

Vorlage der Spezialkommission 2009/10: «Teilrevision Baugesetz»

vom 25. April 2010

10-36

Bericht des Kommissionspräsidenten

Die Spezialkommission hat die Vorlage des Regierungsrates vom 8. Dezember 2009 betreffend Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Amtsdruckschrift 09-82) in fünf Kommissionssitzungen behandelt. Die Vorlage wurde vom zuständigen Regierungsrat Reto Dubach sowie von Michael Hoff, Leiter Rechtsdienst Baudepartement und Andrea Paoli, Leiter Energiefachstelle, in der Kommission vorgestellt und vertreten.

Aufgrund der Vernehmlassungen hat der Regierungsrat entschieden, eine erste Teilrevision des Baugesetzes vorzulegen, welche hauptsächlich Anpassungen im Energiebereich bringen. Die harmonisierten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MUKEN, Vorlage S. 7-8) bilden die Grundlage für die energetischen Bestimmungen im Baurecht. Dazu kommen verschiedene aktuelle Anpassungen, z.B. Mobilfunk.

Den grossen Brocken der umstrittenen Problematik der Baulandhortung, Baulandverflüssigung, Zersiedelung, Altbausanierungen usw. wurde jedoch aus der Teilrevision herausgenommen. Das Thema wird zurzeit von einer externen Begleitgruppe mit Vertretern von Fraktionen, Gemeinden und Verbänden bearbeitet, um mehrheitsfähige Vorschläge zu finden. Ende 2010 bis Mitte 2011 soll dazu eine Vorlage in den Kantonsrat kommen.

Ein weiterer Bereich ausserhalb der jetzigen Teilrevision betrifft den Agglomerationsverkehr und die Siedlungsentwicklung.

Eintreten:

Die Positionen in der Kommission differierten. Die einen waren froh, den Energiebereich im Baugesetz zu haben, andere hätten lieber ein Energiegesetz gehabt. Die einen begrüsst die Herausnahme des umstrittenen Bereichs der Baulandverflüssigung, andere hätten das lieber in dieser Revision behandelt. Obwohl die Positionen im Detail verschieden lagen, war aber insgesamt Eintreten auf die Vorlage unbestritten:

Die Kommission stimmte mit 10 : 0 bei einer Abwesenheit für Eintreten auf die Vorlage.

Detailberatung:

Art. 3 ist ein programmatischer Artikel, welcher in der Verordnung konkretisiert wird.

Art. 7 Abs. 1 Ziff. 18, nämlich die Pflicht zur Erhebung von Parkgebühren auf privatem Grund, war sehr umstritten. Die einen lehnten dies grundsätzlich ab, andere wollten es im Rahmen des Agglomerationsprogramms angehen (eine Vorlage des Agglomerationsprogramms wird noch diesen Frühling in den Kantonsrat kommen).

Mit 5 : 2 bei 2 Enthaltungen wird Streichung der Ziffer 18 des Artikels 7 Absatz 1 beschlossen.

Art. 7a löste eine intensive Debatte über die Ausnützungsziffer aus. Soll man dieses Instrument, welches einzelne Gemeinden nicht mehr kennen, streichen oder deren

Weiterführung den Gemeinden überlassen? Allenfalls ergeben sich zukünftig neue Instrumente über die Richtplanung, welche eine gewünschte innere Verdichtung bewirken. Die Verknüpfung der Minergie-Förderung mit einem Bonus zur Ausnutzungsziffer wurde kritisiert und vor Umsetzungsproblemen gewarnt. Minergie soll mit andern Mittel gefördert werden.

Schliesslich wurde Art. 7a mit 8 : 0 bei 2 Enthaltungen gestrichen.

Art. 16 Abs. 3 wurde aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe vereinfacht.

Art. 39 Abs. 2 wurde gekürzt, da diese Massnahmen bereits in Abs. 1 geregelt sind.

Art. 42a gibt für Neubauten und Erweiterungsbauten vor, dass höchstens 80 % des Wärmebedarfs mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden dürfen. Verschiedene Kommissionsmitglieder wollten ehrgeizigere Ziele formuliert haben, Minergie-Standard wäre bei 40 %. Ausführliche Diskussionen zeigten, dass in der Kommission mehrheitlich keine Verschärfung gewünscht würde.

Art. 42c Absätze 1 bis 3 wurden umstrukturiert und klarer formuliert.

Art. 42i wurde belassen. Ein Antrag, Abs. 2 zu streichen und somit die elektrische Beheizung von Freiluftbädern nicht zuzulassen, wurde mit 6 : 3 bei einer Enthaltung abgelehnt.

Art. 42j Absatz 1 wurde klarer formuliert und die kumulativ erforderlichen Bedingungen für Ausnahmen aufgelistet.

Art. 47a wurde sehr ausführlich diskutiert. Die Hauptproblematik bei Mobilfunkanlagen liegt darin, dass einerseits ein Standort in der Wohnzone aus Strahlungsgründen oft unerwünscht ist, andererseits Antennenbauten ausserhalb der Bauzonen nur in Ausnahmefällen gestattet sind. Dieses Thema soll in der Richtplanung aufgenommen werden (Beispiel Planungsgrundsätze in der Richtplanung des Kantons Basel Landschaft).

Art. 54 Abs. 4 vereinfacht die Auflagen zur Nutzung von Sonnenenergie, z.B. auch in Altstadt- und Dorfkernzonen. Weiterhin bewilligungspflichtig bleiben Solaranlagen in Ortsbildschutzzonen und wertvollen denkmalgeschützten Gebäuden.

Art. 57 Abs. 1 lit. a ist neu. Diese Bestimmung basiert auf der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aufgrund des Raumplanungsgesetzes.

Art. 58 Abs. 1 lit. b vereinfacht die Praxis, dass ein aktueller Situationsplan eingereicht werden kann (z.B. GIS-Plan) und nicht wie bisher ein vom Vermessungsamt unterzeichneter Plan notwendig ist.

Art. 76 Abs. 7 und 8 werden gestrichen und in Art. 78 Abs. 3 und 4 überführt.

Art. 78 Abs. 3 und 4: Die Fristen für die Verjährung der Grundeigentümerbeiträge werden von 10 auf 5 Jahre, resp. von 15 auf 10 Jahre verkürzt.

Die Kommission hat mit 9 : 0 beschlossen, dass die Gemeinden keine anderen Fristen vorsehen können. Somit werden die bisherigen Absätze 3 und 4 von Artikel 78 gestrichen.

Anhang 2: Baubegriffe und Messweisen:

Dem Geist der beschlossenen Harmonisierung der Baubegriffe folgend, beschloss die Kommission mit 6 : 3 bei einer Enthaltung, dass die zulässigen Masse im Anhang 2 vom

Kanton definiert werden sollen. (Ursprünglich war die Definition der Masse in der Vernehmlassung enthalten, war aber wieder weggelassen worden, um den Gemeinden diese Kompetenz zu belassen.) Dies macht die Revision der Bauordnungen aller Gemeinden nötig. Die Regierung wird den Gemeinden eine Musterbauordnung zur Verfügung stellen.

Für die Festlegung der Masse hat man sich einerseits an den Obergrenzen der Gemeindebauordnungen orientiert, um möglichst altrechtliche Bestimmungen zu vermeiden und den Anpassungsbedarf gering zu halten, andererseits hat man sich an die Bauordnung der Stadt Schaffhausen orientiert, um die ganze Fülle von Massen zu erfassen.

Zu 6.3 Dachgeschosse beschloss die Kommission mit 7 : 4, die Kniestockhöhe auf 1,20 m anzuheben. Mit 6 : 5 beschloss sie den Zusatz: «Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen tiefere Kniestockhöhen vorsehen.»

Schlussabstimmung: Die Kommission stimmte mit 10 : 0 bei einer Abwesenheit der Vorlage Teilrevision Baugesetz zu.

Für die Spezialkommission:

- Bernhard Egli, Präsident
- Markus Müller, Vizepräsident
- Andreas Bachmann
- Richard Bühler
- Samuel Erb
- Matthias Frick
- Beat Hug
- Peter Kämpfer
- Martin Kessler
- Georg Meier
- Nihat Tektas

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz)

Änderung vom

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst als Gesetz:

I.

Das Baugesetz vom 1. Dezember 1997 wird wie folgt geändert:

Art. 3a

¹ Kanton, Gemeinden sowie andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechtes verhalten sich in ihrem Bereich bezüglich der effizienten Nutzung und dem Einsatz erneuerbarer Energie vorbildlich.

IV. Energie,
Vorbildfunktion,
Information

² Kanton und Gemeinden informieren und beraten bezüglich der Möglichkeiten einer sparsamen und rationellen Energienutzung sowie der Nutzung erneuerbarer und umweltverträglich produzierter Energien.

³ Der Kanton führt eine Energiefachstelle und kann Dritte beiziehen.

Art. 7 Abs. 1 Ziff. 3, 5, 11 und 18

¹ Unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen Vorschriften aufstellen über:

3. die Gesamthöhen und Geschosshöhen sowie die Gebäudelängen und Gebäudebreiten;

5. die Höchst- und Mindestausnutzung des Baugrundes, die Stellung der Bauten sowie Grundstücksparzellierungen und Nutzungs-

übertragungen innerhalb der Bauzonen, wobei bei der Berechnung der Ausnützungsziffern die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben;

11. Solaranlagen, Mobilfunk- und Aussenantennen, Art und Standort von Reklamen und Firmenschildern;

▼

▼

Art. 8 Abs. 4 und 5

⁴ Die Gemeinden sind verpflichtet, die Geodaten im Planungsbereich digital so zu führen, dass sie den durch den Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen entsprechen. Die Gemeinden können Erweiterungen vorsehen.

⁵ Die Geodaten im Planungsbereich sind stets digital verfügbar zu halten und rechtsgültige Änderungen sind unverzüglich nachzuführen.

Art. 8a

¹ Der Kanton übernimmt für die Gemeinden die Erstellung und Nachführung der Gefahrenkarten gemäss der Gesetzgebung des Bundes über die Naturgefahren. Die Gemeinden werden bei der Erarbeitung und Nachführung eng einbezogen.

² Die Kosten für die Nachführung der Gefahrenkarten werden vom Kanton und den Gemeinden je zur Hälfte getragen. Die Gemeinden sind verpflichtet, gestützt auf die Gefahrenkarten die erforderlichen Gefahrenzonen und entsprechenden Schutzbestimmungen festzulegen.

Art. 10a

¹ Die Gemeinden können im Zonenplan Gebiete ausscheiden, in welchen Mobilfunkanlagen grundsätzlich zulässig oder unzulässig sind (Positiv- oder Negativplanung) oder nur der Quartiersversorgung dienen dürfen.

² Vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen aufgrund überwiegender Interesse an der Versorgung mit Mobilfunkdiensten im Rahmen des Bundesrechts, wenn diese auf andere Weise nicht sichergestellt werden kann.

Art. 11 Marginalie (Nummerierung)

5. Verfahren

Gelösch: 18. die Pflicht zur Erhebung von Parkgebühren auf privatem Grund in Gebieten mit verkehrsintensiven Einrichtungen (Einkaufsfläche über 1500 m²; Freizeiteinrichtungen ab 1500 Besuchenden, bzw. Zuschauenden), wobei die Erträge aus den Parkgebühren bei den Grundeigentümern verbleiben müssen.

Gelösch: Art. 7a¶

IIa. Erhöhte Ausnützung für energieeffiziente Gebäude ¶

¹ Für Gebäude, die den Minergiestandard erfüllen, wird ein Bonus von 10% auf die Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bzw. 5% auf die Ausnützungsziffer gewährt. ¶

² Für Gebäude, die den Minergie-P Standard erfüllen, wird ein Bonus von 15% auf die Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bzw. 10% auf die Ausnützungsziffer gewährt.

1a. Gefahrenkarten

4. Zonen für Mobilfunk

Art. 12 Abs. 2

² Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Wäldern oder Gewässern. Sie begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Gelöscht: insbesondere

Art. 14 Abs. 4

⁴ Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Baulinienpläne verbindlich. Sind Rekurse gegen den Baulinienplan beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid.

Art. 16 Abs. 2 und 3

² Wo die Baulinie mit den Grenzen öffentlicher Verkehrsanlagen zusammenfällt und wo keine Trottoirs vorhanden sind, müssen vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone und Vordächer wenigstens 4,50 m über der Niveaulinie liegen und dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Baulinie hinausragen. Wo Trottoirs vorhanden sind, müssen vorspringende Gebäudeteile mindestens 2,50 m über der Niveaulinie liegen.

³ Wo die Baulinie hinter den Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen, des Waldes oder des Gewässers liegt, sind ausser den in Abs. 2 erwähnten vorspringenden Gebäudeteilen auch kleinere Vorsprünge im Erdgeschoss wie Treppen, Terrassen, Veranden und dergleichen zulässig, sofern sie den Luft- und Lichtzutritt nicht zum Nachteil der Nachbarschaft hindern. Ausserdem können Garten-, Treibhäuschen und dergleichen oder Unterniveaubauten wie Lichtschächte und Garageneinfahrten gestattet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Gelöscht: kleinere Nebengebäude, Kleinbauten wie

Gelöscht: und

Art. 18 Abs. 3

³ Weiter können Vorschriften erlassen werden über die Energiestandards der Gebäude, die Art der zur Wärmeerzeugung in Haushalten zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Einrichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen.

Art. 25 Abs. 2

² Die Planungszone ist im Amtsblatt auszuschreiben, und die Planunterlagen mit den entsprechenden Vorschriften sind in der Ge-

meinde aufzulegen. Sind nur einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch die Planungszone betroffen, ist sie ihnen schriftlich mitzuteilen. Auf eine Ausschreibung im Amtsblatt kann in solchen Fällen verzichtet werden.

Art. 27

la. Baubegriffe
und
Messweisen

Für Bauten und Anlagen gelten die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz.

Der bisherige Art. 27 wird neu zu Art. 27a. Die Nummerierung der Marginalie des bisherigen Art. 27 (l. Baureife und Erschliessung) wird neu zu lb.

Art. 31 lit. a

Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen gewähren, allenfalls mit Bedingungen und Auflagen gemäss Art. 71,

a) gegenüber dem öffentlichen Grund, dem Wald und den Gewässern für vorspringende Gebäudeteile und kleinere Bauten im Sinne von Art. 16 Abs. 2 und 3;

Art. 32 Abs. 1 und 2 sowie Nummerierung Absätze 3 bis 6

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

(Die bisherigen Abs. 1 - 4 werden zu Abs. 3 - 6)

Art. 39 Abs. 2

² Bauten und Anlagen haben nach aussen wie im Innern den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene, der Unfallverhütung sowie des Brandschutzes zu genügen. ▽

Gelöscht: Sie sind so zu erstellen, dass der Schutz von Personen oder Sachen vor Naturgefahren gewährleistet ist.

Art. 42a

b) Erweiterte
Anforderungen
an Neubauten

¹ Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten etc.) sind so zu bauen und auszurüsten, dass höchstens 80% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

² Der Regierungsrat regelt die Berechnung des Standard-Wärmebedarfs und die Ausnahmen.

Art. 42b Abs. 2 und 3 sowie Nummerierung Abs. 4 und 5

² Bestehende Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung für fünf oder mehr Nuteinheiten sind bei einer Gesamterneuerung des Heizungs- oder Warmwassersystems inkl. Verteilung mit den Geräten zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten.

³ Bestehende Gebäudegruppen mit zentraler Wärmeversorgung sind pro Gebäude mit den Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs für Heizung auszurüsten, wenn an einem oder mehreren Gebäuden die Gebäudehülle zu über 75% saniert wird.

(Die bisherigen Abs. 2 und 3 werden zu Abs. 4 und 5)

Art. 42c

¹ Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit fossilen Brennstoffen ist zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und vollständig genutzt wird.

d) Elektrizitätserzeugungsanlagen

² Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen ist zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und weitgehend genutzt wird.

Gelöscht: ¹ Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen zur Notstromerzeugung sowie deren Betrieb für Probeläufe von höchstens 50 Stunden pro Jahr ist ohne Nutzung der im Betrieb entstehenden Wärme zulässig.

³ Ausgenommen von der Wärmenutzung sind Elektrizitätserzeugungsanlagen, die keine Verbindung zum öffentlichen Elektrizitätsverteilnetz haben, die Notstrom erzeugen oder die für Probeläufe von höchstens 50 Stunden pro Jahr betrieben werden.

Gelöscht: ² Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit fossilen Brennstoffen ist nur zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und vollständig genutzt wird. Ausgenommen sind Anlagen, die keine Verbindung zum öffentlichen Elektrizitätsverteilnetz haben.

Art. 42f

¹ Die Neuinstallation ortsfester elektrischer Widerstandsheizungen zur Gebäudebeheizung ist nicht zulässig. Notheizungen sind in begrenztem Umfang zulässig.

g) Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen

² Der Ersatz von ortsfesten elektrischen Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem durch eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung ist nicht zulässig.

³ Bestehende ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem sind innert 10 Jahre durch Anlagen mit dem Stand der Technik zu ersetzen.

⁴ Eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung darf nicht als Zusatzheizung eingesetzt werden.

Gelöscht: ³ Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen ist nur zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und weitgehend genutzt wird.

h) Kühlung und Befeuchtung

Art. 42g

¹ Für Neuanlagen und beim Ersatz für bestehende Anlagen für die Kühlung, Be- und Entfeuchtung von Räumen sind besonders effiziente Anlagen einzusetzen oder diese sind mit erneuerbarer Energie zu betreiben.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

i) Grenzwerte für Elektrizitätsbedarf

Art. 42h

Neubauten und Umnutzungen, welche Geschossflächen von insgesamt mehr als 1'000 m² für Dienstleistungen, gewerbliche oder öffentliche Nutzungen enthalten, haben für diese Flächen die vom Regierungsrat für verbindlich erklärten Grenzwerte für den spezifischen Elektrizitätsbedarf für Beleuchtung, Lüftung und Kälte einzuhalten.

j) Beheizte Freibäder

Art. 42i

¹ Der Bau neuer und die Sanierung bestehender beheizter Freiluftbäder sowie der Ersatz und die wesentliche Änderung der technischen Einrichtungen zu deren Beheizung sind nur zulässig, wenn sie mit erneuerbarer Energie oder mit nicht anderweitig nutzbarer Abwärme betrieben werden.

² Elektrische Wärmepumpen dürfen zur Beheizung eingesetzt werden, wenn eine Abdeckung der Wasserfläche gegen Wärmeverluste vorhanden ist.

k) Heizungen im Freien

Art. 42j

¹ Der Bau neuer und die Sanierung bestehender ortsfester Heizungen im Freien sind ausschliesslich mit erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme zu betreiben.

² Ausnahmen können bewilligt werden, wenn:

- a) die Sicherheit von Personen und Sachen oder der Schutz technischer Einrichtungen den Betrieb einer Heizung im Freien erfordert und
- b) bauliche und betriebliche Massnahmen nicht ausführbar oder unverhältnismässig sind und
- c) die Heizung im Freien mit einer temperatur- und feuchteabhängigen Regelung ausgerüstet ist.

Gelöscht: ¹ Ortsfeste Heizungen im Freien müssen dem Stand der Energietechnik entsprechen.

Gelöscht: ² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

Art. 42k

¹ Grossverbraucher mit einem jährlichen Wärmeverbrauch von mehr als fünf Gigawattstunden oder einem jährlichen Elektrizitätsverbrauch von mehr als einer halben Gigawattstunde können durch die zuständige kantonale Behörde verpflichtet werden, ihren Energieverbrauch zu analysieren und zumutbare Massnahmen zur Verbrauchsoptimierung zu realisieren.

l) Optimierungsmassnahmen bei Grossverbrauchern

² Absatz 1 ist nicht anwendbar für Grossverbraucher, die sich verpflichten, individuell oder in einer Gruppe von der zuständigen kantonalen Behörde vorgegebene Ziele für die Entwicklung des Energieverbrauchs einzuhalten. Überdies kann sie die zuständige kantonale Behörde von der Einhaltung näher zu bezeichnender energetischer Vorschriften entbinden.

Art. 42l

Wird in Gerichts- oder Verwaltungsverfahren auf einen Energieausweis für Gebäude abgestellt, ist der vom zuständigen Departement bezeichnete kantonale Gebäudeenergieausweis zu verwenden.

m) Gebäudeenergieausweis

Art. 42m

¹ Fossile Feuerungsanlagen, welche älter als 15 Jahre sind und eine Feuerungsleistung von mehr als 500kW aufweisen, haben bei einem Ersatz der Anlage die CO₂ – Emissionen deutlich zu reduzieren.

n) CO₂ Reduktion fossiler Feuerungen

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten und Ausnahmen.

Art. 47a

¹ In reinen Wohnzonen sowie Dorf-, Kern- und Altstadtzonen, sind Mobilfunkanlagen nur bewilligungsfähig, wenn kein Standort in einer anderen Zone möglich ist.

5. Mobilfunkanlagen

Gelöscht: inklusive

Gelöscht: ,

² Die Mobilfunkbetreiber haben mit dem Baugesuch einen entsprechenden Nachweis einzureichen. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten des Nachweises.

³ Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern für die Bewilligung von Mobilfunkanlagen eine Standortevaluation verlangen und eine Standortevaluation durchführen.

Gelöscht: innerhalb der Bauzonen Grundlagen für

Art. 54 Abs. 4

⁴ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen bedürfen, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 20 cm überragende Fläche bilden, keiner behördlichen Bewilligung. In Ortsbildschutzzonen sowie auf wertvollen denkmalgeschützten Gebäuden sind solche Anlagen bewilligungspflichtig.

Gelösch: mit der Einstufung «wertvoll» und «sehr wertvoll»

Art. 57 Abs. 1 lit. a

¹ Das Baudepartement ist zuständig für die Erteilung von Ausnahmewilligungen sowie von Bewilligungen für:

- a) sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen;

Art. 58 Abs. 1 lit. I

¹ Das Baugesuch hat in doppelter, in den Fällen von Art. 57 in dreifacher Ausführung, die zur Beurteilung des Gesuchs erforderlichen, von der Bauherrschaft oder ihrer bevollmächtigten Vertretung unterzeichneten Unterlagen zu enthalten, insbesondere:

b) einen aktuellen Situationsplan und allenfalls den Grundbuchauszug sowie die Bevollmächtigung zur Einreichung des Baugesuches;

l) ein Nachweis der erforderlichen Objektschutzmassnahmen, wenn Grundstücke im Bereich der Gefährdung gemäss Eintrag im Zonenplan, Naturgefahrenkarte oder Gefahrenhinweiskarte liegen.

Gelösch: ⁷ Soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben, verjähren Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützung- oder Unterhaltsgebühren nach 10 Jahren. Bei Grundeigentümerbeiträgen beginnt die Verjährungsfrist mit der Benutzbarkeit des Werkes zu laufen. Bei wiederkehrenden Gebühren beginnt die Verjährungsfrist nach Ablauf der Periode, für die sie geschuldet sind. Für Stillstand und Unterbrechung der Verjährung gelten Art. 138 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 20. März 2000 analog. ¶

Art. 64 Abs. 1

¹ Der Gemeinderat hat innert längstens zwei Monaten seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen zu entscheiden, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Im Falle von Einwendungen beträgt die Behandlungsfrist vier Monate.

Art. 76 Abs. 7 und 8

Art. 77 Marginalie

2. Erhebung von Beiträgen

⁸ Die Beiträge und Gebühren verjähren in jedem Fall nach 15 Jahren, soweit die Gemeinden in ihren Beitrags- und Gebührenordnungen nichts anderes geregelt haben.

Art. 78 Marginalie

3. Fälligkeit und Verjährung

Art. 78 Abs. 3 und 4

³ Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützung- oder Unterhaltsgebühren verjähren nach 5 Jahren. Bei Grundeigentümerbeiträgen beginnt die Verjährungsfrist mit der Benutzbarkeit des Werkes zu laufen. Bei wiederkehrenden Gebühren beginnt die Verjährungsfrist nach Ablauf der Periode, für die sie geschuldet sind. Für Stillstand und Unterbrechung der Verjährung gelten Art. 138 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 20. März 2000 analog.

⁴ Die Beiträge und Gebühren verjähren in jedem Fall nach 10 Jahren.

Art. 79 Marginalie (Nummerierung)

4. Sicherstellung der Forderung

II.

¹ Die Baubegriffe und Messweisen der Bauordnungen der Gemeinden bleiben so lange in Kraft, bis die betreffende Gemeinde die Bauordnung und allenfalls den Zonenplan angepasst hat. Dies hat innert drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erfolgen. Der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 unmittelbar anwendbar.

² Die bestehenden Quartier- und Baulinienpläne, die diesem Gesetz widersprechen, sind spätestens innert fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes anzupassen. Der Regierungsrat kann diese Frist angemessen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 unmittelbar anwendbar.

³ Die bestehenden Bestimmungen und Definitionen betreffend die Ausnutzungsziffer können beibehalten werden.

III.

¹ Dieses Gesetz untersteht dem Referendum.

Gelöscht: bleiben bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft. Die Anpassung hat

Gelöscht: zu erfolgen

² Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

³ Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Baubegriffe und Messweisen

Gelöscht: Begriffe

1. Terrain**1.1 Massgebendes Terrain**

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude**2.1 Gebäude**

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m.

Gelöscht: zulässigen

Gelöscht: .

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss Ziff. 2.2 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 0.50 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Gelöscht: zum zulässigen Mass

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Gelöscht: zum zulässigen Mass

Gelöscht: das zulässige Mass

Gelöscht: , beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Gelöscht: zum zulässigen Mass

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1,20 m nicht überschreiten. Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen tiefere Kniestockhöhen vorsehen.

Gelöscht: das zulässige Mass

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein.

Gelöscht: ein festgelegtes Mass

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem Mindestmass von 1,50 m liegt.

Gelöscht: vom Gesetzgeber vorgegebenen

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu 50% angerechnet.

Gelöscht: einem festgelegten Anteil

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

8.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$