



Einwohnergemeinde Wynigen

Dorfstrasse 3 | 3472 Wynigen

Tel. 034 415 77 00

Fax 034 415 77 01

Bauverwaltung

Merkblatt Bauwesen

Baubewilligungspflicht

Grundsätzlich gilt die Baubewilligungspflicht für alle Bauten und Anlagen. Das Bewilligungsdekret (BewD) sieht jedoch vor, dass folgende Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen (Art. 6 BewD):

- a) unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens zehn Quadratmetern und einer Höhe von höchstens 2,50 Metern, die weder bewohnt sind noch gewerblich genutzt werden und die funktionell zu einer Hauptbaute gehören;
- b) kleine Nebenanlagen wie mobile Einfriedungen, kurze Sichtschutzwände bis zu zwei Metern Höhe, Unterstände bei Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Feuerstellen, auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze, unbeheizte Schwimmbecken bis zu 15 Quadratmeter Fläche, beheizte Schwimmbecken bis zu acht Kubikmeter Inhalt, Pergolen, Gartencheminées, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, Sandkästen für Kinder, Gehege oder kleine Ställe für einzelne Kleintiere;
- c) das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind;
- d) bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen;
- e) bis zu 0,8 Quadratmeter grosse Parabolantennen, wenn sie die gleiche Farbe haben wie die Fassade, an der sie angebracht sind;
- f) Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen;
- g) bis zu zwei höchstens 0,8 Quadratmeter grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche;
- h) das Abbrechen von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen;
- i) bis zu 1,20 Meter hohe Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis zu 100 Kubikmeter Inhalt;
- k) das Aufstellen mobiler Einrichtungen der bodenabhängig produzierenden Landwirtschaft (unbeheizte Plastiktunnel, Schutzabdeckungen für Kulturen und ähnliche Einrichtungen) während einer Dauer von bis zu neun Monaten pro Kalenderjahr;
- l) Automaten sowie kleine Behälter mit bis zu zwei Kubikmeter Inhalt wie Robidogs, Kompostbehälter, Verteilkabinen und Ähnliches;
- m) das Aufstellen von Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen sowie das Lagern von Material während einer Dauer von bis zu drei Monaten pro Kalenderjahr;
- n) das Aufstellen während der Nichtbetriebszeit von einzelnen Mobilheimen, Wohnwagen oder Booten auf bestehenden Abstellflächen;
- o) das Aufstellen einer kleinen Fahrnisbaute wie eine Verpflegungs- und Verkaufsstätte, eine Servicestation für Sport- und Freizeitgeräte oder ein Kleinskilift während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr;

- p) das Abstellen von Fahrzeugen von Fahrenden während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr an Standorten, welche die Gemeindebehörde mit Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Verfügung stellt;
- q) unterirdische Leitungen für Hausanschlüsse;
- r) Pflanzungen;
- s) mobile Lüftungs-, Kühl- und Klimaanlage;
- t) mobile Heizungen im Freien für Terrassen, Rampen, Sitzplätze und dergleichen.

Gemäss Art. 6a BewD bedürfen folgende Strassenreklame keiner Baubewilligung:

- a) Firmenanschriften oder Firmensignete an oder vor den Fassaden bis zu insgesamt 1,2 Quadratmetern pro Gebäudeseite, wenn sie flach an der Fassade angebracht oder unmittelbar vor der Fassade parallel dazu aufgestellt werden,
- b) innerorts eine Fahne mit Firmenanschrift oder Firmensignet pro Betrieb,
- c) Fahnen und Flaggen, sofern es sich um Hoheitszeichen handelt,
- d) Reklamen in Schaufenstern und Schaukästen,
- e) Eigenreklamen an oder vor den Fassaden bis zu insgesamt 1,2 Quadratmetern pro Gebäudeseite, wenn sie flach an der Fassade angebracht oder unmittelbar vor der Fassade parallel dazu aufgestellt werden,
- f) Angebotstafeln beim Eingang von Betrieben, sofern sie nur während der Geschäftsöffnungszeiten aufgestellt sind,
- g) bis zu insgesamt 1,2 Quadratmetern grosse Werbeanlagen für den Verkauf oder für Dienstleistungen auf landwirtschaftlichen Produktionsbetrieben,
- h) innerorts auf Baugrundstücken Unternehmerreklamen sowie Vermietungs- und Verkaufsreklamen bis zu insgesamt zwölf Quadratmetern ab Baubeginn bis sechs Monate nach Bauabnahme,
- i) innerorts Reklamen für Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen während höchstens sechs Wochen vor und bis fünf Tage nach der Veranstaltung.

Jedoch wird bei folgenden Bauvorhaben die Baubewilligungsfreiheit eingeschränkt:

- Wenn das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone liegt und die Nutzungsordnung beeinflusst
- Wenn bei einem Bauvorhaben den **Gewässerraum**, den **Wald**, ein **Naturschutz- oder Ortsbildschutzbereich**, ein **Naturschutzobjekt**, ein **Baudenkmal** oder dessen Umgebung und das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist, betroffen ist.
- Anlagen zur **Gewinnung erneuerbaren Energien an schützenswerten und an erhaltenswerten Baudenkmalern**.

Unterschied kleines oder ordentliches Baugesuch

Betrifft ein Bauvorhaben nur die Nachbarn, genügt die Zustimmung dieser Personen oder die Mitteilung durch die Gemeinde. Als solche Bauvorhaben gelten (gemäss Art. 27 BewD) insbesondere Kleinbauten, Unterhaltsarbeiten und Änderungen, Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen, Fahrnisbauten, oberirdische Anlagen zur Baulanderschliessung, Strassenreklamen. Solche Vorhaben werden nicht veröffentlicht. Ein solches Baugesuch wird als **kleines Baugesuch** bezeichnet.

Ein **ordentliches Baugesuch** wird in zwei Anzeigern nacheinander öffentlich Bekanntgemacht und es läuft eine Einsprachefrist von 30 Tagen ab der ersten Publikation.

Zuständigkeiten

Die **Gemeinde ist zuständig** wenn ein Bauvorhaben nicht mehr erfordert als:

- a) den Anschluss an das Strassen- und Energieleitungsnetz, an die Wasserversorgung und die Kanalisation,
- b) den Anschluss an Fernmeldeanlagen, Gemeinschaftsantennenanlage und dergleichen,
- c) die Gewässerschutzbewilligung,
- d) die Konzession zum Entzug von Wärme aus einem öffentlichen Gewässer,
- e) die Haustechnik,
- f) den energietechnischen Massnahmennachweis,
- g) die Prüfung der technischen Belange der Feuerpolizei und des Zivilschutzes,
- h) die Ausnahmebewilligung nach Art. 24 bis 24d RPG,
- i) den Entscheid über die Zonenkonformität einer Baute ausserhalb der Bauzone oder die Ausnahme nach Art. 26 oder 28 BauG oder nach Art. 81 SG.

Das **Regierungsstatthalteramt ist zuständig** wenn

- a) es sich um einen Gastgewerbebetrieb handelt
- b) das Bauvorhaben für Zwecke der Gemeinde dient
- c) sich das Bauvorhaben in Gewässern ohne Gemeindehoheit befindet
- d) wenn das Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung benötigt
- e) wenn die Baukosten mehr als 1 Million Franken betragen

Amts- und Fachstellen

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung erstellt für alle Bauvorhaben ausserhalb des Baugebietes (Landwirtschaftszone) einen Amtsbericht. Diese Verfügung **ist für die Gemeinde verbindlich**, das heisst, es kann nicht davon abgewichen werden.

Kantonale Denkmalpflege

Die Kantonale Denkmalpflege erstellt für alle schützenswerte Objekte und erhaltenswerte Objekte (nur solche die sich in einer Baugruppe befinden) einen Fachbericht aus. Der Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege ist für die Gemeinde nicht verbindlich.

Falls das betroffene Objekt ausserhalb der Bauzone und entweder schützenswert oder erhaltenswert (nur wenn es sich in einer Baugruppe befindet) ist, wird die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung nur dann positiv ausfallen, wenn auch die Kantonale Denkmalpflege dem Bauvorhaben zustimmt. Wie oben genannt, kann somit die Gemeinde diesem Bericht nicht entgegenstehen.

Ortsbild- und Landschaftsschutzkommission

Die Ortsbild- und Landschaftsschutzkommission (OLK) wird bei Bauvorhaben ausserhalb des Baugebietes, die nicht von der Kantonalen Denkmalpflege behandelt werden und die für das Landschaftsbild prägend sind beigezogen. Die OLK macht ihre Berichterstattung zu Handen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hält meistens an diesem Bericht fest und verfügt nur dann positiv, wenn auch der Bericht der OLK positiv ausfällt.

Bauen innerhalb des Baugebietes

Das Bauen innerhalb des Baugebietes richtet sich nach der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) der Gemeinde.

Bauen ausserhalb des Baugebietes

Baugesuche für Bauten ausserhalb des Baugebietes, das heisst in der Landwirtschaftszone, werden immer vom Amt für Gemeinden und Raumordnung beurteilt. Die Vorhaben sind entweder zonenkonform oder benötigen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG).

Für folgende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone werden **Ausnahmen** erteilt:

- Standortgebundene Bauten und Anlagen (z. B. Schiessanlage, Wasserreservoir, Strassen, Hornusserhütten, Hunde- und Tierheime, Abbau und Deponien)
- Freizeitlandwirtschaft und hobbymässige Tierhaltung
- Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen (Voraussetzung: keine neuen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung)
- Einbauten und Bauten für nicht landwirtschaftliche Nebenbetriebe mit oder ohne engem sachlichem Zusammenhang
- Erweiterung von Gewerbebauten die vor dem 01.01.1980 erstellt worden sind um höchstens 30%
- Altrechtlich zonenwidrige Bauten und Anlagen die vor dem 01.07.1972 zonenwidrig genutzt wurden, Erweiterung um höchstens 30% oder 100m², Wahrung der Identität der Baute
- Wohnbauten die nach dem 01.07.1972 für landwirtschaftliche Zwecke erstellt worden sind: Um- und Ausbau zum zeitgemässen Wohnen (d. h. bis ca. 100 m²), Wahrung äussere Erscheinung
- Schützenswerte Bauten und Anlagen, vollständige Zweckänderung möglich, wenn die Erhaltung nicht sichergestellt ist, Unterschutzstellungsvertrag durch kantonale Denkmalpflege

Das Gemeindegebiet von Wynigen liegt fast vollständig im Streusiedlungsgebiet. Deshalb können Bauten und Anlagen innerhalb des Gebäudevolumens ganz zu Wohnnutzung umgebaut werden. Jedoch sind keine Ferienwohnungen möglich. Ebenfalls kann in der Regel nicht mehr als 50% zu örtlichem Kleingewerbe umgebaut werden. Für beide Fälle gilt, dass die Wahrung des äusseren Erscheinungsbildes und der baulichen Grundstruktur gewährleistet werden muss und keine Erweiterung der Erschliessung gemacht werden darf.

Folgende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind **zonenkonform**:

- Bauten und Anlagen für bodenabhängige Landwirtschaft
- Bauten für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf von landwirtschaftlicher Produkte
- Betriebsbedingte Wohnbauten (Richtflächen für Wohnungen: Betriebsleiter 180 m², Stöckli/abtretende Generation 100 m², Angestellter 140m²)
- Innere Aufstockung Tierhaltung, Garten- und Gemüseanbau
- Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Biogasanlage)
- Intensivlandwirtschaftszone