



Weisung des Baudepartementes betreffend Anforderungen an Baugesuche

Diese Weisung stützt sich auf Art. 58 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG)

I. Allgemeines zum Baugesuch und zur Aussteckung

1. Nach Art. 58 BauG ist ein Baugesuch in doppelter, bei Zuständigkeit des Baudepartementes in dreifacher Ausführung beim Gemeinde- beziehungsweise Stadtrat einzureichen.

Das Baugesuch hat die zur Beurteilung des Gesuches erforderlichen, von der Bauherrschaft oder ihrer bevollmächtigten Vertretung **unterzeichneten** Unterlagen zu enthalten, insbesondere:

- 1.1 Angaben über die Zweckbestimmung der Baute oder Anlage sowie den Baubeschrieb (Angaben über Material der Kellerwände, Aussenmauern, Decken, Trennwände, Fassadenverkleidungen, Dachstuhl, Bedachungsmaterial, Isolationsmaterialien, Fenster, Farbgebung usw.).

1.1.1 Bauobjekt

- Bauobjekte sind möglichst genau zu definieren. Aus den Baugesuchunterlagen hat hervorzugehen, ob ein Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus geplant ist. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl der Wohnungen anzugeben.

- Bei gewerblichen und industriellen Bauten ist der genaue Zweck des Vorhabens bekanntzugeben (Betriebsart, Räume für die Lagerung oder Verarbeitung von Lebensmitteln usw.). Ebenso müssen aus den Baugesuchsunterlagen die Art und Menge der zu lagernden und zu verarbeitenden Stoffe (insbesondere Chemikalien, Kunststoffe, wassergefährdende Stoffe, Lebensmittel usw.) ersichtlich sein. Allenfalls sind auch Angaben über die Entsorgung der Abfälle und Abgänge sowie weitere nach dem Umweltschutzrecht des Bundes notwendige Unterlagen (Art. 58 lit. h BauG) erforderlich. Des Weiteren sind Angaben über betriebstechnische Einrichtungen zu machen und das arbeitsgesetzliche Gesuchsformular ausgefüllt beizulegen.
- Ist die Ausnützung des Baugrundes durch eine Ausnützungsziffer oder eine Baumassenziffer beschränkt oder vorgeschrieben, ist eine detaillierte Berechnung der Ausnützung gemäss den Bestimmungen der örtlichen Bauordnung beizulegen.

1.2 Einen vom Meliorations- und Vermessungsamt unterzeichneten und datierten Situationsplan. Auf dem Situationsplan sind die projektierten Bauten und Anlagen oder die beabsichtigten Änderungen einzutragen und zu vermessen. Ebenfalls sind alle Grenz- und Gebäudeabstände, Zufahrten und Parkflächen usw. anzugeben.

- Einen Grundbuchauszug samt Eigentümerliste des Baugrundstücks und der angrenzenden Grundstücke.
- Sofern das Gesuch nicht vom Grundeigentümer eingereicht und unterschrieben ist, eine Bevollmächtigung zur Einreichung des Baugesuches

1.2.1 Bevollmächtigter Gesuchsteller

Aus den Gesuchsunterlagen hat hervorzugehen, ob der **Bauherr** selber als Gesuchsteller auftritt oder durch wen er sich vertreten lässt (bevollmächtigter Vertreter).

Im Falle der Vertretung gehört die **Vollmacht** beziehungsweise eine Kopie derselben zu den Akten (als Vollmacht wird auch das gemeinsame Unterzeichnen der Baugesuchsakten durch die Bauherrschaft und den bevollmächtigten Gesuchsteller akzeptiert).

1.2.2 Eigentümer des Grundstücks

Die Bauherrschaft ist nicht unbedingt identisch mit dem **Eigentümer** des Baugrundstücks (z.B. im Falle eines Baurechts usw.). Es bedarf daher allenfalls noch der schriftlichen Zustimmung des Grundeigentümers

- 1.3 Grundrissplan aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100, vermasst (Längen- und Tiefenmasse), mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume (inkl. Feuerungsanlagen usw.), der Boden- und Fensterflächen, der Wandstärken, Treppen-, Korridor-, Tür- und Fensterbreiten sowie der Hauptaussenmasse und der Bezeichnung der Schnittstellen.
- 1.4 Schnitt- und Fassadenpläne, in der Regel im Massstab 1:100, vermasst, mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenzen sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes. Ebenso haben Schnittpläne Geschosshöhen, Raumhöhen, Kniestockhöhen usw. wie auch Angaben über Gefällsverhältnisse von Zufahrten usw. zu enthalten. In den Fassadenplänen sind alle sichtbaren Fassadenteile darzustellen, wo notwendig (z.B. bei Hanglagen, schützenswerten Ortsbildern usw.) sind auch Angaben über die Nachbargebäude erforderlich.
- 1.5 Angaben über die Umgebungsgestaltung und die Erschliessungsanlagen. Sofern nicht ein separater Umgebungsplan erstellt wird, hat die Umgebungsgestaltung aus den Fassaden- und dem Grundrissplan Erdgeschoss hervorzugehen. Die Erschliessungsanlagen können im Situationsplan eingezeichnet werden.

- 1.5.1 Mit dem Baugesuch ist grundsätzlich der **Nachweis der genügenden Erschliessung** (inkl. allfälliger privatrechtlicher Dienstbarkeiten) zu erbringen.

Die Anforderungen an Erschliessungsanlagen und Erschliessungsplanungen regelt die Verordnung zum Baugesetz (BauV).

1.5.2 Zufahrt zum Baugrundstück

Erfolgt die strassenseitige Erschliessung (Zufahrt) über privates Eigentum, hat die rechtliche Sicherstellung der Zufahrt vorzuliegen (Grundbuchauszug).

Ausmündungen und Ausgänge aller Art auf öffentliche Verkehrsanlagen sind entsprechend den Bestimmungen von Art. 40 Abs. 1 und Abs. 2 BauG zu gestalten. Als Norm für Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich kann die VSS-Norm beigezogen werden.

- 1.6 Wird ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung gestellt, ist dieser von der Bauherrschaft ausführlich zu begründen. Die wichtigen Gründe beziehungsweise die besonderen Verhältnisse sind darzulegen.
- 1.7 Bei Vorhaben gemäss Art. 57 BauG (Baudepartement zuständig für die Erteilung der Baubewilligung) sind zusätzlich Angaben über die Art des beabsichtigten Betriebs und die betriebstechnischen Einrichtungen zu machen sowie das arbeitsgesetzliche Gesuchsformular ausgefüllt beizulegen.
- 1.8 Die nach dem Umweltschutzrecht des Bundes erforderlichen Unterlagen wie allenfalls Emissionserklärung, Bericht zur Umweltverträglichkeit des Vorhabens usw. (nach den Vorgaben des Interkantonalen Labors (IKL) oder der Koordinationsstelle für Umweltschutz).
- 1.9 Angaben über den Schutzraumbau
- Grundsätzlich sind alle Neubauten sowie wesentliche Anbauten schutzraumbaupflichtig. Bei allen Neubauten und wesentlichen Anbauten ist das Formular "Verfügung über die Schutzraumbaupflicht" einzureichen.
- 1.10 Bei Bauten und Anlagen, welche geheizt oder gekühlt werden können, sind die notwendigen Unterlagen über den Energiehaushalt (Art. 42 BauG) beizulegen.

2. **Aussteckung auf dem Baugrundstück**

Gemäss Art. 59 BauG ist **mit der Einreichung** des Baugesuches auf dem Baugrundstück eine **Aussteckung** vorzunehmen, aus der bei darstellbaren Vorhaben die Anordnung und der Verlauf von Tiefbauten, die künftige Gestalt von Hochbauten mit der Höhe des Dachgesimses und der Dachneigung sowie eine ins Gewicht fallende Umgebungsgestaltung ersichtlich sind.

Die Aussteckung muss bestehen bleiben, bis über das Baugesuch **rechtskräftig** entschieden ist.

II. Angaben im Zusammenhang mit dem Baugrundstück

1. Zone

Zur Beurteilung von Baulage und Zone ist ein vom Kantonalen Meliorations- und Vermessungsamt unterzeichneter und datierter **Situationsplan** erforderlich. Aus diesem Situationsplan haben die Stellung der Baute zum öffentlichen Grund und zu den benachbarten Gebäuden und Grundstücken sowie die Grenzabstände deutlich erkennbar zu sein; die allseitigen Abstände sind rechtwinklig zur Grundstücksgrenze in Metern anzugeben.

Die **Zonenzugehörigkeit** des Grundstücks kann auf dem Situationsplan oder dem Baugesuchsformular vermerkt werden.

Die **Empfindlichkeitsstufe** gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) ist ebenfalls im Situationsplan oder auf dem Baugesuchsformular zu vermerken.

2. Ortslage, Flurbezeichnung

Die **Flurbezeichnung** des Grundstücks hat aus dem Situationsplan hervorzugehen.

3. Waldnähe

Sofern sich das geplante Bauvorhaben in Waldnähe befindet, ist der Abstand zum Wald in Metern anzugeben oder, sofern vorhanden, die Waldabstandslinie im Situationsplan einzutragen.

4. Gewässernähe

Befindet sich das Bauvorhaben in der Nähe eines Gewässers, ist der genaue Abstand zum Gewässer beziehungsweise zur Gewässerzone anzugeben oder, sofern vorhanden, die Baulinie im Situationsplan einzutragen.

5. Rebbergnähe

In der Nähe eines Rebgebietes ist auch der genaue Abstand zur Reblage beziehungsweise -zone anzugeben. Für die Ausdehnung des Rebgebietes ist der Rebkataster massgebend.

6. Anstösser

Auf der Rückseite des amtlichen Situationsplanes oder mit separatem Auszug sind nebst dem Namen des Baugrundstückeigentümers auch die Namen und Adressen sämtlicher Anstösser an das Baugrundstück beziehungsweise an die Baugrundstücke aufzuführen.

7. Baulinien

Wenn auf den vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücken rechtsgültige Baulinien verlaufen, sind diese auf dem amtlichen Situationsplan einzuzeichnen.

8. Grenz- und Gebäudeabstände

Auf dem amtlichen Situationsplan sind die allseitigen Grenz- und Gebäudeabstände einzuzeichnen (gegenüber dem öffentlichen Grund wie Strassen, Gewässer usw. sowie gegenüber dem Wald, falls keine Baulinien vorhanden sind). Es muss auf den ersten Blick ersichtlich sein, ob die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten sind.

III. Spezielle Aufgaben

1. Planerläuterungen

In jedem Fall hat die Gestaltung der Umgebung genau aus den Planunterlagen hervorzugehen (inkl. Höhenangaben usw.).

Grundsätzlich sollten die Pläne für sich selber sprechen und mit den notwendigen **Legenden** versehen sein (wesentlich ist, dass aus den Plänen und allfälligen Erläuterungen hervorgeht, ob und wie weit es sich um einen Neubau, einen Umbau, eine Anbaute oder einen Abbruch handelt und ob Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Massnahmen geplant sind, die das Terrain wesentlich verändern).

Bei Umbauten hat aus den Plänen einwandfrei hervorzugehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden, wobei im Plan der Altbestand **grau**, der Abbruch **gelb** und die neuen Bauteile **rot** zu bemalen sind.

Falls das Bauvorhaben eine **Änderung des Zweckes** einer Baute mit sich bringt, ist darauf hinzuweisen.

2. Bauarbeiten

Sofern die beabsichtigten Bauarbeiten Sprengungen, Rammarbeiten und ähnliche Massnahmen mit sich bringen, welche die Umgebung mehr oder weniger beeinträchtigen oder gar gefährden könnten, hat das Gesuch sich darüber auszuweisen.

3. Lagerräume

Bei **Lagerräumen** sind die Lagerflächen, die Art des Lagergutes und die maximale Lagermenge anzugeben.

4. Autoeinstellräume

Bei Autoeinstellräumen ist die Anzahl der Abstellplätze anzugeben.

5. Feuerungsanlagen / Tankanlagen

5.1 Heizung und Kamine

Die Art, die Leistung und das Fabrikat der Heizung, die Zulassung Kessel/Brenner, die Anzahl der Kamine, die Querschnitte und Materialien (Zulassung) müssen aus den Gesuchsunterlagen ersichtlich sein.

5.2 Feuerungsanlagen

Die Anzahl der Feuerstellen (Einzelöfen, Cheminées, Cheminée-Öfen, Kaminanschlüsse) hat aus den Unterlagen hervorzugehen.

5.3 Öltanks

Bei Ölheizungen ist die Lage des Öltanks im Situationsplan festzuhalten.

5.4 Für Feuerungsanlagen mit Tanklagerungen ist grundsätzlich ein separates Gesuch mit den erforderlichen Detailplänen einzureichen.

6. Schallschutz

Nach Art. 32 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) hat der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins zu genügen.

Die Baugesuchsunterlagen haben grundsätzlich darüber Aufschluss zu geben, wie diese Mindestanforderungen erfüllt werden.

7. Verhältnis zu öffentlichen Werken und Betrieben

Wird durch ein Vorhaben eine nichtgemeindeeigene öffentliche Anlage, z.B. Bahnlinie, Hochspannungsleitung usw., berührt, sind die betreffenden Anlagen auf dem Situationsplan einzuzeichnen.

8. Leitungskataster

Werden durch ein Vorhaben irgendwelche Leitungen gefährdet oder beeinträchtigt (EKS, PTT, TV-Kabel, Abwasser- und Drainageleitungen, Gasleitungen, Wasserleitungen usw.), sind diese im Situationsplan einzuzeichnen.

9. Wasserversorgung

Mit der Einreichung eines Baugesuches ist in der Regel der zuständigen Gemeinde ein Gesuch um Anschluss an die öffentliche Trink- und Löschwasserversorgung zu stellen (Näheres regeln die entsprechenden Reglemente der Gemeinde).

10. Kanalisationsanschluss

Mit der Einreichung des Baugesuches ist in der Regel die Gemeinde auch um Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu ersuchen (Details gemäss dem entsprechenden Reglement der Gemeinde).

11. Kinderspielplatz / Abstellplätze für Kehrrechtbehälter

Kinderspielplätze sind, insbesondere wenn aufgrund der Bauvorschriften solche verlangt werden, in der Baueingabe planerisch festzuhalten; deren Fläche ist in m² anzugeben (Situations-, Übersichts- oder Umgebungsplan).

Ebenso verhält es sich bei Abstellplätzen für Kehrrechtbehälter.

12. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Anzahl und die Anlage der vorgesehenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge haben aus den Planunterlagen hervorzugehen.

IV. Umweltschutz

1. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Bestimmte Anlagen gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 9 USG. Dabei sind die umweltrelevanten Aspekte eines Bauobjektes detailliert im Gesamtzusammenhang abzuklären.

Die kantonale Behörde (Koordinationsstelle) entscheidet über die UVP-Pflichtigkeit und über Art und Umfang der beizubringenden Unterlagen.

2. Abwasser / Gewässerschutz

Für die Beurteilung allenfalls notwendiger Vorbehandlungsanlagen zur Einhaltung der Verordnung über Abwassereinleitungen vom 8. Dezember 1975 sind Prozessabwässer hinsichtlich Menge, Art der Inhaltsstoffe und Konzentrationen zu beschreiben (Verfahrensbeschrieb).

3. Gifte

Für dem Giftgesetz unterstellte Stoffe und Erzeugnisse, die gelagert und gehandhabt werden, sind Mengen, Giftklassen, Art der Lagerung und vorgesehene Schutzmassnahmen anzugeben.

4. Sonderabfälle

Soweit zum Zeitpunkt der Baueingabe abschätzbar, sind Art und Menge sowie Ort und Bedingungen der Zwischenlagerungen und Entsorgungen anzugeben.

5. Luftreinhaltung

Für Lüftungsanlagen, Prozessabluft, Rauchgase von Heizanlagen usw. sind die notwendigen Angaben zu machen: Verfahrensbeschrieb, Art und Menge von Brennstoffen, Abluftmengen, Schadstoffkonzentrationen und -frachten, allfällige Lieferantengarantien betreffend Einhaltung von LRV-Grenzwerten usw.

Die Anordnung und Höhe von Abluftkaminen ist in den Plänen anzugeben.

Bei geruchsbelästigenden Anlagen ist darzulegen, welche Massnahmen zum Schutze der Nachbarschaft getroffen werden.

6. Lärmschutz

Sofern lärm erzeugende Aggregate betrieben werden sollen, sind diese zu beschreiben. Es ist darzulegen, welche Massnahmen zur Lärmdämpfung und zum Schutze der Nachbarschaft getroffen werden.

7. Risikovorsorge

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind die vorgesehenen Leck-auffangvorrichtungen zu beschreiben.

Die Anlagen sind grundsätzlich so zu planen, dass Löschwasser der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden kann. Sofern Löschwasser mit wassergefährdenden Stoffen angereichert werden kann, sind die notwendigen Auffangvorrichtungen vorzusehen und zu beschreiben.

Risikostofflager sind in den Plänen einzuzeichnen und es sind Angaben über deren Art und Mengen zu machen.

V. Baustelleninstallation und Entsorgung

1. Muss für die Baustelleninstallation öffentlicher Grund beansprucht werden, ist dem zuständigen Gemeinderat ein separates Gesuch um Erteilung einer Bewilligung im Sinne von Art. 16 des Strassengesetzes und § 7 der Strassenverordnung einzureichen.
2. Das Baugesuch hat, insbesondere bei grösseren Bauvorhaben, Umbau- und Abbruchprojekten, Auskunft über die Entsorgung des anfallenden Abgangmaterials zu geben.

Schaffhausen, den 1. Dezember 1998

BAUDEPARTEMENT DES
KANTONS SCHAFFHAUSEN

Der Vorsteher: RR E. Neukomm