

Überblick über die gesetzlichen Grundlagen im Bauwesen

Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, 700)
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG, 713.100)
- Bauverordnung (BauV, 713.121)

§ 59 BauG, Bewilligungspflicht

¹ Alle Bauten und Anlagen und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat. Vorbehalten bleiben abweichende Zuständigkeitsregelungen des Bundesrechts und die Bestimmungen dieses Gesetzes über den Bau von öffentlichen Strassen und den Wasserbau.

² Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen erweitern.

§ 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 Lauffhöfe 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 Bohrbewilligung 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 (**→ Wärmepumpe auf Grund Lärmimmissionen davon ausgenommen.**),
- 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 [\[28\]](#) 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 Schutzzone 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.

§ 61 BauG, Vereinfachtes Verfahren

Der Gemeinderat kann Bauvorhaben von geringer Bedeutung ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen. Den direkten Anstössern ist Gelegenheit zu geben, innert 30 Tagen Einwendungen zu erheben, wenn sie nicht im Voraus schriftlich dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

§ 50 BauV, Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren (§ 61 BauG)

¹ Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden namentlich beurteilt

- a) Klein- und Anbauten innerhalb Bauzonen,
- b) Aussenwärmedämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen. Liegen sie ausserhalb Bauzonen oder in der Umgebung eines geschützten Baudenkmals, ist eine kantonale Zustimmung nötig.

Das kantonale Baugesetz ermöglicht die Durchführung eines „vereinfachten Bewilligungsverfahrens“. Hierbei wird auf die Profilierung und die öffentliche Auflage verzichtet. Das vereinfachte Verfahren kann für folgende Bauten und Anlagen nur innerhalb der Bauzonen (§ 50 BauV) angewendet werden:

- Klein- und Anbauten wie Gartenhaus
- Einzelne Parkplätze
- Fenster- und Türeineinbau, Einbau Dachflächenfenster
- Stützmauern ab 60 cm Höhe und Einfriedigungen ab 1.20 m
- Cheminée-Einbau inkl. Kamin
- Heizungen bis 20 kW Nennwärmeleistung, Kamineinbau
- Aussenwärmedämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen, ausgenommen in der Umgebung eines geschützten Baudenkmals

Der Bauherr lässt die Baugesuchspläne vor der Baueingabe von allen angrenzenden Grundeigentümern (mit Berücksichtigung allfälliger Mieter) unterschreiben. In jedem Fall müssen die Anstösser mit Name, Adresse und Parzellenummer bezeichnet werden. Ohne Zustimmung aller Anstösser wird das Baugesuch im ordentlichen Verfahren für 30 Tage im Mitteilungsblatt der Gemeinde ausgeschrieben und öffentlich aufgelegt; Profile müssten in diesem Fall erstellt werden.

Anhang 3, BauV, § 18 ABauV (Allgemeine Verordnung zum Baugesetz), Klein- und Anbauten

¹ Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² und einer Gebäudehöhe, die in der Ebene höchstens 3 m beträgt. Am Hang erhöht sich die maximale Gebäudehöhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses, Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

² Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, gilt für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

Diese Bestimmungen gelten nicht für die Dorfzone 2 und die Dorfkernzone. Für die beiden Dorfzonen wird auf die separaten Merkblätter „Merkblatt Bauvorhaben in der Dorfzone“ und „Merkblatt für Satellitenempfangsanlagen in der Dorfzone“ verwiesen.

Bei Fragen steht Ihnen das Bausekretariat, Frau Sarah Keller, Tel. 056 297 89 86 oder die externe Bauverwaltung, BC AG, Bauberater Herr Markus Hirschi, Brugg, Tel. 085 580 99 66, gerne zur Verfügung.