



Bauordnung

Gemeinde Planken
Fürstentum Liechtenstein

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 Gegenstand und Zweck	4
II. Planungsrecht	
1. Planungsgrundsätze	
Art. 2 Planungsgrundsätze	4
2. Grundlagen	
Art. 3 Grundlagen	4
III. Grundordnung	
1. Allgemeines	
Art. 4 Grundordnung	5
2. Zonenplan und -vorschriften	
A. Zonenplan	
Art. 5 Festsetzungen und Hinweise	5
B. Zonenvorschriften	
Art. 6 Zonenschema	6
a) Bauzonen	
Art. 7 Wohnzone	7
Art. 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
b) Landwirtschaftszonen	
Art. 9 Landwirtschaftszone	7
Art. 10 Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken	7
c) Schutzzonen, Gefahrenzonen	
Art. 11 Grünzone	8
Art. 12 Gefahrenzonen (überlagernd)	8
d) Weitere Zonen	
Art. 13 Reservezone	8
Art. 14 Waldgebiet	8
Art. 15 Alpengebiet	8
Art. 16 Verkehrsflächen	8

e) Weitere Festsetzungen	Seite
Art. 17 Dorfstrasse-Perimeter (überlagernd)	9
Art. 18 Deponiezone (überlagernd)	9
f) Hinweise (überlagernd)	
Art. 19 Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften	9
Art. 20 Unter Schutz gestellte Kulturgüter	9
Art. 21 Archäologischer Perimeter	10
Art. 22 Naturschutzgebiet	10
Art. 23 Waldreservat	10
Art. 24 Schutzzone	10
3. Bau- und Gestaltungsvorschriften	
A. Bauvorschriften	
Art. 25 Allgemeine Vorschriften	10
Art. 26 Baureife	10
Art. 27 Offene Bauweise in der Wohnzone	10
Art. 28 Gruppenbauweise in der Wohnzone	11
Art. 29 Nutzungsziffern	11
Art. 30 Grenzabstände	11
Art. 31 Immissionen	11
B. Gestaltungsvorschriften	
Art. 32 Gestaltungsgrundsätze	12
Art. 33 Stellung und kubische Gliederung der Bauten	12
Art. 34 Farb- und Materialwahl der äusseren Hülle der Bauten	13
Art. 35 Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzungen	13
Art. 36 Solaranlagen	14
IV. Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Art. 37 Vollzug und Revision	14
Art. 38 Vorabklärung	14
Art. 39 Ausnahmen	14
Art. 40 Fachgremium für Ortsplanungs- und Gestaltungsfragen sowie Beratung	14
Art. 41 Inkrafttreten	15

Anhang

Höhenzuschlag Gebäude- und Firsthöhe bei Hanglagen: Diagramm zu Art. 6 Abs. 3

Grenzabstand: Schema zu Art. 30

Dachaufbauten: Schema zu Art. 33 Abs. 4

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand und Zweck

- 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

Art. 2 Planungsgrundsätze

- 1 Die Planung und Errichtung von Bauvorhaben 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 Grundstücken 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 Genügend Freiräume, attraktive Wege sowie Kultur- und Naturobjekte und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlung sind zu erhalten und zu fördern.
- 7 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. Grundlagen

Art. 3 Grundlagen

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für die Festsetzungen 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.

III. Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 4 Grundordnung

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

2. Zonenplan und -vorschriften

A. Zonenplan

Art. 5 Festsetzungen und Hinweise

- 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 Der Zonenplan beinhaltet folgende Festsetzungen und Hinweise:

Festsetzungen

- | | |
|---|---------|
| a) Bauzonen | |
| Wohnzone | W |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ZÖBA |
| b) Landwirtschaftszonen | |
| Landwirtschaftszone | LW |
| Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken | PLW |
| c) Schutzzonen, Gefahrenzonen | |
| Grünzone | GZ |
| Gefahrenzonen (überlagernd) | |
| d) Weitere Zonen | |
| Reservezone | RE |
| Waldgebiet | WA |
| Alpengebiet | A |
| Verkehrsflächen | VI / VA |
| e) Weitere Festsetzungen | |
| Dorfstrasse-Perimeter (überlagernd) | |
| Deponiezone (überlagernd) | |

Hinweise

- f) Hinweise (überlagernd)
 - Unter Schutz gestellte Kulturgüter (KGG Art. 48)
 - Archäologischer Perimeter (KGG Art. 23)
 - Naturschutzgebiet (NSchG Art. 19)
 - Waldreservat (WaldG Art. 12)
 - Schutzzone (GSchG Art. 24)

B. Zonenvorschriften

Art. 6 Zonenschema

- 1 Es gelten in der jeweiligen Zone folgende maximalen Nutzungs- und Baumasse sowie Zuordnungen zu den Empfindlichkeitsstufen:

	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäudelänge	Ausnutzungsziffer (AZ)	Grünflächenziffer	Grenzabstände	Empfindlichkeitsstufe (Umweltschutzgesetz)
Wohnzone							
offene Bauweise Art. 27, Abs. 1	8.50 m*	12.00 m*	20.00 m	0.45	50 %	BO	II
offene Bauweise Art. 27, Abs. 2	8.50 m*	12.00 m*	30.00 m	0.45	50 %	BO	II
Gruppenbauweise Art. 28	8.50 m*	12.00 m*	30.00 m	0.55	60 %	BO	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	BauG	BauG	BauG	-	-	BauG	II
Landwirtschaftszone	BauG	BauG	BauG	-	-	BauG	III
Provisorische Landwirtschaftszone Oberplanken	BauG	BauG	BauG	-	-	BauG	III
* ergänzende Bestimmungen in Abs. 2 und 3 beachten BauG: nach Baugesetz BO: nach Bauordnung							

- 2 Es dürfen generell nur 3 Vollgeschosse in Erscheinung treten. Dachgeschosse sind insbesondere giebelseitig in der Regel dann keine optisch wirksamen Vollgeschosse, wenn die Flächen, bei welcher der Abstand zwischen Oberkante Rohboden und Unterkante Sparren mehr als 1.80 m beträgt, auf die gesamte Geschossfläche bezogen weniger als zwei Drittel beträgt und keinen oder nur geringen Kniestock aufweisen. Traufseitig gesehen gelten Dachgeschosse nicht als optisch wirksame Vollgeschosse, sofern der Kniestock nicht mehr als einen Meter Höhe (gemessen bis Oberkante Dachdeckung) aufweist und weder ein Kreuzgiebel noch grössere Dachaufbauten vorhanden sind.
- 3 Ab einer Hangneigung von 10 % kann bei einer Hangkopferschliessung (die Erschliessung liegt oberhalb des Grundstücks) ein Höhenzuschlag bis zu 1.50 m zu der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe gemäss Diagramm im Anhang gewährt werden. Diese Mehrhöhe ist durch eine entsprechende Gestaltung des Gebäudes, der Umgebung oder Bepflanzung auszugleichen. Diese Massnahmen sind vorgängig des Baugesuchs durch Pläne und/oder Visualisierungen zu belegen. Die Ermittlung der Hangneigung richtet sich nach dem Baugesetz. Bei geschossversetzter Bauweise gilt der Höhenzuschlag nicht.

a) Bauzonen

Art. 7 Wohnzone

- 1 Die Wohnzone dient primär dem Wohnen. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind 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. Der Gemeinderat beurteilt im Rahmen einer Voranfrage im Einzelfall das Mass und die Art der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung und legt diese fest.
- 2 Es wird je nach Art der Bauweise zwischen offener Bauweise und Gruppenbauweise unterschieden. Massgebend sind Art. 27 und Art. 28.

Art. 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten, Anlagen und Freiräume bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- 2 Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Tagungs- und Seminarzentren, Veranstaltungssäle, öffentliche Parkieranlagen, 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 andere Trägerschaften zulässig, welche einem dauernden öffentlichen Interesse dienen.

b) Landwirtschaftszonen

Art. 9 Landwirtschaftszone

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Baugesetz Art. 16).
- 2 Die Bewirtschaftung des Gebiets Plankner Äscher hat gemäss „Reglement über die Bewirtschaftung Plankner Äscher (Landwirtschaftszone) und Streuteil Schwabbrünnen (Naturschutzgebiet)“ der Gemeinde Planken zu erfolgen.

Art. 10 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 Bodens (LGBl. 1992 Nr. 41) 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 nicht zulässig.
- 3 Bei den bestehenden Ferienhäusern sind Um- und Erweiterungsbauten nicht zulässig. Bauliche Massnahmen dürfen nur zur Wahrung bzw. Sicherung des Bestandes vorgenommen werden.

c) Schutzzonen, Gefahrenzonen

Art. 11 Grünzone

- 1 Die Grünzone dient als extensiv genutzter Saum der ökologischen Aufwertung zwischen dem Siedlungsraum und dem Waldgebiet, als Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Freihaltung von Aussichtslagen. Es ist die traditionelle, extensive Graswirtschaft vorgeschrieben. Eine Bestockung mit Einzelbäumen ist vorgesehen (insbesondere Obstbäume).
- 2 Diese Zone ist von allen Bauten freizuhalten und durch entsprechenden Unterhalt in einem naturnahen Zustand zu halten. Das Anlegen von Spazier- und Wanderwegen samt Sitzbänken ist zulässig.

Art. 12 Gefahrenzonen (überlagernd)

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen gemäss Naturgefahrenkarte die durch Prozesse wie Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Wasser oder andere Naturereignisse gefährdete Gebiete. Die Lage der Gefahrenzonen Rot und Blau sind im Zonenplan (überlagernde Zonen) dargestellt.
- 2 In der Gefahrenzone Rot (erhebliche Gefahr) sind Neubauten und Wiederaufbauten verboten.
- 3 In der Gefahrenzone Blau (mittlere Gefahr) sind Bauten unter Auflagen (Schutzmassnahmen) zulässig. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu prüfen. Bei Bauvorhaben in dieser Zone ist frühzeitig Kontakt mit der Baubehörde aufzunehmen. Die erforderlichen bautechnischen, konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen werden von der Baubehörde verfügt.

d) Weitere Zonen

Art. 13 Reservezone

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

Art. 14 Waldgebiet

- 1 In der Zone Waldgebiet richtet sich die Nutzung nach dem Waldgesetz (LGBl. 1991 Nr.42).
- 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.

Art. 15 Alpengebiet

- 1 Die Zone Alpengebiet umfasst die der Alpe Gafadura zugeordneten Gebiete Gafadura, Rütli, Alpzinken und Im Sand. Es sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Pflege des Alpengebietes 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. 16 Verkehrsflächen

- 1 Öffentliche Strassen, dazugehörige Trottoirs, Fuss- und Radwege, Plätze, öffentliche Parkieranlagen und dergleichen sind im Zonenplan als Verkehrsflächen bezeichnet.
- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.
- 3 Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

e) Weitere Festsetzungen

Art. 17 Dorfstrasse-Perimeter (überlagernd)

- 1 Der Dorfstrasse-Perimeter umfasst die historisch gewachsene Siedlung entlang der Dorfstrasse, die bereichsweise noch weitgehend intakte, ursprüngliche Bausubstanz enthält. Ziel ist der Erhalt der alten Siedlungssubstanz und –struktur, indem ausgehend von den bestehenden, alten Siedlungsbereichen die Stellung, Volumetrie, kubische Gliederung und Gestaltung der Neubauten festgelegt werden.
- 2 Neben Wohnnutzung sind auch nicht störende, emissionsarme Betriebe wie Ladengeschäfte, Gaststätten und nicht störendes Kleingewerbe zulässig. Das Ausmass wird je nach Art des Gewerbes durch den Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.
- 3 Die bestehende Siedlungsstruktur kann durch angemessene Neubauten ergänzt werden. Neue Gebäude, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten sind entsprechend bestehenden Fassadenfluchten bzw. den ursprünglichen Baukörperstellungen zu situieren. Die Stellung und Proportion der Bauten, deren Länge- und Höhenmasse, die Dachform wie auch Struktur sowie Material und Farbe der Fassade orientieren sich an den umliegenden Gebäuden und Siedlungsstrukturen.
- 4 Für die hierzu erforderlichen Abweichungen von den baurechtlichen Vorschriften (Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffer, Gebäudeabmessung u.ä.m.) können entsprechende Ausnahmen durch die zuständigen Stellen gewährt werden.
- 5 Der Verlauf des Dorfstrasse-Perimeters ist nicht exakt festgesetzt und umfasst in der Regel die Bauten in der ersten Bautiefe. Bei Höfen oder massiven Rücksprüngen gegenüber der Dorfstrasse umfasst der Perimeter auch Bauten und Anlagen in der zweiten Bautiefe, sofern diese für den Strassenraum wirksam sind.
- 6 Alle Bauvorhaben sind frühzeitig der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde, beraten durch das Fachgremium für Ortsplanungs- und Gestaltungsfragen, bestimmt in Zusammenarbeit mit der Baubehörde und den Bauwerbern die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Bei Bedarf wird die Leitung der Abteilung Raumentwicklung und Baubewilligungen des Amtes für Bau und Infrastruktur wie auch die Leitung der Abteilung Denkmalpflege des Amtes für Kultur beigezogen.

Art. 18 Deponiezone (überlagernd)

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Nutzung (Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial, Kiesabbau, Kompostierung, Recycling, Forstwirtschaft, etc.) bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen übergeordneten Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen der Landesbehörden.

f) Hinweise (überlagernd)

Art. 19 Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften

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

Art. 20 Unter Schutz gestellte Kulturgüter

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

Art. 21 Archäologischer Perimeter

- 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 (Kulturgütergesetz Art. 23).

Art. 22 Naturschutzgebiet

- 1 Der Schutz von Naturschutzgebieten erfolgt gemäss den Vorgaben des übergeordneten Rechts (Naturschutzgesetz Art. 19) sowie der darauf basierenden Verordnung (LGBl. 1963 Nr. 2/1: Verordnung betreffend das Naturschutzgebiet "Schwabbrünnen/Äscher").

Art. 23 Waldreservat

- 1 Die Ausscheidung von Waldreservaten erfolgt gemäss den Vorgaben des übergeordneten Rechts (Waldgesetz Art. 12). Es gelten die Bestimmungen der darauf basierenden Verordnung über die Waldreservate und Sonderwaldflächen (LGBl. 2000 Nr. 230).

Art. 24 Schutzzone

- 1 In den Schutzzonen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Gewässerschutzgesetz Art. 24) sowie die darauf basierenden Verordnungen (LGBl. 1998 Nr. 60: Verordnung zum Schutz der Quellfassungen "Am Alpweg", "Wissa Stä", "Egg" und "Sattel" in der Gemeinde Planken; LGBl. 2001 Nr. 53: Verordnung zum Schutze der Quellfassungen der Wasserversorgung Liechtensteiner Unterland am "Maurerberg" (oberhalb Schaanwald und Nendeln)).

3. Bau- und Gestaltungsvorschriften

A. Bauvorschriften

Art. 25 Allgemeine Vorschriften

- 1 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.
- 2 Im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes kann die Gemeinde detaillierte gestalterische Auflagen vorschreiben.
- 3 Bei Bauvorhaben in exponierten Lagen und generell bei Gruppenbauvorhaben sind bereits vor dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren fotografische Aufnahmen der umgebenden Siedlung, Geländeaufnahmen sowie ein Modell und/oder grafische Visualisierungen des Bauvorhabens vorzulegen.

Art. 26 Baureife

- 1 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 Baugrundstücken 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. 27 Offene Bauweise in der Wohnzone

- 1 Offene Bauweise liegt bei Einzelbauten vor.
- 2 Wenn es für das Orts- und Landschaftsbild verträglich ist, kann der innere Gebäudeabstand gemäss Art. 49 des Baugesetzes mit Zustimmung der Baubehörde reduziert werden oder eine Gebäudelänge bis max. 30.00 m zugelassen werden, wenn:

- zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden
 - bestehende Anwesen mit zusätzlichen Wohneinheiten mittels Aus-, Um- und Zubau oder auch mittels Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers nachverdichtet werden.
- Der Nachweis der Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild ist anhand eines Vorprojektes zu erbringen.

Art. 28 Gruppenbauweise in der Wohnzone

- 1 Für die Gruppenbauweise gelten nachstehende, kumulativ zu erfüllenden Bedingungen:
 - Mindestarealfläche von 750 m²
 - Mindestens 3 Wohneinheiten mit einer Bruttogeschossfläche von mindestens 50 m² je Wohneinheit in einer ortsbaulichen und gestalterischen Einheit
 - Eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild
 - Hohe Wohn- und Architekturqualität
 - Zusammenhängende Spiel- und Gartenfläche 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. Gruppenbauvorhaben sind als Vorprojekt zur Vorabklärung vorzulegen.

Art. 29 Nutzungsziffern

- 1 Die Nutzungsziffern sind im Zonenschema (Art. 6) verbindlich festgelegt.
- 2 Wird die zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) durch ein Bauvorhaben um mehr als 60 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende AZ auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

Art. 30 Grenzabstände

- 1 Soweit nicht im Baugesetz oder durch Baulinien festgelegt, berechnet sich 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 m 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.

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

Art. 31 Immissionen

- 1 Die Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenschema (Art. 6) verbindlich festgelegt.
- 2 Der Schutz vor Immissionen erfolgt gemäss der Vorgaben des Umweltschutzgesetzes (LGBl. 2008 Nr. 199) sowie der Lärmschutzverordnung (LGBl. 2008 Nr. 253).

B. Gestaltungsvorschriften

Art. 32 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. Baumassnahmen darzulegen.

Art. 33 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. Das Satteldach ist allseitig als solches erkennbar auszubilden. 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 m 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.
- 4 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 m. Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes, wie auch liegende Dachfenster und Dacheinschnitte müssen in der Höhenlage mindestens 1.00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Das Vordach des Hauptdaches darf durch Aufbauten oder Einschnitte nicht unterbrochen werden.
- 5 Bei unterirdischen Bauteilen gemäss Art. 2, Absatz 1 des Baugesetzes sind bei guter Gestaltung und Einfügung in das Gelände begrünte Flachdächer erlaubt. Als Balkone ausgebildete Flachdächer sind bis zu maximal einem Viertel der Fläche des darunterliegenden Geschosses erlaubt.
- 6 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind Flachdächer bis maximal einer Fläche von 40 m² zulässig, wenn eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Art. 34 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 diesem verträgliches Erscheinungsbild ergeben. Fassaden dürfen nur gedeckte Farben nicht aber Farbtöne aufweisen, die grell bzw. auffällig in Erscheinung treten.

Balkonbrüstungen sowie Geländer, Sonnenstoren, Fensterläden u.ä. Fassadenbauteile sind farblich und materialmässig mit der Fassadenfarbe abzustimmen. Verglasungen, die zum Sonnen- oder Sichtschutz eine erhöhte Reflexion aufweisen, wie auch andere reflektierende Materialien sind nur kleinflächig in nicht störendem Ausmass zulässig. Es gilt eine gute Gesamtwirkung des Gebäudes samt umgehenden Anlagen wie auch eine gute Integration in die Landschaft zu gewährleisten. Für die Bewilligung der Farbgebung der äusseren Gebäudehülle sind der Gemeinde 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 kleinformatischen, nicht glänzenden Dachdeckungsmaterialien wie Dachziegeln oder Schieferplatten in den Farben 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. 35 Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzungen

- 1 Künstliche Böschungen wie auch Stützmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen in der Regel eine maximale Höhe von 1.25 m 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 des Materials und der 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 m) von an der Grenze erstellten Einfriedungen darf mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf maximal 2.00 m erhöht werden. Sicht- und Windschutzwände sind nur in beschränktem Ausmass, bis zu einer maximalen Höhe von 2.00 m und in einer der Umgebung hinsichtlich Farbgebung und Materialwahl angepassten Ausführung zulässig.
- 4 Das bestimmende innerörtliche Landschaftselement ist Wiesland mit Einzelbestockungen. Steingärten bzw. Aussenflächen, die mit Steinen und Kies und einzelnen Pflanzen belegt sind, wie auch Natursteinblöcke sind nur in geringem Ausmass als Gestaltungselement innerhalb der Umgebungsfläche zulässig. Davon ausgenommen sind fachgerecht angelegte Trockenmauern aus lokalem Steinmaterial.
- 5 Bäume, Sträucher wie auch Gartenanlagen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen. Es sind vornehmlich einheimische und standortgerechte Arten anzupflanzen. Beeinträchtigende Bepflanzungen die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild entlang von Gemeindestrassen, kann die Gemeinde diese untersagen oder beseitigen lassen.
- 6 Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch einschliesslich der Bepflanzung auszuweisen. Die Gemeinde kann entsprechende Auflagen in der Baubewilligung vorschreiben.

Art. 36 Solaranlagen

- 1 Solaranlagen 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 Solaranlagen sind nur 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.
- 3 Solaranlagen 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 Dachdeckung oder Fassade so abzustimmen, sodass sie eine gute Integration ergeben.
- 4 Solaranlagen dürfen durch Spiegelungen bzw. Blendungen keine Beeinträchtigung benachbarter Liegenschaften wie auch der Benutzer des öffentlichen Raumes ergeben.

IV. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 37 Vollzug und Revision

- 1 Zuständig für den Erlass und Änderung von Bauordnung und Zonenplan, Richt-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie Spezialbauvorschriften und 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.

Art. 38 Vorabklärung

- 1 Dem Bauwerber wird empfohlen, Projekte vorgängig zum 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 sie die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

Art. 39 Ausnahmen

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des einzelnen Falles kann der Gemeinderat auf begründeten schriftlichen Antrag hin Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung gestatten. Es gelten die Grundsätze des Baugesetzes.
- 2 Die Ausnahmewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

Art. 40 Fachgremium für Ortsplanungs- und Gestaltungsfragen sowie Beratung

- 1 Die Gemeinde bestellt ein Fachgremium für Ortsplanungs- und Gestaltungsfragen, welches diese in Bau- und Planungsgeschäften berät.
- 2 Die Gemeinde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

Art. 41 Inkrafttreten

1 Diese Bauordnung tritt nach Genehmigung durch die Regierung des Fürstentums Liechtenstein mit der Kundmachung in Kraft und ersetzt diejenige vom 26. Oktober 2012.

Vom Gemeinderat Planken genehmigt am: 23. Juni 2020

GRB 2020/128



.....
Rainer Beck, Gemeindevorsteher

Von der Regierung des Fürstentums Liechtenstein genehmigt am: **24. Nov. 2020**

RA .. 2020-1671

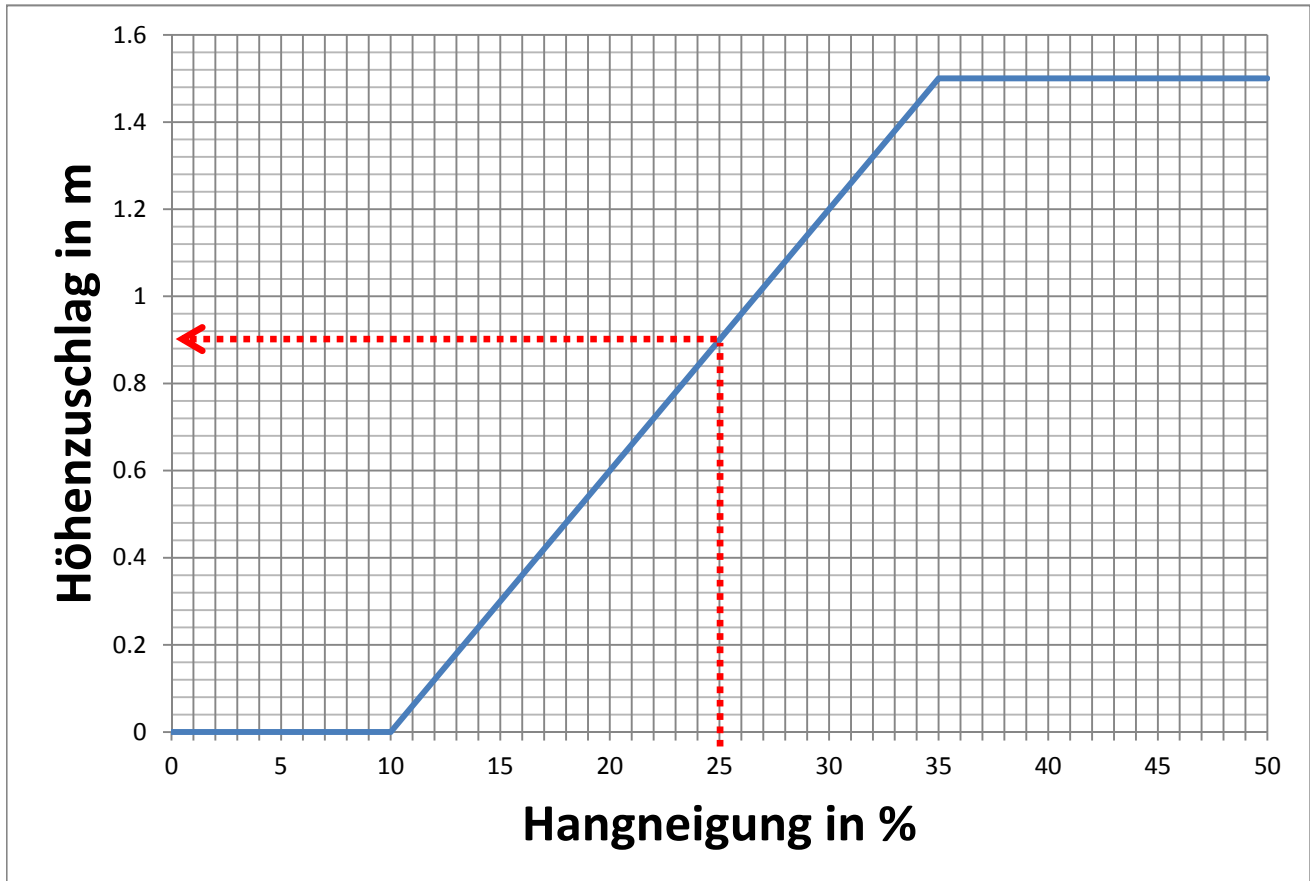


.....
Adrian Hasler, Regierungschef

Amtlich kundgemacht am: 15. Dezember 2020

HÖHENZUSCHLAG GEBÄUDE- UND FIRSHÖHE BEI HANGLAGEN:

Diagramm zu Artikel 6 Absatz 3



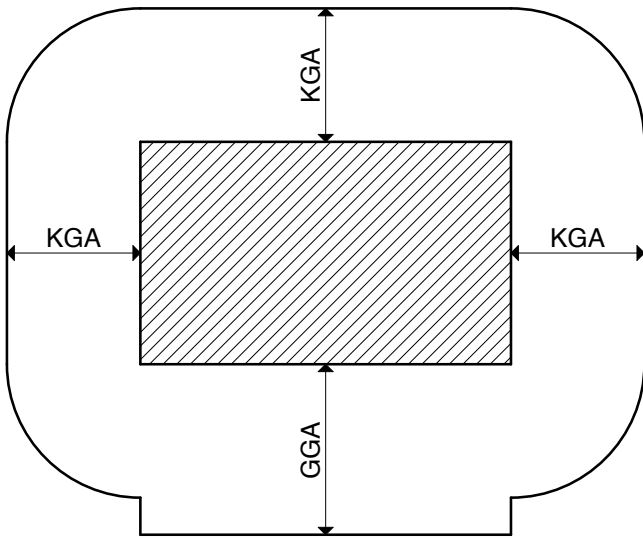
.....> Beispiel Hangneigung 25% Höhenzuschlag: 0.90 m

erlaubte max. Gebäudehöhe 9.40 m anstatt 8.50 m

erlaubte max. Firsthöhe 12.90 m anstatt 12.00 m

GRENZABSTAND:

Schema zu Artikel 30



GROSSER GRENZABSTAND

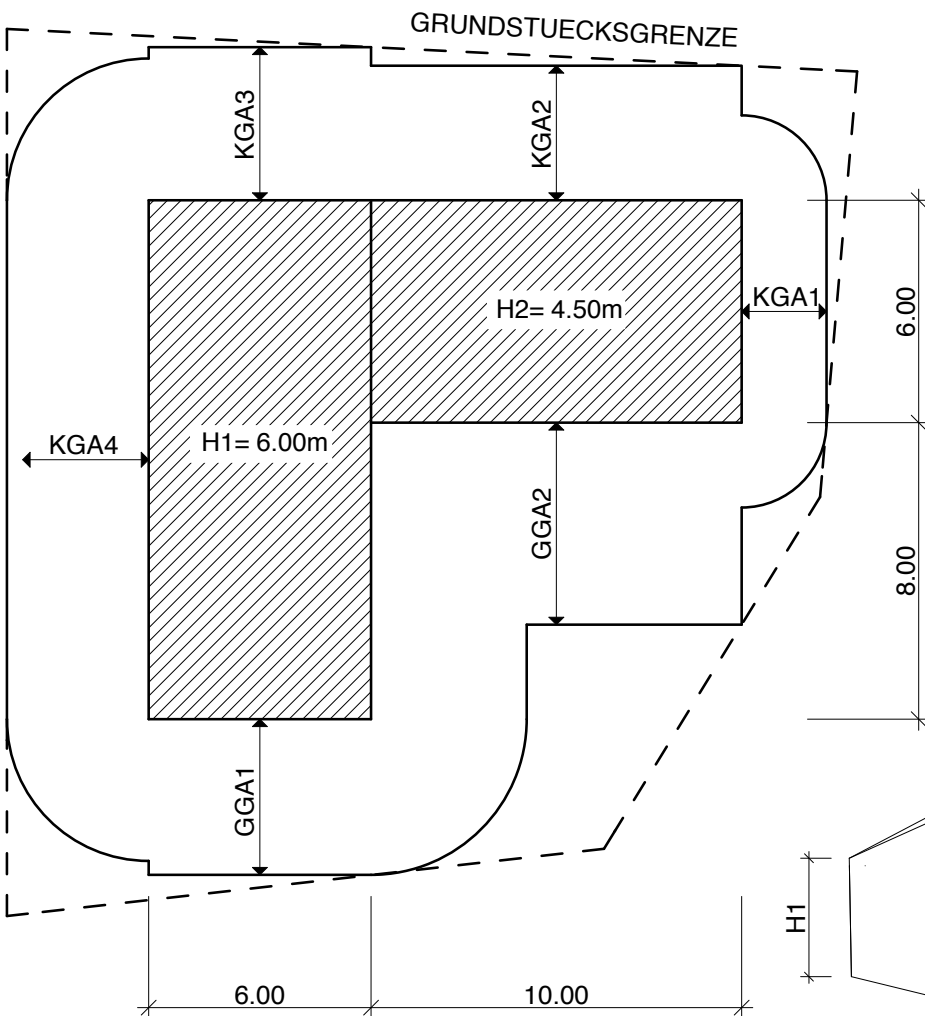
$$GGA = \frac{H}{2} + \frac{L}{5}$$

KLEINER GRENZABSTAND

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

H = ZUGEHOERIGE GEBAEUDEHOEHE

L = ZUGEHOERIGE GEBAEUDELAENGE



BEISPIEL:

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

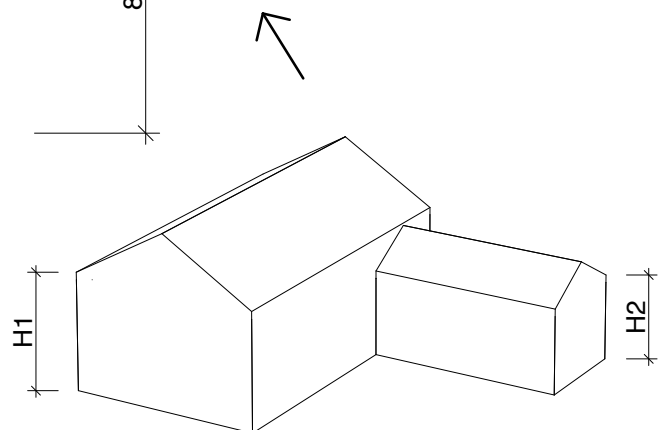
$$GGA_2 = \frac{4.5}{2} + \frac{16}{5} = 5.45 \text{ m}$$

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

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

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

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



DACHAUFBAUTEN:

Schema zu Artikel 33 Absatz 4

