

Verordnung zum Baugesetz (BauV)

vom 15. Dezember 1998

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen,

gestützt auf Art. 80 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG),

verordnet:

A. Richtplanung

§ 1

¹ Der Richtplanentwurf ist in allen Gemeinden während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Das Baudepartement macht die Planaufgabe sowie die inhaltlichen Schwerpunkte des Entwurfs öffentlich bekannt.

I. Mitwirkung der Bevölkerung

² Während der Auflagefrist kann sich jedermann beim Baudepartement zum Richtplanentwurf äussern.

§ 2

¹ Das Baudepartement fasst die Ergebnisse der Anhörung gemäss Art. 4 Abs. 2 BauG sowie die Einwendungen und Stellungnahmen der Bevölkerung in einem öffentlich zugänglichen Bericht zusammen.

II. Bereinigung

² Der Regierungsrat entscheidet über die eingegangenen Einwendungen und erlässt den bereinigten Richtplanentwurf.

Amtsblatt 1998, S. 1811.

§ 3

- III. Fachstelle Kantonale Fachstelle gemäss Art. 31 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist das Planungs- und Naturschutzamt des Baudepartementes.

B. Erschliessung

1. Nachweis der Erschliessung

§ 4

- I. Grundsatz
- ¹ Ein Grundstück kann nach den Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde überbaut werden, wenn im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen auf den Zeitpunkt der Bauvollendung oder, soweit erforderlich, bereits für den Baubeginn
- a) eine hinreichende, rechtlich gesicherte Zufahrt besteht;
 - b) die Versorgung mit Energie sowie mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser und mit genügend Löschwasser gesichert ist;
 - c) die einwandfreie Abwasser- und Abfallbeseitigung gewährleistet ist.
- ² Die Bauherrschaft hat sich darüber bei der Einreichung des Baugesuchs auszuweisen.

§ 5

- II. Zeitliche Verzögerungen
- ¹ Die Bewilligungsbehörde kann eine Baubewilligung auch dann erteilen, wenn die Voraussetzungen gemäss § 4 wegen Verzögerungen, die nicht die Bauherrschaft zu vertreten hat, nicht zeitgerecht erfüllt werden können. Die zeitliche Verzögerung darf sich jedoch nicht über mehr als zwei Jahre erstrecken.
- ² Die Baubewilligung ist mit entsprechenden Auflagen zu verknüpfen, die vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken sind (Art. 71 BauG).
- ³ Der Bauherrschaft kann die finanzielle Sicherstellung der noch zu erfüllenden Erschliessungsaufgaben auferlegt werden.

§ 6³⁾

- Grundsätze³⁾
- ¹ Zufahrten sind Verbindungen von Grundstücken und darauf bestehenden oder vorgesehenen Bauten und Anlagen mit dem Strassennetz der Groberschliessung; nicht unter diesen Begriff fallen die von der Zufahrt zur Haustüre führenden Eingänge.

² Jede Zufahrt ist mindestens als Notzufahrt auszugestalten, die den Notfalleinsatz öffentlicher Dienste jederzeit gewährleistet. Die Notzufahrt besteht in einem Zufahrtsweg oder einer entsprechend ausgestalteten tragfähigen Fahrspur. Auf eine Notzufahrt kann verzichtet werden, soweit der Notfalleinsatz der öffentlichen Dienste anderweitig gewährleistet ist.

§ 7³⁾

¹ Zufahrten sind hinreichend, wenn sie

Besondere Anforderungen³⁾

- a) baulich und verkehrstechnisch der zu erwartenden Beanspruchung genügen oder ein mit zunehmender Beanspruchung erforderlicher Ausbau möglich ist,
- b) ihre Benützung auch durch Motorfahrzeuge rechtlich gesichert ist und die Mittel der öffentlichen Dienste fachgerecht eingesetzt werden können,
- c) in reinen Wohnzonen bis zu 10 Wohneinheiten eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,0 m aufweisen, über 10 Wohneinheiten bis zu 30 Wohneinheiten eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,0 m und über 30 Wohneinheiten eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,5 m aufweisen,
- d) in den übrigen Zonen eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,5 m aufweisen.

² Erfordert die geordnete Verkehrsabwicklung, in Ergänzung zu den vorstehenden Anforderungen, die Anordnung von Ausweichstellen oder breitere Kurven, werden deren Lage und Gestaltung je nach der Länge der Zufahrt, dem zu erwartenden Verkehr und den örtlichen Verhältnissen festgelegt.

³ Für Bauten und Anlagen mit grossem Verkehrsaufkommen, wie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, Industrieanlagen und Grossparkanlagen, werden die Anforderungen an die Zugänglichkeit im Einzelfall festgelegt.

§ 7^{bis 4)}

¹ Wenn es aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich ist, kann die Bewilligungsbehörde im Einzelfall unter Vorbehalt der Notzufahrt oder einer anderweitigen Gewährleistung der Notfalleinsätze geringere Anforderungen stellen, insbesondere:

Erleichterungen

- a) bei Hanglagen,
- b) im Interesse von Objekten des Natur- und Heimatschutzes,
- c) bei landwirtschaftlichen Gebäuden sowie anderen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen,
- d) bei gemeinschaftlichen Parkierungslösungen,

- e) bei separat geführter Rad- oder Fusswegerschliessung,
- f) in Fussgängerzonen.

§ 7^{ter 4)}Verkehrs-
beruhigung

¹ Zufahrten können in der Weise erstellt werden, dass Verkehrsführung und bauliche Gestaltung die Fahrzeuglenker zu zurückhaltender Fahrweise zwingen.

² Das Strassenverkehrsrecht und die Anforderungen an die Notzufahrt bleiben vorbehalten.

§ 8IV. Wasser-
versorgung
1. Grundsatz

Die Voraussetzung der Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist erfüllt, wenn das Grundstück an die Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen werden kann und die Zuleitung des Wassers mit 4 bar Druck sichergestellt ist.

§ 92. Andere
Trinkwas-
serversor-
gung

Die Baubewilligungsbehörde kann eine von § 8 abweichende Trinkwasserversorgung gestatten, wenn die Bauherrschaft mit einem auf ihre Kosten erstellten Gutachten des Interkantonalen Labors⁶⁾ nachweist, dass das in Aussicht genommene ausreichend vorhandene Trinkwasser hygienisch einwandfrei ist.

§ 103. Anderer
Brandschutz

Die Baubewilligungsbehörde kann einen von § 8 abweichenden Brandschutz gestatten, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass die vorgesehenen Löschvorrichtungen den Anforderungen der Verordnung über den Brandschutz (Brandschutzverordnung) entsprechen.

§ 11V. Energie-
versorgung

¹ Die Voraussetzung der Versorgung mit Energie ist erfüllt, wenn die auf dem Grundstück vorgesehenen Bauten und Anlagen ausreichend mit Energie versorgt werden können.

² Bei der Verwendung von leitungsgebundener Energie für zonenkonforme oder standortgebundene Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets hat die Bauherrschaft bei der Einreichung des Baugesuchs mit einer Bestätigung des Energieversorgungsunternehmens nachzuweisen, dass das Leitungsnetz dem zusätzlichen Energieverbrauch genügt.

§ 12

Die Voraussetzung der einwandfreien Abwasserbeseitigung ist erfüllt, wenn das Grundstück über eine bestehende Kanalisation der Gemeinde an die Abwasserreinigungsanlage angeschlossen werden kann.

VI. Abwasser-
beseitigung
1. Grundsatz

§ 13

Bei Bauten und Anlagen ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisation ordnet das Baudepartement nach Anhörung des Interkantonalen Labors⁶⁾ in der Baubewilligung die dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zur Beseitigung des Abwassers an.

2. Sonderfälle

§ 14

¹ Die Voraussetzung der einwandfreien Abfallbeseitigung ist erfüllt, wenn das Grundstück an den Abfallsammeldienst der Gemeinde angeschlossen ist.

VII. Abfall-
beseitigung

² Ist das Grundstück nicht an den Abfallsammeldienst angeschlossen, so hat sich die Bauherrschaft über eine andere einwandfreie Abfallbeseitigung auszuweisen.

2. Aufgaben der Gemeinden

§ 15

¹ Die Richtpläne der Gemeinden (Art. 28 BauG) legen die Erschliessung der Baugebiete gemäss Zonenplan durch Strassen sowie Wasser-, Abwasser- und Energieleitungen fest.

I. Erschlies-
sungs-
planung
1. Richtpläne

² Im Richtplan ist aufzuzeigen, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen werden sollen. Dabei sind namentlich die bauliche Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde, die Möglichkeit der Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel, die Nachfrage nach Bauland sowie die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zu berücksichtigen.

³ Bei einer erheblichen Änderung des Zonenplans hat der Gemeinderat den Erschliessungsrichtplan den neuen Verhältnissen anzupassen. Fehlt ein solcher Plan, ist er bei der nächsten Änderung des Zonenplans, spätestens aber bis Ende 2003 zu erlassen. Erschliessungsrichtpläne sind dem Baudepartement zur Kenntnis zu bringen.

2. Übersicht
über den
Stand der
Erschlies-
sung

§ 16

¹ Für die zeitgerechte Erfüllung der Erschliessungsaufgaben erstellt der Gemeinderat eine Übersicht über den Stand der Erschliessung, welche von jedermann eingesehen werden kann.

² Die Übersicht zeigt die Teile der Bauzone, die aufgrund von rechtskräftigen Baulinien-, Quartier- oder Landumlegungsplänen und vorhandener Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Umsetzung des Erschliessungsrichtplans voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

³ Bei einer Änderung des Zonenplans ist dem Baudepartement im Rahmen der Vorprüfung (Art. 6 Abs. 2 BauG) eine nachgeführte Übersicht über den Stand der Erschliessung einzureichen.

§ 17

II. Erschlies-
sung aus-
serhalb der
Bauzonen

¹ Die Gemeinden und andere öffentlichrechtliche Körperschaften haben den Anschluss von Grundstücken, die ausserhalb der Bauzonen liegen, an ihre Erschliessungsanlagen zu verweigern.

² Vorbehalten bleiben Sonderregelungen für zonenkonforme oder standortgebundene Bauten und Anlagen.

3. *Private Erschliessung*

§ 18

Fälligkeit der
Kostenanteile

¹ Die Kostenanteile gemäss Art. 29 Abs. 2 BauG der Gemeinde und der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke im Perimeter der vorzeitig erstellten Erschliessungsanlagen liegen, werden ohne Zins zur Zahlung fällig:

- a) für einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer: mit dem Beginn der baulichen Nutzung der Grundstücke;
- b) für die Gemeinde und die übrigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die ihre Grundstücke in der Zwischenzeit noch nicht baulich genutzt haben: bei Erreichen der im Richtplan vorgesehenen Erschliessungsetappe, spätestens aber nach Ablauf von zehn Jahren.

² Der Gemeinderat weist die eingenommenen Beiträge unverzüglich denjenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu, welche die vorzeitige Erschliessung finanziert haben.

C. Schutz der Gesundheit

§ 19

Räume, die in den Erdboden hinabreichen, dürfen nicht als Wohn- und Schlafräume genutzt werden, wenn nicht wenigstens eine Seite vollständig frei liegt.

I. Räume im Erdboden

§ 20

Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich in Bezug auf Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Wärmedämmung und Schallschutz.

II. Wohn- und Arbeitsräume

D. Übertragung von Bewilligungskompetenzen

§ 21

¹ Der Gemeinderat ist zuständig für die Bewilligung von Rebhütten und anderen Kleinbauten ausserhalb der Bauzonen und ausserhalb des Waldes wie erdverlegte Leitungen, Kleinantennenanlagen und dergleichen.

I. Rebhütten und andere Kleinbauten

² Als Rebhütten gelten eingeschossige Bauten ohne festes Mauerfundament mit einer Grundfläche von höchstens 12 m² und einem gedeckten Vorplatz von höchstens 1 m Tiefe, welche ausschliesslich als Abstellraum für Material und Geräte zur Bewirtschaftung eines Rebgrundstückes sowie als Unterstand für Personen zum vorübergehenden Schutz gegen Witterungseinflüsse dienen. Einrichtungen für Wohnzwecke sowie die dauernde Einlagerung von Spritz- und Imprägnierungsmitteln, anderer chemischer Stoffe oder Heizöl und dergleichen sind nicht erlaubt.

³ Der Gemeinderat hat die Baubewilligung mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen, insbesondere mit der Auflage, dass Rebhütten, welche nicht mehr dem ursprünglichen Zweck dienen, ohne Entschädigungsanspruch zu entfernen sind.

§ 22⁵⁾

¹ Das Planungs- und Naturschutzamt ist zuständig für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen sowie von Bewilligungen gemäss Art. 57 Abs. 1 BauG.

II. Bauvorhaben gemäss Art. 57 BauG

1. Umfang der Übertragung

³ Das Planungs- und Naturschutzamt bzw. die nach Art. 66 Abs. 1 BauG zuständige Behörde entscheidet, ob ein Bauvorhaben der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

§ 23

2. Gesuch

¹ Der Gemeinderat hat das Gesuch um Übertragung der Zuständigkeit für die Bewilligung von industriellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauvorhaben, Bauten und Anlagen mit grosser Personenbelegung sowie Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen für gewerbliche Zwecke beim Baudepartement einzureichen. Ein auf konkrete Bauvorhaben oder einzelne Kategorien der übertragbaren Bauvorhaben beschränktes Gesuch ist nicht zulässig.

² Das Gesuch hat insbesondere folgende Unterlagen zu enthalten:

- a) ein Organigramm, aus dem die Abläufe bei der Bearbeitung der Baugesuche ersichtlich sind, namentlich die anstelle des Baudepartementes auszuübenden Koordinationsaufgaben gemäss Art. 66 BauG;
- b) eine Liste des mit der Bearbeitung von Baugesuchen beauftragten Fachpersonals, unter Beilage der Pflichtenhefte und allfälliger Leistungsaufträge;
- c) bei der Übertragung von Vollzugsaufgaben im Sinne von Art. 82 BauG die Leistungsvereinbarung mit einer für mehrere Gemeinden tätigen Bauverwaltung oder den Vertrag mit der privatrechtlich organisierten Fachstelle.

³ Das Baudepartement prüft das Gesuch, holt allenfalls nötige Zusatzinformationen ein und stellt dem Regierungsrat innert längstens zwei Monaten seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen Antrag.

§ 24

3. Antrag

Der Antrag des Baudepartementes an den Regierungsrat enthält eine Stellungnahme zum Gesuch, die für eine ordnungsgemässe Durchführung der Bewilligungsverfahren nötigen Bedingungen und Auflagen sowie eine mit der gesuchstellenden Gemeinde getroffene Regelung über die Entschädigung der im Baubewilligungsverfahren mitwirkenden kantonalen Fachstellen.

§ 25

4. Veröffentlichung des Beschlusses

Beschlüsse des Regierungsrates über die Erweiterung der Baubewilligungskompetenz von Gemeinden werden im Amtsblatt veröffentlicht und in die kantonale Gesetzessammlung aufgenommen.

§ 26

¹ Der Gemeinderat erstattet dem Baudepartement jährlich Bericht über die von ihm erteilten Bewilligungen für Bauvorhaben gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. c - f BauG. 5. Aufsicht

² Das Baudepartement ordnet die zur Beseitigung von allfälligen Mängeln nötigen Massnahmen an.

³ Zeigt sich der Gemeinderat nicht in der Lage, schwerwiegende Mängel innert der angesetzten Frist zu beheben, beantragt das Baudepartement dem Regierungsrat den Entzug der übertragenen Bewilligungskompetenz.

§ 27

Die übertragene Bewilligungskompetenz kann unter Einhaltung einer einjährigen Anzeigefrist frühestens nach Ablauf von fünf Jahren an das Baudepartement zurückgegeben werden. 6. Rückgabe der Bewilligungskompetenz

E. Schlussbestimmungen**§ 28**

¹ Die folgenden Erlasse werden aufgehoben:

- a) die Verordnung betreffend die Erschliessung von Grundstücken für die Überbauung (Erschliessungsverordnung) vom 6. April 1971;
- b) die Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juli 1979 (Raumplanungsverordnung) vom 14. Dezember 1982
- c) die Verordnung betreffend den Bau von Rebhütten ausserhalb der Bauzonen vom 14. Mai 1974;
- d) der Beschluss des Regierungsrates über die Zuständigkeit für die Bewilligung von Garagen vom 23. November 1982;
- e) der Beschluss des Regierungsrates über die Zuständigkeit für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 61 Abs. 1 des Baugesetzes vom 15. November 1983.

I. Aufhebung
bisherigen
Rechts

§ 29

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1999 in Kraft.

II. Inkrafttreten

² Sie ist im Amtsblatt zu veröffentlichen ¹⁾ und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Fussnoten:

- 1) Amtsblatt 1998, S. 1811.
- 3) Fassung gemäss RRB vom 19. Februar 2008, in Kraft getreten am 1. März 2008 (Amtsblatt 2008, S. 245).
- 4) Eingefügt durch RRB vom 19. Februar 2008, in Kraft getreten am 1. März 2008 (Amtsblatt 2008, S. 245).
- 5) Fassung gemäss RRB vom 2. September 2008, in Kraft getreten am 1. Oktober 2008 (Amtsblatt 2008, S. 1249).
- 6) Fassung gemäss RRB vom 11. Mai 2010, in Kraft getreten am 1. Juli 2010 (Amtsblatt 2010, S. 726).