

## Wegleitung Baugesuchverfahren (ausserhalb Bauzone)

### Ordentliches Baugesuch

Das ordentliche Baugesuch ist die Regel. Ordentliche Baugesuche werden durch die Baukommission publiziert und öffentlich aufgelegt.

### Wann braucht es eine Bewilligung?

Die Kantonalen Bauverordnung (KBV) bildet die gesetzlichen Grundlagen für Bauvorhaben jeglicher Art. Im § 3 der KBV ist explizit aufgeführt welche Bauvorhaben eine Baubewilligung benötigen. Ausser der Kantonalen Bauverordnung, bildet das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil mit dem dazugehörigen Zonenplan von Mümliswil-Ramiswil einen integrierenden Bestandteil für die gesetzlichen Auflagen und Bestimmungen von Bauvorhaben in Mümliswil-Ramiswil. Folgende Bauten sind im Sinne der **KBV §3** baubewilligungspflichtig.

### § 3 Baugesuch

1 Für Bauten und bauliche Anlagen ist ein Baugesuch einzureichen.

2 Ein Baugesuch ist namentlich auch erforderlich für:

- Umbauten, Anbauten und Aufbauten;
- Änderungen der Fassadenstruktur;
- Änderung der Zweckbestimmung von Bauten, Anlagen und Räumlichkeiten;
- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen;
- Heizungs- und Feuerungsanlagen;
- Sende- und Empfangsanlagen;
- unterirdische Bauten und bauliche Anlagen;
- private Erschliessungsanlagen;
- öffentliche Erschliessungsanlagen, wenn die Ausführung der Anlage aus dem Nutzungsplan nicht genügend ersichtlich ist oder wesentliche Änderungen gegenüber dem Auflageplan erfolgen;
- Terrainveränderungen, wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Steinbrüche;
- Einfriedigungen und Stützmauern;
- Abstell- und Lagerplätze;
- Plätze für Zelte, Wohnwagen und Mobilheime;
- Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür vorgesehenen Plätze;
- Fahrnisbauten und Kleintierställe;
- Silos;
- Garten- und Hallenbassins;
- Cheminéeanlagen;
- Traglufthallen;
- Skiliftanlagen und Luftseilbahnen;
- Krananlagen;
- Bootsstege und Bootsanlegestellen;
- Reklamen, Schaukästen und Warenautomaten.



### **Kleines Baugesuch:**

Für das kleine Baugesuch gelten die gleichen Anforderungen wie beim ordentlichen Baugesuch. Jedoch können beim kleinen Baugesuch weniger Planunterlagen verlangt werden. Das kleine Baugesuch ist nur möglich, für abschliessend aufgezählte Bauvorhaben:

- Gartenhaus
- Innenausbauten,
- Zweckänderungen
- Pergola
- Dachfenstereinbau
- Fassadenveränderung
- Sitzplatzverglasungen/Windschutzwände
- Kleintierställe
- Terrainveränderungen bis 50cm
- Hundezwinger
- Stützmauern
- Bassin ganzjährig
- Einfriedungen (Zaun/Gartenmauer/Hecken)
- Gartencheminée
- Palisadenwände
- Feuerungsanlagen
- Parkplätze
- Reklamen,
- Schaukästen und Warenautomaten



### Erforderliche Unterlagen für Ihr Baugesuch

Unterlagen, welche mit einem K gekennzeichnet sind werden für ein kleines, Unterlagen mit einem G gekennzeichnet für ein grosses Baugesuch benötigt. Nicht gekennzeichnete Unterlagen werden für beide Baugesuche benötigt. (Manche Unterlagen werden nicht bei jedem Baugesuch benötigt).

Sig.	Unterlagen	Menge
G/K	Deckblatt Baugesuch	2 fach
K	Baubeschrieb kleines Baugesuch	2 fach
G	Baubeschrieb grosses Baugesuch	2 fach
G/K	Situationsplan 1:500 ( <a href="https://geo.so.ch/map/">https://geo.so.ch/map/</a> )	2 fach
G/K	Projektpläne 1:100	2 fach
G/K	Brandschutzbewilligung der SGV bei allen Neu-, An- und Umbauten von Gebäuden (inkl. Planunterlagen)	2 fach
G/K	Energietechnischer Massnahmennachweis	2 fach
G/K	Schriftliche Abmachung mit Nachbarn (z. B. Näherbaurecht, Grenzbaurecht etc.): Unterzeichnung der Situationspläne- und oder andere Pläne.	2 fach
G	Eigentumsnachweis (inkl. Planunterlagen)	2 fach
G	Anschlussgesuch Elektra (Energie/Netze) (inkl. Planunterlagen)	2 fach
G	Anschlussgesuch Elektra (Multimedia) (inkl. Planunterlagen)	2 fach
G/K	Anschlussgesuch Wasser (inkl. Planunterlagen)	2 fach
G/K	Anschlussgesuch Abwasser (inkl. Planunterlagen)	2 fach
G	Gesuch für die Schutzraumbefreiung (inkl. Planunterlagen)	2 fach
G	Anschlussgesuch Swisscom (inkl. Planunterlagen)	2 fach
G	Berechnung der Ausnützung und Grünflächenziffer	2 fach
G/K	Formular für Bauten ausserhalb der Rechtsgültigen Bauzone (inkl. drei Planunterlagen)	1 fach

### Publikation

Baugesuche werden jeweils am kommenden Donnerstag, nach der Baukommissionssitzung ausgeschrieben.

### Fristen

Baugesuche müssen spätestens am Donnerstag vor dem Sitzungstermin bei der Baukommission eingetroffen sein, damit diese behandelt werden können.

### Profilierung

Die Profile müssen jeweils vor der Publikation des Baugesuchs aufgestellt werden.

### Abgabe

Baugesuche müssen geordnet und sortiert abgegeben werden. Die Pläne für die jeweiligen Gesuche müssen aneinandergeheftet abgegeben werden. Baugesuche, die dies nicht erfüllen werden nicht behandelt und dem Absender retourniert.

Für weitere Fragen und Auskünfte steht Ihnen die Baukommission gerne zur Verfügung

Freundliche Grüsse

**Baukommission Mümliswil-Ramiswil**



# Bauten ausserhalb der Bauzone

## Kantonales Recht

### Art 38 des BPG

#### § 38\*

Bauten ausserhalb der Bauzone

#### a) Wohnbauten und geschützte Bauten

1 Früher landwirtschaftlich genutzte, in ihrer Substanz erhaltene Wohnbauten dürfen als Wohnbauten umgenutzt, erneuert und geändert werden. Die Erweiterung der Wohnfläche im bestehenden Volumen von Wohnhaus und angebautem Ökonomieteil ist möglich, soweit dies das Bundesrecht zulässt. Vorbehalten bleiben Tatbestände, wo die Zonenwidrigkeit durch Änderung des Gesetzes oder eines Nutzungsplans entstanden ist.

#### § 38bis

#### b) Verfahren\*

1 Bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzone bedürfen der Bewilligung durch das Bau- und Justizdepartement. Dieses entscheidet nach der ordentlichen Baupublikation und nach der Stellungnahme der Baubehörde über die Zonenkonformität, die Ausnahmebewilligung und die damit zusammenhängenden Einsprachen.\*

2 Um die Zweckbestimmung einer bewilligten Baute oder Anlage sicherzustellen, können mit der Bewilligung Bedingungen und Auflagen verbunden und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden. Insbesondere kann die Zerstückelung der Grundstücke oder die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts untersagt werden. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB.\*

## Bundesrecht

### Art. 24 c des RPG

Art. 24c1 Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

1 Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

2 Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.

3 Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.



4 Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

5 In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten  
Sowie Art 42 der RPV

#### Art. 42 Änderung altrechtlicher Bauten und Anlagen

1 Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

2 Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand.

3 Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a.

Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt.

b.

Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

c.

Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen.

4 Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen

Gemäss Aussage vom Amt für Raumplanung (ARP) des Kanton Solothurns ist es sinnvoll bereits in der Vorprojektierung mit dem ARP Rücksprache zu nehmen. So werden die «Leitplanken» bereits früh gesetzt und Überraschungen können vermieden werden. Als wichtiges Datum gilt der 1. Juli 1972

Sämtliche Änderungen, welche nach dem 1. Juli 1972 erfolgten, werden an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

