



Bauten ohne Bewilligungspflicht / Bauten im vereinfachten Verfahren

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG)

Bewilligungspflicht § 59

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.

Bauverordnung (BauV)

Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen § 49

¹ Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, im ganzen Gemeindegebiet

- herkömmliche Weidezäune bis zu 1,50 m Höhe,
- Tiergehege von höchstens 25 m² Fläche und Zaunhöhe bis zu 1,50 m,
- 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,
- verfestigte Lauffhöfe und Trockenplätze bis zu 300 m² Fläche ohne Hartbelag für die Rindvieh- und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben,
- Wanderwagen für Bienen bis zu einer Aufstelldauer von 8 Monaten am gleichen Ort sowie freistehende Magazin- oder andere Beuten für maximal 12 Bienenvölker,
- Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen,
- Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 0,5 m² (ø 80 cm),
- einfache Feuerstellen für maximal 10 Personen ohne fest mit dem Boden verbundene Einrichtungen,
- Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m² Fläche,
- 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, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, in den Bauzonen

- Einfriedungen bis zu 1,20 m Höhe und Stützmauern bis zu 80 cm Höhe,
- Erdsonden, für die eine Bohrbewilligung gemäss Umweltschutzgesetzgebung vorliegt,
- Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, künstlerische Plastiken sowie Teiche mit einer Fläche bis rund 10 m²,
- Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2,50 m, wie z.B. Gerätehäuschen und Fahrradunterstände,
- bis zu einer Dauer von zwei Monaten
 - Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände,
 - 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, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, unbeleuchtete temporäre Strassenreklamen mit einer Fläche bis 3,5 m², welche innerorts und bis 100 m ausserorts aufgestellt werden. Sie müssen die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gemäss der «Richtlinie über Strassenreklamen» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Mai 2011 erfüllen und dürfen bei

- Wahlplakaten während maximal acht Wochen vor dem Wahlsonntag aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden,
- Abstimmungsplakaten während maximal acht Wochen vor dem Abstimmungssonntag aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden,
- anderen Plakaten während maximal sechs Wochen vor dem Beginn der Veranstaltung aufgestellt und müssen spätestens sieben Tage danach entfernt werden.

⁴ Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften. Ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich, ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen; davon ausgenommen sind temporäre Strassenreklamen gemäss Absatz 3, die gemäss der Richtlinie aufgestellt werden.

⁵ Eine Nutzung, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat, ist baubewilligungspflichtig, auch wenn die Nutzung selbst nur kurz dauert.

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren § 50

¹ Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden namentlich beurteilt

- a) Klein- und Anbauten innerhalb der Bauzonen,
- b) Aussenwärmedämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen. Liegen sie ausserhalb der Bauzonen oder in der Umgebung eines geschützten Baudenkmals, ist eine kantonale Zustimmung nötig,
- c) Solaranlagen bis 200 m² Fläche pro Fassade oder Dachseite und die dazugehörigen Installationen, wenn sie an bestehenden Gebäuden angebracht werden, die ausserhalb Landschaftsschutzzonen und geschützter Dorf- und Altstadtkerne liegen, sich nicht in der Umgebung eines Denkmals befinden und auch selber nicht unter kommunalen oder kantonalen Schutz gestellt sind oder gestellt werden sollen. Ausserhalb Bauzonen ist eine kantonale Zustimmung nötig.

Erläuterungen

Bauten und Anlagen sind in § 6 BauG definiert. Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen sind dann wesentlich im Sinne dieser Bestimmung, wenn für die geänderte Baute andere Bauvorschriften Anwendung finden oder wenn sich erhöhte oder neue Auswirkungen (insbesondere Gefahren oder Nachteile) für die Nachbarschaft oder für die Öffentlichkeit (Erschliessung, Infrastruktur usw.) ergeben. Unbedeutende innere Umgestaltungen wie z. B. Unterteilung eines Raumes, Einbau von Haushaltapparaten sind ebenso wie der reine Unterhalt von Gebäuden nicht baubewilligungspflichtig (ausgenommen bei Kulturobjekten unter kantonalem Denkmalschutz).

Kurzübersicht Grenzabstände / Vorschriften (nicht abschliessend, genaue Vorschriften sind objektbezogen abzuklären)

Weidezäune, Tiergehege, Wildschutzzäune	<ul style="list-style-type: none"> • Gegenüber Nachbarn an die Grenze, mit deren Einverständnis auf die Grenze • Gegenüber Gemeinde-, Flurstrassen und Fusswegen: Abstand 60 cm
Fahnenstangen	<ul style="list-style-type: none"> • Gegenüber Gemeindestrassen: Abstand 60 cm
Satellitenempfangsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Vorschriftsgemässe Erdung • Einverständnis Hauseigentümer / Verwaltung einholen
Einfriedigungen Stützmauern	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Stacheldraht • Gegenüber Nachbarn an die Grenze, mit deren Einverständnis auf die Grenze • Gegenüber Gemeindestrassen mit Trottoir: an die Grenze ohne Trottoir: Abstand 60 cm • Allfällige Sichtzonen beachten (Sichtfreiheit: Höhe zwischen 0.80 m und 3.00 m, Sichtdistanz gemäss Merkblatt Departement Bau, Verkehr und Umwelt)
Brunnen	Für den Anschluss an das Trinkwassernetz ist die Bewilligung der Wasserversorgung Spreitenbach erforderlich.
Feuerstellen Gartencheminées	<ul style="list-style-type: none"> • Gegenüber Gemeindestrassen: mit Baulinie: Baulinie einhalten ohne Baulinie: Abstand 4.00 m • Gegenüber Nachbarn: Abstand 2.00 m • Emissionen gemäss Umweltschutzgesetzgebung beachten (Streitigkeiten mit Nachbarn über Beeinträchtigungen und Belästigungen sind auf dem Zivilweg zu klären).
Kleinstbauten	<ul style="list-style-type: none"> • Gegenüber Nachbarn 2.00 m, mit deren schriftlichem Einverständnis an die Grenze • Gegenüber Gemeindestrassen mit Baulinie: Baulinie einhalten ohne Baulinie: Abstand 4.00 m
Tiefbauten (Vorplätze, Wege, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> • Gegenüber Nachbarn: Abstand 50 cm, mit deren schriftlichem Einverständnis an die Grenze