



Bauordnung

Gemeinde Planken
Fürstentum Liechtenstein

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Allgemeines	
Art. 1 Planungsziele und -grundsätze	4
Art. 2 Örtlicher Geltungsbereich	4
Art. 3 Planungsmittel.	4
Art. 4 Fachgremium zur Beurteilung von Gestaltungs- und Ortsplanungsfragen	5
Art. 5 Baureife	5
Art. 6 Zonenplan	5
Art. 7 Immissionen	6
II. Zonenvorschriften	
A. Grundnutzungszonen	
Art. 8 Wohnzone	6
Art. 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 10 Reservezone	6
Art. 11 Landwirtschaftszone	6
Art. 12 Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken	7
Art. 13 Übriges Gemeindegebiet	7
Art. 14 Naturschutzgebiet	7
Art. 15 Wald	7
Art. 16 Alpen	8
Art. 17 Nutzungs- und Baumasse	8
B. Überlagernde Zonen	
Art. 18 Gefahrenzone Naturgefahren	9
Art. 19 Temporäre Deponiezone	9
Art. 20 Planerischer Gewässerschutz	9
Art. 21 Erhaltungs- und Neugestaltungsgebiet Dorfstrasse	10
Art. 22 Schutzzone Waldreservat Plankner Garselli	10
III. Bauvorschriften für die Wohnzone	
Art. 23 Bauweise und Nutzung	10
Art. 24 Offene Bauweise	11
Art. 25 Gruppenbauweise	11
Art. 26 Grenzabstände	11

IV. Gestaltung	Seite
Art. 27 Gestaltungsgrundsätze	12
Art. 28 Stellung und kubische Gliederung der Bauten	12
Art. 29 Farb- und Materialwahl der äusseren Hülle der Bauten	13
Art. 30 Sonnenenergieanlagen	13
Art. 31 Gestaltung der Umgebung	14

V. Verfahrensvorschriften

Art. 32 Revision	14
Art. 33 Vorabklärung	14
Art. 34 Ausnahmen	15
Art. 35 Gesetzliche Bestimmungen	15
Art. 36 Inkrafttreten	15

Anhang

Grenzabstand: Schema zu Art. 26

Dachaufbauten: Schema zu Art. 28 Abs. 3

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 10 des Baugesetzes LGBl. 2009 Nr. 44 nachstehende Bauordnung.

I. Allgemeines

Art. 1 Planungsziele und -grundsätze

- 1) Die Planung und Errichtung von Bauten und Anlagen hat sich nach den Zielen und Grundsätzen des Baugesetzes, der Landesplanung und der Ortsplanung der Gemeinde Planken zu orientieren.
- 2) Ziel sämtlicher Planungsmassnahmen ist eine geregelte und massvolle Weiterentwicklung von Planken 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.
- 6) Die Errichtung von Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die im Widerspruch zu den Bau- und Nutzungsvorschriften stehen, sind nicht zulässig.

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 Richt-, Überbauungs- und Gestaltungspläne samt zugehöriger Sonderbauvorschriften, 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 Fachgremium zur Beurteilung von Gestaltungs- und Ortsplanungsfragen

Der Gemeinderat kann in Gestaltungs- und Ortsplanungsfragen eine Stellungnahme eines beratenden Gremiums einholen. Dieses unterstützt die Gemeinde fachlich und berät Bauwerber bei der Gestaltung von Bauvorhaben.

Art. 5 Baureife

- 1) 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 sind möglichst vor einer Projektierung eines Bauvorhabens durchzuführen.
- 2) 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 diesen Strassen 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. 6 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.
- 2) Das Gemeindegebiet Planken wird in folgende Zonen (Grundnutzungen) unterteilt:

Wohnzone	W
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZÖBA
Reservezone	RE
Landwirtschaftszone	LW
Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken	prov. LW
Übriges Gemeindegebiet	ÜG
Naturschutzgebiet	NSG
Wald	WA
Alpen	A

- 3) Zusätzlich zu den Grundnutzungszonen werden im Gemeindegebiet Planken folgende überlagernde Zonen festgelegt:

Gefahrenzone Naturgefahren	NGZ
Temporäre Deponiezone	D
Planerischer Gewässerschutz	PGW
Erhaltungs- und Neugestaltungsgebiet Dorfstrasse	ENDS
Schutzzone Waldreservat Plankner Garselli	SPG

Überlagernde Zonen kennzeichnen Gebiete mit speziellen, zusätzlichen Vorschriften. Die Art und das zulässige Mass der Nutzung der darunter liegenden Grundnutzungszone bleibt grundsätzlich erhalten.

- 4) Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser unter Abs. 2 und 3 aufgeführten Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften werden im Zonenplan dargestellt.

Art. 7 Immissionen

Bezüglich Immissionen gelten die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG)¹ sowie der Lärmschutzverordnung (LSV)². Die Zuordnung der Zonen zu den verschiedenen Empfindlichkeitsstufen ist in Art. 17 der Bauordnung festgelegt.

II. Zonenvorschriften

A. Grundnutzungszonen

Art. 8 Wohnzone

- 1) Die Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt. Neben der Wohnnutzung sind immissionsarme Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in beschränkter Masse zulässig, sofern sie sich dem Quartiercharakter unterordnen. Der Gemeinderat beurteilt im Rahmen einer Voranfrage im Einzelfall das Mass und die Art der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung und legt diese fest.
- 2) Die Nutzungs- und Bauvorschriften unterscheiden sich je nach Art der Bauweise (Offene Bauweise, Gruppenbauweise). Zudem sind entlang der Dorfstrasse die Vorschriften zum "Erhaltungs- und Neugestaltungsgebiet Dorfstrasse" zu berücksichtigen (siehe Art. 21).

Art. 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1) In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen richtet sich die Nutzung nach Art. 15 des Baugesetzes.
- 2) Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Tagungs- und Seminarzentren, Veranstaltungssäle, Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen.
- 3) In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind nicht nur Bauten und Anlagen von Gemeinde und Land sondern auch anderen Trägerschaften zulässig, welche einem dauernden öffentlichen Interesse dienen.

Art. 10 Reservezone

In der Reservezone gelten die Bestimmungen von Art. 18 des Baugesetzes. Bei bestehenden Bauten und Anlagen dürfen bauliche Massnahmen nur zur Wahrung bzw. Sicherung des Bestandes vorgenommen werden.

Art. 11 Landwirtschaftszone

- 1) In der Landwirtschaftszone richtet sich die Nutzung nach Art. 16 des Baugesetzes.

¹ LGBl. 2008 Nr. 199

² LGBl. 2008 Nr. 253

- 2) Die Bewirtschaftung des Gebietes Plankner Äscher hat gemäss "Reglement über die Bewirtschaftung Plankner Äscher (Landwirtschaftszone) und Streuteil Schwabbrünnen (Naturschutzgebiet)" der Gemeinde Planken zu erfolgen.

Art. 12 Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken

- 1) Das Gebiet Oberplanken wurde von der Regierung in ihrer Sitzung vom 19. Mai 1998 (RA 98/1119-3025) als provisorische Landwirtschaftszone im Sinne des Gesetzes über die Erhaltung und Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens³ ausgeschieden.
- 2) 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 ist unzulässig.
- 3) Bei den bestehenden Ferienhäusern sind Um- und Erweiterungsbauten unzulässig. Bauliche Massnahmen dürfen nur zur Wahrung bzw. Sicherung des Bestandes vorgenommen werden.

Art. 13 Übriges Gemeindegebiet

- 1) Im Übrigen Gemeindegebiet richtet sich die Nutzung nach Art. 19 des Baugesetzes.
- 2) Für die Bewirtschaftung des Übrigen Gemeindegebietes ist die bisherige Graswirtschaft vorgeschrieben. Damit soll eine Erholungs- und Grünfläche geschaffen werden, welche als Übergangsbereich vom Siedlungsraum zum Wald, als Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Freihaltung von Aussichtslagen dient.

Art. 14 Naturschutzgebiet

- 1) Naturschutzgebiete werden gemäss Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft⁴ von der Regierung per Verordnung unter Schutz gestellt. Die Nutzung des Naturschutzgebietes ist in der jeweiligen Verordnung festgelegt.
- 2) Im Gemeindegebiet Planken ist einzig das Naturschutzgebiet "Schwabbrünnen/Äscher"⁵ ausgeschieden. Zudem ist für die Bewirtschaftung das "Reglement über die Bewirtschaftung Plankner Äscher (Landwirtschaftszone) und Streuteil Schwabbrünnen (Naturschutzgebiet)" der Gemeinde Planken zu beachten.

Art. 15 Wald

- 1) In der Zone Wald richtet sich die Nutzung nach dem Waldgesetz⁶.
- 2) Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie zur forstwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind. Forstwirtschaftliche Bauten sind durch eine sorgfältige Gestaltung in die Landschaft einzupassen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen sind bauliche Massnahmen zur Wahrung bzw. Sicherung des Bestandes zulässig.

³ LGBl. 1992 Nr. 41

⁴ LGBl. 1996 Nr. 117

⁵ LGBl. 1962 Nr. 2/1

⁶ LGBl. 1991 Nr. 42

Art. 16 Alpen

Die Zone Alpen umfasst die der Alpe Gafadura zugeordneten Gebiete Gafadura, Rütli, Alp-zinken und Im Sand. Es sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Pflege des Alpgebietes zulässig. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit der baulichen Massnahmen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen sind bauliche Massnahmen zur Wahrung bzw. Sicherung des Bestandes zulässig.

Art. 17 Nutzungs- und Baumasse

Es gelten in der jeweiligen Zone folgende maximalen Nutzungs- und Baumasse sowie Zuordnungen zu den Empfindlichkeitsstufen (BO Art. 7 Immissionen):

	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Maximale Gebäudelänge	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Grenzabstände	Empfindlichkeitsstufe (Umweltschutzgesetz)
Wohnzone							
offene Bauweise Art. 24, Abs. 1	8.5m	12.0m	20.0m	0.45	50%	BO	II
offene Bauweise Art. 24, Abs. 2	8.5m	12.0m	30.0m	0.45	50%	BO	II
Gruppenbauweise Art. 25	8.5m	12.0m	30.0m	0.55	60%	BO	II
Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen	BauG	BauG	BauG	-	-	BauG	II
Reservezone	-	-	-	-	-	-	-
Landwirtschaftszone	BauG	BauG	BauG	-	-	BauG	III
Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken	BauG	BauG	BauG	-	-	BauG	-
Übriges Gemeindegebiet	BauG	BauG	BauG	-	-	BauG	-
Naturschutzgebiet	-	-	-	-	-	-	-
Wald	BauG	BauG	BauG	-	-	BauG	-
Alpen	BauG	BauG	BauG	-	-	BauG	-
BauG: nach Baugesetz BO: nach Bauordnung							

B. Überlagernde Zonen

Art.18 Gefahrenzone Naturgefahren

- 1) Die Gefahrenzone Naturgefahren bezeichnet die Gebiete, die durch gravitative Naturprozesse wie Steinschlag, Rutschung, Lawinen und Wildbach bedroht sind.
- 2) Als Grundlage für die Beurteilung der Gefährdung dient die Naturgefahrenkarte des Landes, auf deren Grundlage die Zuordnung zu den verschiedenen Gefahrenzonen erfolgt ist. Es wird zwischen folgenden Gefahrenzonen unterschieden:
 - a) Rote Zone (Verbotzone, erhebliche Gefährdung)
In dieser Zone besteht ein Bauverbot für Hochbauten aller Art. Ausnahmen sind nur für standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Strassen und Werkleitungen zulässig.
 - b) 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.
 - c) Gelbe Zone (Hinweiszone, geringe Gefährdung)
In der gelben Zone besteht eine geringe Gefährdung. Die Realisierung von Bauten und Anlagen ist ohne gefahrentechnische Auflagen zulässig.

Art. 19 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.

Art. 20 Planerischer Gewässerschutz

- 1) Der Planerische Gewässerschutz umfasst Gebiete, welche gemäss Gewässerschutzgesetz⁷ von der Regierung zum Schutz der Wasserversorgung mit Verordnung festgelegt sind. Die Bestimmungen für die Schutzzonen werden in der jeweiligen Verordnung beschrieben.
- 2) Im Gemeindegebiet Planken sind Gebiete zum Schutz der Wasserversorgung mit folgenden Verordnungen ausgeschieden:
 - a) Verordnung zum Schutz der Quelfassungen "Am Alpweg", "Wissa Stä", "Egg" und "Sattel" in der Gemeinde Planken⁸.

⁷ LGBl. 2003 Nr. 159

⁸ LGBl. 1998 Nr. 60

- b) Verordnung zum Schutze der Quelfassungen der Wasserversorgung Liechtensteiner Unterland am "Maurerberg" (oberhalb Schaanwald und Nendeln)⁹.

Art. 21 Erhaltungs- und Neugestaltungsgebiet Dorfstrasse

- 1) Zum Erhalt der alten Siedlungssubstanz und –struktur entlang der Dorfstrasse erlässt die Gemeinde nach Erfordernis für die einzelnen Bereiche Richtpläne gemäss Art. 20 BauG bzw. Art. 10 BauV mit Erläuterungen, die ausgehend von der bestehenden, alten Siedlung die Stellung, Volumetrie, kubische Gliederung und Gestaltung der Neubauten festlegen. Der Richtplan legt die Zielvorstellungen der Gemeinde für den jeweils betreffenden Bereich der Dorfstrasse wie auch die bei einer richtplankonformen Bauweise möglichen Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise dar. Bauvorhaben, die sich in den Siedlungsbestand eingliedern, können auch ohne Richtplan mit den allenfalls erforderlichen Ausnahmen bewilligt werden. Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Erhaltungs- und Neugestaltungsgebiet Dorfstrasse sind möglichst frühzeitig dem Fachgremium zur Beurteilung von Gestaltungs- und Ortsplanungsfragen vorzulegen.
- 2) Bei Neubauvorhaben, die für das Ortsbild wirksam werden, ist vorgängig für den jeweiligen Bereich der Dorfstrasse ein Richtplan zu erlassen. Der im Zonenplan dargestellte Richtplanperimeter kann je nach Stand der Bebauung der angrenzenden Gebiete wie auch geplanten Bauvorhaben im Rahmen der einzelnen Richtplanungen angepasst werden.

Art. 22 Schutzzone Waldreservat Plankner Garselli

Die Nutzung der Schutzzone Waldreservat Plankner Garselli richtet sich nach der Verordnung über Waldreservate und Sonderwaldflächen¹⁰.

III. Bauvorschriften für die Wohnzone

Art. 23 Bauweise und Nutzung

- 1) Die Wohnzone ist für Bauten mit 2 Vollgeschossen für Wohn- und Arbeitszwecke 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.
- 2) Ein Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es das gewachsene bzw. abgegrabene Gelände im Mittel seiner Fassaden um mehr als 1.50 Meter überragt. Um nicht als Vollgeschoss gezählt zu werden, darf ein Untergeschoss höchstens 2.50 Meter aus dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Gelände herausragen. Es darf nur ein Untergeschoss sichtbar sein.
- 3) Ein Dachgeschoss, dessen anrechenbare Geschossfläche mehr als zwei Drittel der Vollgeschossfläche beträgt, wird als Vollgeschoss gezählt. Als anrechenbare Geschossfläche wird diejenige Fläche zu Grunde gelegt, bei welcher der Abstand zwischen Oberkante Rohboden und Unterkante Sparren mehr als 1.80 Meter beträgt. Nach Massgabe dieser Berechnungsart darf im Dachgeschoss nur ein Vollgeschoss ausgebaut werden.

⁹ LGBl. 2001 Nr. 53

¹⁰ LGBl. 2000 Nr. 230

Art. 24 Offene Bauweise

- 1) Offene Bauweise liegt bei Einzelbauten vor.
- 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. 49 des Baugesetzes reduziert und eine Gebäudelänge bis 30.00 Meter zugelassen werden, wenn dies für das Orts- und Landschaftsbild verträglich ist. Dieser Nachweis ist anhand eines Vorprojektes zu erbringen.

Art. 25 Gruppenbauweise

- 1) Für die Gruppenbauweise gelten nachstehende, kumulativ zu erfüllende Bedingungen:
 - Mindestarealfläche von 720 Quadratmeter 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) Sofern die Planungskriterien nach Abs. 1 eingehalten sind, können bestehende Bauten einbezogen werden. Bei Etappierungen ist eine grundbücherliche Anmerkung erforderlich. Gruppenbauvorhaben sind als Vorprojekt zur Vorabklärung vorzulegen.

Art. 26 Grenzabstände

- 1) Soweit nicht im Baugesetz oder durch Baulinien festgelegt, ist der Grenzabstand abhängig von der Fassadenlänge und der Fassadenhöhe. Er entspricht aber mindestens dem baugesetzlichen Grenzabstand.
- 2) Es wird unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Hauptwohnräume angewandt. Der grosse Grenzabstand muss mindestens 4.50 Meter betragen.

Der grosse Grenzabstand beträgt:

$$\begin{aligned} \text{GGA} &= (H : 2) + (L : 5) \\ \text{GGA} &= \text{grosser Grenzabstand} \\ H &= \text{zugehörige Fassadenhöhe} \\ L &= \text{zugehörige Fassadenlänge} \end{aligned}$$

Der kleine Grenzabstand gilt für die vom grossen Grenzabstand nicht erfassten Fassaden. Er entspricht 2/3 des grossen Grenzabstandes.

$$\begin{aligned} \text{KGA} &= 2/3 \times \{(H : 2) + (L : 5)\} \\ \text{KGA} &= \text{kleiner Grenzabstand} \\ H &= \text{zugehörige Fassadenhöhe} \\ L &= \text{zugehörige Fassadenlänge} \end{aligned}$$

IV. Gestaltung

Art. 27 Gestaltungsgrundsätze

- 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) Abweichungen von Gestaltungsvorschriften sind als Ausnahmen 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. Bau-massnahmen darzulegen.

Art. 28 Stellung und kubische Gliederung der Bauten

- 1) Neu- und Anbauten müssen sich insbesondere hinsichtlich der Stellung zu Strassen und der benachbarten Bauten in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Auf das gewachsene Gelände ist Bedacht zu nehmen, indem möglichst geringe Veränderungen dessen Verlaufes und Charakters vorgenommen werden. 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.
- 2) 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. Trauf- und Stirnbretter dürfen nur das konstruktiv erforderliche Mass aufweisen.
- 3) Im Interesse des Ortsbildschutzes wird die zulässige Dachneigung bei Satteldächern auf minimal 25 Grad und maximal 35 Grad begrenzt.

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

Dachaufbauten, liegende Dachfenster sowie Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als zwei Fünftel der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Bei Aufbauten hat der Abstand zu den Fassadenenden mindestens 1/5 der Fassadenlänge zu betragen. Dieser kann bei unterteilten Aufbauten reduziert werden. Der Abstand zu Graten und Kehlen beträgt mindestens 1.50 Meter. Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes, wie auch liegende Dachfenster und Dacheinschnitte müssen in der Höhenlage mindestens 1.00 Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Das Vordach des Hauptdaches darf durch Aufbauten oder Einschnitte nicht unterbrochen werden.

- 4) Bei unterirdischen Bauteilen gemäss Art. 2, Absatz 1 BauG sind bei guter Gestaltung und Einfügung in das Gelände begrünte Flachdächer erlaubt. Als Balkone ausgebildete Flachdä-

cher sind bis zu maximal einem Viertel der Fläche des darunter liegenden Geschosses erlaubt.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind Flachdächer bis maximal einer Fläche von 40 Quadratmeter zulässig, wenn eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Art. 29 Farb- und Materialwahl der äusseren Hülle der Bauten

1) Fassadenmaterialien und -farben

Ortsübliche Fassadenmaterialien sind Holz (Kantstrick, Brettschirm, Schindeln) und Putz. Zulässig sind auch andere Fassadenmaterialien, die eine kleinteilige Struktur aufweisen und ein den ortsüblichen Materialien ähnliches und mit diesen verträgliches Erscheinungsbild ergeben. Fassaden dürfen nur gedeckte Farben nicht aber Buntfarben aufweisen, die grell bzw. auffällig in Erscheinung treten.

Balkonbrüstungen sowie Geländer, Sonnenstoren, Fensterläden u.ä. Fassadenbauteile sind farblich und materialmässig mit der Fassadenfarbe abzustimmen. Es gilt eine gute Gesamtwirkung des Gebäudes samt umgebenden Anlagen wie auch eine gute Integration in die Landschaft zu gewährleisten. Für die Bewilligung der Farbgebung der äusseren Gebäudehülle sind rechtzeitig Muster vorzulegen.

2) Dachdeckung

Bei der Wahl der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials ist auf die umgebenden, vorherrschenden Bauten Rücksicht zu nehmen, um eine geschlossen wirkende Dachlandschaft zu erhalten. Dächer sind einheitlich mit kleinformatigen, nicht glänzenden Dachdeckungsmaterialien wie Dachziegeln oder Schieferplatten in Farben wie naturrot, altrot, dunkelbraun oder dunkleres grau zu versehen. Als Ausnahme sind andere Dachdeckungsmaterialien bzw. -farben zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die gleiche Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist wie mit obiger Vorgabe.

Art. 30 Sonnenenergieanlagen

1) Sonnenenergieanlagen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören, in bestehende oder zu erstellende Bauten und Anlagen gut integriert werden und eine architektonisch einwandfreie Gesamtlösung ergeben.

2) Sonnenenergieanlagen sind auf Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen anzubringen und dürfen die Umrandung der Dachfläche nicht überschreiten. Bei Neubauten bzw. Erneuerungen der betreffenden Dachflächen ist ein möglichst dachbündiger Einbau vorgeschrieben. Dachbündigkeit bedeutet, dass die Kollektoren die Dachfläche nicht oder nur geringfügig überragen.

Ein nicht dachbündiger Einbau ist auf bestehenden Dächern dann zulässig, wenn ein dachbündiger Einbau mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden ist. In diesem Falle sind Kollektoren und Befestigungselemente mit geringer Bauhöhe zu wählen.

Sonnenenergieanlagen sind grundsätzlich so anzuordnen und zu gestalten, dass sie als Architekturelement zu einer guten Gesamtwirkung des Gebäudes und seiner Umgebung beitragen (vollflächige Kollektorenfelder, Wahrung von Abständen zu den Dachrändern, Erhalt der Geschlossenheit der Dachflächen, Beachtung der Konturen der Dachlandschaft, u.ä.m.). Kollektoren und deren Befestigungen wie auch Leitungen sind farblich mit der Dachde-

ckung oder Fassade so abzustimmen, sodass sie eine gute Integration ergeben.

Solar- und Fotovoltaikanlagen dürfen durch Spiegelungen bzw. Blendungen keine Beeinträchtigung benachbarter Liegenschaften wie auch der Benutzer des öffentlichen Raumes ergeben.

Art. 31 Gestaltung der Umgebung

- 1) Künstliche Böschungen wie auch Stützmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen in der Regel eine maximale Höhe von 1.25 Meter nicht übersteigen. Unumgängliche Geländeänderungen sind so vorzunehmen, dass sie sich in den Geländeverlauf der Umgebung einpassen.
- 2) Stützmauern im direkten Umfeld von Hochbauten sind als Teil des Gebäudes zu gestalten und diesem hinsichtlich Material und Konstruktion anzupassen. Stützmauern ohne direkten Bezug zu einem Gebäude sind mit einheimischem Steinmaterial in herkömmlicher Bauweise (kleinteiliges Mauerwerk) oder als gut gestaltete Betonkonstruktion (verputzte, gestockte oder Brettschalungsoberfläche u.ä., jedoch keine Plattenschaloberflächen) anzulegen.
- 3) Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sowie Sicht- und Windschutzwände haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die baugesetzlich erlaubte Höhe (1.25 Meter) von an der Grenze erstellten Einfriedungen darf mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf maximal 2.00 Meter erhöht werden. Sicht- und Windschutzwände sind nur in beschränktem Ausmass, bis zu einer maximalen Höhe von 2.00 Meter und in einer der Umgebung hinsichtlich Farbgebung und Materialwahl angepassten Ausführung zulässig.
- 4) Bäume, Sträucher wie auch Gartenanlagen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen. Es sind vornehmlich einheimische und standortgerechte Arten anzupflanzen. Die Beseitigung von Pflanzen bzw. Gartenanlagen kann angeordnet werden, wenn diese störend in Erscheinung treten oder die öffentliche Sicherheit beeinträchtigen.

V. Verfahrensvorschriften

Art. 32 Revision

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. 33 Vorabklärung

- 1) Dem Bauwerber wird empfohlen, Projekte vorgängig dem eigentlichen Bewilligungsverfahren der Gemeindebauverwaltung zur Vorabklärung hinsichtlich der ortsplanerischen Aspekte vorzulegen.
- 2) 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. 34 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) Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

Art. 35 Gesetzliche Bestimmungen

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

Art. 36 Inkrafttreten

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

Vom Gemeinderat Planken genehmigt am: 3. April 2012

GRB 2012/145



Rainer Beck, Gemeindevorsteher

Von der Regierung des Fürstentums Liechtenstein genehmigt am: 16. Oktober 2012

RA 2012/1684

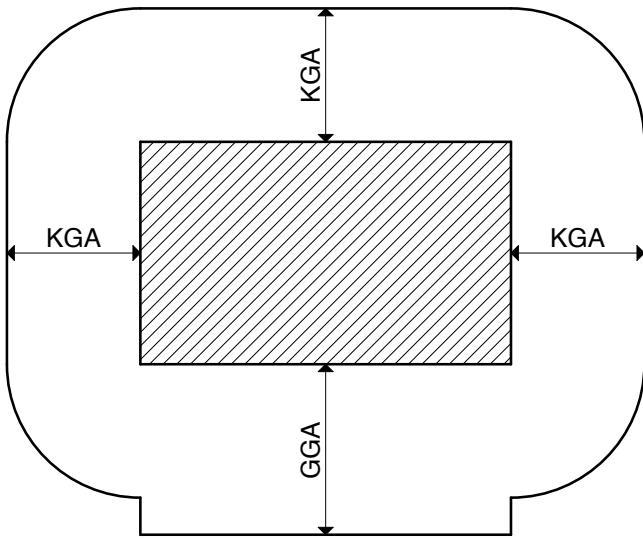


Dr. Klaus Tschüscher, Regierungschef

Amtlich kundgemacht am: 26. Oktober 2012

GRENZABSTAND:

Schema zu Art. 26



GROSSER GRENZABSTAND

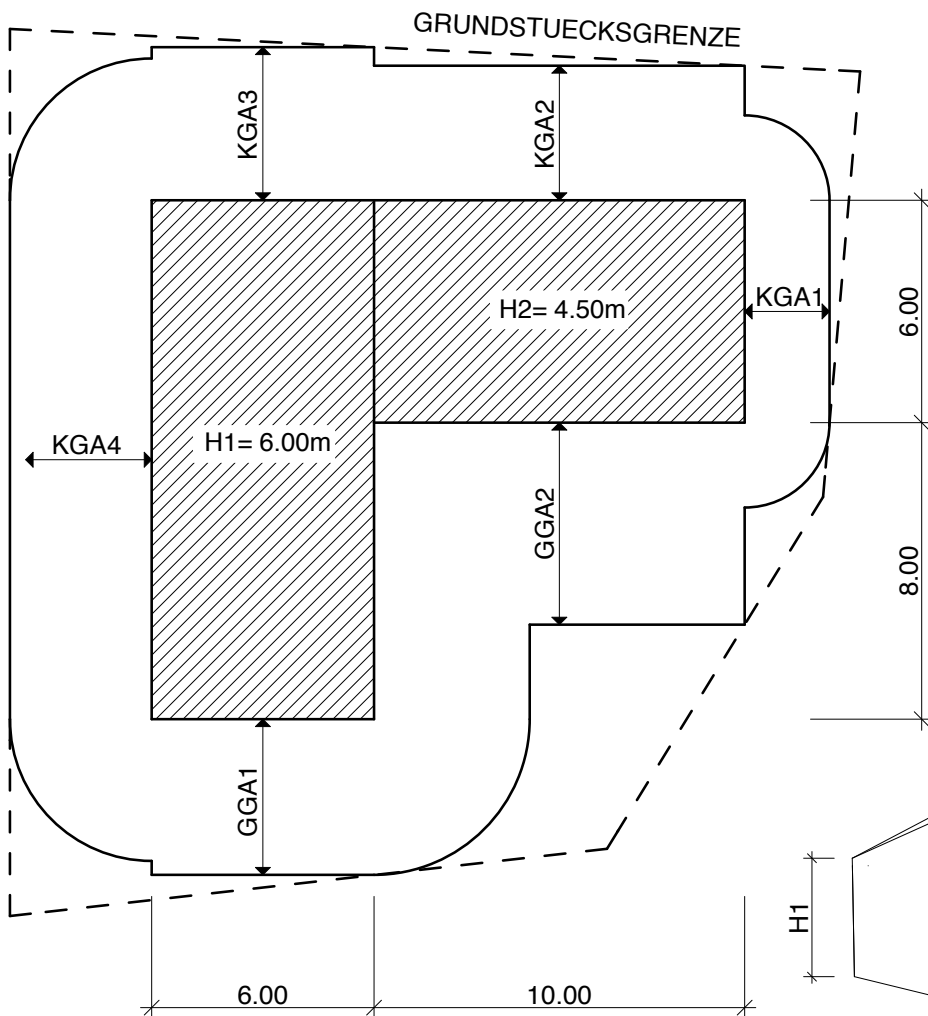
$$GGA = \frac{H}{2} + \frac{L}{5}$$

KLEINER GRENZABSTAND

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

H = ZUGEHOERIGE GEBAEUDEHOEHE

L = ZUGEHOERIGE GEBAEUDELAENGE



BEISPIEL:

$$GGA_1 = \frac{6.0}{2} + \frac{6.0}{5} = 4.20 \text{ m}$$

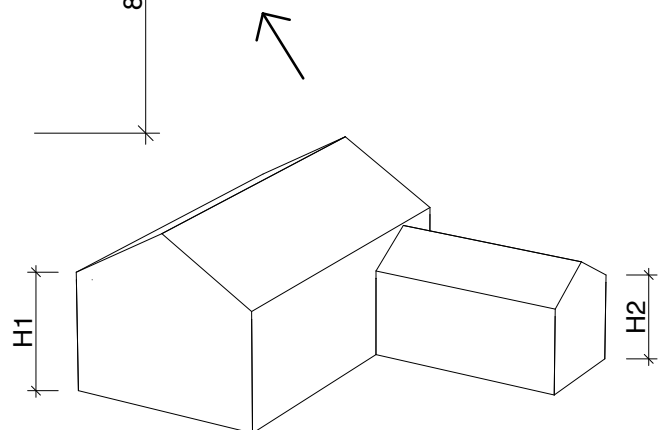
$$GGA_2 = \frac{4.5}{2} + \frac{16}{5} = 5.45 \text{ m}$$

$$KGA_1 = \frac{2}{3} \left(\frac{4.5}{2} + \frac{6}{5} \right) = 2.29 \text{ m}$$

$$KGA_2 = \frac{2}{3} \left(\frac{4.5}{2} + \frac{16}{5} \right) = 3.63 \text{ m}$$

$$KGA_3 = \frac{2}{3} \left(\frac{6.0}{2} + \frac{16}{5} \right) = 4.13 \text{ m}$$

$$KGA_4 = \frac{2}{3} \left(\frac{6.0}{2} + \frac{14}{5} \right) = 3.86 \text{ m}$$



DACHAUFBAUTEN:

Schema zu Art. 28 Absatz 3

