

KANTON SCHAFFHAUSEN

GEMEINDE OPFERTSHOFEN

ORTSPLANUNG BAUORDNUNG

Beschlossen durch Gemeindeversammlung am 13. Februar 92 Der Gemeindepräsident: *[Signature]*

Oeffentliche Auflage vom 21.02.92 bis 19.03.92

Genemigt durch den Regierungsrat am 25. Aug. 1992
im Sinne des Bechl. Der Staatsschreiber [Signature]

AENDERUNGEN

Beschluss Gemeinde:

Genehmigung Regierungsrat:

INGENIEURBURO **BERNHARD BÜRGIN** MITARBEITER R. EGGI UND F. WINZELER
HAUPTBÜRO : SPIEGELGUTSTRASSE 27 8200 SCHAFFHAUSEN (053)33 45 71
ZWEIGBÜROS : IM WEINGARTEN 8 8251 KALTENBACH (054)41 15 85
RADACKER (AREAL IVF) 8212 NEUHAUSEN

Datum: April 92

INHALTSVERZEICHNIS der BAUORDNUNG

	Seite
Aufbau, Einteilung der Bauordnung	
<u>A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</u>	
I. Rechtsgrundlagen	4
Rechtsquellen, Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde	4
Bedingungen und Auflagen	4
II. Geltungsbereich	5
Grundsatz	5
Bauten nach altem Recht	5
Ausnahmebewilligungen	5
III. Zuständigkeit	
Zuständige Behörde	5
IV. Rechtsschutz	
Rechtsbelehrung und Auskunft	5
<u>B. NUTZUNGSORDNUNG</u>	
I. Zonenplan	
Zoneneinteilung	6
II. Zonenvorschriften	
Ueberbauungsvorschrift (im Baugebiet)	7
Dorfzone	7
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
Landwirtschaftszone	8
Gewässer	9
Wald	9
Baulandreservezonen	9
Grundwasserschutzzonen	9
Landschaftsschutzzonen	9
Naturobjekte	9

Aussichtspunkte	10
Archäologische Fundstellen	10
Materialabbau	10
Materialdeponie	10
Verkehrsflächen	10
III. Ueberbauungsordnung	
Baulinien- und Quartierplan	11
<u>C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</u>	
I. Baulanderschliessung	
Erschliessung	11
Vorzeitige Erschliessung	11
Baureife	12
II. Stellung der Bauten	
Grenzabstand	12
An-, Neben- und Tiefbauten	13
Gebäudeabstand	13
Waldabstand	13
Geschosszahl und Gebäudehöhe	13
III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	
Gestaltung und Einfügung	14
Besondere Schutzmassnahmen	14
Dachformen, Dacheindeckung, Dachaufbauten	15
Umgebungsgestaltung	15
Terrainveränderungen	16
Lagerplätze	16
IV. Autoabstell-, Kinderspielplätze und Immissionen	
Autoabstellplätze	16
Kinderspielplätze	16
Lärmschutz	17

D. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I. Baubewilligung

Bewilligungsverfahren und -pflicht 17

Vorentscheid 18

II. Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten

Vollzug 18

Baukontrolle 18

Strafbestimmungen 19

Inkrafttreten 19

Anhang 19

Gestützt auf das kantonale Baugesetz erlässt die Gemeinde Opfertshofen die nachstehende Bauordnung.

Die Bauordnung erstrebt:

- eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens
- eine geordnete Besiedlung und ausgewogene bauliche Entwicklung
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die rationelle Erschliessung des Baulandes
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner.

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

Art. 1 Rechtsquellen, Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde

- 1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Opfertshofen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorschriften.
- 2 Die Gemeinde Opfertshofen erlässt folgende Vorschriften:
 - die Bauordnung mit Zonenplan
 - die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen des Gemeinderates
 - Baulinien- und Quartierpläne mit besonderen Vorschriften nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes
 - Inventare über Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz.

Art. 2 Bedingungen und Auflagen

- 1 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.
- 2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverband (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmännern (VSS) und vom Verein Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten Normen und Richtlinien sind verbindlich.

II. Geltungsbereich

Art. 3 Grundsatz

- 1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Opfertshofen.
- 2 Sie findet Anwendung für alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaues, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

Art. 4 Bauten nach altem Recht

- 1 Der Bestand alter Bauwerke, welche mit den neuen Vorschriften im Widerspruch stehen, bleibt gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes gewährleistet.

Art. 5 Ausnahmewilligungen

- 1 Für Ausnahmewilligungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
- 2 Gesuche für die Erteilung von Ausnahmewilligungen sind beim Gemeinderat einzureichen.

III. Zuständigkeit

Art. 6 Zuständige Behörde

- 1 Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, vorbehältlich den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
- 2 Der Gemeinderat entscheidet über Baugesuche, soweit sie gemäss kantonalem Baugesetz in seiner Kompetenz liegen.
- 3 Alle Baugesuche sind dem Baureferenten zu Handen des Gemeinderates einzureichen. Baugesuche, für deren Behandlung die kant. Instanz zuständig ist, leitet der Gemeinderat mit einem Antrag an diese weiter.

IV. Rechtsschutz

Art. 7 Rechtsbelehrung und Auskunft

- 1 Auf das Bauwesen bezugnehmende Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften stehen jedermann auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht offen.
- 3 Pläne von privaten und öffentlichen Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige, private Interessen entgegen stehen. Nach Erteilung der Baubewilligung sind die Pläne und Unterlagen der Bauvorhaben öffentlich aufzulegen.

B. NUTZUNGSORDNUNG

I. Zonenplan

Art. 8 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet Opfertshofen wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

a) Zonen des Baugebietes:

D - Dorfzone
ÖB - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

b) Zonen der Nichtbaugebiete:

LW - Landwirtschaftszone
GW - Gewässer
RE - Baulandreservezone

c) Ueberlagernde Zonen:

GWZ - Grundwasserschutzzonen S
LS - Landschaftsschutzzone
AF - Archäologisch Fundstellen

d) Weitere Zonen und Gebiete, Informationen

WD - Wald
NO - Naturobjekte
AP - Aussichtspunkte
MA - Materialabbau
MD - Materialdeponie
V - Verkehrsflächen

8.2 Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Plan 1 : 5000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt beim Baureferenten zur Einsicht auf.

II. Zonenvorschriften

a) Zonen der Baugebiete

Art. 9 Ueberbauungsvorschriften

1 Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	Grenzabstand	Geschlosszahl (Vollgeschoss)	Gebäude- höhe	Ausnützungsziffer	Gebäude- länge
D	* 4.00 m. süd/südwest 5.00 m. (einseitig)	max. 2	8.0 m	keine Beschränkung	**40.00 m.
ÖB	mind. 2.5m	max. 2	****	keine Beschränkung	----

* - Bei Garageneinfahrten min. 5,50 m.

** - Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, kann der Gemeinderat auf Gesuch hin Gebäudelängen bis max. 60.00 m. bewilligen.

**** - Gemäss bestehender Bausubstanz, beziehungsweise nach kantonalem Baugesetz.

Art.10 Dorfzone D

1 Die Dorfzone D ist bestimmt für die Erhaltung des Dorfbildes im ursprünglichen Charakter, die zweckdienliche Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sowie die angemessene Erweiterung.

2 Die Dorfzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Bauten privater und öffentlicher Dienstleistungsbetriebe, mässig störender Gewerbebetriebe in geschlossenen Räumen und Wohnbauten zulässig.

3 Die bauliche Erneuerung hat im Rahmen der bestehenden

ortstypischen Bauformen und unter möglicher Schonung der bestehenden Bausubstanz zu erfolgen.

- 4 Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohn- und Gewerbebezwecken ist zulässig.
- 5 Ein Gebäude darf höchstens 2 Vollgeschosse aufweisen.
- 6 Zum Charakter der Dorfkernzone gehört neben den Bauten auch die Gestaltung des Strassenraumes, der Vorgärten, Hofplätze und hinterliegende Gärten. Die Gestaltung dieser Bereiche muss sich den dörflichen Verhältnissen anpassen.
- 7 Vor Erteilung der Baubewilligung kann der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege einholen.

Art.11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist bestimmt für Bereiche, die bereits öffentlichen Zwecken dienen und im Sinne des Baugesetzes für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind.
- 2 Alle Bauten und Anlagen sind derart in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass die Einheitlichkeit der Quartiere bzw. der Strassenbilder gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

b) Zonen der Nichtbaugebiete

Art.12 Landwirtschaftszone LW

- 1 Die Landwirtschaftszone LW dient ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung.
- 2 Es sind nur Bauten gestattet die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen. Sie sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Wohnbauten dürfen höchstens 2-Vollgeschosse aufweisen, wobei der Ausbau des Dachgeschosses zulässig ist.

Art.13 Gewässer GW

- 1 Als Gewässer gelten alle Flüsse, Bäche, Weiher und Versickerungen, offen oder eingedeckt, dauernd oder zeitweise wasserführend. Die Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig.
- 2 Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Zur Pflege der Gewässer, insbesondere zum Mähen der Böschungen und zum periodisch massvollen Zurückschneiden, der Gehölze sind die Anstösser verpflichtet.

Art.14 Wald WD

- 1 Der Wald untersteht der eidgenössischen Forstgesetzgebung.
- 2 Die im Zonenplan eingetragenen Waldränder sind nicht rechtsverbindlich.

Art.15 Baulandreservezone

- 1 In der Baulandreservezone besteht ein Bauverbot. Die Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Es besteht kein Anspruch auf Zuweisung zur Bauzone, es wird nur aufgezeigt in welche Richtung eine Entwicklung, nach heutiger Beurteilung, vorgesehen ist.

c) Ueberlagernde Zonen

Art.16 Grundwasserschutzzonen GWZ

- 1 Als Grundwasserschutzzonen GWZ werden Gebiete bezeichnet, auf die die Bestimmungen des Schutzzonen-Reglementes für die Grundwasserfassungen Anwendung finden.

Art.17 Landschaftsschutzzone LS

- 1 Die Landschaftsschutzzone LS dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sind bewilligungspflichtig.
- 3 Bauten und Anlagen, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes unbedingt notwendig sind, sind untersagt.

Art.18 Naturobjekte NO

- 1 Naturobjekte sind zu erhalten. Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen.

Art.19 Aussichtspunkte

- 1 Aussichtspunkte sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, dh. allfällige Fusswegrechte sind ohne Eintrag in das Grundbuch ~~zu~~ zu gewähren.

Art.20 Archäologische Fundstellen

- 1 Die überlagerte Zone für archäologische Fundstellen AF bezweckt, erkannte Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- 2 Innerhalb dieser Zone sind Aushubarbeiten, Geländeveränderungen und Erdbewegungen aller Art bewilligungspflichtig.
- 3 Bauvorhaben sind dem kantonalen Amt für Vorgeschichte frühzeitig anzuzeigen.

Art.21 Materialabbau MA

- 1 Die Materialabbaugebiete MA bezeichnen Gebiete, in denen die Gewinnung von Bodenmaterialien und die Auffüllung mit kantonalen Bewilligung zulässig ist.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für die Materialaufbereitung zum Abtransport notwendig sind. Nach beendetem Abbau sind sie zu entfernen.
- 3 Materialabbau, Auffüllung und Neugestaltung müssen im Sinne des Natur- und Heimatschutzes, sowie des Umwelt- und Gewässerschutzes erfolgen.
- 4 Im weiteren gelten die Bestimmungen der kantonalen Abbau-bewilligung.
- 5 Werden vorübergehend Fruchtfolgeflächen beansprucht, sind diese, angepasst an das Umgelände, wieder herzustellen.

Art.22 Materialdeponie MD

- 1 Die Materialdeponiezone bezeichnet Gebiete, in welche auf Grund von Deponiebewilligungen, Materialien deponiert werden können.
- 2 Die Flächen sind nach einem vom Kanton bewilligten Rekultivierungsplan wieder herzustellen.

Art.23 Verkehrsflächen V

- 1 Die Verkehrsflächen V dienen dem rollenden und ruhendem Verkehr. Es gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Verkehrsbedingte Bauten und Anlagen sind zulässig.

III. Ueberbauungsordnung

Art.24 Baulinien- und Quartierplan

- 1 Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Aenderung von Baulinien- und Quartierplänen nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I. Baulanderschliessung

Art.25 Erschliessung

- 1 Die Neuanlage und die Korrektion öffentlicher Verkehrsanlagen gemäss Strassenrichtplan, Kanalisationen gemäss GKP und Werkleitungen werden durch die Gemeinde ausgeführt.
- 2 Ueber den Zeitpunkt der Ausführungen von Strassen-, Kanal- und Leitungsbauten entscheidet der Gemeinderat bzw. die Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat sorgt für die Koordination der Ausführungen mit den entsprechenden Arbeiten des EKS, der PTT und anderen zuständigen Organen.
- 3 Grundeigentümer von rückwertigen, in zweiter Bautiefe liegenden Grundstücke, für die kein Zugang vom öffentlichen Grund besteht, können vom Nachbar die Einräumung eines Notweges verlangen (Art.694 ZGB). Ebenso sind gemäss Art. 691 ZGB, Durchleitungsrechte zu gewähren. Diese Rechte sind zu Lasten des Berechtigten im Grundbuch einzutragen.
- 4 Für die Kostenteilung ist die Beitrags- und Gebührenverordnung der Gemeinde Opfertshofen massgebend.
- 5 Zusätzliche Erschliessungskosten ausserhalb der Bauzone, resp. ab Anschlusspunkt, werden dem Nutzniesser weiterverrechnet.

Art.26 Vorzeitige Erschliessung

- 1 Für Grundstücke, welche einer späteren Erschliessungsetappe zugewiesen sind, kann der Gemeinderat auf Kosten der Grundeigentümer, nach den Vorschriften des Gemeinderates, einer vorzeitigen Erschliessung zustimmen.
- 2 Der Bauherr hat, nebst den Baukosten, auch die Kosten für die Schaffung der erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen, wie Quartier- und Baulinienplanung, Erwerb von Grund und Rechten usw., zu tragen.
- 3 In der Regel werden auch vorzeitige Erschliessungen durch die Gemeinde erstellt und dem Grundeigentümer verrechnet. Zur Sicherstellung können Vorauszahlungen verlangt werden. Bei privater Erschliessung liegt die Oberbauleitung immer bei der Gemeinde.

- 4 Die gemäss Beitrags- und Gebührenverordnung auf die Gemeinde entfallenden Kostenanteile gehen zu Lasten des vorzeitig erschliessenden Bauherrn. Beiträge anderer betroffener Grundeigentümer können erst dann verrechnet werden, wenn davon Nutzen gezogen, oder min. 75 % des Gebietes überbaut ist.
- 5 Das Verfahren richtet sich nach der Beitrags- und Gebührenverordnung.

Art.27 Baureife

- 1 Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.
Ein Grundstück ist baureif wenn:
 - a) Es erschlossen ist;
 - b) es nach Grösse und Form für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Baulandumlegung oder Grenzbereinigung nicht erschwert wird;
 - c) bei grösseren, zusammenhängenden, unüberbauten Gebieten ein Quartierplan oder Gesamtüberbauungsplan vorliegt;
 - d) ein allenfalls notwendiger Quartierplan besteht.

II. Stellung der Bauten

Art.28 Grenzabstand

- 1 Der nachbarliche Grenzabstand wird durch die Bauordnung bestimmt. Innerhalb von Quartierplänen können andere Grenzabstände in den Quartierplanvorschriften vorgesehen werden, sofern die übergeordneten Mindestmasse eingehalten werden. Für die Grenzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund gelten ausschliesslich die Baulinienpläne und wo keine vorliegen, die Vorschriften des Baugesetzes und der Bauordnung.
- 2 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen äusserster Mauerflucht und der Grundstücksgrenze. Wo der kantonale Minimalabstand gilt, wird ab dem äussersten Bauteil, z.B. Vordach, gemessen.
- 3 Ueber die Fassadenflucht vorspringende Vorbauten wie z.B. Balkone und Vortreppen, von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge, dürfen bis zu 1.5 m in den jeweils vorgeschriebenen Abstandsbereich hineinragen. Dachvorsprünge dürfen den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand um maximal 1 m unterschreiten.

ART.29 An-, Neben- und Tiefbauten

- 1 Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von max. 3,5 m und einer Firsthöhe von max. 5,0 m.
- 2 Sie dürfen höchstens eine Gebäudefläche von 40 m² einnehmen und keine Wohn-, Schlaf- und gewerblich genutzte Räume enthalten. Sie müssen sich durch ihre besondere Zweckbestimmung vom Hauptgebäude unterscheiden.
- 3 Tiefbauten sind Bauwerke, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0,5m überragen. Bei abfallendem Terrain ist die Fassade mit dem tiefsten Terraineinschnitt massgebend, gemessen wird in der Mitte der Fassade.
- 4 Für An-, Neben- und Tiefbauten gilt ein minimaler Grenz- und Gebäudeabstand von 2,5m. Für den Minimalgrenzabstand nach Baugesetz wird der Abstand ab äusserstem Gebäudeteil gemessen.

Art.30 Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Grenzabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen wäre.
- 2 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände, im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates, ungleich verteilt werden.
- 3 Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 1 nicht eingehalten werden, sofern der eigene Grenzabstand eingehalten ist.
- 4 Das Zusammenbauen an die Grenze ist gestattet, wenn dadurch die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Art.31 Waldabstand

- 1 Für den Abstand von Bauten und Anlagen zum Wald gilt das kantonale Recht.
- 2 Der Abstand von Gebäuden und Anlagen gegenüber Ufergehölzen beträgt 15 m.

Art.32 Geschoszahl und Gebäudehöhe

- 1 Die Geschoszahl bezieht sich auf eine durchschnittliche Geschosshöhe von 2.8m. Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Höhe jedes Gebäudeteils für sich gemessen.

2 Nicht als Vollgeschosse gelten:

- a) Dachgeschosse mit Kniestockhöhe bis maximal 0.50m Höhe
- b) Untergeschosse, die das gewachsene Terrain auf der Seite mit dem tiefsten Geländeanschnitt im Mittel nicht mehr als 1.10m überragen.

3 Als Höhe von Gebäuden gilt der Abstand zwischen dem Dachgesims und dem gewachsenen Terrain. Bei abfallendem Terrain ist die Fassade mit dem tiefsten Terraineinschnitt massgebend gemessen, wird in der Mitte der Fassade.

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art.33 Gestaltung, Einfügung

1 Alle Bauwerke sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass die Einheitlichkeit des Quartiers bzw. des Strassenbildes gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzieht wird.

2 Für die Einordnung in das Quartier- und Strassenbild sind hauptsächlich folgende Elemente massgebend:

- Stellung und Form des Gebäudes,
- Gliederung und Gestaltung der Fassaden, Dächer und Dachuntersichten, Materialwahl und Farbgestaltung. Dabei sind Sockelgeschosse, Fensterteilung, Fensterläden, Erker und Balkone von besonderer Bedeutung.
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum und die Bepflanzung.

3 Zur Beurteilung von Bauvorhaben können vom Gemeinderat weitergehende Gestaltungsunterlagen verlangt werden.

Art.34 Besondere Schutzmassnahmen

1 Der Gemeinderat ist ermächtigt, künstlerisch oder historisch wertvolle Bauten, Bauteile oder Stätten unter Schutz zu stellen.

2 Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz. Vor dem Erlass von Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

- 3 Die Schutzverfügung bewirkt, dass alle Massnahmen am geschützten Objekt bewilligungspflichtig sind und dem Schutzziel nicht widersprechen dürfen.
- 4 Die Schutzverfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.

Art.35 Dachformen, Dacheindeckung, Dachaufbauten

- 1 Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Ortbildes Vorschriften über die Dachformen und die Eindeckungen erlassen und die Anpassung an bestehende Dachformen und -eindeckungen verlangen.
- 2 Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer gestattet. Diese sind mit dunklen Ziegeln einzudecken. Nebenbauten sowie Oekonomiegebäude, können mit braunen Wellplatten eingedeckt werden, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen.
- 3 Pult- und Flachdächer sind für niedere An- und Nebenbauten gestattet.
- 4 Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Die Dachaufbauten dürfen in der Gesamtlänge $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten und nicht zusammenhängen. Sie dürfen höchstens bis 1m unter die Firstlinie reichen, im rechten Winkel gemessen und müssen mindestens um $\frac{1}{8}$ der Fassadenlänge von den Seiten zurückversetzt sein. Sie müssen sich gut in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einfügen.
- 5 Sonnenkollektoren und ähnliche sichtbare technische Vorrichtungen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Auf geschützte Einzelobjekte und Landschaftsbilder ist dabei besonders Rücksicht zu nehmen.

Art.36 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden.
- 2 Im übrigen gelten die Vorschriften des Flur- und Strassengesetzes.
- 3 Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd dafür freizuhalten.

Art.37 Terrainveränderungen

- 1 Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich gut ins Gelände einfügen.
- 2 Es gelten die Vorschriften des Flur- und Strassengesetzes.

Art.38 Lagerplätze

- 1 Lagerplätze sind nur zu gestatten wenn:
 - a) hygienische und ruhige Wohnverhältnisse oder eine schützenswerte Umgebung nicht beeinträchtigen,
 - b) die Verkehrssicherheit oder Grund- und Quellwasservorkommen nicht gefährden.
- 2 Vorbehalten bleiben die Gesetzgebung über den Gewässerschutz und die Beseitigung von ausgedienten Fahrzeugen und Schrott.

IV. Autoabstell- und Kinderspielplätze und Immissionen

Art.39 Autoabstellplätze

- 1 Bei Neu- und Umbauten sind für die Gebäudebenutzer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereit zu stellen.
- 2 Bei Ein- und Zweifamilienhäuser sind je Wohnung zwei Abstellplätze, bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung 1 1/2 Abstellplätze zu erstellen. Die Zufahrt kann nicht als Abstellplatz bezeichnet werden. Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die neuste SNV-Norm
- 3 Die Anordnung von Einfahrten zu Garagen und Abstellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Bau- und Strassengesetzes.
- 4 Oberflächenwasser von privaten Abstellplätzen und Zufahrten darf nicht über öffentlichen Grund geleitet werden.

Art.40 Kinderspielplätze

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen sind besonnte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen.
- 2 Spielplätze sind unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung PRO JUVENTUTE anzulegen und auszustatten. (s.Anhang)

Art.41 Lärmschutz

- 1 Bezüglich Lärmschutz gelten die Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über den Umweltschutz und der entsprechenden Verordnungen.
- 2 Für das ganze Baugebiet gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen.

Dorfzone	D	Stufe III
Zone für öffentliche Bauten	ÖB	Stufe II

D. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I. BAUBEWILLIGUNG

Art.42 Bewilligungsverfahren und -pflicht

- 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und der Bauordnung.
- 2 Der Baubewilligung bedürfen insbesondere:
 - a) Die im Baugesetz und der Bauordnung aufgezählten Massnahmen
 - b) Der Abbruch von Bauten
 - c) Terrainveränderungen wie z.B. Auffüllungen, Abgrabungen
Eröffnungen von Kies- und Lehmgruben
 - d) Errichtung von Stützmauern über 60 cm Höhe
Freileitungen und Windmotoren
 - e) Deponien, Materialaufstapelungen von über 50 m² Bodenfläche
oder 2 m. Höhe
 - f) Wintergärten, Empfangseinrichtungen für Radio und TV,
Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung
tretende Vorrichtungen.
 - g) Warenautomaten, Reklameanlagen und Plakatwände auf
öffentlichem und privatem Grund
 - h) Parzellierungen und Ausnützungsübertragungen innerhalb der
Bauzone
 - i) Alle weiteren Vorkehrungen, die das Orts- und Landschafts-
bild in irgend einer Weise beeinträchtigen.
- 3 Bei Fassadenrenovierungen (nur Erneuerung des Verputzes und der Farbgestaltung) ist dies vorgängig dem Baureferenten zu melden. Der Gemeinderat ist befugt, eine nicht ins Dorfbild passende Farbgestaltung zu untersagen.
- 4 Der Gemeinderat ist berechtigt, für Baugesuche und Baukontrolle besondere Ausführungsbestimmungen zu erlassen und besondere Formulare vorzuschreiben.
- 5 Für die Behandlung des Baugesuches ist eine Gebühr zu entrichten. Der Gemeinderat beschliesst deren Höhe, je nach Aufwand von min. Fr. 50.-- bis max. Fr. 2.000.--.
- 6 Für den Beizug zusätzlicher Unterlagen oder von Gutachten wird gesondert nach dem Aufwand der Gemeinde Rechnung gestellt.

- 7 Genügen die ordentlichen Gebühren nicht, um den Aufwand der Gemeinde zu decken, so wird nachträglich für den Mehraufwand gesondert Rechnung gestellt.

Art.43 Vorentscheid

- 1 Vorfragen, an deren Klärung ein erhebliches Interesse besteht, können dem Gemeinderat zum Vorentscheid unterbreitet werden. Ein solcher Vorentscheid bindet den Gemeinderat nur, wenn die Verhältnisse gleichbleiben und nur auf die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt von Einsprachen und Rekursen im ordentlichen Bewilligungsverfahren.
- 2 Die Bestimmungen über die Baubewilligung gemäss kantonalem Baugesetz finden entsprechend Anwendung. Gegen den Vorentscheid stehen die gleichen Rechtsmittel offen, wie gegen den Entscheid über ein Baugesuch.

II. Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten

Art.44 Vollzug

- 1 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.
- 2 Werden Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, so hat der Gemeinderat die Einstellung der Arbeiten anzuordnen. Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, so entscheidet der Gemeinderat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und setzt dem Grundeigentümer oder Bauherr eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage. Nötigenfalls kann er die Arbeiten durch die Gemeinde auf Kosten des Verursachers ausführen lassen. Nicht vorschriftsgemäss durchgeführte Massnahmen sind auf Kosten des Pflichtigen beseitigen zu lassen.

Art.45 Baukontrolle

- 1 Dem Baureferenten bzw. Wasserreferenten, sind rechtzeitig zur Kontrolle schriftlich anzuzeigen:
 - a) Die Errichtung des Schnurgerüstes unter Angabe des Höhenfixpunktes
 - b) Die Erstellung von Kanalisations- und Wasseranschlüssen an die öffentlichen Leitungen vor dem Eindecken
 - c) Die Erstellung der Fundamente
 - d) Die Vollendung des Rohbaues

e) Der vorgesehene Bezugstermin.

Art.46 Strafbestimmungen

- 1 Uebertretungen dieser Bauordnung oder gestützt auf diese Bauordnung erlassene Bauvorschriften werden gemäss Baugesetz geahndet.

Art.47 Inkrafttreten

- 1 Diese Bauordnung tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Sie ersetzt die Bauordnung vom 28. Januar 1964.

ANHANG zur BAUORDNUNG

Als Ergänzung oder Präzisierung zu verschiedenen, in der Bauordnung festgehaltenen Bestimmungen.

Zu Art.10.3 Dorfzone

Ortstypische Bebauung heisst zum Beispiel:

- Unregelmässige Anordnung der Bauten zur Strassenachse
- hangparallele Firstrichtung der Gebäude
- Satteldächer mit Ziegeleindeckung

Siehe auch "Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Gemeinde Opfertshofen", herausgegeben vom eidgenössischen Departement des Innern 1986.


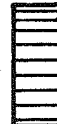


Zu Art.10.6 Umgebungsgestaltung

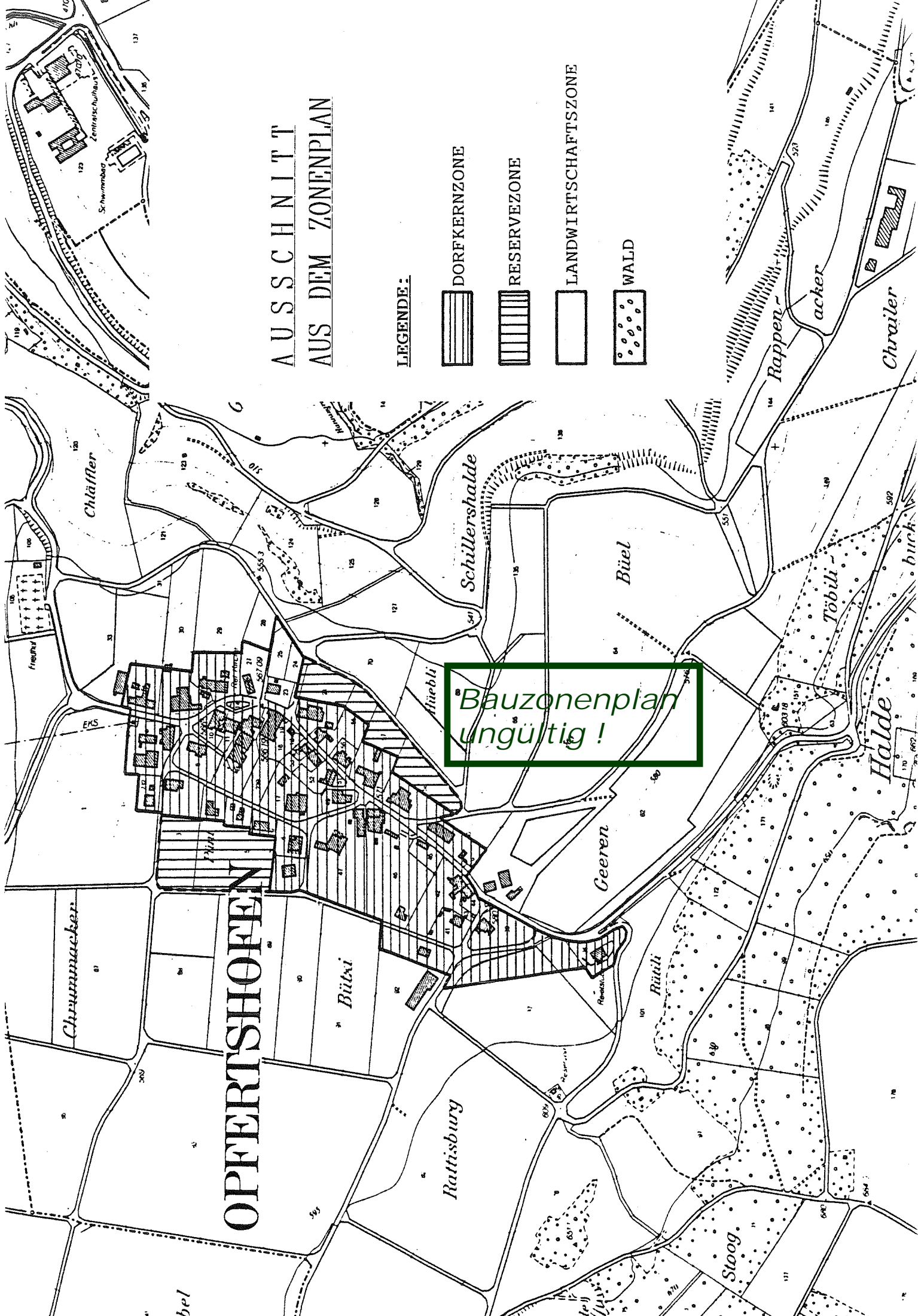
Dörfliche Verhältnisse heisst zum Beispiel:

- Verwendung von einheimischen Sträuchern und Bäumen
- Staudenauswahl, den Pflanzen der ehemaligen Bauerngärten angepasst
- Erhalt der Obstbäume
- Strassenraummöbilierung (Strassenbeleuchtung, Informationskästen, Papierkörbe, ect. dem dörflichen Mass angepasst
- Materialwahl für die Strassen- und Platzfestigung den zugeordneten Funktionen angepasst.

AUSSCHNITT AUS DEM ZONENPLAN

LEGENDE:

-  DORFKERNEZONE
-  RESERVEZONE
-  LANDWIRTSCHAFTSZONE
-  WALD



Bauzonenplan
ungültig!