

Merkblatt: Baubewilligungsfreie Bauten



In § 49 der Bauverordnung sind Bauten und Anlagen aufgeführt, die unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, im ganzen Gemeindegebiet oder nur in den Bauzonen, keiner Baubewilligung bedürfen (z.B. Weidezäune, Feuerstellen, Satellitenempfangsanlagen, Reklamen usw.).

Ausgangslage

Grundsätzlich gilt in der ganzen Schweiz eine Baugesuchspflicht, auch in den Bauzonen. Das heisst, dass es einem Bauherrn und Grundeigentümer ohne behördliche Baubewilligung nicht gestattet ist, eine Baute nach seinem Gutdünken zu errichten, trotz seines absoluten Rechts auf das Baugrundstück. Er braucht dazu eine Baubewilligung der zuständigen Behörde. Die rechtliche Grundlage für das Erfordernis einer Baubewilligung bilden das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 22 RPG), das kantonale Baugesetz (§ 59 BauG), die kantonale Bauverordnung (BauV) und im Detail die Bauordnung der Gemeinde (BO oder BNO). Die kantonale Bauverordnung regelt in § 49 BauV welche Bauten nicht bewilligungspflichtig sind.

Allerdings kann auch eine Nutzung ohne bauliche Einrichtungen bewilligungspflichtig sein, wenn sie erhebliche Auswirkungen auf das umgebende Gebiet und die vorhandene

Infrastruktur hat. Die Rechtsprechung definiert die Baubewilligungspflicht wie folgt: Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Unbedeutende innere Umgestaltungen, wie z.B. Unterteilung eines Raums oder Einbau von Haushaltsapparaten, sind ebenso wie der reine Unterhalt von Gebäuden nicht baubewilligungspflichtig (ausgenommen bei Kulturobjekten unter kantonalem Denkmalschutz; § 31 Abs. 2 und 3 KG). 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 Bauverwaltung im Voraus (z.B. telefonisch oder per E-Mail) zu kontaktieren. Damit können viele Missverständnisse vermieden werden.

Gewisse Kleinanlagen, 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 baupolizeiliche Prüfung erforderlich, bevor die Anlage erstellt wird und vollendete Tatsachen geschaffen werden. Die Anlage ist daher trotz ihrer geringen Grösse baupolizeilich bewilligungspflichtig (BNR Satz 509-514).

Gesetzliche Grundlagen

§ 49 BauV Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 59 BauG)

1. Im ganzen Gemeindegebiet bedürfen keiner Baubewilligung

- a) herkömmliche Weidezäune bis zu 1,50 m Höhe. Die Zäune müssen wieder entfernt werden, wenn die Fläche zukünftig nicht mehr als Weide genutzt wird,
- b) Tiergehege von höchstens 25 m² Fläche und Zaunhöhe bis zu 1,50 m,
- c) Wildschutzzäune bis 1,50 m Höhe zum Schutz von Spezialkulturen des Obst-, Gemüse- und Weinbaus ausserhalb von Wildtierkorridoren. Wildschutzzäune müssen wieder entfernt werden, wenn sie nicht mehr erforderlich sind,
- d) verfestigte Laufhöfe und Trockenplätze bis zu 300 m² Fläche ohne Hartbelag für die Rindvieh- und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben,
- e) Wanderwagen für Bienen bis zu einer Aufstelldauer von 8 Monaten am gleichen Ort sowie freistehende Magazin- oder andere Beuten für maximal 12 Bienenvölker,
- f) Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Hydranten und dergleichen,
- g) Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 0,5 m²,
- h) einfache Feuerstellen für maximal 10 Personen ohne fest mit dem Boden verbundene Einrichtungen,
- i) Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m² Fläche,
- j) Aufstellungsschwimmbecken sowie begehbare Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten pro Kalenderjahr.

2. Keiner Baubewilligung bedürfen in den Bauzonen

- a) Einfriedungen bis zu 1,20 m Höhe und Stützmauern bis zu 60 cm Höhe,
- b) Erdsonden, für die eine Baubewilligung gemäss Umweltschutzgesetzgebung vorliegt,
- c) Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, künstlerische Plastiken sowie Teiche mit einer Fläche bis rund 10 m²,
- d) Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2,50 m, wenn allfällige Immissionen nur minim sind, wie zum Beispiel Gerätehäuschen und Fahrradunterstände,
- e) bis zu einer Dauer von zwei Monaten
 1. Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände,
 2. einzelne bewohnte Mobilheime und Wohnwagen. Während der Nichtbetriebszeit dürfen Mobilheime, Wohnwagen und Boote auf bestehenden rechtmässigen Abstellflächen ohne zeitliche Beschränkung abgestellt werden. Pflichtparkfelder dürfen nicht benutzt werden.
3. Keiner Baubewilligung bedürfen unbeleuchtete temporäre Strassenreklamen mit einer Fläche bis 3,50 m², die innerorts und bis 100 m ausserorts aufgestellt werden. Sie müssen die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gemäss dem «Merkblatt Wahl-, Abstimmungs- und andere temporäre Plakate» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. April 2021 erfüllen und dürfen bei
 - a) Wahlplakaten während maximal acht Wochen vor dem Wahlsonntag aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden,
 - b) Abstimmungsplakaten während maximal acht Wochen vor dem Abstimmungssonntag aufgestellt und müssen

spätestens sieben Tage danach entfernt werden,

- c) anderen Plakaten während maximal sechs Wochen vor dem Beginn der Veranstaltung aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden.
4. Die oben aufgeführten Bauvorhaben sind baubewilligungspflichtig, wenn Nutzungsvorschriften für Schutzzonen dies bestimmen oder öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere Abstandsvorschriften, nicht eingehalten werden.
5. Eine Nutzung, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat, ist baubewilligungspflichtig, auch wenn die Nutzung selbst nur kurz dauert.

§ 49a Solaranlagen (Art. 18a RPG und 32a RPV)

1. Solaranlagen auf Gebäuden in Industrie-, Arbeits- und Gewerbebezonen sind baubewilligungsfrei, auch wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 cm überragen.
2. Solaranlagen auf Gebäuden unter Substanzschutz oder in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich Weilerzonen mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, Dorf-, Altstadt- oder Kernzonen, bedürfen einer Baubewilligung.
3. Baubewilligungsfreie Solaranlagen sind dem Gemeinderat mit einem kantonalen Formular zu melden. Bei Baubewilligungspflicht ist das kantonale Formular zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.
4. Baubewilligungsfreie Solaranlagen dürfen ausgeführt werden, wenn die Behörde innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt.

Ermessensspielraum

Die Liste gemäss Bauverordnung ist relativ umfangreich, lässt jedoch trotzdem einen gewissen Ermessensspielraum zu.

Spieltürme, Trampolin

Kleinanlagen bei Einfamilienhäusern für Kinderspielplätze wie Spieltürme, Trampolin, Schaukeln, Sandkästen, Planschbecken und dergleichen können in der Regel als Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung gemäss § 49 Abs. 2 Lit. c) BauV beurteilt werden, auch wenn deren Grösse die Abmessungen von Kleinstbauten überschreitet. Denn insbesondere die aufgeführten Anlagen wie Feuerstellen und Gartencheminées sind auch mit Emissionen verbunden. »Wesentlich für die Frage, ob eine Kleinbaute der Bewilligungspflicht untersteht oder nicht, ist Art und Empfindlichkeit der Umgebung, worin das Vorhaben realisiert werden soll« (Baumann, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht 2007, S. 50).

Zu beachten dazu ist auch das Urteil des Verwaltungsgerichts (VGE) III/148 vom 19. Dezember 2013 (WBE.2012.408) gemäss dem ein Trampolin keiner Baubewilligungspflicht untersteht und (auch lärmrechtlich) keine Grenzabstände einhalten muss.

Somit kann eine „temporäre“ Anlage für einen Kinderspielplatz im Gartenbereich eines Einfamilienhauses durchaus als bewilligungsfreie Anlage der Garten- und Aussenraumgestaltung beurteilt werden. Spieltürme mit einer Gesamthöhe von über 2,50 m sind jedoch baubewilligungspflichtig. Auch sind in der Regel Anlagen zu einem Spielplatz in einer Arealüberbauung oder bei einem Kinderhort oder einer Kindertagesstätte nicht mehr als geringfügige Anlagen ohne nennenswerten Einfluss auf Raum, Erschliessung und Umwelt zu beurteilen und daher sind diese Bauten als baubewilligungspflichtig einzustufen.

Gartenhäuser, Gewächshäuser

Gartenhäuser, Gewächshäuser und dergleichen, welche als Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2,50 m (§ 49 Abs. 2 Lit. d) BauV) beurteilt werden können, benötigen keine Baubewilligung.

Einfriedigungen, Sichtschutz

Einfriedigungen bis zu 1,20 m Höhe und Stützmauern bis zu 60 cm Höhe sind gemäss BauV bewilligungsfrei. Sichtschutzelemente sind in der Regel höher (damit auch ein Sichtschutz erreicht wird) und somit baubewilligungspflichtig.

Sonnenschutz

Wenn Verschattungsanlagen nicht nur an der Fassade montiert sind, sondern eine fixe Führungs- und Abstützkonstruktion aufweisen, sind diese als baubewilligungspflichtige Bauten zu beurteilen. Dies bedeutet, dass, wenn eine Verschattungsanlage, welche im Erdgeschoss auf das Terrain montiert wird und nicht grösser als 40 m² und nicht höher als 3 m (ab gewachsenem / massgebendem Terrain) ist, als Kleinbaute und in den Ober- / Attikageschossen als Gebäudeteil zu beurteilen ist. Je nach Ausführung sind solche Anlagen sehr witterungsstabil und es wird daher in der Regel eine einer festen Überdachung ähnliche Nutzung ermöglicht.

An der Fassade freiauskragend montierte Markisen sind in der Regel baubewilligungsfrei.

Übrige Vorschriften

Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften (eidgenössische, kantonale und kommunale Normen; z.B. Umweltschutz, Waldschutz, Grenzabstände). So ist auch für eine Kleinbaute der Grenzabstand von 2.0 m von Kleinstbauten einzuhalten

(§ 19 Abs. 2 BauV). Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der ordentliche Strassenabstand in der Regel 4.0 m, gegenüber Kantonsstrassen 6.0 m.

Weitere Beispiele für Kleinstbauten, die nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen:

- Gebäudeinformationsstelen mit einer Höhe von 2,50m, einer Breite von 0,8m und einer Tiefe von 10 bis 15cm (VGE vom 23.08.2012 [WBE.1012.48])
- Briefkasten
- Beleuchtungsstelen
- Rosenspaliere
- Vogelhäuschen, Hasenställe

Beispiele für Kleinstbauten, welche der Baubewilligungspflicht unterstehen:

Gemäss § 49 Abs. 5 BauV ist eine Nutzung, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat, baubewilligungspflichtig, auch wenn die Nutzung selbst nur kurz dauert. Dies sind zum Beispiel:

- Whirlpools (mit einer Aufstelldauer von mehr als 6 Monaten)
- Tiergehege (Hundebox, Volière etc.)
- Luft/Wasser-Wärmepumpen
- Pizza-Öfen.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass Kleinstbauten, welche Lärm, Rauch, Gerüche und ähnliches verursachen bewilligungspflichtig sind (hev-aargau, Bauen ohne Bewilligung 2012, 15).

Gem. § 49 Abs. 4 BauV sind die in Abs. 1-3 aufgeführten Bauvorhaben zudem bewilligungspflichtig, wenn Nutzungsvorschriften für Schutzzonen dies bestimmen oder öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere Abstandsvorschriften, nicht eingehalten werden.