Merkblatt zum Baugesuch

Gemeinde Ramsen

Der Gemeinderat empfiehlt, vor Einreichen eines Baugesuchs dieses Merkblatt durchzuarbeiten.

Alle Unterlagen und Dokumente zum Baugesuch müssen mit Ort, Datum und Unterschrift versehen sein (jeweils Bauherr, Grundstückseigentümer und Planer). Je vollständiger die Unterlagen eingereicht werden, desto schneller kann Ihr Baugesuch behandelt werden.

Auszug wichtiger Direktlinks (Gesetze, Reglemente, Formulare und Fachstellen):

- Bauordnung Ramsen
- Schaffhauser Rechtsbuch: Raumplanung und Bauwesen
- Reglement über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren in der Gemeinde Ramsen
- Brandschutzvorschriften
- Energiefachstelle Schaffhausen
- Baubewilligungsverfahren, Formulare

Hinweise:

- Auf den Plänen sind neue Vorhaben **rot** und Abbrüche **gelb** einzuzeichnen.
- Wenn es sich um Wohnhäuser, Kleinbauten und Umbauten handelt, sind die untenstehenden Unterlagen **3-fach** einzureichen.
- In folgenden Fällen sind die Unterlagen **4-fach** einzureichen:

  Gewerbliche und industrielle Bauten, Autoeinstellhallen, Tiefgaragen, landwirtschaftliche Bauten, Bauten mit Ausfahrten auf eine Kantonsstrasse, Liegenschaften in der Dorfkernzone mit Ortsbildschutz, Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, Bauten und Anlagen mit grosser Personenbelegung wie Spitäler, Heime etc., Materialabbaustellen, Deponieplätze.
- Werkleitungspläne und Pläne der Entwässerung bitte **5-fach** einreichen, bei gewerblichen oder Landwirtschaftsbauten diese Pläne bitte **6-fach.**
- Eine neue **Wärmepumpe** ist in manchen Fällen nur noch meldepflichtig. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage ramsen.ch im Online-Schalter: Wärmepumpen Meldeverfahren ab 2024
- Bei Rückfragen zu Bauprojekten in der Ortsbildschutzzone oder zum Inventar schützenswerter Bauten kann die Kantonale Denkmalpflege unter Tel. 052/632 72 01 oder denkmalpflege@sh.ch erreicht werden.

Erforderliche Unterlagen zum Baugesuch:

1. Offizielles Baugesuchformular der Gemeinde Ramsen bitte vollständig, gut leserlich ausgefüllt und unterzeichnet, zusammen mit den untenstehenden Unterlagen, beim Bausekretariat Ramsen (Hauptstrasse 259, 8262 Ramsen) einreichen.
2. **Zustimmung des Eigentümers**: Sofern das Baugesuch nicht vom Eigentümer der Parzelle eingereicht wird, muss seine unterschriebene Vollmacht vorliegen.
3. Bei kleineren Vorhaben, die keine wesentlichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren und im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden sollen, ist die Zustimmung der Anstösser vorab auf diesem Formular einzureichen: Einverständnis Anstösser

   (Ob ein Vorhaben im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann, entscheidet der Baureferent.)

4. Zum Zeitpunkt des Einreichens der Bauunterlagen muss das Bauvorhaben **ausgesteckt sein**. Bitte bestätigen Sie die erfolgte Aussteckung bei der Abgabe des Baugesuchs, z. B. durch ein Foto per Mail.

5. Aktueller **Situationsplan** (1:500 oder 1:1000) des Amtes für Geoinformation Schaffhausen (Mail: agi@sh.ch) oder Ausdrucke mit Beglaubigung durch das AGI. **Auf dem Situationsplan sind die Masse des Projekts sowie alle Grenzabstände und Gebäudeabstände anzugeben**.

6. **Baupläne, Massstab 1:100 oder 1:50**
   - Grundrisse: Mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und die wichtigsten Masse enthaltend. Zimmer- und Fensterflächen sind in m^2 anzugeben. Bei grösseren Bauobjekten sind auch andere Massstäbe zulässig.
   - Schnitte: In der Regel durch das Treppenhaus, sonst im Bereich des Um- oder Ausbauvorhabens. Die Geschoss- und Gebäudehöhen müssen enthalten sein. Bei Neubauten sind alle zum Verständnis des Bauvorhabens notwendigen Schritte darzustellen, ebenso die Fundation.
   - Fassade: Mit eingezeichnetem **bestehendem und neuem Terrainverlauf**, nebst allfälligen weiteren Kunstbauten ausserhalb des eigentlichen Bauvorhabens, von Grenze zu Grenze reichend. Bei geschlossenen Bauteilen oder angebauten Liegenschaften sind die Ansätze der Nachbarliegenschaften auszuweisen.

7. **Umgebungsgestaltung**

   Wenn ein Grundstück mit einer Neubebauung versehen wird, muss dem Baugesuch (gestützt auf Art. 58 e) des kant. Baugesetzes, ein Umgebungsgestaltungsplan beigelegt werden. Dieser Plan muss folgendes beinhalten:
   - Erschliessungseinrichtung mit Materialbeschrieb, Zufahrten, Sichtweiten, Wegen, Treppen und Autoabstellplätzen.
   - Begrünungsplan unter Berücksichtigung bestehender und neuer Baum-, Strauch- und Heckenpflanzen. Bitte Grünflächenziffer (Vorgaben gem. Bauordnung Art. 22) angeben.
   - Angaben über Kunstbauten: z. B. Stützmauern, Sichtschutzwände, Einzäunungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, natürliche oder befestigte Böschungen. Wo es zum Verständnis notwendig ist, sind die Kunstbauten auch im Schnitt und in der Ansicht darzustellen.
   - Höhenangaben/Terrain/Gefälle
   - Die Anschlusshöhen entlang der Grenzen und Strassen.

8. Angaben über die Erschliessungsanlagen: Sofern die Baute an die öffentliche Wasser- oder Kanalisationsleitung angeschlossen werden soll, sind die entsprechenden **Werkleitungspläne** (Wasser/Abwasser) gleichzeitig mit den übrigen Baueingabeunterlagen **5-fach** einzureichen, bzw. **6-fach** bei gewerblichen Projekten oder bei Vorhaben in der Landwirtschaftszone.

9. Pläne zur geplanten Entwässerung sind ebenfalls **5-fach** bzw. **6-fach** einzureichen, siehe Punkt 8.

10. Ein kompletter Satz aller Pläne ist zusätzlich in **elektronischer** Form einzureichen an: bausekretariat@ramsen.ch

11. Angabe von allen **Flächen und Volumen**: Gebäudefläche, Gebäudevolumen, Energiebezugsfläche, Bruttogeschossfläche, Wohnfläche.

12. Nachweis **Grünflächenziffer**

13. Aktueller **Grundbuchauszug oder Kaufvertrag**, erhältlich beim Grundbuchamt SH.

14. **Anstösserverzeichnis/Eigentümerverzeichnis** mit aktuellen Anschriften der Eigentümer.

15. **Gesuch Wasseranschluss**

Sofern die Baute an das Wasserleitungsnetz angeschlossen werden soll, ist das 'Gesuch um Wasseranschluss' zusammen mit den übrigen Unterlagen einzureichen.

16. **Aufgrabungsgesuch Gemeindestrassen bzw. Aufgrabungsgesuch Kantonsstrassen**

Wenn für den Wasser-/Abwasseranschluss Aufgrabungen im öffentlichen Strassengebiet vorgenommen werden müssen, ist das Aufgrabungsgesuch einzureichen.

Sobald die Aufgrabung durchgeführt wurde und die Leitungen Wasser/Abwasser angeschlossen sind, ist **mind. 2 Tage vor dem Eindecken** die WBI AG zu informieren, damit die Leitung vor Ort eingemessen werden kann: Frau Müller, 052/634 02 12, sandra.mueller@wbi.ch.

17. **Wasserbezug ab Hydrant**

Falls während der Bauphase Wasser ab Hydrant bezogen werden muss, ist dieses Gesuchsformular mit abzugeben.

18. **Brandschutznachweis**

Informationen zum Brandschutz finden Sie unter diesem Link.

19. **Lüftungskonzept/-plan**

Bei Tiefgaragen.
Lüftungsplanung übrige Flächen (Büros etc.)

20. **Lärmschutznachweis**

a) **Luft-/Wasser-Wärmepumpen** verursachen Lärmemissionen. Es muss der Nachweis der Einhaltung der Belastungsgrenzwerte gemäss LSV erbracht werden. Das Vorsorgeprinzip ist einzuhalten. Es ist ein Situationsplan mit vermasstem Standort des Aussengeräts oder Lüftungsöffnungen und der Distanz zu lärmempfindlichen Räumen einzureichen.

b) Ebenso ist ein Lärmschutznachweis erforderlich, wenn in der Nähe einer Kantonsstrasse oder einem anderen **Ort mit stärkerer Lärmemission** gebaut wird. Der Lärmschutz ist gegenüber den Anstössergebäuden sowie auch beim projektierten Gebäude einzuhalten.

21. BehiG-Nachweis

Bei öffentlich zugänglichen Bauten oder Wohngebäuden mit mehr als 8 Wohnungen ist das Behindertengleichstellungsgesetz zu beachten. Es ist ein Plan einzureichen, allenfalls mit Beschrieb der Massnahmen.

22. Verfügung Schutzraumbaupflicht

Die Gesetzgebung für die baulichen Massnahmen im Zivilschutz ist zu beachten.

Auskunft erteilt das Amt für Bevölkerungsschutz und Armee, Schaffhausen (Tel. 052/632 75 75). Wenn Schutzraumpflicht (oder Ersatzpflicht) besteht, ist das Antragsformular gleichzeitig mit den übrigen Bauunterlagen einzureichen.

23. Bauzeitversicherung

Neubauten und wesentliche Änderungen / Erweiterungen, deren voraussichtliche wertvermehrende Kosten CHF 20'000.-- übersteigen, müssen vom Beginn der Bauarbeiten an mit einer Bauzeitversicherung versichert werden.

24. Online-Heizgesuch

Sofern die Baute beheizt werden soll, ist ein Online-Heizgesuch zu erfassen und zusammen mit den nötigen Unterlagen (inklusive Formular EN-103) zusätzlich bei uns papierhaft abzugeben.

25. Wärmepumpe

Notwendige Unterlagen für die Meldung einer Wärmepumpe:

- Meldeformular
- Bei aussen aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpen: Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingezeichneter Wärmepumpe sowie einfache Skizzen, Fotos oder Pläne der projektierten Anlage und des Untergrunds der Aufstellung.
- Grundrisse des eigenen Gebäudes mit Angaben zur Raumnutzung (Beurteilung der Eigenbeschallung).
- Lärmschutznachweis einschliesslich Situationsplan mit vermassten Abständen der Lärmquelle zu den massgebenden Empfangspunkten am eigenen Gebäude, an fremden Gebäuden oder zur Grenzabstandslinie auf fremden unbebauten Nachbarparzellen.
- Technisches Datenblatt der gewählten Wärmepumpe
- Energienachweis Haustechnik (EN-Formulare)

Nach dem Einreichen des Meldeformulars sowie den dazugehörigen Unterlagen werden wir Sie informieren, sofern ein reguläres Bewilligungsverfahren notwendig ist.

26. Gesuchsformular Tankanlagen/Fasslager

27. Erdsonden/Erdkörbe/Erdkollektoren

Sofern Erdsonden, Erdkörbe oder Erdkollektoren geplant sind, ist eine Vorabklärung beim Kanton Schaffhausen erforderlich.

28. Nachweis der Wärmedämmung/Energienachweis

Bei Gebäuden, die geheizt oder gekühlt werden, ist ein Wärmedämmnachweis/ Energienachweis gleichzeitig mit den übrigen Bauunterlagen einzureichen.

29. Solaranlage

Bei Errichtung einer Solaranlage ist das Meldeformular Solaranlage (inkl. Beilagen) spätestens 30 Tage vor geplantem Baubeginn einzureichen.

30. Quartierplan

Sofern ein Quartierplan vorgesehen ist, sind die Vorschriften gemäss Bauordnung und Baugesetz SH zu beachten. Die zusätzlich geforderten Unterlagen sind gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.
Bei bestehendem Quartierplan sind die Quartierplanvorschriften sowie Baulinien einzuhalten.

31. Näherbaurechte, Zustimmungs- und Vollmachtserklärungen

Sofern vorgeschriebene Grenzabstände nach Bauordnung unterschritten werden sollen, ist ein Näherbaurecht gleichzeitig mit der Baueingabe einzureichen (Muster Dienstbarkeitsvertrag).

32. Objektschutznachweis

Sofern es sich um ein Bauvorhaben in der Naturgefahrenkarte oder Gefahrenhinweiskarte handelt, muss ein Objektschutznachweis eingereicht werden.

33. Landwirtschaftliche Bauvorhaben

- Feststellung und Dokumentation der vorgesehenen Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen
- Nachweis über die Prüfung des Rückbaus von nicht mehr benötigten Bauten
- Berechnung der Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen (Anh 2 Ziff. 512 LRV, Art. 4 LRV)
- Berechnung der Critical Loads für Gesamtstickstoff gemäss BAFU-Publikation von 2020
- Berechnungen nach Art. 42 Abs. 3 RPV betr. zonenfremde Bauten ausserhalb der Bauzone
- Ausführlich dokumentierte Standortprüfung und Interessenabwägung zu möglichen Alternativ-Standorten
- Nachweis über den Wohnraum in der Landwirtschaft (Merkblatt Bauinspektorat)
- Nachweis über die Verwendung des Aushubs
    - Ev. Zusätzliches Baugesuch für Terrainveränderungen
    - Ergänzt mit Begründung/Nachweis Erfordernis für die Terrainveränderung