



Leitfaden Baugesuche: Planung und Eingabe

Grundlagen

Bauten und Anlagen gemäss Art. 54 BauG unterstehen der Bewilligungspflicht und bedürfen einer behördlichen Bewilligung. Diese Wegleitung soll Ihnen helfen, Ihr Bauvorhaben formell richtig zu planen. Das Ausfüllen und die Beilage der erforderlichen Unterlagen und Formulare trägt zu einem effizienten und reibungslosen Verfahrensablauf bei.

Für das Bauvorhaben ist das offizielle Baugesuchsformular der Stadt Stein am Rhein zu verwenden. Die nachstehend aufgeführten Aufzählungen, Bedingungen und Erläuterungen sind Zusammenfassungen und nicht abschliessend. Grundlage bildet das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG), die Verordnung zum Baugesetz (BauV) sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Stein am Rhein (BNO). Zusätzlich gilt das Strassengesetz (StrG). Die örtliche Bewilligungsbehörde kann gemäss Art. 58 Abs. 2 BauG Ergänzungen und Abweichungen vornehmen.

Bezugsquellen

Download von Formularen, Merkblättern und Reglemente: www.steinamrhein.ch

Die Unterlagen können auch am Empfang der Bauverwaltung zu den ordentlichen Öffnungszeiten bezogen werden.

Form und Anzahl

(3-6 Exemplare)

Sämtliche Pläne sowie Unterlagen müssen datiert und durch die Bauherrschaft oder deren Vertretung (Vollmacht beilegen), dem Projektverfasser und der Eigentümerschaft unterzeichnet sein. Grundsätzlich sind Pläne gemäss der Norm SIA 400:2000 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) darzustellen. Freihandzeichnungen werden nicht akzeptiert. Die Anzahl der Baugesuchsexemplare richtet sich nach dem Merkblatt: *Checkliste für Baueingabe*.

Darstellung der Planunterlagen: bestehende Bauten und Anlagen schwarz; Neu- und Umbauten rot; abzubrechende Teile gelb; inkl. Vermessung / Datum und Unterschrift

- Die Einreichung aller Unterlagen muss auch in digitaler Form erfolgen.
- Aufwendungen für Kopier- oder Digitalisierungsarbeiten werden gemäss Reglement über die Gebühren im Bauwesen sowie gemäss Gebührenreglement der Stadt Stein am Rhein in Rechnung gestellt.

Bauvorhaben und Nachbarn

Wir empfehlen Ihnen, angrenzende Nachbarn über das Bauvorhaben zu orientieren und allfällige Anliegen zu besprechen oder zu klären. Damit können gegebenenfalls Einwendungen und Rekurse bereits im Vorfeld vermieden werden.

Falls das Näherbaurecht benötigt wird, ist die schriftliche und handunterzeichnete Einwilligung des Nachbarn mit Vermerk auf das Näherbaurecht einzureichen.

Vorprüfung

(ca. 2 Wochen)

Die örtliche Bauverwaltung prüft das eingegangene Baugesuch auf seine Vollständigkeit. Fehlende Unterlagen werden innerhalb von 14 Tagen nachgefordert. Unvollständige Baugesuche können durch die Bauverwaltung zwecks Ergänzung zurückgewiesen werden (Art. 60 BauG).

Aussteckung

(vor Bauausschreibung)

Mit der Einreichung des Baugesuches muss auf dem Baugrundstück eine Aussteckung des Projektes vorgenommen werden (Art. 59 BauG). Aussteckungen müssen das Bauvorhaben horizontal und vertikal inkl. Nei-



gungen, sowie ins Gewicht fallende Umgebungsgestaltungen, gut sichtbar aufzeigen. Als Nachweis der erfolgten Aussteckung ist ein Foto zur Baueingabe einzureichen.

Publikation und Auflagefrist (20-30 Tage)

Bau- und Ausnahmegesuche werden nach der Vorprüfung durch die Bauverwaltung im Amtsblatt ausgeschrieben. Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstücks wird die erfolgte Publikation gleichzeitig schriftlich angezeigt. Mit der Publikation beginnt die Frist für Einwendungen sowie Begehren des baurechtlichen Entscheides zu laufen. Gleichzeitig mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen während 30 Tagen bei der Bauverwaltung Stein am Rhein zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Bei Baugesuchen für Bauten und Anlagen, welche sich nur unwesentlich auf Natur und Landschaft, Denkmalpflege und geschützte Ortsbilder auswirken, kann die örtliche Bauverwaltung die Auflagefrist auf 20 Tage festlegen (Art. 61 BauG).

Verfahren und Fristen

Für sämtliche Vorkehrungen nach Art. 54 BauG, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, wird das ordentliche Verfahren angewendet. Geringfügige Bauvorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, können gem. Art. 70 BauG in einem vereinfachten Verfahren und in der Regel ohne Auflage, Aussteckung und öffentliche Ausschreibung behandelt und bewilligt werden.

Die Behandlungsfrist des Baugesuches durch die Bauverwaltung beträgt zwei Monate nach Einreichung der erforderlichen Unterlagen; liegen Einwendungen vor, beträgt die Frist vier Monate. Liegt der Zuständigkeitsbereich zusätzlich bei der kantonalen Baudirektion, verlängert sich die Behandlungsfrist um einen weiteren Monat (Art. 64 BauG). Die Fristen beginnen erst nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen zu laufen.

Entscheid und Rechtsmittel

Steht der Baute aus öffentlich-rechtlichen Gründen nichts entgegen, erteilt die zuständige Behörde, vorbehaltlich allfälliger Rechtsmittel, die Baubewilligung (Art. 67 Abs. 1 BauG). Dagegen können Berechtigte, innert 20 Tagen ab Erhalt, beim Regierungsrat Rekurs erheben (Art. 69 Abs. 1 BauG).

Ausführung und Baubeginn (Meldepflicht)

Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung des Stadtrates erteilt ist, keine Rechtsmittelverfahren mit aufschiebender Wirkung hängig sind und die Auflagen der Baubewilligung vor Baubeginn erledigt sind. Der Bauherrschaft muss vor Baubeginn eine schriftliche Baufreigabe der Bauverwaltung vorliegen (Art. 74 Abs. 1 BauG). Bauen ohne erforderliche Baubewilligung ist strafbar und kann eine Busse nach sich ziehen (Art. 85 BauG).

Gültigkeit der Bewilligung (2 Jahre)

Die Ausführung der Bauarbeiten muss innerhalb von zwei Jahren ab dem Tag der rechtskräftigen Bewilligung erfolgen und ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt werden (Art. 72 BauG).

Archiv

Akten und Pläne aus dem Archiv können eingesehen und kostenpflichtig kopiert werden. Das Begehren ist der Bauverwaltung mindestens 3 Arbeitstage vorher anzumelden. Eine schriftliche Vollmacht der Eigentümerschaft ist beizubringen. Der Aufwand und die Kosten richten sich nach dem Reglement über die Gebühren im Bauwesen sowie nach dem Gebührenreglement der Stadt Stein am Rhein.

Gebühren

Die Gebühren für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren richten sich massgeblich nach dem Reglement über die Gebühren im Bauwesen.

Auskunft und Beratung

Fragen zum Bewilligungsverfahren, den Unterlagen oder weitere Anliegen beantworten wir Ihnen gerne unter Tel. 052 742 20 70 oder persönlich am Empfang der Bauverwaltung.