kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht (§ 67a BauG).

Als Klein- und Anbauten gelten gemäss § 19 Abs. 1 BauV grundsätzlich einstöckige Gebäude und Gebäudeteile mit einer Grundfläche von maximal 40 m² und einer traufseitigen Fassadenhöhe in der Ebene von höchstens 3 m. Auch solche Bauten profitieren allerdings nur von § 67a BauG, wenn sie eigentliche Bagatellbauten darstellen und sich mit relativ wenig Aufwand entfernen lassen.

Auch eine erleichterte Ausnahmegewilligung rechtfertigt jedoch keine Bauten und Anlagen direkt an oder auf der Grenze zur Kantonsstrasse. Der einzuhaltende Mindestabstand orientiert sich am Grenzabstand gemäss § 19 Abs. 2 BauV. Bei Klein- und Anbauten wird ein Mindestabstand von 2 m verlangt.

Gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen kann der bestehende Holzunterstand zur Nutzung als Holzlager als Kleinbaute beurteilt werden. Auch mit den auf dem Dach liegenden Solarpanelen, welche keine Betriebsnotwendigkeit darstellen, kann die Baute weiterhin als untergeordnet angesehen werden. Mit einem ausgewiesenen Abstand von 2.0 m zur Kantonsstrassenparzelle wird der geforderte Mindestabstand respektiert und ein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse steht nicht entgegen.

In Anbetracht der vorstehenden Erwägungen wird dem Holzunterstand mit Solarpanelen nachträglich mit einer erleichterten Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG zugestimmt.

Bauten und Anlagen, die gestützt auf diese Bestimmung bewilligt worden sind, müssen gemäss § 67a Abs. 2 BauG vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werks dies erfordern.

Die Verfügung der Beseitigung (Beseitigungsrevers) erfolgt mittels Auflage und ist mit Rechtskraft einer allfälligen Baugewilligung im Grundbuch der betroffenen Parzelle anzumerken (§ 163 BauG).

Holzzaun (Einfriedung)

Laut den Gesuchunterlagen ist zwischen dem besagten Unterstand und der Kantonsstrasse ein Holzzaun, H = 1.80 m, geplant. Dieser soll ebenfalls 2 m Abstand zur Kantonsstrassenparzelle aufweisen, was jedoch nicht möglich sein kann, da der Unterstand bereits einen Abstand von 2 m ausweist. Andernfalls müsste der Unterstand versetzt werden.

Vorliegend ist/sind jedoch zwingend ein Zaun oder anderweitige Massnahmen, welche ein Befahren des Grundstücks ab der K471 verunmöglichen, vorzusehen. Zumal die Parzellengrenze nicht dem Kantonsstrassenrand entspricht.

In Anbetracht der vorstehenden Erwägungen wird dem Bauvorhaben mit Auflagen zugestimmt. Der Holzzaun ist mit einem Abstand von 1 m, ab Kantonsstrassenrand gemessen und eine Höhe von höchstens 80 cm, eine Einfriedung (oder dergleichen) zu erstellen.

2.2 Gewässerabstand

Die Kantone sind gemäss Art. 36a GSchG verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor

Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Gemeinde Veltheim hat die Gewässerräume mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt (RRB Nr. 2022-001698 vom 23. Dezember 2022). Im betroffenen Abschnitt des Mühlebachs wurde ein Gewässerraum von 13,0 m Breite, respektive 6,5 m beidseitig ab Bachachse, umgesetzt.

Zu den Bauten und Anlagen zählen nach § 6 Abs. 1 BauG unter anderem alle Gebäude und gebäudeähnlichen sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte (lit. a), Strassen, Parkplätze, Pisten, Gleise und dergleichen (lit. b) sowie Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder flächenhafter Ausdehnung (lit. f).

Der erstellte Holzunterstand befindet sich in einer Entfernung von 8 m zum Mühlebach. Dem Vorhaben wird von Seiten öffentlicher Gewässer zugestimmt, da es sich ausserhalb des Gewässerraumes befindet.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen erlässt das Departement Bau, Verkehr und Umwelt die folgende

Verfügung

Dem Bauvorhaben wird bezüglich der kantonalen Prüfbelange unter folgenden Auflagen zugestimmt:

1. In einem Abstand von 1 m, ab Kantonsstrassenrand gemessen, ist eine höchstens 80 cm hohe Einfriedung (oder dergleichen) zu erstellen. Ein Befahren des Grundstückes ab der K471 wird hiermit strikte untersagt.
2. **Vor Baubeginn** ist der Abteilung Tiefbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Unterhalt Kreis II (tiefbau.kr2@ag.ch), ein entsprechender Plan der Einfriedung zur Prüfung und Freigabe einzureichen.
3. Der innerhalb des gesetzlich geforderten Abstands zur Kantonsstrasse K471 erstellte Holzunterstand mit Solarpanelen ist von seinem jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen oder zu versetzen, sofern der Neu- oder Ausbau eines öffentlichen Werks dies erfordert.
4. Die vorstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Ziffer 3 ist gestützt auf § 163 Abs. 1 lit. a BauG im Grundbuch auf der betroffenen Parzelle Nr. 712 anzumerken. Die Abteilung für Baubewilligungen veranlasst die Anmerkung nach Rechtskraft der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers.

Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die kommunale Baubewilligungsbehörde, welche die Einhaltung der einschlägigen Bauordnungs- und Zonenvorschriften überprüfen muss.

Dieser Entscheid ist der Bauherrschaft und allfälligen Einwendenden mit der Baubewilligung zu eröffnen. Ebenso sind Dritte vor Erlass der kommunalen Verfügung anzuhören, soweit ihre Interessen durch diesen Entscheid betroffen werden.

Bitte stellen Sie uns eine Kopie des kommunalen Entscheids zu. Besten Dank.

Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen den kommunalen Entscheid **kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung** schriftlich beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Vor dem Regierungsrat gelten die Rechtsstillstandsfristen nicht.
2. Die Beschwerdeschrift muss **einen Antrag und eine Begründung** enthalten, d.h. es ist
 - a) anzugeben, wie der Regierungsrat entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.
5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Freundliche Grüsse



Markus Krause
Sektionsleiter



Salvatore Mazzotta
Projektleiter Baugesuche

Hinweis an die Bauherrschaft:

- Die kantonale Gebührenverfügung wird der Bauherrschaft nach Erhalt des kommunalen Bauentscheids separat zugestellt. Dagegen kann innert dreissig Tagen nach Erhalt Beschwerde geführt werden.