



# Bauordnung 2019

Genehmigt durch den Gemeinderat am 20.02.2019  
Genehmigt durch den Gemeinderat am 02.10.2019

# Inhaltsübersicht

<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
<i>Gegenstand und Zweck</i> .....	<i>Art. 1</i> .....4
<b>II. PLANUNGSRECHT</b>	<b>4</b>
<b>1. Planungsgrundsätze</b>	<b>4</b>
<i>Planungsgrundsätze</i> .....	<i>Art. 2</i> .....4
<b>2. Grundlagen</b>	<b>4</b>
<i>Grundlagen</i> .....	<i>Art.3</i> .....4
<b>3. Überkommunale Zusammenarbeit</b>	<b>4</b>
<i>Überkommunale Zusammenarbeit</i> .....	<i>Art. 4</i> .....4
<b>4. Richtplanung</b>	<b>5</b>
<i>Gemeinderichtplan</i> .....	<i>Art. 5</i> .....5
<b>III. GRUNDORDNUNG</b>	<b>5</b>
<i>Grundordnung</i> .....	<i>Art. 6</i> .....5
<b>1 Zonenplan und -vorschriften</b>	<b>5</b>
<i>Festsetzungen und Hinweise</i> .....	<i>Art. 7</i> .....5
<i>Zonenschema</i> .....	<i>Art. 8</i> .....7
<b>A. Bauzonen</b>	<b>8</b>
<i>Dorfkernzone Bendern (DK)</i> .....	<i>Art. 9</i> .....8
<i>Wohnzonen 2 und 3 (W2 und W3)</i> .....	<i>Art. 10</i> .....8
<i>Arbeitszone A (AA)</i> .....	<i>Art. 11</i> .....8
<i>Arbeitszone B (AB)</i> .....	<i>Art. 12</i> .....9
<i>Gewerbe- und Lagerzone Ganada (GL)</i> .....	<i>Art. 13</i> .....9
<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)</i> .....	<i>Art. 14</i> .....9
<b>B. Landwirtschaftszone</b>	<b>9</b>
<i>Landwirtschaftszone (LW)</i> .....	<i>Art. 15</i> .....9
<b>C. Schutz- und Gefahrenzonen</b>	<b>9</b>
<i>Freihaltezone (F)</i> .....	<i>Art. 16</i> .....9
<b>D. Weitere Zonen</b>	<b>10</b>
<i>Reservezone (R)</i> .....	<i>Art. 17</i> .....10
<i>Übriges Gemeindegebiet (ÜG)</i> .....	<i>Art. 18</i> .....10
<i>Waldgebiet (W)</i> .....	<i>Art. 19</i> .....10
<i>Gewässer</i> .....	<i>Art. 20</i> .....10
<i>Verkehrsflächen (VI / VA)</i> .....	<i>Art. 21</i> .....10
<b>E. Hinweise (überlagernd)</b>	<b>10</b>
<i>Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften</i> .....	<i>Art. 22</i> .....10
<i>Unter Schutz gestellte Kulturgüter</i> .....	<i>Art. 23</i> .....10
<i>Archäologischer Perimeter</i> .....	<i>Art. 24</i> .....10
<i>Naturschutzgebiet</i> .....	<i>Art. 25</i> .....10
<i>Wasserschutzgebiet</i> .....	<i>Art. 26</i> .....11
<i>Schutzzone</i> .....	<i>Art. 27</i> .....11
<b>2 Bau- und Gestaltungsvorschriften</b>	<b>11</b>
<i>Allgemeine Vorschriften</i> .....	<i>Art. 28</i> .....11
<b>A. Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
<i>Nutzungsziffern</i> .....	<i>Art. 29</i> .....11
<i>Zulässige Gebäudehöhe bei Hanglagen</i> .....	<i>Art. 30</i> .....11
<i>Grenzabstände</i> .....	<i>Art. 31</i> .....11
<i>Abstand zu noch nicht projektierten oder nicht ausgebauten Strassen</i> .....	<i>Art. 32</i> .....12
<i>Erschliessung</i> .....	<i>Art. 33</i> .....13

	<i>Abstellplätze für Motorfahrzeuge in den Arbeitszonen</i> .....	Art. 34	13
	<i>Immissionen</i> .....	Art. 35	13
<b>B.</b>	<b>Gestaltungsvorschriften</b>		<b>13</b>
	<i>Gestaltung</i> .....	Art. 36	13
	<i>Dächer und Dachaufbauten</i> .....	Art. 37	13
	<i>Einfriedungen, Stützmauern und Bepflanzungen</i> .....	Art. 38	14
	<i>Umgebungsgestaltung</i> .....	Art. 39	14
	<i>Alternative Energiegewinnungsanlagen</i> .....	Art. 40	14
<b>C.</b>	<b>Schutzvorschriften</b>		<b>15</b>
	<i>Ortsbildinventar</i> .....	Art. 41	15
<b>IV.</b>	<b>VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		<b>15</b>
	<i>Vollzug und Revision</i> .....	Art. 42	15
	<i>Kommission und Beratung</i> .....	Art. 43	15
	<i>Gebühren und Kostenbeteiligung</i> .....	Art. 44	15
	<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i> .....	Art. 45	15
	<i>Ausnahmen</i> .....	Art. 46	15
	<i>Inkrafttreten</i> .....	Art. 47	16
<b>V.</b>	<b>ANHÄNGE</b>		<b>17</b>
	<i>Anhang 1 - Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen 2 Art. 30 Abs. 1</i> .....		17
	<i>Anhang 2 - Messung Hangneigung Art. 30 Abs. 2</i> .....		18
	<i>Anhang 3 – Dachformen Art. 37</i> .....		19

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Gegenstand und Zweck

Art. 1

- 1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im gemeindeeigenen und landesweiten Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

## II. PLANUNGSRECHT

### 1. Planungsgrundsätze

#### Planungsgrundsätze

Art. 2

- 1 Die Siedlungsentwicklung und die Siedlungsverdichtung haben in den Planungs- und Bewilligungsverfahren insbesondere zu berücksichtigen:
  - a. Die sorgfältige Siedlungsentwicklung nach innen ist unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität zu fördern;
  - b. Der Ortskern ist hinsichtlich Ortsbild und attraktiven Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten qualitativ zu entwickeln;
  - c. Genügend Freiräume, attraktive Wege sowie Kultur- und Naturobjekte und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlung sind zu erhalten und zu fördern;
  - d. Bauten, Anlagen und insbesondere zusammenhängende Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren sowie in ihre Quartierumgebung gut einzupassen;
  - e. Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten;
  - f. Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern;
  - g. Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern;
  - h. Alternative erneuerbare Energieträger und die Energieeffizienz sind zu fördern;
  - i. Die Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.
- 2 Die Verwirklichung der ortsplanerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste und aktive Boden- und Baulandpolitik.

### 2. Grundlagen

#### Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für die Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung, wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder und definiert allfällige darauf folgende Massnahmen für die Umsetzung.

### 3. Überkommunale Zusammenarbeit

#### Überkommunale Zusammenarbeit

Art. 4

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und dem Land zusammen. Sie wirkt insbesondere in landesweiten Richtplänen sowie bei der Erfüllung weiterer regionaler Raumentwicklungsaufgaben mit.

#### **4. Richtplanung**

##### Gemeinderichtplan

Art. 5

- 1 Gemeindeeigene und regionale Leitbilder sowie Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem Gemeinderichtplan umgesetzt werden. Die Inhalte orientieren sich an den einschlägigen Vorschriften des liechtensteinischen Rechts.

### **III. GRUNDORDNUNG**

##### Grundordnung

Art. 6

- 1 Die Grundordnung der Gemeinde besteht aus der Bauordnung, dem Zonenplan, dem Gemeinderichtplan, den Spezialbauvorschriften sowie den Überbauungs- und Gestaltungsplänen.
- 2 Die Gemeinde kann Reglemente zur Bauordnung erlassen.

#### **1 Zonenplan und -vorschriften**

##### Festsetzungen und Hinweise

Art. 7

- 1 Der Zonenplan ordnet in Ergänzung zum übergeordneten Recht die Nutzung des Gemeindegebiets. Er bezeichnet die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen und weitere Zonen.
- 2 Er unterscheidet zwischen Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagernder Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagernden Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, für welche eine Überbauungs- und Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird.
- 4 Im Zonenplan werden die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Spezialgesetzgebung dargestellt (USG/LSV).
- 5 Der Zonenplan beinhaltet folgende Festsetzungen und Hinweise:

##### Festsetzungen

###### a) Bauzonen

- Dorfkernzone Bendern Art. 9
- Wohnzonen 2 und 3 Art. 10
- Arbeitszonen A und B Art. 11 + 12
- Gewerbe- und Lagerzone Ganada Art. 13
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 14

###### b) Landwirtschaftszone

- Landwirtschaftszone Art. 15

###### c) Schutzzonen, Gefahrenzonen

- Freihaltezone Art. 16

###### d) Weitere Zonen

- Reservezone Art. 17
- Übriges Gemeindegebiet Art. 18
- Waldgebiet Art. 19
- Gewässer Art. 20
- Verkehrsflächen innerhalb Bauzone Art. 21
- Verkehrsflächen ausserhalb Bauzone Art. 21

## Hinweise

### e) Hinweise (überlagernd)

- Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften Art. 22
- Unter Schutz gestellte Kulturgüter Art. 23
- Archäologischer Perimeter Art. 24
- Naturschutzgebiet Art. 25
- Wasserschutzgebiet Art. 26
- Schutzzone Art. 27

Art.	Zone	AZ	GZ	Gebäude- höhe in m	Firsthöhe in m	Gebäude- länge	Dienstleistungs- und / oder Gewerbeanteil in %	Grenz- abstand	Empfindlichkeits- stufe (ES)
9	Dorfkernzone ①					max.	max.	Art. 31 BO	Stufe II
10	Wohnzone 2	0.60	0.40	9.00	11.00	25.00	30	gemäss Art. 31 BO	II
10	Wohnzone 3	0.70	0.30	12.00	13.50	30.00	35		II
11	Arbeitszone A ③			20.00 ②		BauG ④		Gemäss Art. 47 BauG	III
12	Arbeitszone B ②			22.00 ②	-	BauG ④			IV
13	Gewerbe- und Lager- zone Ganada			22.00					IV
14	Zone für öffentliche Bauten und Anla- gen ⑤			BauG ④		BauG ④			⑤
15	Landwirtschaftszone			BauG ④	-	BauG ④			III

① Die Werte der anrechenbaren Ausnützungsziffer (gemäss Art. 42 BauG), Gebäudehöhe, Gebäudelänge und des maximalen Dienstleistungsanteils sowie der Festlegung einer Grünflächenziffer werden im Einzelfall im Rahmen einer Vorabklärung auf den Grundlagen des umgebenden Siedlungsbestandes und des Nachweises einer guten Integration des Bauvorhabens festgelegt.

② In begründeten Fällen und bei Vorlegen eines Gesamtkonzepts kann der Gemeinderat eine Etappierung mit geringerer Gebäudehöhe zulassen, wobei die Fundation, das Tragwerk wie auch die Erschliessung für einen Vollausbau nachzuweisen sind (Art. 11 und 12 BO).

③ Die Bauweise in den Gebieten Selmeder und Ober Au richtet sich nach den jeweiligen Spezialbauvorschriften.

④ Die Gebäudehöhe und Gebäudelänge gemäss BauG gelten vorbehaltlich den Anforderungen bezüglich Siedlungs- und Architekturqualität sowie des Ortsbild- und Landschaftsschutzes.

● Empfindlichkeitsstufen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Gebiet	Nutzung	ES
Primarschule, Kindergarten KITA	Schule, Turnhalle, Kindergarten, Betreuung	II
Gemeindehaus, Saal	Verwaltung Saalbetrieb	II
Vereinshaus	Vereine Feuerwehr	II
Grossabünt	Sport, Schwimmen, Anlässe	II
Werkhof, Ganada	Werkhof	III
Postplatz, Under Atzig	Post, Bushaltestelle, Parkplatz	III
ARA Bendern	Kläranlage	III

## A. Bauzonen

### Dorfkernzone Bendern (DK)

Art. 9

- 1 Die Dorfkernezone Bendern dient der Erhaltung und zum Schutz des historischen Kerns um Kirche und Pfarrhaus. Sie ist bestimmt für Wohnen, private Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie. Zulässig sind nicht störende Betriebe.
- 2 Die bestehende Siedlungsstruktur ist bestmöglich zu erhalten. Neubauten, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, haben sich an der bestehenden Siedlungsstruktur betreffend der Fassadenfluchten bzw. Baukörperstellung zu orientieren. Die Stellung und Proportion der Bauten, deren Längen- und Höhenmasse, die Dachform wie auch Struktur sowie Material und Farbe der Fassade sind so zu wählen, dass sich mit den umliegenden Bauten und Anlagen ein gutes ortsbauliches Ensemble ergibt.
- 3 Alle Bauvorhaben sind frühzeitig der Gemeinde zur Vorprüfung vorzulegen. Die Gemeinde kann nach Bedarf externe Fachleute beiziehen. Die im Einzelfall einschlägigen ortsbaulichen Rahmenbedingungen legt die Gemeinde fest. Die Gemeinde legt zusammen mit der Baubehörde und der Denkmalpflege unter Einbezug des Bauwerbers die anzuwendenden Bauvorschriften fest. Der Bauwerber hat mit geeigneten Unterlagen den Nachweis der Einfügung in das Ortsbild zu erbringen.

### Wohnzonen 2 und 3 (W2 und W3)

Art. 10

- 1 Die Wohnzonen 2 und 3 dienen primär dem Wohnen. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gemäss Art. 8 (Zonenschema) zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen. Es sind nicht störende Betriebe zulässig.

### Arbeitszone A (AA)

Art. 11

- 1 Diese Zone ist für personalintensive Dienstleistungsbetriebe in kundenattraktiver Lage mit mittlerem Kundenverkehr und geringen Aussenbetriebsflächen bestimmt, die wegen störender Einwirkungen (Emissionen, Verkehrsaufkommen, Flächenansprüchen etc.) in den Wohnzonen nicht zulässig oder in die vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht integrierbar sind.
- 2 In diesen Zonen sind Bauten und Anlagen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gemäss Art. 8 (Zonenschema) zulässig. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- 3 Die zulässige Gebäudehöhe von 20 m ist baulich umzusetzen. In begründeten Fällen bei Vorlage eines Gesamtkonzeptes kann der Gemeinderat eine Etappierung mit geringerer Gebäudehöhe zulassen, wenn die Foundation und Tragwerksausbildung sowie die Erschliessung für einen Vollausbau nachgewiesen werden. Die Errichtung eines Untergeschosses ist verpflichtend.



- 4 Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Gemeinde kann die Ausführung einer retentionsfähigen Dachkonstruktion vorschreiben.

#### Arbeitszone B (AB)

Art. 12

- 1 Diese Zone ist für Industrie-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe mit geringem Kundenverkehr und geringem bis mittlerem Aussenflächenbedarf bestimmt.
- 2 In diesen Zonen sind Bauten und Anlagen für Dienstleistungs-, Industrie- und Produktionsbetriebe gemäss Zonenschema zulässig, die wegen störender Einwirkungen in den Wohnzonen nicht erlaubt sind. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- 3 Die zulässige Gebäudehöhe von 22 m ist baulich umzusetzen. In begründeten Fällen bei Vorlage eines Gesamtkonzeptes kann der Gemeinderat eine Etappierung mit geringerer Gebäudehöhe zulassen, wenn die Foundation und Tragwerksausbildung sowie die Erschliessung für einen Vollausbau nachgewiesen werden.
- 4 Die Bebauung im Gebiet Selemeder richtet sich nach den Spezialbauvorschriften "Industrie- und Gewerbezone Selemeder".
- 5 Die Bebauung im Gebiet Ober Au richtet sich nach den Spezialbauvorschriften "Gewerbezone Ober Au".
- 6 Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Gemeinde kann die Ausführung einer retentionsfähigen Dachkonstruktion vorschreiben.

#### Gewerbe- und Lagerzone Ganada (GL)

Art. 13

- 1 In der Gewerbe- und Lagerzone Ganada sind Bauten und Anlagen für personalextensive Gewerbebetriebe mit grossem Aussenbetriebsflächenbedarf gemäss Zonenschema zulässig. Sie ist für Abstell- und Lagerzwecke von Bauhandwerks- und ähnlichen Betrieben (Hoch- und Tiefbau, Zimmerei, Aushub- und Gärtnereibetriebe wie auch Betonwerke und Materialaufbereitung) zur Abdeckung des Eigenbedarfs bestimmt. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

Art. 14

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

### **B. Landwirtschaftszone**

#### Landwirtschaftszone (LW)

Art. 15

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 16 BauG).

### **C. Schutz- und Gefahrenzonen**

#### Freihaltezone (F)

Art. 16

- 1 Freihaltezone sind von allen Bauten und Anlagen freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.
- 2 Die räumlich-gestalterische Gliederung der Übergangsbereiche zwischen Bau- und Schutzzonen muss eine angemessene Anpassung an den Charakter der angrenzenden Schutzzone gewährleisten.

## D. Weitere Zonen

### Reservezone (R) Art. 17

- 1 In der Reservezone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 18 BauG).

### Übriges Gemeindegebiet (ÜG) Art. 18

- 1 Im übrigen Gemeindegebiet gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 19 BauG).

### Waldgebiet (W) Art. 19

- 1 Das Waldgebiet ist dem sachlichen und rechtlichen Geltungsbereich durch das Waldgesetz mit zugehörigen Verordnungen zugeordnet.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Gemeinde trifft die nötigen Anordnungen bezüglich Gestaltung, Stellung und Grösse der Bauten.

### Gewässer Art. 20

- 1 Das Gewässer ist dem sachlichen und rechtlichen Geltungsbereich durch das Gewässerschutzgesetz mit zugehörigen Verordnungen zugeordnet.
- 2 In den Wasserschutzgebieten gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 24 GSchG sowie die darauf basierenden Verordnungen).

### Verkehrsflächen (VI / VA) Art. 21

- 1 Öffentliche Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen und dergleichen sind im Zonenplan als Verkehrsflächen bezeichnet.
- 2 Verkehrsflächen nach Absatz 1 sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar. Vorbehalten bleibt Art. 42 Abs. 5 des Baugesetzes (BauG).
- 3 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.

## E. Hinweise (überlagernd)

### Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften Art. 22

- 1 Gestützt auf Art. 21 und 24 BauG kann die Gemeinde für ein bestimmt umgrenztes Gebiet einen Überbauungsplan, Gestaltungsplan und/oder Spezialbauvorschriften erlassen. Es gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

### Unter Schutz gestellte Kulturgüter Art. 23

- 1 Der Schutz, die Erhaltung und die Pflege von Kulturgütern erfolgen gemäss den Vorgaben des Kulturgütergesetzes (Art. 48 KGG).

### Archäologischer Perimeter Art. 24

- 1 Der archäologische Perimeter dient der frühzeitigen Koordination von archäologischen Untersuchungen und Bauarbeiten in den darin ausgewiesenen Gebieten. Es gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 23 KGG).

### Naturschutzgebiet Art. 25

- 1 Der Schutz von Naturschutzgebieten erfolgt gemäss den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (Art. 19 NSchG) sowie den darauf basierenden Verordnungen.
- 2 Für das Naturschutzgebiet „Gampriner Seelein“ gelten die Bestimmungen der Verordnung LGBI 1962 Nr. 2/2.

---

Wasserschutzgebiet Art. 26

- 1 In den Wasserschutzgebieten gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 24 GSchG) sowie die darauf basierenden Verordnungen.
- 2 Für die Wasserschutzgebiete entlang des Rheins gelten die Bestimmungen der Verordnung LGBl 1988 Nr. 60.

---

Schutzzone Art. 27

- 1 In den Schutzzonen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 24 GSchG) sowie die darauf basierenden Verordnungen.
- 2 Für die Schutzzonen „Maurerberg“ sowie „Oberau“ und „Spetzau“ gelten die Bestimmungen der Verordnungen LGBl 2001 Nr. 53 und LGBl 2014 Nr. 188.

## **2 Bau- und Gestaltungsvorschriften**

---

Allgemeine Vorschriften Art. 28

- 1 Neu-, Um- und Anbauten sind mit Rücksicht auf Struktur und Massstab in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 2 Die Baukörperstellung, kubische Gliederung, Materialwahl und Farbgebung ist unter besonderer Berücksichtigung der Aussenräume und der landschaftlich-topografischen Gegebenheiten weitgehend auf die charakteristischen Merkmale der ortsüblichen Bauweise abzustimmen.
- 3 Im Interesse des Ortsbildschutzes kann die Gemeinde detaillierte gestalterische Auflagen vorschreiben.

### **A. Bauvorschriften**

---

Nutzungsziffern Art. 29

- 1 Die Nutzungsziffern sind in Art. 8 (Zonenschema) verbindlich festgelegt.
- 2 Als Grünflächen dürfen folgende Flächen angerechnet werden:
  - bepflanzte und nicht versiegelte Flächen
  - Fusswege innerhalb der begrünter Fläche
  - nicht überdeckte wie auch nicht mehr als dreiseitig umschlossene Sitzgelegenheiten
  - Natur-Steingärten und Natur-Kiesflächen soweit diese nicht als Abstellplatz für Motorfahrzeuge genutzt werden. Diese Fläche darf max. 10 % der minimalen Grünflächenziffer betragen
  - begrünte Dachflächen über unterirdische Bauteile, wenn diese in die Umgebung integriert sind.

---

Zulässige Gebäudehöhe bei Hanglagen Art. 30

- 1 Ab einer Hangneigung von 20% wird ein Höhenzuschlag bis max. 0.50 m der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Anhang 1 gewährt.
- 2 Messung Hangneigung: Die berechnete Hangneigung wird zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt auf der umlaufenden Linie des jeweiligen notwendigen Abstandes ermittelt. Die berechnete Hangneigung ist durch ein Vermessungs- oder Ingenieurbüro entsprechend den Beilagen Anhängen 1 und 2 beizubringen.

---

Grenzabstände Art. 31

- 1 Der Grenzabstand ist, soweit nicht durch BauG, Überbauungs- und Gestaltungspläne oder andere Planungsinstrumente festgelegt, abhängig von der Gebäudehöhe und -länge.
- 2 Für die Arbeitszonen gelten die baugesetzlichen Abstände.
- 3 Es wird unterschieden zwischen grossem und kleinem Grenzabstand.

- 4 Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage und Orientierung der Hauptwohnräume angewandt und gilt für die zugehörige Fassade der Hauptbaute. In Grenzfällen oder bei quadratischem Grundriss bestimmt die Gemeinde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade. Der grosse Grenzabstand beträgt mindestens 5.00 m.

Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten mit einer Gebäudehöhe von höchstens 4.00 m inkl. allfälliger Geländer. Diese haben auf der Hauptgebäudeseite nur einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.

a) Der grosse Grenzabstand errechnet sich wie folgt:

$$gGA = \frac{H}{2.5} + \frac{L}{5}$$

gGA = grosser Grenzabstand  
 H = zugehörige Fassadenhöhe  
 L = zugehörige Fassadenlänge

b) Kleiner Grenzabstand:

Der kleine Grenzabstand gilt für sämtliche anderen Fassaden. Er entspricht 2/3 des grossen Grenzabstandes. Der kleine Grenzabstand errechnet sich wie folgt:

$$kGA = \frac{2}{3} \times \left( \frac{H}{2.5} + \frac{L}{5} \right)$$

kGA = kleiner Grenzabstand  
 H = zugehörige Fassadenhöhe  
 L = zugehörige Fassadenlänge

In jedem Fall ist der baugesetzliche Abstand einzuhalten.

- 5 Abweichungen von diesen Grenzabständen sind, soweit die im Baugesetz festgelegten Minimalabstände eingehalten werden, dann zulässig, wenn diese durch eine entsprechende Grundrisskonzeption keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität (Besonnung, Belichtung, Schutz der Individualsphäre etc.) des Neubaus wie auch der benachbarten Liegenschaften ergeben. Hierzu sind die erforderlichen Nachweise für eine Beurteilung durch die Gemeinde vorzulegen.
- 6 Die Zonengrenze gilt als Baugrenze zur Nichtbauzone. Vorbehalten bleiben die nachbarrechtlichen Grenzabstände.
- 7 Bauten und Anlagen können bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn eine diesbezügliche Vereinbarung mit den betreffenden Nachbarn vorliegt. Das Grenzbaurecht muss als Dienstbarkeit vor Baubeginn im Grundbuch eingetragen werden.

Auch bei zusammengebauten Gebäuden auf zwei verschiedenen Grundstücken gilt deren Gesamtabmessung als Gebäudelänge. Somit ermitteln sich auch die Grenzabstände auf der Grundlage dieser Gesamtlänge.

#### Abstand zu noch nicht projektierten oder nicht ausgebauten Strassen

Art. 32

- 1 Der Strassenabstand hat bei noch nicht projektierten Strassenführungen von der Mitte des Ausbauquerschnittes:
- mindestens 8.00 m bei voraussichtlichen Sammel- und Hauptstrassen zu betragen.

Bei Garagen, deren Ausfahrt direkt auf die Strasse führt, ist ein zusätzlicher Abstand von 1.5 m einzuhalten.

---

Erschliessung Art. 33

- 1 Die Gemeinde kann für Anschlüsse von Grundstücken an die öffentlichen Werkleitungen Anschluss- und Benützungsgebühren erheben.
- 2 Die Gemeinde erlässt dafür die nötigen Reglemente.

---

Abstellplätze für Motorfahrzeuge in den Arbeitszonen Art. 34

- 1 Die Gemeinde legt in der Arbeitszone A und B die notwendige Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge im Einzelfall fest und berücksichtigt dabei die vorhandenen Kapazitäten der öffentlichen Parkieranlagen. Sie kann Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks, die durch solche Anlagen einen Mehrwert erhalten, mit einem angemessenen Betrag belasten. Ergänzende Bestimmungen hierzu werden in einem gesonderten Reglement festgelegt.

---

Immissionen Art. 35

- 1 Die Empfindlichkeitsstufen (ES) sind in Art. 8 (Zonenschema und Tabelle) verbindlich festgelegt.
- 2 Der Schutz vor Immissionen erfolgt gemäss der Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV).

## **B. Gestaltungsvorschriften**

---

Gestaltung Art. 36

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Neben der Stellung und Gliederung der Baukörper kommt der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume eine besondere Bedeutung zu.
- 2 In überwiegend bebauten Gebieten gilt es, durch Gestaltungsmassnahmen die vorhandene Wohnqualität zu erhalten resp. zu fördern. Neu- und Umbauten müssen sich in den Siedlungsbestand einordnen.
- 3 Bei Bauvorhaben ist neben der kubischen Gliederung, der Material- und Farbwahl insbesondere auf die Stellung bzw. Lage und Einfügung des Gebäudes in die bestehende Siedlungsstruktur (Stellung zur Strasse und zu anderen Bauten) wie auch das gewachsene Gelände (möglichst geringe Veränderungen des Verlaufes und Charakters) Bedacht zu nehmen. Zugänge zu den Bauten wie auch Zufahrten und Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind so anzulegen, dass sie zu einem attraktiven Strassenraum beitragen und keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben.
- 4 Abweichungen von Gestaltungsvorschriften sind als Ausnahme dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass sich dadurch eine bessere architektonische Lösung wie auch Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild ergibt.  
Je nach Lage des Bauvorhabens ist die Nah- und Fernwirkung des Bauvorhabens anhand einer Dokumentation der umgebenden Bauten und Anlagen bzw. der bestehenden Gebäudegruppen und Landschaftsbereiche sowie eine nachvollziehbare Simulation der geplanten Bauten bzw. Baumassnahmen darzulegen.

---

Dächer und Dachaufbauten Art. 37

- 1 Dächer (Anhang 3) sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

- 2 In den Wohnzonen gilt das Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von min. 20° bis max. 40° als ortsüblich. Abweichungen von dieser Dachform sind möglich, wenn eine gute Einpassung des Orts- und Landschaftsbildes nachgewiesen werden kann.
- 3 Flachdächer als Hauptdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flachdachflächen über Haupteingängen, Sitzplätzen, Garagen und Nebenbauten bis 25 m<sup>2</sup>.
- 4 Die Farbwahl des Dacheindeckungsmaterials ist auf die in direkter Umgebung situieren Bauten abzustimmen. Auf eine geschlossen wirkende Dachlandschaft ist ausreichend Rücksicht zu nehmen.
- 5 Es sind weitgehend geschlossene Dachflächen auszuführen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter dürfen zusammen nicht mehr als zwei Fünftel der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
- 6 Bei geschützten und registrierten Kulturgütern besteht kein Anspruch auf die Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster, Oberlichter, Solar- und Photovoltaikanlagen, sofern nicht eine positive Beurteilung des Amtes für Kultur vorliegt.

#### Einfriedungen, Stützmauern und Bepflanzungen

Art. 38

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Hecken sowie Stützmauern haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Zulässige Höhen und Strassenabstände richten sich nach dem Baugesetz. Sicht- und Windschutzwände bei Sitzplätzen sind nur in beschränktem Ausmass bis zu einer Höhe von 2.00 m in den zur Gewährleistung der Privatsphäre erforderlichen Bereichen zulässig. Die Ausführung der Sichtelemente ist hinsichtlich der Farbgebung und Material der Umgebung so anzupassen, dass eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

#### Umgebungsgestaltung

Art. 39

- 1 Zugänge zu den Bauten wie auch Zufahrten und Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind so anzulegen, dass sie zu einem attraktiven Strassenraum beitragen und keine Beeinträchtigung des Ort- und Landschaftsbildes ergeben.  
Künstliche Böschungen wie auch Stützmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Unumgängliche Geländeänderungen sind so vorzunehmen, dass sie sich in den Geländeverlauf der Umgebung einpassen. Aufgeschüttete Sitzplätze sind nur bei einer nachgewiesenen, guten Integration in das Ortsbild zulässig.
- 2 Bäume, Sträucher wie auch Gartenanlagen haben sich in die Umgebung gut einzufügen. Bäume dürfen entlang von Strassen gepflanzt werden, wenn eine Freihaltung des Lichtraumprofils der Fahrbahn gewährleistet werden kann. Es sind vornehmlich einheimische und standortgerechte Arten anzupflanzen. Die Gemeinde kann die Pflanzung von Bäumen, Büschen etc. wie auch die Beseitigung von Pflanzen bzw. Gartenanlagen anordnen, wenn diese störend in Erscheinung treten oder die öffentliche Sicherheit beeinträchtigen.
- 3 Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Die Gemeinde kann entsprechende Auflagen in der Baubewilligung vorschreiben.

#### Alternative Energiegewinnungsanlagen

Art. 40

- 1 Sonnenkollektoren sind zur alternativen Wärmergewinnung und Stromerzeugung zugelassen, wenn eine gute Integration in die betreffende Dachfläche wie auch die umgebende Dachlandschaft gewährleistet ist (farbliche Abstimmung der Sonnenkollektoren mit dem Dachdeckungsmaterial, Anordnung innerhalb der Dachfläche hinsichtlich Lage und Neigungswinkel u.ä.m.). Blendungen durch Sonnenenergieanlagen sind zu vermeiden.
- 2 Der Gemeinderat kann für die alternative Energiegewinnung in einem Reglement spezielle Bauvorschriften erlassen.



### **C. Schutzvorschriften**

#### **Ortsbildinventar Art. 41**

- 1 Der Gemeinderat stützt sich zur Bewertung der historisch und architektonisch wertvollen Bauten und Anlagen auf das Ortsbildinventar der Gemeinde, welches den Eigentümern und Baubehörden als Hilfsmittel zur Bewertung des Bauprojektes im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens dient.
- 2 Zum Erhalt von für das Ortsbild bedeutsamen Bauten bzw. Gebäudegruppen können bei Um-, An- und Zubauten wie auch dem Ensemble angepassten Neubauten Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise gewährt werden.

### **IV. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Vollzug und Revision Art. 42**

- 1 Zuständig für den Erlass und Änderung von Bauordnung und Zonenplan sowie Richt-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie Reglementen ist der Gemeinderat.
- 2 Die Gemeinde überprüft periodisch, in der Regel alle acht Jahre, die Planungsmittel der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

#### **Kommission und Beratung Art. 43**

- 1 Die Gemeinde bestellt eine Kommission, welche diese in Bau- und Planungsgeschäften wie Richt-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen, grösseren Bauvorhaben sowie Bauten berät.
- 2 Die Gemeinde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

#### **Gebühren und Kostenbeteiligung Art. 44**

- 1 Gebühren und die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
- 2 Gebühren (Anschlussgebühren, Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von Strassen wie auch von Ver- und Entsorgungsanlagen der Grund-, Grob- und der Feinerschliessung. Die Gebühren können verursachergerecht ausgestaltet werden.
- 3 Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Begünstigten abhängig machen.

#### **Aufhebung bisherigen Rechts Art. 45**

- 1 Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:
  - a) die Bauordnung vom 1. Januar 2009
  - b) die Bauvorschriften für den Kernzonenbereich Bendern vom 15. Oktober 1982

#### **Ausnahmen Art. 46**

- 1 Das Verfahren für die Erteilung von Ausnahmen richtet sich nach dem Baugesetz.
- 2 Ausnahmen sind in Einzelfällen zudem zulässig, wenn die Anwendung der Vorschriften dieser Bauordnung objektiv eine ortsbaulich wesentlich bessere Lösung verunmöglichen würde.

1 Diese Bauordnung tritt nach Genehmigung durch die Regierung des Fürstentums Liechtenstein mit der Kundmachung in Kraft.

Gamprin, 9.6.2020

Vaduz, ..... 14. Juli 2020

GRB vom 20.02.2019  
GRB vom 02.10.2019

LNR / BNR. 2020-1037 / 2020-1118

Gemeinde Gamprin

Regierung  
des Fürstentums Liechtenstein

  
.....  
Johannes Hasler, Gemeindevorsteher



  
.....  
Adrian Hasler, Regierungschef

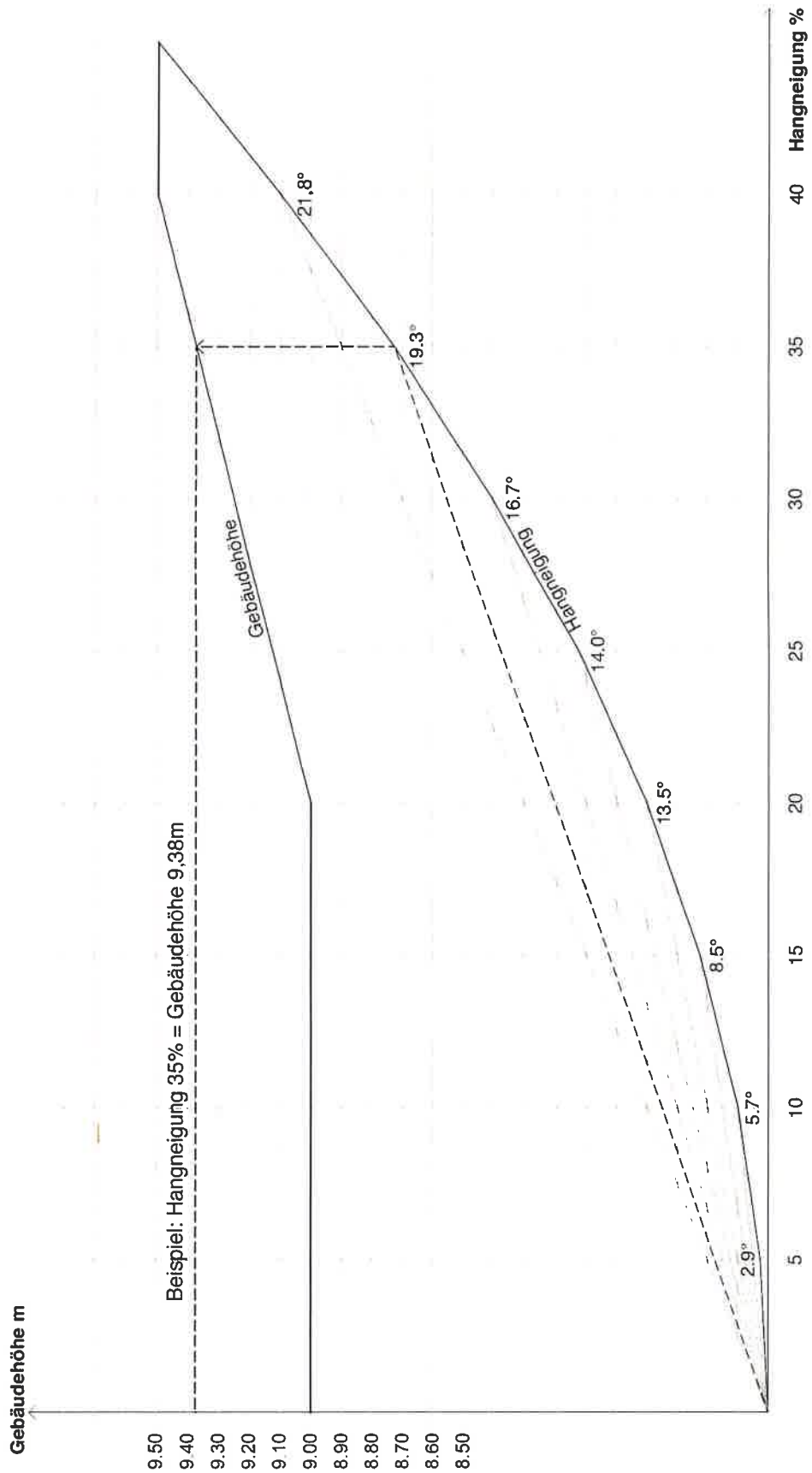


*Amthliche Kundmachung: 11. Sept. 2020*

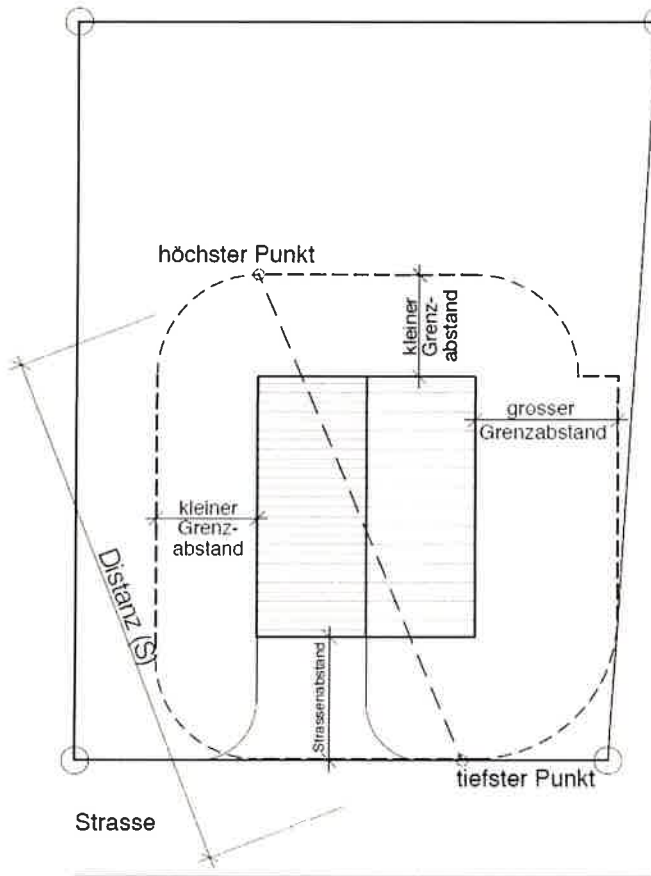


## V. ANHÄNGE


### Anhang 1 - Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen 2 Art. 30 Abs. 1




Anhang 2 - Messung Hangneigung Art. 30 Abs. 2



**Legende:**

 umlaufende Linie des jeweiligen notwendigen Abstandes, wie z. B.:

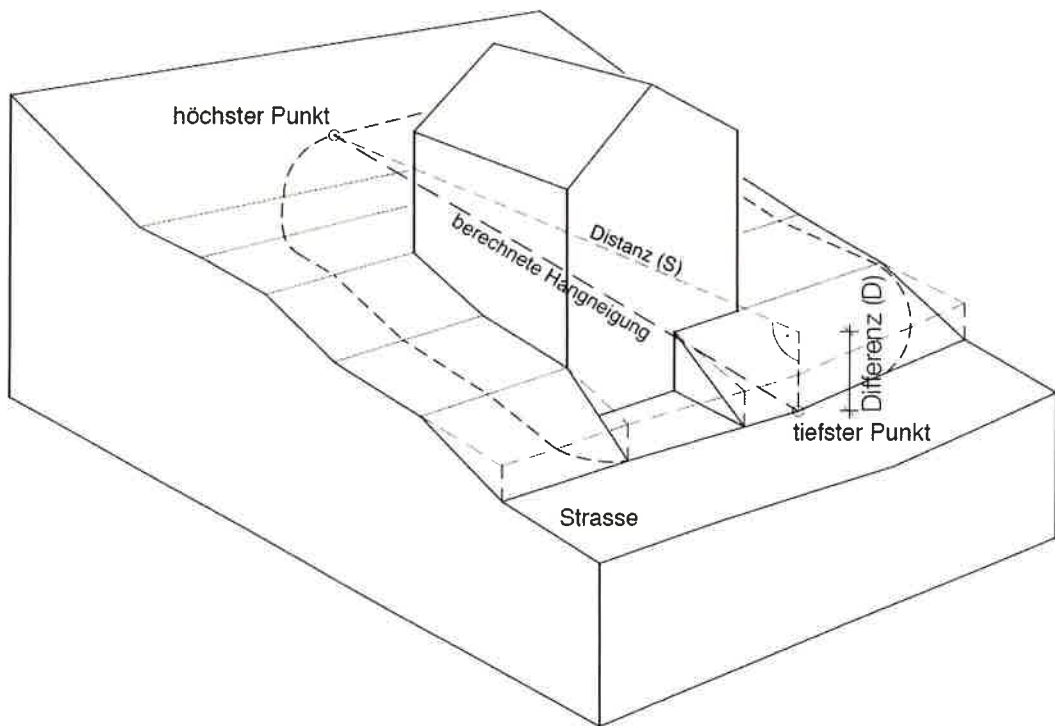
- kleiner Grenzabstand
- grosser Grenzabstand
- Strassenabstand
- Waldabstand
- Gewässerabstand

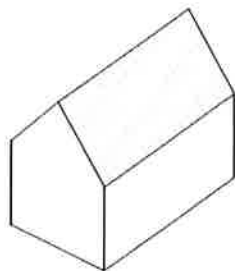
 berechnete Hangneigung

- gemessen wird auf dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain

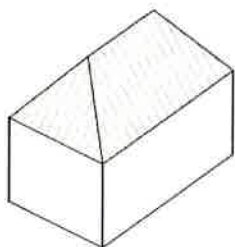
**Berechnungsbeispiel**

höchster Punkt	+6.32 m
tiefster Punkt	-0.84 m
Differenz (D)	7,16 m
Distanz (S)	20.45 m
Hangneigung in ‰ (100xD/S)	35 ‰
max. zulässig gemäss Anhang 1	9.38 m



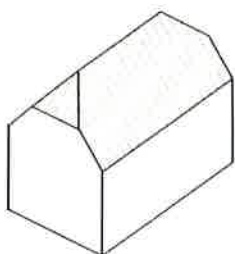


**1. SATTELDACH**



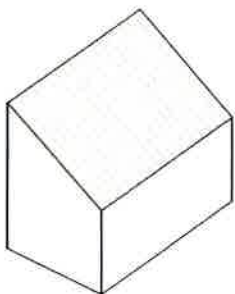
**2. WALMDACH**

Zulässig mit Nachweis



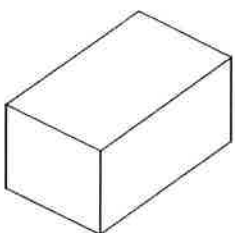
**3. KRÜPPEL-  
WALMDACH**

Zulässig mit Nachweis



**4. PULTDACH**

Zulässig mit Nachweis



**5. FLACHDACH**

Zulässig mit Nachweis