

Bauordnung

Gemeinde Planken
Fürstentum Liechtenstein

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines

Art. 1	Planungsziele und -grundsätze.....	4
Art. 2	Örtlicher Geltungsbereich.....	4
Art. 3	Planungsmittel	4
Art. 4	Baureife	5
Art. 5	Zonenplan	5

II. Zonenvorschriften

Art. 6	Wohnzone	6
Art. 7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 8	Landwirtschaftszone	6
Art. 9	Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken	7
Art. 10	Übriges Gemeindegebiet	7
Art. 11	Naturschutzzone... ..	7
Art. 12	Wald	7
Art. 13	Alpen	7
Art. 14	Naturgefahrenzonen	8
Art. 15	Temporäre Deponiezone	8

III. Bauvorschriften für die Wohnzone

Art. 16	Bauweise und Nutzung	9
Art. 17	Offene Bauweise	9
Art. 18	Gruppenbauweise	9
Art. 19	Bauten in Steilhanglagen	10
Art. 20	Grenzabstände	10

IV. Gestaltung

Art. 21	Gestaltung der Bauten	11
Art. 22	Gestaltung der äusseren Hülle	12
Art. 23	Gestaltung der Umgebung	13

V. Verfahrensvorschriften

Art. 24 Vollzug und Revision14
Art. 25 Vorabklärung 14
Art. 26 Ausnahmen 14
Art. 27 Gesetzliche Bestimmungen 14
Art. 28 Inkrafttreten15

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 3 des Baugesetzes LGBl. 1947 Nr. 44 nachstehende Gemeindebauordnung.

I. Allgemeines

Art. 1 Planungsziele und -grundsätze

1. Die Planung und Errichtung von Bauvorhaben hat sich nach den Zielen und Grundsätzen des Baugesetzes, der Landes- und der Ortsplanung der Gemeinde Planken zu orientieren.
2. Ziel sämtlicher Planungsmassnahmen ist eine geregelte und massvolle Weiterentwicklung Plankens als Bergdorf mit ganzjähriger Wohnnutzung.
3. Es gilt, hohe Wohnqualität zu schaffen und zu erhalten. Dies erfordert Rücksichtnahme auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine bewusste Gestaltung von Um- und Neubauten samt deren Umgebung wie auch des öffentlichen (Strassen, Plätze) und halböffentlichen (Höfe, Vorgärten) Raumes.
4. Die für das Ortsbild prägende alte Bausubstanz entlang der Dorfstrasse wie auch deren Strassenraumcharakter sind zu erhalten. Bei grösseren Parzellen oder bei einer gemeinsamen Bebauung mehrerer Grundstücke sollen durch eine räumliche Zusammenfassung der Baukörper grössere, zusammenhängende Grünflächen erhalten werden.
5. Bei der Errichtung von Neubauten und grösseren Erweiterungen bestehender Bauten ist die erhöhte Gefährdung durch Naturgefahren zwingend zu berücksichtigen.

Art. 2 Örtlicher Geltungsbereich

Bauordnung und Zonenplan gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Sie bilden zusammen die baurechtliche Ordnung der Gemeinde. Innerhalb des Gemeindegebietes wie auch der verschiedenen Zonen können Bereiche mit speziellen Bau- und/oder Gestaltungs- und/oder Nutzungsvorschriften ausgeschieden werden.

Art. 3 Planungsmittel

1. Die Bauordnung, der Zonenplan, das Kanalisations- und Wasserversorgungsreglement sowie weitere Planungsmittel, wie insbesondere Überbauungs- und Richtpläne mit Spezialbauvorschriften, Inventare des Ortsbildes, der Archäologie

und des Naturschutzes sowie die Naturgefahrenkartierung bilden die Grundlage für den Vollzug der Ortsplanung.

2. Die Planungsmittel dienen einer geordneten, ortsbaulich wie gestalterisch guten Entwicklung der Gemeinde und einer zweckmässigen Ausnutzung des verfügbaren Baulandes sowie einer ökonomischen Verwendung der öffentlichen Mittel bei dessen Erschliessungen.

Art. 4 Baureife

1. Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.
2. Baureif ist ein Grundstück u. a. dann, wenn keine erhebliche Gefährdung durch Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen, Lawinen oder anderen Naturgefahren gemäss den Naturgefahrenkarten besteht. In Gebieten, in denen gemäss der Naturgefahrenkartierung eine Gefährdung besteht, beurteilen die hierzu zuständigen Amtsstellen des Landes, unter welchen Bedingungen und Auflagen ein Bauvorhaben möglich ist. Diese Abklärungen sollen daher möglichst vor einer Projektierung eines Bauvorhabens durchgeführt werden.
3. Die Bauzone weist eine Grunderschliessung (Wasser, Abwasser- und Energieversorgung) über die bestehenden Gemeindestrassen sowie über die Landstrasse auf. Dadurch ist die Baureife für die erste Bautiefe entlang dieser Strasse gegeben. Bei Bebauung oder Abparzellierung grösserer Grundstücke hat die Erschliessung von Bauparzellen in der 2. und 3. Bautiefe durch die betreffenden Grundeigentümer in einer ortsplanerisch sinnvollen und bodensparenden Weise zu erfolgen. Dabei sind möglichst gemeinsame Anlagen für die jeweils benachbarten Grundstücke zu erstellen.

Art. 5 Zonenplan

1. Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die verschiedenen Zonen und örtliche Bereiche mit speziellen Bau-, Gestaltungs- sowie Nutzungsvorschriften und legt jeweils die Art und das Mass der Nutzung fest. Die Errichtung von Bauten, Anlagen und Nutzungen, die im Widerspruch mit den Vorschriften der einzelnen Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften stehen, sind nicht zulässig.

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:

Wohnzone	W
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZÖBA
Landwirtschaftszone	LW
Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken	prov. LW
Übriges Gemeindegebiet	ÜG
Naturschutzzone	NSZ

Wald	WA
Alpen	A

Überlagernde Zonen	
Naturgefahrenzonen (überlagernd)	NGZ
Temporäre Deponiezone (überlagernd)	D
Quellschutzzone (überlagernd)	QS

- Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser unter Abs. 1 aufgeführten Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften wird mit Ausnahme des Alpengebietes und der Gebiete in der Talebene (Plankner Äscher und Ställa Wes) im Zonenplan dargestellt, der integrierender Bestandteil dieser Bauordnung ist.

II. Zonenvorschriften

Art. 6 Wohnzone

Für die Wohnzone wird die Bauweise, Art und Mass der Nutzung sowie die Gestaltung der Bauten und Anlagen für den Regelfall festgelegt. Zur Erhaltung der alten Siedlungssubstanz und -struktur werden für die Bebauung entlang der Dorfstrasse ergänzende Bauvorschriften erlassen. Ebenso wird durch die Möglichkeit der Abweichung von der Regelbauweise eine zweckmässige, dem Siedlungs- und Landschaftsbild angepasste Bebauung von Hanglagen erleichtert.

Art. 7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Diese Zone ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen als auch für Areale für Sport und Erholung, für Frei- und Grünflächen sowie Plätze bestimmt. In dieser Zone sind nicht nur Bauten und Anlagen von Gemeinde und Land sondern auch anderen Trägerschaften zulässig, welche einem dauernden öffentlichen Interesse dienen. Für die Überbauung dieser Zone gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 8 Landwirtschaftszone

Diese Zone umfasst die Gebiete Plankner Äscher und Ställa Wes, welche ausschliesslich landwirtschaftlichen Nutzungen dienen. Für das Gebiet Plankner Äscher gilt das diesbezügliche Nutzungsreglement.

Art. 9 Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken

Dieses Gebiet wurde als provisorische Landwirtschaftszone festgelegt. Die landwirtschaftliche Nutzung wie auch der landschaftliche Charakter ist zu erhalten. Im Ausnahmefall sind bei nachgewiesener Standortgebundenheit Bauten zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Pflege zulässig. Eine Dauerwohnnutzung bestehender Ferienbauten ist unzulässig.

Art. 10 Übriges Gemeindegebiet

1. Das übrige Gemeindegebiet dient als Freihaltebereich am Rande des Siedlungsgebietes.
2. Der Freihaltebereich dient der Sicherung von Erholungs- und Grünflächen, zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen sowie als Übergang vom Siedlungsgebiet zum Waldrand. Im Freihaltebereich ist die traditionelle Graswirtschaft vorgeschrieben.

Art. 11 Naturschutzzone

Die Naturschutzgebiete der Gemeinde Planken unterstehen dem Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft, das die Unterschutzstellung wie auch Nutzung, Pflege und Unterhalt dieser Gebiete regelt. Die Gemeinde Planken weist die Gebiete Schwabbrünnen (LGBl. 1962 Nr. 2/1) und Plankner Garselli (GR-Beschluss 1989/57) aus. Die Grundnutzung des Plankner Garsellis ist „Wald“ (Art. 12).

Art. 12 Wald

Diese Zone gilt im Sinne von Artikel 2 des Waldgesetzes als Wald und untersteht daher diesem Gesetz sowie den zugehörigen Verordnungen.

Art. 13 Alpen

Das Alpengebiet umfasst die Alpen Rütli, Gafadura und Alpzinken. Im Alpengebiet gilt allgemeines Bauverbot. Im Ausnahmefall sind bei nachgewiesener Standortgebundenheit Bauten zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Pflege des Alpengebietes zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Renovationen zulässig. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit des Standortes der Nutzung und des Ausmasses.

Art.14 Naturgefahrenzonen

1. Die Gefahrenzone bezeichnet Gebiete innerhalb des im Zonenplan dargestellten Perimeters, für die eine Gefährdung durch Lawinen, Steinschlag, Rutschungen und/oder Überschwemmungen besteht. Naturgefahrenzonen sind den jeweiligen Zonen überlagert, die hinsichtlich der Art und des Masses der Nutzung sowie der Bebauung grundsätzlich ihre Rechtskraft behalten.
2. Als Grundlage für die Beurteilung der Gefährdung dient die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Planken, auf deren Grundlage die Gefahrenzonierung erfolgt ist. Es wird zwischen folgenden Gefahrenzonen unterschieden:
 - Rote Zone (Verbotszone, erhebliche Gefährdung)
In dieser Zone besteht ein Bauverbot für Hochbauten aller Art. Ausnahmen sind nur für standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Strassen und Werkleitungen zulässig.
 - Blaue Zone (Auflagenzone, mittlere Gefährdung)
In der blauen Zone besteht eine mittlere Gefährdung durch Lawinen, Steinschlag und/oder Rutschungen. Bauten sind unter Auflagen von Schutzmassnahmen zulässig. Die erforderlichen bautechnischen, konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen werden von der zuständigen Bewilligungsbehörde verfügt. Baubewilligungen für Bauvorhaben in dieser Naturgefahrenzone werden mit dem Hinweis versehen, dass eine mittlere Gefahr besteht und mit möglichen Schäden zu rechnen ist.
 - Gelbe Zone (Hinweiszone, geringe Gefährdung)
In der gelben Zone besteht eine geringe Gefährdung. Baubewilligungen für Bauvorhaben in gelben Naturgefahrenzonen werden mit dem Hinweis versehen, dass eine geringe Gefährdung besteht und mit möglichen Schäden zu rechnen ist.

Art. 15 Temporäre Deponiezone

1. Die temporäre Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Aushubdeponie bestimmt sind.
2. Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie dienen, können für die Dauer des Deponiebetriebes bewilligt werden.
3. Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weiterer Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im generellen Deponiekonzept festgelegt.

4. Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen Vorschriften.

III. Bauvorschriften für die Wohnzone

Art. 16 Bauweise und Nutzung

Die Wohnzone ist für Bauten mit 2 Vollgeschossen bestimmt. Ein Ausbau des Unter- und/oder Dachgeschosses für Wohn- und Arbeitszwecke ist in reduziertem Ausmass zulässig. Das Dachgeschoss kann in der Regel bis zu 2/3 der Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Geschosses ausgebaut werden. Der Ausbau des Untergeschosses richtet sich nach der Verordnung zum Baugesetz. Neben der Wohnnutzung ist immissionsarme Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zulässig, sofern sich die Bauten wie auch der Betrieb dem Quartiercharakter unterordnen. Der Gemeinderat beurteilt im Einzelfall das Mass und die Art der gewerblichen Nutzung.

Art. 17 Offene Bauweise

1. Offene Bauweise liegt bei Einzelbauten vor. Es gelten folgende Gebäudemasse:
 - Gebäudehöhe max. 8.50 m
 - Gebäudelänge max. 20.00 m
 - Firsthöhe max. 12.00 m
 - Ausnützungsziffer max. 0.5
 - Grünflächenziffer min. 50%

Es besteht weder Anspruch auf die maximalen Gebäudeabmessungen noch auf die maximale Ausnützung.

2. Wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden oder bei einer Nachverdichtung bestehender Anwesen durch Aus-, Um- und Zubau wie auch bei der Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers kann der innere Gebäudeabstand gemäss Art. 45 Baugesetz reduziert und eine Gebäudelänge bis 30.00 Meter zugelassen werden, wenn dies für das Orts- und Landschaftsbild verträglich ist. Ein Vorentscheid anhand eines Vorprojektes ist erforderlich.

Art. 18 Gruppenbauweise

1. Für die Gruppenbauweise gelten nachstehende Bedingungen:
 - Mindestarealfläche von 720 m² bzw. 200 Klafter
 - Mindestens 3 Wohneinheiten in einer ortsbaulichen und gestalterischen Einheit
 - Eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild

- Hohe Wohn- und Architekturqualität
 - Zusammenhängende Grünfläche durch konzentrierte Baukörperanordnung
 - Gute Zuordnung von privaten und öffentlichen Aussenräumen
 - Zusammengefasste Parkierung und Garagierung
 - Gemeinschaftsbereiche wie Spielplätze
2. Interne Gebäudeabstände können gemäss Art. 45 des Baugesetzes reduziert werden. Gegenüber Nachbarparzellen sind die Grenz- und Bauabstände dieser Bauordnung einzuhalten.
 3. Sofern die Planungskriterien eingehalten sind, können bestehende Bauten einbezogen werden. Bei Etappierungen ist eine grundbücherliche Anmerkung erforderlich. Gruppenbauvorhaben sind als Vorprojekt zur Vorabklärung vorzulegen.
 4. Für Gebäude- und Firshöhe gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 60%. Die Gebäudelänge kann bis maximal 30.00 Meter erhöht werden. Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer ist bis maximal 0.6 möglich.

Art. 19 Bauten in Steilhanglagen

1. Bei Hanglagen mit rund 25% und mehr Neigung gelten ergänzend zu den Bauvorschriften der Gruppenbauweise gemäss Art. 18 folgende Bestimmungen, welche nach Ermessen der Baubehörden auch bei flacher geneigten Grundstücken anwendbar sind.
2. Zur Freihaltung wertvoller Landschaftsteile sind Bauten entlang der Hangstrassen anzuordnen. Die Gebäudehöhe der Gesamtanlage ist auf 15.00 Meter begrenzt. Grössere Baukörper bzw. Gruppenbauten sind dem gewachsenen Hangverlauf entsprechend zu staffeln bzw. horizontal anzupassen. Der horizontale Versatz in der Falllinie ergibt sich durch die Hangneigung, muss jedoch mindestens 4.00 Meter betragen. Bei verdichteter Bauweise dürfen maximal jeweils 3 Einheiten miteinander verbunden werden.
3. Um eine Einpassung der Bauten in das Gelände zu erleichtern, können Abweichungen von der Regelbauweise bewilligt oder vorgeschrieben werden.
4. Zusammen mit dem Vorprojekt sind Geländeaufnahmen und Modellstudien den Baubehörden zur Vorprüfung vorzulegen.

Art. 20 Grenzabstände

1. Der Grenzabstand ist der Mindestabstand der Fassade von der Grenze. Er wird rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen. Sein Mass ist - soweit nicht im Baugesetz oder durch Baulinien festgelegt - abhängig von Fassadenlänge und Fassadenhöhe.

2. Es wird unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Hauptwohnräume angewandt und gilt für die zugehörigen Fassaden. In Grenzfällen oder quadratischem Grundriss bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Seite. In jedem Fall muss der grosse Grenzabstand 4.50 Meter betragen.

Der grosse Grenzabstand beträgt:

$$\text{GGA} = (H : 2) + (L : 5)$$

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

Der kleine Grenzabstand gilt für die vom grossen Grenzabstand nicht erfassten Fassaden. Er entspricht 2/3 des grossen Grenzabstandes, mindestens aber dem baugesetzlichen Abstand.

$$\text{KGA} = \frac{2}{3} \times \{(H : 2) + (L : 5)\}$$

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

Der Grenzabstand muss maximal der zulässigen Gebäudehöhe entsprechen.

IV. Gestaltung

Art. 21 Gestaltung der Bauten

1. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist die Erhaltung des Charakters des Dorfes bei veränderten Nutzungen und unter Verwendung zeitgemässer Formen und Materialien. Es sind einfache Baukuben und Formen zu wählen.
2. 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 befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
3. Die Beurteilung
 - von Bauten in Gruppenbauweise gemäss Art. 17
 - Bauten in Steilhanglagen gemäss Art. 19
 - Bauten für das Ortsbild wichtigen Bereichen entlang der Dorfstrasse
 - von gestalterisch anspruchsvollen Einzelbauvorhaben
 - Vorabklärungen
 - Ausnahmen gegenüber Gestaltungsvorschriften

erfolgt durch ein Fachgremium nach Bedarf in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen des Landes. Dieses Fachgremium wird vom Gemeinderat bestellt.

Art. 22 Gestaltung der äusseren Hülle

1. Fassaden

1.1. Gestaltung, Material und Farbe von Fassade, Dach, Balkonen, Sonnenstore etc. sind so aufeinander abzustimmen, dass eine einheitliche und unauffällige Gesamterscheinung erreicht wird.

1.2. Holz- und verputztes Mauerwerk sind als ortsübliche Fassadenmaterialien zu verwenden. Grell in Erscheinung tretende Fassaden/Materialien sind nicht gestattet. Bei Putzfassaden ist eine Vorabklärung der Farbe verpflichtend.

2. Dachform

2.1. Generell ist das einfache Satteldach mit gleicher Dachneigung als ortsbauliche und landschaftsgebundene vorherrschende Dachform vorgeschrieben. Der Dachgiebel ist über die schmälere Fassade zu setzen. Bei versetzten oder abgewinkelten Bauformen mit unterschiedlicher Bautiefe sowie in ausgesprochenen Hanglagen sind abgeschleppte Dachformen unter Beibehaltung der gleichen Dachneigung zulässig. Es ist umlaufend ein Vordach mit mindestens 0.40 Meter Breite vorzusetzen.

2.2. Flache Vor- und Anbauten sind nur zulässig, wenn sie in das anstossende Gelände so eingepasst werden, dass sie nicht als Flachdachbauten in Erscheinung treten.

3. Dachdeckung

3.1. Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Dachdeckungsmaterials ist auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen. Dächer sind einheitlich mit Ziegeln einzudecken mit den Farben ziegelrot, altrot und dunkelbraun. Gewellte Dachdeckungsmaterialien sind untersagt.

3.2. Bei Kleinbauten bis 6.00 Quadratmeter Grundfläche können andere Dacheindeckungsmaterialien wie Bitumen- oder Kunststoffwellplatten verwendet werden. Allseitig ist ein Vordach von mindestens 0.15 Meter einzuhalten. Bei Bauten bis zu diesem Ausmass beträgt die Mindestdachneigung 10%.

4. Dachneigung

4.1. Im Interesse des Ortsbildschutzes wird die zulässige Dachneigung bei Satteldächern auf min. 25 Grad und max. 35 Grad begrenzt.

4.2. Es sind weitgehend geschlossene Dachflächen zu gestalten. Dachaufbauten müssen gestalterisch integriert werden. Sie dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

5. Dachaufbauten

5.1. Bei Aufbauten hat der Abstand zu den Fassadenenden mindestens $\frac{1}{5}$ der Fassadenlänge zu betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände je um die Hälfte der Zwischenbestände reduziert werden. Der minimale Abstand von Graten und Kehlen beträgt 1.50 Meter. Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.00 Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Aufbauten nicht unterbrochen werden.

5.2. Liegende Dachfenster sind in Anzahl und Format beschränkt zulässig.

6. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren können vorbehaltlich einer Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zur alternativen Wärmeabgewinnung und Stromerzeugung zugelassen werden.

7. Abweichungen

Abweichungen zu diesen Vorschriften sind dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass sich dadurch eine bessere architektonische Lösung wie auch Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild ergibt.

Art. 23 Gestaltung der Umgebung

1. Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes kann die Gemeinde Bepflanzungen anordnen, Rücksichtnahme auf bestehende Bepflanzungen vorschreiben oder ein Fällungsverbot für erhaltenswerte Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen erlassen. Für die Bepflanzung sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Wiesen und Gärten sind Rasenflächen vorzuziehen.

2. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

3. Die Umgebungsgestaltung ist durch Grundriss- und Schnittpläne mit Höhenangaben darzustellen und in einem Baugesuch nachzuweisen.

V. Verfahrensvorschriften

Art. 24 Vollzug und Revision

1. Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat.
2. Die Gemeinde überprüft periodisch, mindestens alle vier Jahre die Planungsmittel der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

Art. 25 Vorabklärung

1. Der Bauwerber ist verpflichtet, Projekte vorgängig dem eigentlichen Bewilligungsverfahren der Gemeindebauverwaltung zur Vorprüfung vorzulegen.
2. Das Ergebnis der Vorprüfung bzw. die Stellungnahme der Gemeindebauverwaltung gibt dem Gesuchsteller weder Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Art. 26 Ausnahmen

1. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des einzelnen Falles kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung gestatten. Es gelten die Grundsätze des Baugesetzes.
2. Entlang der Dorfstrasse sind zum Erhalt von Altbauten wie auch Ergänzung von für das Ortsbild wichtigen Gebäudegruppen Ausnahmen gegenüber den Vorschriften dieser Bauordnung möglich.
3. Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung besteht nicht.
4. Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden, befristet oder widerrufbar erklärt werden.

Art. 27 Gesetzliche Bestimmungen

Allfällige, gegenüber dieser Bauordnung weitergehende, zwingende gesetzliche Bestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 28 Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt vier Wochen nach Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft.


Mit Gemeinderatsbeschluss 2008/138 vom 15. April 2008 genehmigt:


..... Rainer Beck, Gemeindevorsteher


..... Monika Stahl, Vizevorsteherin

Von der Fürstlichen Regierung genehmigt:

RA 2008/2790-3031/3032
Vaduz, den 21. OKT. 2008


..... 