

Bauordnung

Inhaltsübersicht

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
Gegenstand und Zweck	Art. 1..... 4
II. PLANUNGSRECHT	4
1. Planungsgrundsätze	4
Planungsgrundsätze	Art. 2..... 4
2. Grundlagen	4
Grundlagen	Art. 3..... 4
3. Überkommunale Zusammenarbeit	4
Überkommunale Zusammenarbeit	Art. 4..... 4
4. Richtplanung	5
Gemeinderichtplan.....	Art. 5..... 5
III. GRUNDORDNUNG	5
Grundordnung	Art. 6..... 5
1. Zonenplan und -vorschriften	5
Festsetzungen und Hinweise	Art. 7..... 5
Zonenschema	Art. 8..... 7
A. Bauzonen	8
Dorfkernzone Bendern (DK)	Art. 9..... 8
Zentrumszone Unterbendern	Art. 9a..... 8
Wohnzonen 2 und 3 (W2 und W3)	Art. 10..... 9
Arbeitszone A (AA)	Art. 11..... 9
Arbeitszone B (AB)	Art. 12..... 9
Gewerbe- und Lagerzone Ganada (GL)	Art. 13..... 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Art. 14..... 10
B. Landwirtschaftszone	10
Landwirtschaftszone (LW)	Art. 15..... 10
C. Schutz- und Gefahrenzonen	10
Freihaltezone (F)	Art. 16..... 10
D. Weitere Zonen	10
Reservezone (R)	Art. 17..... 10
Übriges Gemeindegebiet (ÜG).....	Art. 18..... 10
Waldgebiet (W).....	Art. 19..... 10
Gewässer.....	Art. 20..... 11
Verkehrsflächen (VI / VA)	Art. 21..... 11
E. Hinweise (überlagernd)	11
Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften	Art. 22..... 11
Unter Schutz gestellte Kulturgüter	Art. 23..... 11
Archäologischer Perimeter	Art. 24..... 11
Naturschutzgebiet.....	Art. 25..... 11
Wasserschutzgebiet.....	Art. 26..... 11
Schutzzone	Art. 27..... 11

2. Bau- und Gestaltungsvorschriften	12
Allgemeine Vorschriften	Art. 28..... 12
A. Bauvorschriften	12
Ausnützungsziffer	Art. 29..... 12
Zulässige Gebäudehöhe bei Hanglagen	Art. 30..... 12
Grenzabstände	Art. 31..... 12
Abstand zu noch nicht projektierten oder nicht ausgebauten Strassen.....	Art. 32..... 12
Erschliessung	Art. 33..... 12
Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	Art. 34..... 13
Immissionen	Art. 35..... 13
B. Gestaltungsvorschriften	13
Gestaltung	Art. 36..... 13
Dächer und Dachaufbauten	Art. 37..... 13
Einfriedungen, Stützmauern und Bepflanzungen.....	Art. 38..... 14
Umgebungsgestaltung	Art. 39..... 14
Alternative Energiegewinnungsanlagen	Art. 40..... 14
C. Schutzvorschriften	15
Ortsbildinventar	Art. 41..... 15
IV. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15
Vollzug und Revision	Art. 42..... 15
Kommission und Beratung	Art. 43..... 15
Gebühren und Kostenbeteiligung	Art. 44..... 15
Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 45..... 15
Ausnahmen	Art. 46..... 15
Inkrafttreten.....	Art. 47..... 16
V. ANHÄNGE	17
Anhang 1 - Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen gemäss Art. 30 Abs. 1.	17
Anhang 2 – Dachformen Art. 37	18

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 Ortsbildes und attraktiven Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten qualitativ zu entwickeln;
 - c. Genügend Freiräume, attraktive Wege sowie Kultur- und Naturobjekte und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlung sowie ökologische Vernetzungsflächen 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 Bändern Art. 9
- Zentrumszone Unterbändern Art. 9a
- 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 Art. 42 BauG	GZ Art. 45 BauG / Art. 39a	Gebäudehöhe in m Art. 40, 41 und 54 BauG	Gebäude- länge Art. 40 und 41 BauG	Dienstleistungs- und / oder Gewerbeanteil in %	Empfindlichkeits- stufe (ES) Art. 29 USG
		max.	min.	max.	max.	max.	Stufe
9	Dorfkernzone ¹						II
9a	Zentrumszone Unterbendern ⁵	Gemäss ÜP		Gemäss ÜP	Gemäss ÜP		III
10	Wohnzone 2	0.60	0.40	9.00	30.00	30	II
10	Wohnzone 3	0.70	0.30	12.00	30.00	35	II
11	Arbeitszone A ³			22.00 ²	frei ⁴		III
12	Arbeitszone B ²			22.00 ²	frei ⁴		IV
13	Gewerbe- und Lagerzone Ganada			22.00	frei ⁴		IV
14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ³			frei ⁴	frei ⁴		⁶
15	Landwirtschaftszone			22.00 ⁴	frei 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 Selemeder und Ober Au richtet sich nach den jeweiligen Spezialbauvorschriften.

4) Vorbehalten bleiben die Anforderungen bezüglich der Siedlungs- und Architekturqualität sowie des Ortsbild- und Landschaftsschutzes.

5) In der Zentrumszone Unterbendern gilt eine Überbauungsplanpflicht.

6) 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
Grossabüht	Sport, Schwimmen, Anlässe	II
Werkhof, Ganada	Werkhof	III
Postplatz, Under Atzig	Post, Bushaltestelle, Parkplatz	III
ARA Benden	Kläranlage	III

A. Bauzonen

Dorfkernzone Benden (DK)

Art. 9

- 1 Die Dorfkernzone Benden 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.

Zentrumszone Unterbenden

Art. 9a

- 1 Die Zentrumszone Unterbenden ist bestimmt für Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen. Die Gemeinde kann minimale und maximale Nutzungsanteile im Überbauungsplan vorschreiben.
- 2 Räume im Erdgeschoss entlang der öffentlichen Aussenräume (Strassen, Plätze und dergleichen) haben eine Geschosshöhe vom mindestens 4 m aufzuweisen und sind publikumsattraktiven Nutzungen vorbehalten. Darunter fallen beispielsweise Verkaufsgeschäfte, Gemeinschaftsräume, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sowie Eingangsbereiche und Schalter von Unternehmen und Verwaltung. Weiter zulässig sind Fahrradabstellräume.
- 3 Die zulässigen Masse richten sich nach dem Zonenschema. Die zulässige Ausnützungsziffer in den Baubereichen sowie die maximale Ausdehnung (Baulinien) werden im Überbauungsplan festgelegt.
- 4 Für Bauten und Anlagen sowie Freiräume gelten erhöhte Anforderungen an Gestaltung, Nutzung und Erschliessung. Bei Neu- und Ersatzbauten sowie grösseren Umbauten sind Bauvorhaben durch das Begleitgremium Entwicklung Unterbenden von Beginn an zu begleiten und abschliessend beurteilen zu lassen. Der Masterplan Unterbenden gilt richtungsweisend, soweit Inhalte daraus nicht rechtsverbindlich in der Bauordnung oder im Überbauungsplan mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften vorgegeben sind.
- 5 Parkieranlagen für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich nur unterirdisch oder in Parkieranlagen der Gemeinde zulässig. Tiefgarageneinfahrten sind in die Bauten zu

integrieren. Warenumsatz sowie vereinzelte Kurzzeitparkplätze sind in begründeten Fällen auch oberirdisch zulässig. Die Zufahrten zu den Parkieranlagen sind gebündelt und gemäss Vorgabe des Überbauungsplans zu erstellen. Die Gemeinde und das Land können je nach Verkehrsaufkommen eine rückwärtige Anlieferung vorschreiben. Der Umgang mit dem Verkehr ist gesamtheitlich in einem Mobilitätskonzept nach Vorgaben der Gemeinde aufzuzeigen.

- 6 Bei Bauvorhaben kann eine Zertifizierung bezüglich Nachhaltigkeit eingefordert werden. Generell gelten die Nachhaltigkeitsziele gemäss Masterplan, welche richtungsweisend sind.

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 mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gemäss Art. 8 (Zonenschema) zulässig. 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 Fundation 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.
- 5 Der Umgang mit dem Verkehr ist gesamtheitlich in einem Mobilitätskonzept nach Vorgaben der Gemeinde aufzuzeigen.

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 stark störende 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 Fundation 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.

- 7 Der Umgang mit dem Verkehr ist gesamtheitlich in einem Mobilitätskonzept nach Vorgaben der Gemeinde aufzuzeigen.

Gewerbe- und Lagerzone Ganada (GL)

Art. 13

- 1 In der Gewerbe- und Lagerzone Ganada sind Bauten und Anlagen für stark störende, 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. Je nach Nutzung gemäss Zonenschema sind nicht störende Betriebe (ES II) oder mässig störende Betriebe (ES III) zulässig.

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 Freihaltezonen 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 Grundwasserschutzgebieten 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 LGBI 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 LGBI 2001 Nr. 53 und LGBI 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

Ausnützungsziffer

Art. 29

- 1 Die Ausnützungsziffern sind in Art. 8 (Zonenschema) verbindlich festgelegt.
- 2 Bei Neubauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten ist das festgelegte Mass der Nutzung (Ausnützungsziffer) zu mindestens 70% auszuschöpfen.
- 3 Werden Bauvorhaben bewilligt, welche die Mindestausschöpfung gemäss Absatz 2 nicht erreichen, so sind die Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 2 später auf der unbebauten Grundstücksfläche oder eine Aufstockung noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.
- 4 Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse (insbesondere topographische) vorliegen oder wenn aufgrund anderer Bauvorschriften (bspw. Grenzabstände) die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses nachweislich nicht möglich ist.

Zulässige Gebäudehöhe bei Hanglagen

Art. 30

- 1 Ab einer Hangneigung von 20% wird ein Höhenzuschlag auf die Gebäudehöhe gewährt. Der Höhenzuschlag beträgt 0.025 m pro Prozentpunkt Hangneigung über 20%. Der Höhenzuschlag beträgt maximal 0.50 m (entspricht 40% Hangneigung).
- 2 Der Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen wird wie folgt berechnet:
 $(\text{Hangneigung (in \%)} * 100 - 20) * 0.025 \text{ m}$ (vgl. Anhang 1)

Grenzabstände

Art. 31

- 1 Es gelten in allen Zonen die Grenzabstände gemäss Art. 47 Baugesetz, vorbehalten bleiben Festlegungen in Überbauungs- und Gestaltungsplänen.
- 2 Die Zonengrenze gilt als Baugrenze zur Nichtbauzone. Vorbehalten bleiben die nachbarrechtlichen Grenzabstände.

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

Art. 34

- 1 Die Gemeinde legt in der Arbeitszone A und B sowie in der Zentrumszone Unterbendern die notwendige Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge im Einzelfall fest und berücksichtigt dabei die vorhandenen Kapazitäten der öffentlichen Parkieranlagen, die ÖV-Erschliessung sowie die Mobilitätskonzepte der Nutzer. In der Zentrumszone Unterbendern liegt die maximale Anzahl an Stellplätzen aufgrund der guten ÖV-Erschliessung mindestens 20% unter dem Soll gemäss Baugesetz. 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 den 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 2) 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 max. 40° als ortsüblich. Abweichungen von dieser Dachform sind möglich.

- 3 Flachdächer als Hauptdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flachdachflächen über Haupteingängen, Sitzplätzen, Garagen und Nebenbauten bis 25 m² sowie Flachdächer mit Photovoltaikanlagen.
- 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 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. 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.
- 2 Die Sichtweiten gemäss Norm dürfen bei Grundstückszufahrten durch allfällige Einfriedungen, Stützmauern, Bepflanzungen oder ähnliches nicht beeinträchtigt werden.

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 Orts- und Landschaftsbildes ergeben.
Künstliche Böschungen und Stützmauern über 1.00 m Höhe sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Geländeeinschnitte sind auch mit grösseren Höhen gestattet. Künstliche Böschungen, Geländeeinschnitte und Stützmauern haben sich in den Geländeverlauf der Umgebung einzupassen und sind gut zu gestalten (Bepflanzung, Proportionen, Bezug zu Gebäude und Umgebung etc.). 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.
- 4 Steingärten sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Steinhaufen und dergleichen als Kleinstrukturen, wenn sie ökologisch wertvoll gestaltet und gut in die Aussenraumgestaltung integriert werden.

Alternative Energiegewinnungsanlagen

Art. 40

- 1 Solaranlagen sind 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. Ebenfalls zulässig sind Solaranlagen an Fassaden inkl. Balkonbrüstungen, Stützmauern und dergleichen, sofern sich diese gut in die Umgebung

einfügen. Das Reglement Gestaltung Solaranlagen des Landes kann für die Beurteilung berücksichtigt werden.

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 Baugesuchverfahrens 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 Baukommission, welche bei grösseren Bauvorhaben beigezogen werden kann.
- 2 Die Gemeinde bestellt ein Begleitgremium zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Zentrumszone Unterbendern (Art. 9a). Das Begleitgremium Entwicklung Unterbendern besteht aus Vertretern der Gemeinde sowie Fachpersonen, wobei mindestens eine Fachperson mehr als Vertreter der Gemeinde zu bestellen ist.
- 3 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.

Inkrafttreten

Art. 47

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

Vom Gemeinderat erlassen am

20. Februar 2019 / 02. Oktober 2019 / 05. Februar 2025

Von der Regierung des Fürstentum Liechtenstein genehmigt am

14. Juli 2020 LNR 2020 – 1037 / BNR 2020 – 1118

06. Mai 2025 LNR 2025 – 623 / BNR 2025 – 804

Amtliche Kundmachung am

27. Mai 2025

Gemeindevorsteherung Gamprin

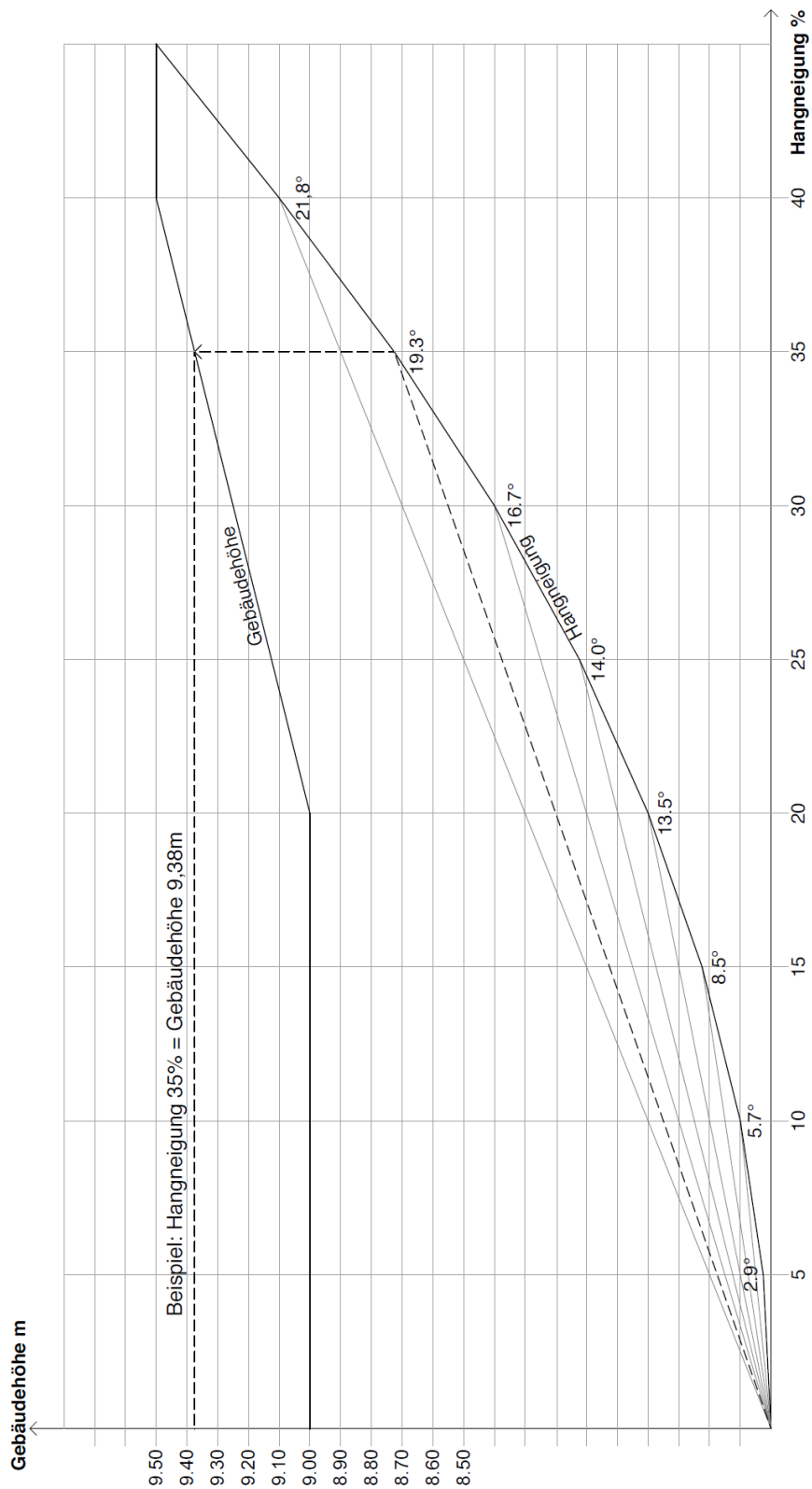

Johannes Hasler
Gemeindevorsteher

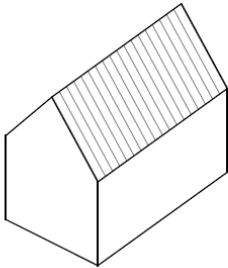
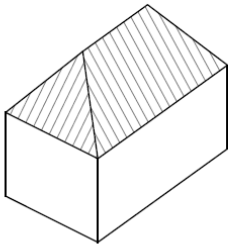
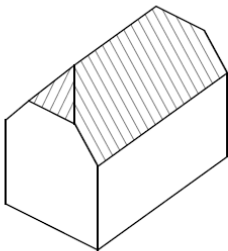
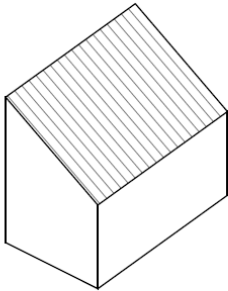
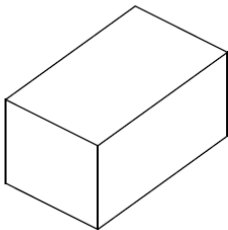


ANHÄNGE

Anhang 1 - Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen gemäss Art. 30 Abs. 1

Mit dem Gebäudehöhenzuschlag ergeben sich im geneigten Gelände folgende Gebäudehöhen:



	1. SATTELDACH
	2. WALMDACH
	3. KRÜPPEL- WALMDACH
	4. PULTDACH
	5. FLACHDACH