**Musterbauordnung**

**Wegleitung zur Nutzungsplanung**

**Impressum**

Musterbauordnung

Wegleitung zur Nutzungsplanung

Version Mai 2022

**Herausgeber**

Amt für Hochbau und Raumplanung

Abteilung Raum- und Verkehrsplanung

**Auskünfte zum Thema**

Amt für Hochbau und Raumplanung

**Einleitung**

Das Muster für die Bauordnung soll den Gemeinden und Planungsfachleuten bei der Ausarbeitung der kommunalen Bauordnung (BO) als Wegleitung dienen. Sie enthält Formulierungsvorschläge für die einzelnen Bestimmungen sowie dazugehörende Erläuterungen.

Die Musterbauordnung ist wie folgt aufgebaut:

**Teil A Musterbestimmungen**:

Vorgeschlagene Mindestinhalte, welche die Grundzüge der zulässigen Nutzung und Überbauung bezeichnen sowie die baugesetzlichen Definitionen umsetzen.

**Teil B Ergänzungsbestimmungen:**

Musterbestimmungen zur gemeindespezifischen Präzisierung der Mindestinhalte und Umsetzung wichtiger Planungsfragen gemäss Vorgaben des Baugesetzes (BauG) und Bauverordnung (BauV) sowie des Landesrichtplans. Die Übernahme dieser Bestimmungen in den jeweils betroffenen Vorschriften des Teils A ist jedenfalls zu prüfen, weil sie je nach Standort (Zone) und Gemeinde Voraussetzung für rechtssichere Regelungen bilden.

Allfällig grau hinterlegte Musterbestimmungen dienen einer zukunftsgerichteten gemeindespezifischen Präzisierung der Mindestinhalte und Umsetzung wichtiger Planungsfragen. Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlage des übergeordneten Rechts können diese noch nicht angewandt werden.

Der Inhalt der Bauordnungsoll sich auf rechtsetzende und in der Rechtsetzungskompetenz der Gemeinde liegende Bestimmungen beschränken. Nur was für die Gemeinde von Bedeutung ist, ist aufzunehmen. Besondere Beachtung ist dem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Siedlungsqualität und der Abstimmung von Siedlung und Verkehr zu schenken. Formell sind die Bestimmungen der Bauordnung nach Artikeln und Absätzen durchzunummerieren und in Kapitel zu gliedern.

Die Musterbauordnung kann nicht für alle erdenklichen Konstellationen fertige Lösungen anbieten und enthält daher lediglich beispielhafte Musterformulierungen. Sie sind im Bedarfsfall den Bedürfnissen der einzelnen Gemeinde anzupassen. Die Abteilung Raumentwicklung und Baubewilligungen des Amtes für Hochbau und Raumplanung berät die Gemeinden und Planungsfachleute gerne bei dieser Arbeit.

Die Musterbauordnung wird regelmässig überprüft und im Bedarfsfall überarbeitet. Sie ist auf der Internetseite des Amtes für Hochbau und Raumplanung aufgeschaltet.

**Begriffsbestimmungen**

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

**Nutzungsplanung** Im Rahmen der Nutzungsplanung wird die raumplanerische Nutzungsordnung für ein bestimmtes funktional zusammenhängendes Gebiet erarbeitet. Mit ihr wird die zulässige Bodennutzung bezüglich Zweck, Ort und Mass parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Nutzungsplanung umfasst Rahmennutzungspläne (in der Regel Zonenpläne), Sondernutzungspläne (Überbauungs- und Gestaltungspläne) und jene Teile des Baugesetzes, der Bauverordnung und der Bauordnung, welche Zweck und Mass der Nutzung in den einzelnen Zonen umschreiben.

**Nutzungsziffern** Nutzungsziffern setzen die bauliche Nutzung in Bezug zu einer Fläche, das heisst zur Parzellenfläche bzw. zu einer Grundstücksfläche. Sie stellen jenes Dichtemass dar, welches in der Raumplanungstechnik in vielfältiger Weise zur Anwendung kommt. In Liechtenstein kommen die Ausnützungs- und die Grünflächenziffer zur Anwendung.

**Sondernutzungsplanung** Die Überbauungs- und Gestaltungspläne enthalten Bestimmungen zur Qualität der Überbauung, Einpassung der Bauten, Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Ökologie usw., die speziell auf das Gebiet, dessen Bezug zur Umgebung und dessen Umfeld zugeschnitten sind. Die Überbauungs- und Gestaltungspläne sind öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente und gehören zur Kategorie der Sondernutzungspläne.

**Sonderbauvorschriften** Sonderbauvorschriften sind grundeigentümerverbindliche Bauvorschriften, die im Zusammenhang mit der Sondernutzungsplanung (Überbauungs- und Gestaltungsplanung) stehen.

**Spezialbauvorschriften** Spezialbauvorschriften sind grundeigentümerverbindliche Bauvorschriften, welche die Gemeinden in Ergänzung zu ihrer Bauordnung für ein Teilgebiet oder einen Sachbereich erlassen können (Art.2 BauG).

**Übergeordnetes Recht** Innerhalb des Fürstentums Liechtenstein unterstehen die Gemeinden und die Landesbehörden jeweils unterschiedlichen gesetzlichen Bestimmungen. Übergeordnetes Recht bedeutet, dass die Vorschriften des Landesrechts sowie hierzu ergangene Entscheide dem Gemeinderecht vorgehen (Art. 2 BauG).

**Inhaltsübersicht**

[A. MINDESTINHALTE 8](#_Toc103753501)

[I. Allgemeine Bestimmungen 8](#_Toc103753502)

[Geltungsbereich und Zweck Art. X 8](#_Toc103753503)

[II. Planungsrecht 8](#_Toc103753504)

[1. Planungsgrundsätze 8](#_Toc103753505)

[Planungsgrundsätze Art. X 8](#_Toc103753506)

[2. Grundlagen 9](#_Toc103753507)

[Grundlagen Art. X 9](#_Toc103753508)

[3. Überkommunale Zusammenarbeit 9](#_Toc103753509)

[Überkommunale Zusammenarbeit Art. X 9](#_Toc103753510)

[4. Richtplanung 10](#_Toc103753511)

[Richtplan Art. X 10](#_Toc103753512)

[5. Überbauungs- und Gestaltungspläne 11](#_Toc103753513)

[Überbauungsplan und Gestaltungsplan Art. X 11](#_Toc103753514)

[6. Planungsmehrwert 12](#_Toc103753515)

[Mehrwertabgabe Art. X 12](#_Toc103753516)

[III. Grundordnung 12](#_Toc103753517)

[1. Allgemeines 12](#_Toc103753518)

[Grundordnung Art. X 12](#_Toc103753519)

[2. Zonenplan und -vorschriften 13](#_Toc103753520)

[A. Zonenplan 13](#_Toc103753521)

[Festsetzungen und Hinweise Art.X 13](#_Toc103753522)

[B. Zonenvorschriften 15](#_Toc103753523)

[Zonenschema Art. X 16](#_Toc103753524)

[a) Bauzonen 17](#_Toc103753525)

[Kernzone Art. X 17](#_Toc103753526)

[Dorfkernzone Art. X 17](#_Toc103753527)

[Wohnzone (A, B, C, D) Art. X 17](#_Toc103753528)

[Mischzone Art. X 17](#_Toc103753529)

[Arbeitszone A (Dienstleistungs- und Gewerbezone) Art. X 18](#_Toc103753530)

[Arbeitszone B (Dienstleistungs- und Industriezone) Art. X 18](#_Toc103753531)

[Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. X 19](#_Toc103753532)

[b) Landwirtschaftszonen 19](#_Toc103753533)

[Landwirtschaftszone Art. X 19](#_Toc103753534)

[Intensivlandwirtschaftszone (überlagernd) Art. X 20](#_Toc103753535)

[Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (überlagernd) Art. X 20](#_Toc103753536)

[c) Schutzzonen, Gefahrenzonen 21](#_Toc103753537)

[Grünzone / Freihaltezone Art. X 21](#_Toc103753538)

[Naturschutzzone Art. X 21](#_Toc103753539)

[Gewässerraum (überlagernd) Art. X 22](#_Toc103753540)

[Gefahrenzonen (überlagernd) Art. X 22](#_Toc103753541)

[d) Weitere Zonen 24](#_Toc103753542)

[Intensiverholungszone (überlagernd) Art. X 24](#_Toc103753543)

[Schrebergartenzone Art. X 24](#_Toc103753544)

[Reservezone Art. X 24](#_Toc103753545)

[Übriges Gemeindegebiet Art. X 25](#_Toc103753546)

[Deponiezone (überlagernd) Art. X 25](#_Toc103753547)

[Verkehrsflächen (innerhalb und ausserhalb der Bauzone) Art. X 25](#_Toc103753548)

[Waldgebiet Art. X 25](#_Toc103753549)

[Gewässer Art. X 25](#_Toc103753550)

[e) Weitere Festsetzungen 26](#_Toc103753551)

[Überbauungsetappen Art. X 26](#_Toc103753552)

[Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (überlagernd) Art. X 26](#_Toc103753553)

[f) Hinweise (überlagernd) 26](#_Toc103753554)

[Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften Art. X 26](#_Toc103753555)

[Unter Schutz gestellte Kulturgüter Art. X 26](#_Toc103753556)

[Archäologischer Perimeter Art. X 26](#_Toc103753557)

[Naturschutzgebiet Art. X 27](#_Toc103753558)

[Landschaftsschutzgebiet Art. X 27](#_Toc103753559)

[Wasserschutzgebiet Art. X 27](#_Toc103753560)

[Schutzareal Art. X 27](#_Toc103753561)

[Schutzzone Art. X 27](#_Toc103753562)

[Zuströmbereich Art. X 27](#_Toc103753563)

[Deponieperimeter Art. X 28](#_Toc103753564)

[3. Bau- und Gestaltungsvorschriften 28](#_Toc103753565)

[A. Bauvorschriften 28](#_Toc103753566)

[Allgemeine Vorschriften Art. X 28](#_Toc103753567)

[Nutzungsziffern Art. X 28](#_Toc103753568)

[Grenzabstände Art. X 29](#_Toc103753569)

[Immissionen Art. X 29](#_Toc103753570)

[B. Gestaltungsvorschriften 29](#_Toc103753571)

[Dächer und Dachaufbauten Art. X 29](#_Toc103753572)

[Einfriedungen und Bepflanzungen Art. X 29](#_Toc103753573)

[Umgebungsgestaltung Art. X 30](#_Toc103753574)

[Reklamen und Antennen Art. X 30](#_Toc103753575)

[Alternative Energiegewinnungsanlagen Art. X 30](#_Toc103753576)

[Festsetzungen Schutz-, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Siedlungsbereiche Art. X 30](#_Toc103753577)

[Schutzbereich Art. X 30](#_Toc103753578)

[Erhaltungsbereich Art. X 31](#_Toc103753579)

[Gestaltungsbereich Art. X 31](#_Toc103753580)

[Siedlungsbereich Art. X 31](#_Toc103753581)

[4. Schutzvorschriften und Erschliessung 32](#_Toc103753582)

[A. Schutzvorschriften 32](#_Toc103753583)

[Ortsbildinventar / Kulturgüterregister Art. X 32](#_Toc103753584)

[Oberflächenabfluss Art. X 33](#_Toc103753585)

[B. Erschliessung 33](#_Toc103753586)

[Mobilitätskonzept Art. X 33](#_Toc103753587)

[IV. Vollzugs- und Schlussbestimmungen 34](#_Toc103753588)

[Vollzug und Revision (Abänderung) Art. X 34](#_Toc103753589)

[Vorabklärung Art. X 34](#_Toc103753590)

[Kommission (Fachgremium) und Beratung Art. X 34](#_Toc103753591)

[Gebühren und Kostenbeteiligung Art. X 34](#_Toc103753592)

[Aufhebung bisherigen Rechts Art. X 34](#_Toc103753593)

[Inkrafttreten Art. X 35](#_Toc103753594)

[B. ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN TEIL B 36](#_Toc103753595)

[I. Allgemeine Bestimmungen 36](#_Toc103753596)

[Übergeordnetes Recht Art. X 36](#_Toc103753597)

[II. Planungsrecht 36](#_Toc103753598)

[5. Überbauungs- und Gestaltungspläne 36](#_Toc103753599)

[Überbauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht Art. X 36](#_Toc103753600)

[6. Planungsmehrwert 36](#_Toc103753601)

[Mehrwertabgabe (Variante) Art. X 36](#_Toc103753602)

[Mehrwertabgabe (Variante) Art. X 37](#_Toc103753603)

[III. Grundordnung 37](#_Toc103753604)

[2. Zonenplan und -vorschriften 37](#_Toc103753605)

[a) Bauzonen 37](#_Toc103753606)

[b) Landwirtschaftszonen 37](#_Toc103753607)

[Rebbauzone Art. X 37](#_Toc103753608)

[c) Schutzzonen, Gefahrenzonen 37](#_Toc103753609)

[Landschaftsschutzzone (überlagernd) Art. X 37](#_Toc103753610)

[Gefahrenzonen (überlagernd) Art. X 38](#_Toc103753611)

[d) Weitere Zonen 38](#_Toc103753612)

[e) Weitere Festsetzungen 38](#_Toc103753613)

[f) Hinweise (überlagernd) 38](#_Toc103753614)

[3. Bau- und Gestaltungsvorschriften 38](#_Toc103753615)

[A. Bauvorschriften 38](#_Toc103753616)

[Grenzabstände Art. X 38](#_Toc103753617)

[Lagerung von Siloballen Art. X 39](#_Toc103753618)

[B. Gestaltungsvorschriften 39](#_Toc103753619)

[Strassenraumgestaltung Art. X 39](#_Toc103753620)

[4. Schutzvorschriften und Erschliessung 40](#_Toc103753621)

[B. Erschliessung 40](#_Toc103753622)

[Ersatzabgabe für Abstellplätze für Motorfahrzeuge Art. X 40](#_Toc103753623)

[IV. Vollzugs- und Schlussbestimmungen 40](#_Toc103753624)

[Übergangsbestimmung Überbauungsrichtpläne Art. X 40](#_Toc103753625)

[Ausnahmen Art. X 40](#_Toc103753626)

1. MINDESTINHALTE

# Allgemeine Bestimmungen

##### Geltungsbereich und Zweck Art. X

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.

Die Gemeinden sind gemäss Art. 9 – 19 BauG zur Ortsplanung verpflichtet. Sie erlassen eine Bauordnung und einen Zonenplan. Die Bauordnung und der Zonenplan regeln für das Gemeindegebiet die Bau- und Gestaltungsvorschriften sowie die zulässige Nutzung von Grundstücken. Entsprechend geht es um die Unterscheidung und Trennung von Zonen nach Dichte und Nutzungsart. Die Bauordnung und der Zonenplan legen, unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze, dabei Art, Ort und Mass der Bodennutzung grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf fest.

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Übergeordnetes Recht (Allgemeine Bestimmungen)

# Planungsrecht

## Planungsgrundsätze

##### Planungsgrundsätze Art. X

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

Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewillig-ungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften. Sie umfassen die wichtigsten Ergebnisse einer allfälligen vorgängigen Leitbild-Diskussion und können hier oder in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten werden.

Gut gestaltete und qualitätsvolle Siedlungen sind eine wesentliche Aufgabe der Raumplanung. Hierzu sind die Ziele gemäss Artikel 1 BauG und die des Landesrichtplans in der Nutzungsplanung umzusetzen; dies kann zum Beispiel mit Anreizen zur Verdichtung, Vorgaben zur Strassenraumgestaltung oder zur Gestaltung von Bauten erfolgen. Verkehrsintensive Nutzungen sind auf geeignete Standorte zu konzentrieren. In ungeeigneten Gebieten sind sie durch Beschränkung von Art und Ausmass der Nutzung auszuschliessen oder auf ein vertretbares Mass zu reduzieren.

## Grundlagen

##### Grundlagen Art. X

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 darauffolgende Massnahmen für die Umsetzung.

*Um Aussagen über die erwünschte künftige räumliche Entwicklung und Entwicklungsstrategien treffen und diese auch plausibel begründen zu können, sind die notwendigen Grundlagen zu erarbeiten.*

*Dies sind insbesondere:*

* *Bevölkerungsprognose*
* *Arbeitsplatzentwicklung*
* *Bauzonenbedarf*
* *Verkehrsaufkommen*
* *Ansprüche und Defizite des Langsamverkehrs*
* *Bedürfnisse an den öffentlichen Raum*
* *Ortsbildinventare*
* Vernetzung ökologisch bedeutsamer Lebensräume
* Ökologische Ausgleichsflächen und Siedlungsgrünflächen
* Aussagen zu Verdichtung, Freiraumbedarf und Durchgrünung etc.

## Überkommunale Zusammenarbeit

##### Überkommunale Zusammenarbeit Art. X

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

*Das Land erarbeitet nach Bedarf und in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Planungen des Landes (Art. 33 Abs. 1 BauG), insbesondere in den Bereichen:*

* *koordinierende Aussagen zur Raumentwicklung,*
* *Erhaltung und Aufwertung der Landschaft,*
* *Ver- und Entsorgung,*
* *öffentlicher und privater Verkehr.*

*Diese Planungen sind behördenverbindlich (Art. 33 Abs. 2 BauG) und durch die Gemeinden in ihren Richtplänen zu beachten (Art. 15 BauV). Die Gemeinden haben somit auf die sie betreffenden Inhalte Bezug zu nehmen, diese in den kommunalen Richtplan zu überführen, mit den kommunalen Inhalten abzustimmen oder zu begründen, wenn davon im Sinne einer insgesamt besseren Lösung abgewichen werden soll.*

*Im Weiteren wird auf Art. 9 (Inventar der Naturvorrangflächen) und 10 (Natur- und Landschaftsschutzkonzept) im NSchG verwiesen.*

## Richtplanung

##### Richtplan Art. X

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

*Die Aufgabe der kommunalen Richtplanung als behördenverbindliches Instrument ist vorab in der Koordination der raumplanerischen Tätigkeit und Gemeindeentwicklung zu sehen. Mit der Richtplanung verfolgt die Gemeinde eine in sich schlüssige und transparente Raumordnungspolitik über einen Zeithorizont von in der Regel 25 Jahren. Die Koordination ist zweckmässigerweise über den Betrachtungsperimeter des Richtplans hinaus vorzunehmen.*

*In der Richtplanung können sich widerstrebende Interessen gegeneinander abgewogen werden. So kann z.B. ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gesucht werden, in welchem die ausgewiesenen Raumansprüche von Bevölkerung und Wirtschaft dennoch berücksichtigt sind.*

*Mit Hilfe einer breit abgestützten Mitwirkung der Bevölkerung und der Verwaltungsstellen wird ein mehrheitsfähiger Konsens angestrebt.*

*Die zukünftigen Einzelplanungen, insbesondere die grundeigentümerverbindliche Umsetzung in Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen, werden mit dem kommunalen Richtplan bzw. den Richtplänen in einen zusammenhängenden Rahmen gestellt. Dies gelingt, indem die einzelnen Sachbereiche wie z.B. der Verkehr, die Bauzonenausscheidung oder der Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen in einer Gesamtschau erfasst und aufeinander abgestimmt werden. Dies erleichtert die Argumentation in der weiteren Planung.*

*Die Richtplanung bezeichnet für die einzelnen Vorhaben die zuständigen Behörden und Verwaltungsstellen und stellt somit die Durchführung der aufgeführten Nachfolgeplanungen sicher.*

*Die wesentlichen Aufgaben der kommunalen Richtplanung können stichwortartig zusammenfassend wie folgt umrissen werden:*

* *Formulierung einer in den wesentlichen Bereichen koordinierten Entwicklungsstrategie für die Gemeinde oder Teilgebiete davon*
* *Konsensfindung über die räumliche Entwicklung*
* *Entscheidungsgrundlagen für Folgeplanungen*
* *Aufzeigen der Verfahrensschritte*

*Richtpläne können gemäss Art. 20 BauG sowohl für das ganze Gemeindegebiet als auch für Teilgebiete und nach Art. 2 BauG auch sektoriell, d.h. für einzelne Sachbereiche, ausgearbeitet werden. Für die Behandlung von isolierten Einzelproblemen, wie z.B. die Definition eines Siedlungsrands, ist der Richtplan jedoch weniger geeignet, sofern nicht der Bezug zu weiteren Sachbereichen (z. B. Thema Förderung der Innenentwicklung und Flächenkompensation, Gestaltung des Siedlungsrandes und Gestaltung des Übergangs zur Landschaft etc.) hergestellt wird. Anpassungen bestehender Richtpläne hingegen können sich auf einzelne Teilbereiche beschränken.*

*Grundsätzlich ist im Richtplanverfahren das Verfahren der strategischen Umweltprüfung (SUP) durchzuführen. In begründeten Ausnahmefällen kann das Amt für Umwelt das SUP-Verfahren erst beim Nutzungsplanverfahren (bspw. jede Teilrevision des Zonenplans im Gemeindegebiet, Abweichungen vom Inventar der Naturvorrangflächen) verlangen.*

## Überbauungs- und Gestaltungspläne

##### Überbauungsplan und Gestaltungsplan Art. X

1. Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist vor einer Überbauung ein Überbauungsplan oder Gestaltungsplan zu erstellen.
2. In begründeten Fällen - wie einer zweckmässigen, langfristigen Etappierung - kann der Gemeinderat eine Aufteilung in Teilperimeter zulassen, sofern die funktionalen Fragen, wie Erschliessung und Nutzungsverteilung für das ganze Gebiet verlässlich gesichert sind.
3. Der Gemeinderat kann für weitere Gebiete einen Überbauungsplan oder Gestaltungsplan verlangen, wenn sich dies zur besseren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild, zur Abstimmung der Erschliessung und Bebauung, zur Verdichtung oder zur Abwehr von Naturgefahren als notwendig erweist.
4. Der Gemeinderat trifft mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen betreffend Realisierungszeitraum und Dienstbarkeiten.

*Die Gemeinde ist gemäss Art. 12 Abs. 2 des Baugesetzes legitimiert, im Zonenplan jene Gebiete zu bezeichnen, für die sie vor einer Überbauung Richt-, Überbauungs- und Gestaltungspläne erlässt. Die Planungsinstrumente Überbauungs- und Gestaltungsplan sind beide gemäss Art. 2 BauG grundeigentümerverbindliche Pläne, die für ein bestimmtes Gemeindegebiet die zulässige Bauweise sowie die Überbauung eines oder mehrerer Grundstücke festlegen.*

*Der Überbauungsplan regelt das Raster der Überbauung und ergänzt die Vorschriften der Regelbauweise. Beim Überbauungsplan ist ein genügender Spielraum zu belassen. Regelungen, die ein bestimmtes Konzept verbindlich vorschreiben, sind in der Regel nicht zweckmässig.*

*Der Gestaltungsplan ermöglicht die Realisierung eines konkreten Projekts und macht dazu die notwendigen Festsetzungen. Wird trotz Vorliegen eines ausführungsreifen Projekts der Überbauungsplan*

*gewählt, sind die Festsetzungen zweckmässig zu reduzieren. Dadurch werden auch andere Ausführungsprojekte zugelassen und der Gestaltungsspielraum erhöht.*

*In der realen Umsetzung kommt es selten vor, dass einem Gestaltungsplan vorgängig ein Überbauungsplan zugrunde liegt. Somit kann nach dem verpflichtenden Erlass eines Überbauungsplanes ein Gestaltungsplan erlassen werden.*

*Beide Planungsinstrumente entfalten gleichermassen behörden- und eigentümerverbindliche Wirkung. Nach Auffassung des AHR kann und darf ein Gestaltungsplan einem rechtskräftigen Überbauungsplan nicht widersprechen. Die beiden Planungsinstrumente sind sozusagen im Stufensystem zu bewerten und qualifizieren.*

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Überbauungs- und Gestaltungsplanpflicht (Planungsrecht)

## Planungsmehrwert

##### Mehrwertabgabe Art. X

*Gemäss Art. 7 BauG kann der Gemeinderat in der Bauordnung Bestimmungen über die Abgeltung von planungsbedingten Mehrwerten regeln. Er bestimmt darin den Kreis der Abgabepflichtigen, die Bemessungskriterien, den Zeitpunkt der Abgabe sowie deren Verwendung. Die Mehrwertabgabe ist als Ausgleich für planungsbedingt geschaffene Vorteile zu entrichten. Die Abgeltung kann insbesondere als Wertausgleich, Bodenabtausch oder Nutzungsrecht festgelegt werden. Sie muss verhältnismässig und im öffentlichen Interesse begründet sein. Es besteht auch die Möglichkeit Regelungen zur Mehrwertabgabe in einem Gemeindereglement festzulegen.*

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Planungsmehrwert (Planungsrecht)

# Grundordnung

## Allgemeines

##### Grundordnung Art. X

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

*Die Bauordnung und der Zonenplan regeln für das Gemeindegebiet die Bau- und Gestaltungsvorschriften sowie die zulässige Nutzung von Grundstücken. Entsprechend geht es um die Unterscheidung und Trennung von Zonen nach Dichte und Nutzungsart. Die Bauordnung und der Zonenplan legen, unter Berücksichtigung der (Planungs-)Grundsätze, dabei Art, Ort und Mass der Bodennutzung grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf fest.*

*Spezialbauvorschriften sind grundeigentümerverbindliche Bauvorschriften, welche die Gemeinden in Ergänzung zu ihrer Bauordnung für ein Teilgebiet oder einen Sachbereich erlassen können.*

*Der Überbauungsplan regelt das Raster der Überbauung und ergänzt die Vorschriften der Regelbauweise. Beim Überbauungsplan ist ein genügender Spielraum zu belassen. Regelungen, die ein bestimmtes Konzept verbindlich vorschreiben, sind in der Regel nicht zweckmässig.*

*Der Gestaltungsplan ermöglicht die Realisierung eines konkreten Projekts und macht dazu die notwendigen Festsetzungen.*

*Wird trotz Vorliegen eines ausführungsreifen Projekts der Überbauungsplan gewählt, sind die Festsetzungen zweckmässig zu reduzieren. Dadurch werden auch andere Ausführungsprojekte zugelassen und der Gestaltungsspielraum erhöht.*

*Grundsätzlich kann ein Überbauungsplan bis auf die Auflage von Baulinien reduziert werden.*

*Die Gemeinden legen die Rechte und Pflichten der Einwohner, die Organisation der Behörden und das Verfahren vor den Behörden, soweit nicht gesetzliche Regelungen bestehen, in der Gemeindeordnung fest. Im Rahmen der Gemeindeordnung können bestimmte Aufgabenbereiche durch Reglemente geordnet und übertragen werden. Den Gemeinden wird empfohlen alle bau- und planungsrechtlichen Reglemente als Reglement zur Bauordnung zusammenzufassen.*

## Zonenplan und -vorschriften

### Zonenplan

##### Festsetzungen und Hinweise Art.X

1. Der Zonenplan ordnet in Ergänzung zum übergeordneten Recht (BauG/BauV) 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 festgelegt (USG, LSV).

*Der Zonenplan unterteilt gemäss Art. 12 BauG das Gemeindegebiet in verschiedene Bauzonen und Zonen anderer Nutzung. Er ist integrativer Bestandteil der Bauordnung.*

*Rahmennutzungspläne, die generell als Zonenplan bezeichnet werden, halten die allgemeine Grundordnung für die Nutzung des Bodens fest, indem sie das Gebiet in Teilgebiete verschiedener Nutzungsart und Nutzungsintensität sowie verschiedener Regelbauweise und Immissionstoleranz einteilen.*

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Festsetzungen (Zonenplan)
1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Festsetzungen und Hinweise:

Festsetzungen

* 1. Bauzonen

- Kernzone

- Wohnzone

- Mischzone

- Arbeitszone

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Festsetzung der Grösse der Bauzone die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft. Die Bauzonen sind grundsätzlich so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Bei der Ausscheidung neuer Bauzonen sollen das Trennungs- und Konzentrationsprinzip berücksichtigt werden. Das Trennungsprinzip fordert, dass Bau- und Nichtbaugebiete klar zu trennen sind. Diesem Anliegen dient auch das Konzentrationsprinzip, wonach verschiedene Nutzungen örtlich sinnvoll zusammengefasst werden sollen; Bauten und Anlagen sind grundsätzlich auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtsiedlungsgebiet klar abgegrenzte und auf die notwendigen Zonen zu konzentrieren.

* 1. Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone

- Intensivlandwirtschaftszone

- Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

*Die Landwirtschaftszone dient grundsätzlich der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes. Sie umfasst Flächen, die sich für die dauernde landwirtschaftliche und bodenabhängige Nutzung, insbesondere Ackerbau und Viehzucht, eignen. Die Landwirtschaftszone gehört zum Nichtbaugebiet. Zonengerechte Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten sind zulässig, soweit sie zur landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind. In der Landwirtschaftszone sind zudem Nutzungen eines Landwirtschaftsbetriebes zulässig, die den Bestimmungen der landwirtschaftsnahen Tätigkeit nach dem Landwirtschaftsgesetz entsprechen.*

* 1. Schutzzonen, Gefahrenzonen

- Grün-, Freihaltezone

- Naturschutzzone

- Landschaftsschutzzone

- Gewässerraum, Gewässerschutzzone

- Gefahrenzonen

*Gemäss Art. 17 BauG umfassen Schutzzonen erhaltenswerte sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, wichtige Ortsbilder, geschichtliche Stätten, Naturdenkmäler und Kulturgüter. Insbesondere wird auf die Berücksichtigung des Kulturgütergesetzes (KGG) hingewiesen. Sodann umfassen Schutzzonen Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen. Beispiele solcher Schutzzonen sind Naturschutzzonen und Landschaftsschutzzonen. Schutzzonen sind, wie auch Landwirtschaftszonen und Waldareale, grundsätzlich Nichtbaugebiet. Bauten und Anlagen sind in Schutzzonen zulässig, sofern sie dem Schutzziel, welches die Schutzzonen anstreben, nicht entgegenstehen.*

* 1. Weitere Zonen

- Intensiverholungszone

- Schrebergartenzone

- Reservezone

- Übriges Gemeindegebiet

- Deponiezone

- Verkehrsflächen (innerhalb und ausserhalb Bauzone)

- Waldgebiet

- Gewässer

*Neben den Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen können weitere Nutzungszonen vorgesehen werden. Die weiteren Zonen dürfen die landesrechtliche Ordnung jedoch nicht unterlaufen.*

*Ferner können Zonen vorgesehen werden, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird. Der erstgenannte Fall betrifft Zonen mit einem sachlich unbestimmten Zweck, zum Beispiel das Übrige Gemeindegebiet. Der zweitgenannte Fall ermöglicht die Ausscheidung von Reservezonen, deren künftige Nutzung im Grundsatz bereits bekannt ist.*

* 1. Weitere Festsetzungen

- Überbauungsetappen

- Bereich mit Nutzungsbeschränkungen

Hinweise

* 1. Hinweise (überlagernd)

- Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften

- Unter Schutz gestellte Kulturgüter

- Archäologischer Perimeter

- Naturschutzgebiet

- Landschaftsschutzgebiet

- Wasserschutzgebiet

- Schutzareal

- Schutzzone

- Zuströmbereich

- Deponieperimeter

*Hinweise haben nur einen informativen Charakter. Unter Hinweise sind jene Elemente aufgeführt, die im Zonenplan dargestellt werden, ihre Rechtsgültigkeit aber nicht durch das Zonenplanverfahren erlangen. Dazu gehören beispielsweise Naturschutzgebiete, die per Verordnung und Genehmigung der Regierung in Rechtskraft treten. Der Schutz und die Nutzung der Naturschutzgebiete sind durch die Naturschutzgesetzgebung mit den dazugehörigen Verordnungen geregelt.*

### Zonenvorschriften

*Gemäss Art. 40 BauG gelten, soweit nicht durch die Bauordnung und den Zonenplan die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist oder durch die spezielle Bauweise oder durch Überbauungs- und Gestaltungspläne besondere Regelungen festgelegt sind, die Bestimmungen über die Regelbauweise. Die Regelbauweise sieht Höchstmasse in Bezug auf die Gebäudehöhe (bei Terrassenbauweise in Hanglage) und der Gebäudelänge vor. Die spezielle Bauweise wird in Art. 41 BauG geregelt.*

*Zur Verhinderung der Unternutzung kann die Gemeinde für bestimmte Nutzungszonen Art und Mass (Nutzungsanteil, Mindestausnutzung) festlegen. Bei Grundstücken, welche nur teilweise überbaut werden, soll ein Nachweis eingefordert werden, damit gewährleistet werden kann, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.*

*Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht uneingeschränkt überbaubar sein sollte.*

*Nicht störend, mässig störend und stark störende Betriebe*

*Als nicht störend gelten Betriebe, deren Emissionen nicht oder nicht wesentlich grösser sind, als wie sie aus dem Wohnen entstehen und die ihrer Natur nach dem Wohnen zugehörige oder damit verbundene Dienstleistungen sind. Beispiele für nicht störende Betriebe sind: Bäckereien, Friseurläden, Arztpraxen, Versicherungs-, Advokatur- oder Reisebüros, Hotel und Restaurants, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Wohn- und Altersheime.*

*Als mässig störend gelten Betriebe, deren Einwirkungen sich im Rahmen herkömmlicher, ortsgebundener Handwerks- und Gewerbebetriebe halten, sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und nur vorübergehend auftreten. Beispiele für mässig störende Betriebe sind: Handwerksbetriebe, wie z.B. Bodenleger, Maler, Sanitäre, Autowerkstätten, Autowaschanlagen, Tankstellen, Schlossereien, Schreinereien, Kinos, Museen, Gaststätten, Musiklokale und Bars, Werkstoffsammelstellen, Einkaufszentren, Sportanlagen, Gärtnereien und Werkhöfe.*

*Als stark störende Betriebe gelten Betriebe, die ein hohes Mass an Lärmemissionen verursachen, wie zum Beispiel: Industrieanlagen und Fabriken, Bauschuttrecyclingbetriebe, Gross-Schlossereien, Sägereien und Giessereien.*

##### Zonenschema Art. X

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Art. | Zone | AZ | GZ | Gebäude-höhe | Gebäude-länge | GeschlosseneBauweiseerlaubt | Dienstleistungs- und / oderGewerbeanteil | Wohn-anteil | Grenz-abstand | ES | Landes-nomen-klatur |
|  |  | Art. X BauG | Art. X | Art. X BauG | Art. X BauG |  |  |  | Art. X | Art. X USG |  |
|  |  | min. | max. | min. | min. | max. | max. |  | max. | max. | gross | klein | Stufe |  |
| X | Dorfkernzone | min. Ausnützung entspricht 60 % der max. Ausnützungsziffer | ➊ |  |  | ➋ |  | ja | ➌ |  | - | - | III |  |
| X | Kernzone | 0,X | X % | X m | X m | X m | nein | X % | X % | 5 m | gemäss Baugesetz | III |  |
| X | Wohnzone A |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 m | II / III |  |
| X | Wohnzone B |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 m | II |  |
| X | Wohnzone C |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 m | II |  |
| X | Mischzone |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 m | III |  |
| X | Arbeitszone A |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 m | III |  |
| X | Arbeitszone B |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 m | IV |  |
| X | Landwirtschaftszone |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 m | III |  |
| X | Intensiverholungszone |  |  |  |  |  |  |  |  |  | II |  |
| X | Zone für öffentlicheBauten und Anlagen |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 m | II/III |  |

Bei den mit ➊ bezeichneten Zonen gelten die Masse eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften. (Beispiel)

Bei den mit ➋

Bei den mit ➌

*Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Bauten und Anlagen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema, den Zonenvorschriften und den Massvorgaben gemäss BauG, BauV und Bauordnung. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind dem BauG zu entnehmen. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.*

#### Bauzonen

##### Kernzone Art. X

1. Die Kernzone dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte. Zulässig sind nicht störende oder mässig störende Betriebe.
2. Der Wohnanteil beträgt mindestens (z.B. XX %), höchstens aber (z.B. XX %). Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

*Kernzonen dienen regelmässig der Erhaltung oder Schaffung von Orts- oder Quartierzentren, denen aus Gründen der Architektur, Historie oder Ähnlichem eine besondere Bedeutung zugemessen wird. Gewöhnlich sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.*

Die Kernzone dient in erster Linie der Förderung und Erneuerung zentral gelegener Ortsteile mit höherer Baudichte, durchmischten und intensiven Nutzungen und weitgehend fehlender schützenswerter Bausubstanz. Die notwendige Flexibilität im Vollzug erfordert möglichst offene Vorschriften. In bestimmten Gebieten kann daher die Überbauungs- und/oder Gestaltungsplanpflicht sinnvoll sein. Allenfalls noch vorhandene schützenswerte Bauten dürfen nicht beeinträchtigt werden, weshalb zu prüfen ist, ob spezielle Regeln zu treffen sind.

*Kernzonen wird gestützt auf Art. 29 USG in der Regel die ES III zugeordnet, in besonderen Fällen kann einer Kernzone die ES II zugeordnet werden.*

##### Dorfkernzone Art. X

1. Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte. Zulässig sind je nach Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe nicht störende oder mässig störende Betriebe.

*Die Dorfkernzone umfasst einen historisch gewachsenen, weitgehend überbauten Siedlungsteil mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial in einer Gemeinde. Die Definition einer Regelbauweise ist für die bauliche Weiterentwicklung grundsätzlich geeignet.*

*Für die Dorfkernzonen empfiehlt es sich, offene Bestimmungen festzulegen, die dem Vollzug genügend Freiraum einräumen. Gleichzeitig sind die Schutz- und/oder Gestaltungsziele möglichst präzis zu formulieren und Massstäbe für die Beurteilung zu setzen.*

*Dorfkernzonen wird gestützt auf Art. 29 USG in der Regel die ES III zugeordnet, in besonderen Fällen kann einer Dorfkernzone die ES II zugeordnet werden.*

##### Wohnzone (A, B, C, D) Art. X

1. Die Wohnzone dient primär dem Wohnen. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gemäss 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.

*Gemäss Art. 29 USG ist den Wohnzonen die ES II zuzuordnen.*

##### Mischzone Art. X

1. Die Mischzone dient dem Wohnen und Kleinbetrieben (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe). Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

*Mischzonen sind Zonen mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Anders als bei einer reinen Wohnzone mit ES II handelt es sich bei Mischzonen nicht um lärmempfindliche Zonen, in welcher der Wohnqualität vorab entscheidendes Gewicht beigemessen wird. Jedoch gilt auch in einer Mischzone, dass die Nachtruhe im Wesentlichen ungestört bleiben muss. Mischzonen sollen eine gesunde Mi-schung von Wohnnutzungen und damit verträglichen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben aufwei-sen.*

*Zur Lösung von Strukturproblemen kann ein minimaler oder maximaler Wohn- und / oder Dienstleis-tungs- bzw. Gewerbeanteil festgelegt werden.*

*Gemäss Art. 29 USG ist den Mischzonen die ES III zuzuordnen.*

##### Arbeitszone A (Dienstleistungs- und Gewerbezone) Art. X

1. In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für Dienstleistungsbetriebe (evtl. inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, Wohlfahrtseinrichtungen, Freizeitnutzungen), die gewerbliche Nutzung sowie (evtl.) für das Wohnen zulässig. Es sind mässig störende Betriebe zulässig.
2. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Gemeinde kann eine extensive Dachbegrünung vorschreiben.

*Wo Wohnen zugelassen wird, kann dies Auswirkungen auf den Bodenpreis haben und die Konkurrenzfähigkeit des Kleingewerbes beeinträchtigen. Ausserdem besteht die Gefahr der Einschränkung der gewerblichen Nutzung aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung (Lärm).*

*Die Arbeitszone A ist für Gebiete mit dynamischer Entwicklung und intensiver Nutzungsdurch-mischung gedacht. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden mit offenen Bauvorschriften und variablen Nutzungsanteilen gewährleistet, wobei der häufig limitierende Faktor Verkehr besonders zu beachten ist.*

*Nicht jede Nutzung ist an jedem Ort sinnvoll. Die Gemeinde hat daher zu prüfen, ob bestimmte Nutzungsarten (z.B. reine Logistikbetriebe oder ähnliche Nutzungen für ein bestimmtes Gebiet) zu begrenzen oder auszuschliessen sind.*

*Aufgrund der Wirtschaftsentwicklungsziele (grosse Arbeitsplatzdichte) der Gemeinde sowie dem Grundsatz haushälterisch mit dem Boden umzugehen, kann es sachgerecht sein, z.B. in Zonen / Gebieten mit hoher Standortqualität arbeitsplatzextensive Betriebe wie z.B. Lager- und Logistikbetriebe auszuschliessen.*

Die notwendige Detaillierung (z.B. Lage und Ausmass der einzelnen Nutzungen, Erschliessung, Aussenraumgestaltung, Bodenversiegelung, Grünflächenanteil) wird mit Vorteil mit dem flexibleren Instrument des Gestaltungsplans festgelegt. Die betreffenden Gebiete sind dazu im Zonenplan mit der Überbauungs- und/oder Gestaltungsplanpflicht auszuscheiden.

Der Arbeitszone A ist gemäss Art. 29 USG die ES III zuzuordnen.

##### Arbeitszone B (Dienstleistungs- und Industriezone) Art. X

1. In der Arbeitszone B sind Bauten und Anlagen für Dienstleistungsbetriebe (evtl. inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, Wohlfahrtseinrichtungen, Freizeitnutzungen) sowie industrielle und gewerbliche Nutzungen zulässig. Es sind stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten sind zulässig.
2. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Gemeinde kann eine extensive Dachbegrünung vorschreiben.

Aufgrund der Wirtschaftsentwicklungsziele (große Arbeitsplatzdichte) der Gemeinde sowie dem Grundsatz, haushälterisch mit dem Boden umzugehen, kann es sachgerecht sein, in Zonen / Gebieten mit hoher Standortqualität arbeitsplatzextensive Betriebe wie z.B. reine Lager- und Logistikbetriebe auszuschliessen.

*Reine Industriezonen gelten oftmals als Auffangzone für Industrie- und Gewerbebetriebe, die erhebliche Emissionen zur Folge haben oder ausserordentliche Baumasse aufweisen und deshalb in anderen Zonen nicht zugelassen sind.*

*Die Arbeitszone B ist dort vorzusehen, wo eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll, weil das Gebiet sich nicht für Wohnzwecke eignet, eine Wohnnutzung aufgrund der Immissionen ausgeschlossen oder ein genügendes Angebot an Gewerbeland unabdingbar ist.*

*Entsprechende Spezifizierungen können bei Bedarf bei allen kommunalen Zonenbestimmungen vorgenommen werden. Insbesondere sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse auch gestalterische Anordnungen für die äussere Erscheinung von Gebäuden oder betriebliche Anforderungen für Gebäude und Anlangen in Arbeitszonen denkbar.*

*Eine massvolle Sortimentserweiterung von nicht hergestellten Produkten ist bei der Verkaufsnutzung von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten grundsätzlich erlaubt.*

*Der Arbeitszone A ist gemäss Art. 29 USG die ES III / IV zuzuordnen.*

##### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. X

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

*Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Es handelt sich dabei um Bauten und Anlagen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, wie Schulhäuser, Kirchen, Friedhöfe, Sportanlagen, Spielplätze, Freibäder oder Ähnliches. Private Bauten, die nicht dem Zonenzweck dienen, sind nicht zonenkonform bzw. nicht zulässig. Damit ist jedoch nicht gefordert, dass die Baute oder Anlage im Eigentum der Gemeinde oder des Landes steht.*

*Der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist gestützt auf Art. 29 USG je nach Nutzung die ES II oder ES III zuzuordnen.*

#### Landwirtschaftszonen

##### Landwirtschaftszone Art. X

1. In der Landwirtschaftszone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 16 BauG).
2. Die Standortwahl für alle Bauten und Anlagen erfolgt in Abwägung öffentlicher und privater Interessen in Abstimmung mit der Gemeinde. Dabei sind die bestehenden Betriebsstandorte vorrangig. Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

*Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richten sich weitgehend nach dem übergeordneten Recht. Nach Bedarf können so genannte Intensivlandwirtschaftszonen für die Produktion im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung ausgeschieden werden. Als weitere besondere Landwirtschaftszonen können die Gemeinden namentlich Rebbauzonen ausscheiden.*

Pferdesport als Freizeitnutzung in der Landwirtschaftszone (LWZ) wirft die Frage auf, wann und in welchen Grenzen Aktivitäten sowie insbesondere neue Bauten und Anlagen für die Sport und Freizeit-nutzung in der LWZ zonenkonform sein sollen. Wenn man Sport und Freizeit als landwirtschaftlich erklären würde, entfernte man sich vom Konzept der LWZ, denn diese Aktivitäten stellen kein Landwirtschaftsprodukt dar.

Zudem ist die Landwirtschaftszone nicht bloss der Landwirtschaft vorbehalten, sondern gleichzeitig auch Nichtbauzone. Die LWZ sollte nicht gefahrlaufen einer multifunktionalen Gewerbezone angenähert zu werden. Der Schaden könnte grösser sein als der Nutzen.

Dasselbe gilt grundsätzlich auch für Hundeschulen. In der Vergangenheit wurden Hundeschulen in der Nichtbauzone zugelassen. Hundeschulen sind aber aus raumplanerischer Sicht nicht auf einen Standort ausserhalb des Siedlungsgebietes in Nichtbauzonen angewiesen. Solche Anlagen müssen deshalb, wenn immer möglich, in einer Gewerbe- oder Industriezone oder aber in einer Zone für öffentliche Bauten geplant werden.

*Der Landwirtschaftszone ist gemäss Art. 29 USG die ES III zuzuordnen.*

##### Intensivlandwirtschaftszone (überlagernd) Art. X

1. Die Intensivlandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Er-zeugnisse dienen.
2. In der Intensivlandwirtschaftszone "Flurname" sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich ... (evtl. nähere Bezeichnung).
3. In der Intensivlandwirtschaftszone "Flurname" sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe zulässig. Darunter fallen namentlich ... (evtl. nähere Bezeichnung).

In Intensivlandwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus zulässig.

Aus den Formulierungsvorschlägen der Absätze 2 und 3 geht hervor, dass für den einzelnen Standort die Zweckbestimmung bei Bedarf näher zu umschreiben ist. Damit wird zum Beispiel für die Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber ersichtlich, über welche Erweiterungs-, Ausbau- oder Um-nutzungsmöglichkeiten sie verfügen. Gleichzeitig wird erreicht, dass zum Beispiel in einer Intensivlandwirtschaftszone für den bodenunabhängigen Gemüsebau nach einer Stilllegung nicht ohne Weiteres ein Tierhaltungsbetrieb mit grundsätzlich anderen räumlichen oder umweltbelastenden Auswirkungen errichtet werden kann (z.B. Geruchsemissionen, Erschliessung). Hierzu ist eine Zonenplan- und/oder Bauordnungsänderung vorzusehen.

Bei der Ausscheidung von überlagernden Intensivnutzungszonen handelt es sich um keine Einteilung einer Grundfläche in eine Bauzone gemäss Art. 12 Abs. 3 Bst. a des Naturschutzgesetzes. Es liegt daher kein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Werden später jedoch innerhalb dieser ausgeschiedenen überlagernden Intensivnutzungszone Bauten und Anlagen erstellt, handelt es sich gemäss Art. 12 Abs. Bst. c um Eingriffe in Natur und Landschaft. Um den Fall zu vermeiden, dass bei der Ausscheidung der überlagernden Intensivnutzungszone Naturwerte übersehen werden, welche später allenfalls bei einem konkreten Baugesuch zur Ablehnung des Projektes führen könnten, wird den Gemeinden empfohlen, bereits bei der Ausscheidung einer überlagernden Intensivnutzungszone das Amt für Umwelt miteinzubeziehen.

##### Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (überlagernd) Art. X

1. Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

Einschränkungen ergeben sich dort, wo die Landschaft freizuhalten ist. Diese Gebiete sind im Zonenplan mit einer überlagernden Zone oder mit ergänzenden Vorschriften zu versehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe (Reparaturwerkstatt; gewerbliches Lohnunternehmen etc.) in der Landwirtschaftszone nicht zulässig ist.

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Rebbauzone (Landwirtschaftszonen)

#### Schutzzonen, Gefahrenzonen

*Der Schutz von Natur und Landschaft erfolgt grundsätzlich durch die Ausscheidung von Schutzzonen und von Schutzobjekten. Bei generellen Schutzvorschriften für eine Gruppe von Objekten (z.B. artenreiche Wiesen, Hochstammobstbäume) sind im Interesse einer transparenten und rechtssicheren Regelung die Objekte im Zonenplan einzeln zu bezeichnen. Hier können ferner die notwendigen Vorschriften zum ökologischen Ausgleich eingeordnet werden.*

##### Grünzone / Freihaltezone Art. X

1. Die Grünzone dient ... (Schutz bzw. Freihaltung der Umgebung eines Schutzobjekts, Siedlungsdurchgrünung, Erholung, Spiel- und Grünanlagen, Gartenanlagen, Gliederung des Siedlungs- und Baugebiets, ökologischer Korridor der Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder, Freihaltung von Aussichtslagen, insbesondere der Trennung von Wohn- und Industriegebieten, der Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten, usw.).
2. Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

*Die Grünzone umfasst Gebiete innerhalb des Siedlungsbereichs, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Je nach Ausgestaltung dienen sie bspw. der Erholung der Wohnbevölkerung, dem Ortsbild- und Landschaftsschutz oder der Gliederung des Siedlungsraums. Zonenkonform sind hier etwa Park- und Erholungsanlagen.*

*Die (Intensiv-)Erholungszone ist ebenfalls der Erholung der Wohnbevölkerung gewidmet, dient jedoch vornehmlich Anlagen, die grossflächige bauliche Massnahmen erfordern. Zu denken ist dabei an Campingplätze, Reithallen oder Sportanlagen, die in keiner anderen Zone als zweckkonform betrachtet werden können.*

*Die Freihaltezone kann den Zweck der Grün- oder Erholungszone übernehmen. Sie nimmt dann teils die Funktion der Schutzzone wahr, dienen aber auch, als Unterart der Bauzone, der Erholung der Bevölkerung.*

*Die Grünzone innerhalb des Siedlungsgebiets umfasst ausschliesslich Grundstücke oder Grundstücksteile mit Bauverbot. Sie wird im Zonenplan dargestellt und kann beispielsweise auch als Freihaltezone oder Uferschutzzone bezeichnet werden. Die Vorschriften müssen auf die konkreten Schutzanliegen ausgerichtet sein. Entscheidend ist, dass der Zonenzweck möglichst genau umschrieben wird.*

*Sofern entlang von öffentlichen Gewässern eine Grünzone ausgeschieden wird, sind die Bestimmungen für den Gewässerraum zu beachten. Zur Grün- bzw. Freihaltezone ist der Gewässerraum zu zählen, welcher von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Regierung laut Art. 25 Gewässerschutzgesetz festzulegen ist. Der Gewässerraum dient zur Gewährleistung der ökologischen Funktion des Gewässers und zum Schutz vor Hochwasser.*

*Im Weiteren wird auf Art. 7 (Vernetzung ökologisch bedeutsamer Lebensräume) und Art. 8 (Ökologische Ausgleichsflächen und Siedlungsgrünflächen) im NSchG verwiesen.*

##### Naturschutzzone Art. X

1. Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
2. Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- und/oder Bewässerung und Düngungen sind nicht gestattet. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig.
3. Vorbehalten bleiben weitergehende Anordnungen nach der Naturschutzgesetzgebung.

*Die Naturschutzzone umfasst Flächen, in denen ein umfassender Schutz der bestehenden ökologischen Strukturen mitsamt den dazugehörenden geschützten Objekten sowie Flora und Fauna gilt.*

*Die Naturschutzgesetzgebung kennt analog zur Baugesetzgebung mehrere „Flughöhen“. Das Inventar der Naturvorrangflächen entspricht dabei der Stufe Richtplan und ist behördenverbindlich, weshalb die Inhalte des Inventars auch in den Landesrichtplan übernommen wurden. Entgegen den rechtlichen Bestimmungen von Art. 9 NSchG wurden die Inventarflächen nie in das Grundbuch eingetragen und sind somit auch nicht grundeigentümerverbindlich. In der langjährigen Vollzugspraxis werden Inventarflächen im Einvernehmen mit der jeweiligen Standortgemeinde per Verordnung unter Schutz gestellt und somit auf die nächste tiefere Ebene (Zonenplan) überführt und somit grundeigentümerverbindlich. Für die Bauordnung bedeutet dies, dass Inventarflächen in die Gemeinderichtpläne zu übernehmen sind (oder gut begründet wird, wenn davon im Sinne einer besseren Lösung abgewichen wird) und per Verordnung ausgewiesene Schutzgebiete im Zonenplan darzustellen sind.*

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Landschaftsschutzzone (Schutzzonen, Gefahrenzonen)

##### Gewässerraum (überlagernd) Art. X

1. Im Gewässerraum gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 25 GSchG sowie die darauf basierenden Verordnungen).

*Die Regierung legt gemäss Art. 25 GSchG im Einvernehmen mit den Gemeinden in einem Plan den Raumbedarf der Fliessgewässer (Gewässerraum), der für die Gewährleistung der ökologischen Funktionen des Gewässers und den Schutz vor Hochwasser erforderlich ist, fest und genehmigt diesen. Die Landes- und Gemeindebehörden berücksichtigen den Raumbedarf der Gewässer sowie die Hochwassergefahrengebiete in ihren Bauordnungen und Zonenplänen sowie bei ihrer übrigen raumwirksamen Tätigkeit.*

##### Gefahrenzonen (überlagernd) Art. X

1. Die Gefahrenzonen bezeichnen gemäss Naturgefahrenkarte die durch Prozesse wie Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Wasser oder andere Naturereignisse gefährdete Gebiete. Die Lage der Gefahrenzonen Rot, Blau und Gelb sowie der Restgefährdung sind in der aktuellen, von der Regierung genehmigten, Naturgefahrenkarte dargestellt. Die Lage der Gefahrenzonen Rot, Blau+ und Blau sind im Zonenplan (überlagernde Zonen) dargestellt.
2. In der Gefahrenzone Rot (erhebliche Gefahr) sind Neubauten, Erweiterungen und Wiederaufbauten verboten. Bestehende Bauten dürfen auf Dauer erhalten und genutzt werden. Zulässig sind Unterhalts- bzw. Renovationsmassnahmen. Wohngebäude, die sich nur betreffend dem Prozess permanente Rutschungen in der Gefahrenzone Rot befinden, dürfen bis zu XX % der baugesetzlichen Bruttogeschossfläche (BGF) erweitert werden, höchstens jedoch bis gesamthaft XXX m2 BGF. Die statische Struktur darf nicht verändert werden. Die Erweiterung ist einmalig und darf nicht zu einer zusätzlichen Wohneinheit führen.
3. Landwirtschaftliche Bauten die sich nur betreffend dem Prozess permanente Rutschung in der Gefahrenzone Rot befinden, dürfen einmalig und bei Nachweis von Zweckmässigkeit, Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit um max. XX m2 Bruttogeschossfläche (Messweise nach einschlägiger SIA-Norm) erweitert werden.
4. Wird ein Wohnhaus durch ein Elementar-Ereignis zerstört oder kann ein Gebäude aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes nicht mehr im Rahmen der rechtlich zulässigen Unterhalts- und Bauarbeiten saniert werden, ist die Gemeinde besorgt, die Deckung des Wohnbedürfnisses, wenn dies dem betreffenden Grundeigentümer nicht möglich ist, über einen Abtausch oder durch die Gewährung eines Baurechts zu ermöglichen.
5. 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 Gemeinde aufzunehmen. Die erforderlichen bautechnischen, konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen werden von der Baubehörde verfügt.

In Zusammenhang mit den gefahrentechnischen und topografischen Einschränkungen kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der Baubehörde Abweichungen vom gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand ermöglichen.

1. In der Gefahrenzone Gelb (geringe Gefahr) ist mit möglichen Schäden zu rechnen. Entsprechende Massnahmen sind eigenverantwortlich umzusetzen.

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Gefahrenzonen (Schutzzonen, Gefahrenzonen)

*Anrissgebiete von Lawinen sowie Rutsch-, Erosions- und Steinschlaggebiete sowie Gebiete, welche durch andere Naturereignisse gefährdet sind, sind in den Zonenplänen der Gemeinden als Gefahren-zonen zu kennzeichnen.*

*Die Regierung erarbeitet die Grundlagen für den Schutz vor Naturereignissen, insbesondere Ge-fahrenkataster und Gefahrenkarten. Diese sind den Gemeinden für die Übernahme und Kennzeich-nung in ihren Zonenplänen als Gefahrenzonen zu übergeben. Die Regierung berücksichtigt ihrerseits die Grundlagen bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere in der Richt- und Nutzungsplanung.*

*Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn es betreffend Steinschlag, Rutschungen, Rüfen, Hochwasser, Lawinen oder anderer in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefährdungen in keiner oder aber einer zulässigen Gefahrenzone liegt. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens legen die zuständigen Stellen für in Naturgefahrenzonen geplante Bauvorhaben die erforderlichen bautechnischen Schutzmassnahmen fest. Sind bestehende Bauten und Anlagen durch Naturgefahren gefährdet, kann die Baubehörde nach Rücksprache mit den zuständigen Amtsstellen die zur Sicherheit des Bauwerks und zum Schutz der Personen notwendigen Massnahmen verfügen. In der roten Gefahrenzone gilt ein generelles Bauverbot.*

*Die Naturgefahrenkarte kann auf dem Geodatenportal der Liechtensteinischen Landesverwaltung abgerufen werden.*

*Hinweis Risikobereiche*

*Gemäss der Verordnung vom 6. September 2016 über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung; StFV), LGBl. 2016 Nr. 296, berücksichtigen die Regierung und die Gemeinden die Störfallvorsorge in der Landes- bzw. Gemeindeplanung (Art. 15 Abs. 1 StFV).*

*Das Amt für Umwelt bezeichnet bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen. Dies kann zu einer Einschränkung der grundsätzlich gemäss Bauordnung vorgesehen Nutzung in der betroffenen Zone führen oder es werden weitergehende, baulichen Schutzmassnahmen notwendig, damit die gemäss Zonenplan und Bauordnung vorgesehene Nutzung möglich wird.*

*Aus diesem Grunde bedarf es bei nach Art. 72 des Baugesetzes bei bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen in einem Risikobereich einer frühzeitigen Risikoabschätzung durch das Amt für Umwelt.*

#### Weitere Zonen

##### Intensiverholungszone (überlagernd) Art. X

1. Die Intensiverholungszone umfasst Gebiete, die für eine intensive Nutzung durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt sind.
2. Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken sind insbesondere Sportanlagen, Wintersportanlagen, Hartplätze, Camping- und Zeltplätze, Modellfluganlagen, Reitsportanlagen sowie gewerbliche Pferdeställe und zugehörige Aussenanlagen und weitere Freizeitnutzungen inkl. Restaurants und Kiosks.

*Die Intensiverholungszonen umfassen Gebiete, die für eine intensive Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt sind. Zonenkonform ist alles, was mit dem Freizeit- und Erholungsbetrieb zu tun hat. Weiter sind die betriebsnotwendigen Personalwohnungen zonenkonform, wobei der Nachweis ihrer Notwendigkeit durch die Baugesuchsstellenden zu erbringen ist.*

*Zur Abgrenzung mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Frage zentral, ob öffentliche Aufgaben erfüllt werden. Die Abgrenzung ist allerdings nicht immer einfach. Die Gemeinden verfügen in der Praxis über einen Ermessensspielraum. Sie haben denn auch den Zweck der jeweiligen Intensiverholungszone näher einzugrenzen. Ist ein Camping bzw. Zeltplatz erlaubt, passt unter Umständen nicht auch noch ein Hotelbau oder eine Sporthalle hinein. Zum Schutz der Nachbarn muss der Zweck näher bestimmt werden; eine bloss allgemeine Umschreibung reicht nicht aus. So soll die Zweckbestimmung beispielsweise zusammen mit den zugeordneten Lärmempfindlichkeitsstufen angeben, mit welchen typischen Lärmemissionen zu rechnen ist.*

*Bei der Ausscheidung von überlagernden Intensivnutzungszonen handelt es sich um keine Einteilung einer Grundfläche in eine Bauzone gemäss Art. 12 Abs. 3 Bst. a des Naturschutzgesetzes. Es liegt daher kein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Werden später jedoch innerhalb dieser ausgeschiedenen überlagernden Intensivnutzungszone Bauten und Anlagen erstellt, handelt es sich gemäss Art. 12 Abs. Bst. c um Eingriffe in Natur und Landschaft. Um den Fall zu vermeiden, dass bei der Ausscheidung der überlagernden Intensivnutzung Naturwerte übersehen werden, welche später allenfalls bei einem konkreten Baugesuch zur Ablehnung des Projektes führen könnten, wird den Gemeinden empfohlen bereits bei der Ausscheidung einer überlagernden Intensivnutzungszone das Amt für Umwelt miteinzubeziehen.*

##### Schrebergartenzone Art. X

1. Die Schrebergartenzone dient der Schaffung und Erhaltung zusammenhängender durchgrünter Gartenanlagen im Rahmen der Freizeitgestaltung.
2. Die Gemeinde erlässt hierzu ein Reglement.

*Gartenhäuschen sollten in ihren Dimensionen den Kleinbauten entsprechen und sollen auch erlaubt sein. Eine Mengenbeschränkung der zulässigen Kleinbauten ist grundsätzlich nicht zweckmässig, denn das ganze Areal ist meist ein Grundstück. Mit dieser Bestimmung und einem Regle23ment der Gemeinde wird in der Regel die Rechtmässigkeit der Familiengartennutzung planungsrechtlich beschieden.*

##### Reservezone Art. X

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

*Die Reservezone dient gemäss Art. 18 BauG der künftigen Siedlungsentwicklung. Sofern ein objektiv begründeter und nachgewiesener Bedarf besteht, wird sie der entsprechenden Bauzone zugewiesen.*

##### Übriges Gemeindegebiet Art. X

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

*Das übrige Gemeindegebiet umfasst gemäss Art. 19 BauG jene Flächen, für die noch keine Nutzung festgelegt ist. Revitalisierungsmassnahmen sowie naturnahe Gestaltungen im Sinne des Natur- und Gewässerschutzes sind zulässig. Es gilt ein Bauverbot für bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen. Bestehende Bauten und Anlagen können ohne Veränderung der Nutzung bis zu einem Drittel des bestehenden Bauvolumens erweitert und umgebaut werden.*

##### Deponiezone (überlagernd) Art. X

1. Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Nutzung (Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial, Kiesabbau, Kompostierung, Recycling, Forstwirtschaft, etc.) bestimmt sind. Ist die Deponie im betreffenden Bereich aufgefüllt, übererdet und angepflanzt, tritt die ursprüngliche Zonierung wieder in Kraft.
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.

*Deponiezonen sind beschränkte „Bauzonen“, die lediglich bestimmte, projektbezogene Bauvorhaben zulassen. Sie liegen meistens ausserhalb der Bauzonen, da sie aus objektiven Gründen einen bestimmten Standort erfordern. Häufig werden sie befristet. Sie liegen grundsätzlich in der Landwirtschaftszone bzw. im Waldgebiet*.

##### Verkehrsflächen (innerhalb und ausserhalb der Bauzone) Art. X

1. Öffentliche Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkierungsanlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzungen 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.
4. Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

##### Waldgebiet Art. X

1. Das Waldgebiet ist dem sachlichen und rechtlichen Geltungsbereich durch das Waldgesetz mit zugehörigen Verordnungen zugeordnet.
2. Bauten und Anlagen, welche im Einklang mit den Interessen der Walderhaltung und des Natur- und Landschaftsschutzes stehen, haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Gemeinde trifft die nötigen Anordnungen bezüglich Gestaltung, Stellung und Grösse der Bauten.

*Das Waldgebiet wird durch die Forstgesetzgebung (WaldG und WaldV) umschrieben und geschützt. Innerhalb der Bauzone grenzen die Gemeinden den Wald in ihren Zonenplänen verbindlich ab. Das Amt für Umwelt legt die Waldgrenze fest. Diese bleibt ungeachtet des Einwuchses von Wald in die Bauzone bestehen.*

##### Gewässer Art. X

1. Das Gewässer ist dem sachlichen und rechtlichen Geltungsbereich durch das Gewässerschutzgesetz mit zugehörigen Verordnungen zugeordnet.

*Das Gewässer wird durch die Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG und GSchV) umschrieben und geschützt. Das Amt für Umwelt legt den Gewässerraum fest.*

#### Weitere Festsetzungen

##### Überbauungsetappen Art. X

1. Im Zonenplan werden grössere zusammenhängende, unbebaute Gebiete, welche Flächenreserven für Wohnraum für Einwohner und Arbeitsplätze aufweisen, einer Überbauungsetappe (I – III) zugewiesen.
2. Flächen in der Überbauungsetappe I dürfen umgehend der Baureife zugeführt und überbaut werden.
3. Die Gemeinde führt Flächen in der Überbauungsetappe II frühestens der Baureife zu, wenn mindestens 60 % der Flächen in der Überbauungsetappe I, welche im Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Nutzungsplanung ausgewiesen sind, bebaut sind.
4. Die Gemeinde führt Flächen in der Überbauungsetappe III frühestens der Baureife zu, wenn kumulativ mindestens 80 % der Flächen in der Überbauungsetappe I und 60 % der Flächen in der Überbauungsetappe II, welche im Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Nutzungsplanung ausgewiesen sind, bebaut sind.
5. Die entsprechenden Überbauungsstände sind längstens alle fünf Jahre in einer Übersicht zu dokumentieren.
6. Die Gemeinde kann einzelne Gebiete einer anderen Überbauungsetappe zuweisen, wenn ein flächengleicher Abtausch erfolgt, dies siedlungsbaulich sinnvoll ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

##### Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (überlagernd) Art. X

1. In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen (innerhalb der Arbeitszonen) ist eine max. Gebäudehöhe von XX m zulässig.

#### Hinweise (überlagernd)

##### Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften Art. X

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. X

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

##### Archäologischer Perimeter Art. X

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).

Der Archäologische Perimeter ist keine Schutzzone im rechtlichen Sinn, sondern ein Planungshinweis und unterliegt dynamischen Veränderungen. Grundstücke werden entweder hinzugefügt oder entfernt, je nach neuen Erkenntnissen. Die gesetzliche Grundlage ist in Art. 23 Kulturgütergesetz (KGG) aufgeführt. Der aktuelle Perimeter ist über das Geodatenportal der Landesverwaltung abrufbar. Im Zonenplan darf nur der Archäologische Perimeter innerhalb der Bauzone dargestellt werden, um zu verhindern, dass die Fundstellen in den schwer kontrollierbaren Gebieten durch Sondengänger sukzessive zerstört werden.

##### Naturschutzgebiet Art. X

1. Der Schutz von Naturschutzgebieten erfolgt gemäss den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (Art. 19 NSchG) sowie den darauf basierenden Verordnungen.

*Nach Art. 31 NSchG müssen die Gemeinden die im Verordnungswege ausgewiesenen Schutzgebiete und Naturdenkmäler landesweiter Bedeutung in die Zonenpläne aufnehmen. Für kommunale Schutzgebiete besteht ein solcher Zwang zwar nicht, es wird jedoch ebenfalls empfohlen.*

##### Landschaftsschutzgebiet Art. X

1. In den Landschaftsschutzgebieten gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 18 NSchG) sowie die darauf basierenden Verordnungen.

*Das Landschaftsschutzgebiet umfasst Flächen, in denen ein Schutz der bestehenden landschaftlichen Strukturen mit ihren typischen Kulturen und naturnahen Nutzungen gilt.*

*Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 31 NSchG die Gemeinden die im Verordnungswege rechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete und Naturdenkmäler landesweiter Bedeutung in die Zonenpläne aufnehmen müssen. Für kommunale Schutzgebiete besteht ein solcher Zwang zwar nicht, es wird jedoch ebenfalls empfohlen.*

##### Wasserschutzgebiet Art. X

1. In den Wasserschutzgebieten gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 24 GSchG) sowie die darauf basierenden Verordnungen.

##### Schutzareal Art. X

1. In den Schutzarealen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 24 GSchG) sowie die darauf basierenden Verordnungen.

##### Schutzzone Art. X

1. In den Schutzzonen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 24 GSchG) sowie die darauf basierenden Verordnungen.

##### Zuströmbereich Art. X

1. In den Zuströmbereichen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 24 GSchG) sowie die darauf basierenden Verordnungen.

*Zur Verhinderung von nachteiligen Einwirkungen auf die Gewässer sehen Art. 23a – 25 GSchG planerische Schutzmassnahmen vor.*

*Gemäss Art. 23a GSchG teilt die Regierung das Landesgebiet nach der Gefährdung der Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. Dabei wird zwischen besonders gefährdeten und übrigen Bereichen unterschieden. In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer Bewilligung des Amtes für Umwelt, wenn sie die Gewässer gefährden können.*

*Gemäss Art. 24 GSchG legt die Regierung mit Verordnung zum Schutz der Wasserversorgung Wasserschutzgebiete, Schutzareale, Schutzzonen und Zuströmbereiche fest. Die Gemeinden berücksichtigen die festgelegten Wasserschutzgebiete, Schutzareale, Schutzzonen und Zuströmbereiche in ihren Bauordnungen und kennzeichnen sie in ihren Zonenplänen. Die Regierung legt mit Verordnung die in den Wasserschutzgebieten, Schutzarealen, Schutzzonen und Zuströmbereichen notwendigen Eigentumsbeschränkungen, insbesondere Bauverbote, Baubeschränkungen und Einschränkungen der Bodennutzungen fest. Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken sind zur Duldung entsprechender Massnahmen verpflichtet. Kommt eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleich, ist dafür eine Entschädigung gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über das Verfahren in Expropriationsfällen zu leisten. Die Inhaber von Grund- und Quellwasserfassungen müssen die notwendigen Erhebungen für die Abgrenzung der Schutzzonen und der Schutzareale durchführen, die erforderlichen dinglichen Rechte erwerben und für allfällige Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen aufkommen.*

*Ausnahmen können durch die Regierung auf Antrag der Gemeinde und des Amtes für Umwelt bewilligt werden.*

##### Deponieperimeter Art. X

1. Der Deponieperimeter 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.

## Bau- und Gestaltungsvorschriften

1. Bauvorschriften

##### Allgemeine Vorschriften Art. X

1. Neu-, Um- und Anbauten sind mit Rücksicht auf Struktur, Massstab und Gestaltung der vorhandenen Altbausubstanz 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.
4. Als Grundlage für die Beurteilung kann die Gemeinde:
5. zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialmuster, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungspläne mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums usw.);
6. in der Umgebung von historisch und architektonisch wertvollen Bauten und Anlagen oder innerhalb der Erhaltungsbereiche sowie in begründeten Fällen eine Begutachtung einfordern.

##### Nutzungsziffern Art. X

1. Die Nutzungsziffern sind im Zonenschema (Art. X) verbindlich festgelegt.
2. Wird von einem nur teilweise überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf das neue Teilgrundstück nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer (AZ) über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.
3. Wird die zulässige AZ durch ein Bauvorhaben um mehr als XX - XX % 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.
4. Wird die minimale AZ durch ein Bauvorhaben 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.

1. Die Fläche von Naturstein- oder Naturkiesgärten darf maximal 10 % der minimalen Grünflächenziffer betragen.

*Die Nutzungsziffern regeln als mathematische Formeln das Mass der zulässigen Überbauung bzw. Nutzung in Relation zur Grundstücksfläche. Das zulässige Mass der baulichen Nutzung kann dabei in unterschiedlicher Weise zum Ausdruck gebracht werden. In der Regel kommt auf ein Grundstück nur eine Nutzungsziffer zur Anwendung.*

##### Grenzabstände Art. X

1. Der Grenzabstand ist – soweit nicht durch BauG, Überbauungs- und Gestaltungspläne oder andere Planungsinstrumente festgelegt – abhängig von der Gebäudehöhe.
2. Es wird unterschieden zwischen grossem und kleinem Grenzabstand. Für die Arbeitszonen gelten die baugesetzlichen Abstände.
3. Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Hauptwohnräume angewandt und gilt für die zugehörige Fassade der Hauptbaute. In Grenzfällen oder bei quadratischem Grundriss bestimmt die Gemeinde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade. Der grosse Grenzabstand beträgt generell 5.00 m.

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

1. Der kleine Grenzabstand richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Grenzabstände (Bauvorschriften)

##### Immissionen Art. X

1. Die Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenschema (Art. X) verbindlich festgelegt.
2. Der Schutz vor Immissionen erfolgt gemäss der Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV).
3. Gestaltungsvorschriften

##### Dächer und Dachaufbauten Art. X

1. Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
2. In den (z.B. Dorfkernzonen, Kernzonen, …) sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von XX - XX bis XX - XX % zulässig. Bei geneigten Dächern in den übrigen Zonen darf die Dachneigung nicht weniger als XX - XX % betragen. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis XX - XX m2 gestattet werden.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
4. Bei registrierten und geschützten Kulturgütern besteht kein Anspruch auf die Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung des Amtes für Kultur vorliegt.

##### Einfriedungen und Bepflanzungen Art. X

1. Einfriedungen und Bepflanzungen sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Gemeinde kann die Art und Anordnung der Bepflanzung, insbesondere von Bäumen entlang von öffentlichen Strassen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festlegen.
2. Beeinträchtigen Bepflanzungen die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild entlang von Gemeindestrassen, kann die Gemeinde diese untersagen oder beseitigen lassen.

##### Umgebungsgestaltung Art. X

1. Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.
2. Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Die Gemeinde kann die Verfügung entsprechender Auflagen durch die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren einbringen.
3. Künstliche Aufschüttungen und hinterfüllte Mauern im flachen Gelände sind bis max. einer Höhe von 1.25 m zulässig. Bei topographisch schwierigem Gelände sind Mauerhöhen in abgestufter Bauweise bis 3.00 m zulässig, sofern deren Notwendigkeit durch die Bauherrschaft nachgewiesen ist.

##### Reklamen und Antennen Art. X

1. Reklamen, Hinweistafeln und Antennen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
2. Der Gemeinderat kann für Reklameanlagen ein Reglement erlassen.
3. Reklamen, Hinweistafeln und Antennen an registrierten und geschützten Kulturgütern sind zusätzlich durch das Amt für Kultur bewilligen zu lassen.

##### Alternative Energiegewinnungsanlagen Art. X

1. Der Gemeinderat erlässt für die alternative Energiegewinnung in einem Reglement spezielle Bauvorschriften.

*Die Sonnenenergienutzung ist neben der Holz-, eventuell Wind- und Wasserkraftnutzung eine der wenigen Möglichkeiten, wie sich Liechtenstein selber mit Energie versorgen kann. Aufgrund dessen wurde der „Leitfaden Solaranlagen“ erarbeitet.*

Der Leitfaden Solaranlagen soll den Gemeindebehörden zur gestalterischen Beurteilung der Solaranlagen dienen. Den Gemeinden wird dadurch die Möglichkeit einer einheitlichen landesweiten Handhabung von Solaranlagen geboten. Gemeinden, welche kein Reglement besitzen, können den Leitfaden als künftiges Reglement erlassen. Gemeinde mit Reglement können ihre Bestimmungen, falls gewünscht, auf den Leitfaden abstimmen oder ihre Bestimmungen aufheben.

##### Festsetzungen Schutz-, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Siedlungsbereiche Art. X

1. Der Zonenplan kann folgende Festsetzungen enthalten:

Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

*- Schutzbereich*

*- Erhaltungsbereich*

*- Gestaltungsbereich*

*- Siedlungsbereich*

##### Schutzbereich Art. X

1. Als Schutzbereich werden Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur bezeichnet. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von erheblicher Bedeutung.
2. Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Gebäudeteile sind zu unterhalten und zu erhalten. Bei Abbruch eines Gebäudes ist ein Ersatzprojekt vorzulegen, das sich an der bestehenden Bausubstanz in Lage, Volumen und Stellung orientiert. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und Aussen zu wahren.
3. Vom Schutz ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Bauten oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid und gestützt auf eine entsprechende Beurteilung des Amtes für Kultur.
4. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Gemeinde anzumelden. Diese bezieht die Landesbehörden mit ein.

##### Erhaltungsbereich Art. X

1. Als Erhaltungsbereich werden im Zonenplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume bezeichnet, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
2. Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Bei Abbruch eines Gebäudes ist ein Ersatzprojekt vorzulegen, das sich an der bestehenden Bausubstanz in Lage, Volumen und Stellung orientiert. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Die Errichtung von Neubauten ist unter Wahrung des ortsbaulichen Gesamtbildes zulässig.
3. Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege des Landes.
4. Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Gemeinde zur Vorprüfung vorzulegen.
5. Die Gemeinde kann für bauliche oder gestalterische Vorgaben im Erhaltungsbereich Entschädigungen gewähren.

##### Gestaltungsbereich Art. X

1. Bei der Planung eines neuen Bauvorhabens im Gestaltungsbereich XX ist insbesondere auf die Stellung der bestehenden Baukuben Rücksicht zu nehmen. Entsprechende Freiräume zwischen den Bauten sind vorzusehen.
2. Das ortsübliche Giebeldach mit einer Dachneigung von mindestens X° und der Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln ist zwingend vorgeschrieben. Dacheinschnitte, und Dachaufbauten sind auf das notwendige Mass zu beschränken.
3. Vorspringende Balkone an Fassaden, die vom Strassenraum einsehbar sind, sind nicht zulässig.
4. Fenstergrössen und -formen sind an die in diesem Gebiet vorherrschenden Formate anzupassen. Gross dimensionierte Fensterfronten zum Strassenraum sind nicht zulässig.
5. Die farbliche Ausgestaltung der Gebäudeaussenhülle ist der Gemeinde und der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Die Gebäudekörper sollen grundsätzlich in Weissgrau-Tönen gehalten werden. Farbige Gebäudeteile (auch Fenster, Tore, etc.) sind zulässig, dürfen aber das Gesamtbild des Gebietes nicht beeinträchtigen.
6. Die Umgebungsgestaltung hat sich an den in diesem Gebiet vorherrschenden traditionellen Details zu orientieren. Hofzufahrten und Innenhöfe sind mit einer Natursteinpflästerung oder mit feinen Kiesbelägen zu versehen. Differenzmauerwerke sind in einem traditionellen Charakter auszuführen. So sind z.B. Mauern aus glattem Sichtbeton, aus Betonfertigelementen oder in Form von grossen Natursteinblöcken nicht zulässig.

##### Siedlungsbereich Art. X

1. Im Siedlungsbereich XX sind die Bauten in der Regel parallel zur Strasse zu stellen und so auszubilden, dass sie gegen die rückwärtige Wohnüberbauung einen Lärmriegel bilden können. Je nach bestehender oder geplanter Strassenflucht können Abweichungen von den Strassenabständen durch die Baubehörde vorgeschrieben oder gestattet werden.

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Strassenraumgestaltung (Gestaltungsvorschriften)

## Schutzvorschriften und Erschliessung

1. Schutzvorschriften

##### Ortsbildinventar / Kulturgüterregister Art. X

1. Der Gemeinderat stützt sich zur Bewertung der historisch und architektonisch wertvollen Bauten und Anlagen auf das Ortsbildinventar der Gemeinde und auf das Kulturgüterregister des Amtes für Kultur, welches den Eigentümern und Baubehörden als Hilfsmittel zur Bewertung des Bauprojektes im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens dient.

Hinweis Naturobjekte und Magerwiesen

Gemäss Art. 3 NSchG sind Land und Gemeinden verpflichtet ihre raumwirksamen Tätigkeiten auf dieses Gesetz abzustimmen, insbesondere auch bei der Ausarbeitung von raumplanerischen Instrumenten. Der Artikel stellt somit die Rechtsgrundlage dar, natur- und landschaftsrelevante Elemente in die Richt- und Zonenpläne von Land und Gemeinden aufzunehmen.

Art. 5 und 6 listen die Schutzobjekte und Flächen nach NSchG auf. Die beiden Artikel stehen im engen Zusammenhang mit Art. 12 Eingriffsverfahren und sind daher ausschliesslich ausserhalb von Bauzonen anwendbar. Die Schutzobjekte und Flächen sind im Eingriffsverfahren bei der Interessensabwägung zu berücksichtigen und geniessen daher einen gewissen Schutzstatus auf der Ebene der Behörden. Folglich können sie in Richtplänen oder als Hinweise in Zonenpläne aufgenommen werden.

Artikel 8 besagt, dass Land und Gemeinden in ihrem eigenen Zuständigkeitsbereich dafür zuständig sind, innerhalb der Bauzonen sowie in landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Der Artikel legitimiert somit die Gemeinden zur Aufnahme von kommunal bedeutsamen Objekten und Flächen wie beispielsweise Bäumen, Hecken, Siedlungsgrünflächen, etc. in ihre Planungsinstrumente. Einen grundeigentümerverbindlichen Charakter kann davon jedoch noch nicht abgeleitet werden, weshalb die Objekte entweder auf Stufe Richtplan oder als Hinweis im Zonenplan platziert werden könnten.

Das Inventar gemäss Art. 9 ist unterteilt in die vier Kategorien schützenswerte Lebensräume, schützenswerte Naturdenkmäler, schützenswerte Landschaften und schützenswerte Waldstandorte und stellt die wissenschaftliche Grundlage zur späteren Ausweisung von rechtlich geschützten Gebieten und Objekten dar. Gemäss Abs. 3 hätte die Regierung die Gemeinden und Grundeigentümer über die Aufnahme von Flächen und Objekten in das Inventar unter dem Hinweis der Rechtsfolgen unverzüglich zu informieren. Damit wäre eine Grundeigentümerverbindlichkeit gegeben. Da diese Information aus Vollzugsschwierigkeiten bislang unterlassen wurde, ist das Inventar auch nicht grundeigentümerverbindlich. Die Regierung hat jedoch mittels Regierungsentscheid das Inventar als behördenverbindlich erklärt, weshalb die Inhalte in den Richtplänen abzubilden sind.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gemäss Art. 12 gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ausserhalb des Baugebiets, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ob eine solche Beeinträchtigung stattfindet, wird vom Amt für Umwelt u.a. geprüft, indem beurteilt wird, ob Schutzobjekte oder besonders schützenswerte Lebensräume nach Art. 5 und 6 durch den Eingriff Schaden nehmen. Somit gilt hier das gleiche wie unter Art. 5 und 6 geschriebene.

Eingriffe, die über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ökologisch besonders wertvoller Magerstandorte hinausgehen und zu deren Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustands führen können, bedürfen gemäss Art. 16 der Bewilligung der Regierung. Die Magerstandorte besitzen somit im Gegensatz zu den anderen in Art. 6 gelisteten besonders schützenswerte Lebensräume einen höheren Schutzstatus. Zwar darf beispielsweise auch ein Feldgehölz ausserhalb der Bauzone nicht ohne Bewilligung entfernt werden (da dies ein Eingriff darstellt), jedoch entscheidet darüber die jeweilige Standortgemeinde nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt. Bei Magerstandorten entscheidet einzig und alleine die Regierung (ans AU delegiert) mittels Verfügung ob der Eingriff zulässig oder nicht. Da es die wertvollsten Lebensräume bei uns überhaupt sind und auch ein Grundeigentümer eines Magerstandortes rechtlich gesehen nicht viel Spielraum zur Nutzung des Bodens hat, empfiehlt sich die Aufnahme in den Zonenplan.

Die im Art. 9 Inventar der Naturvorrangflächen als Objekte und Flächen von landesweiter Bedeutung eingestuften Lebensräume, Landschaften, Naturdenkmäler und Waldstandorte können gemäss Art. 18, 19 und 20 von der Regierung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden per Verordnung unter Schutz gestellt werden.

Gemäss Art. 31 Abs. 4 nehmen die Gemeinden die im Verordnungswege rechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete und Naturdenkmäler (siehe Art. 18, 19 und 20) landesweiter Bedeutung in ihre Zonenpläne auf. Es besteht daher selbstredend eine Pflicht zur Aufnahme auf Stufe Zonenplan. Über die Ausscheidung von kommunalen / lokal bedeutenden Objekten und Flächen enthält das NSchG keine Ausführungen. Im Lichte der Art. 3 und Art. 8 scheint es jedoch legitim zu sein, dass die Gemeinden lokal bedeutsame Objekte und Flächen (Stichwort NLEK) selber erfassen und anschliessend z.B. über die BO und den Zonenplan unter Schutz stellen. Es stellt sich für uns daher einfach die Frage wie lokale und nationale Schutzgebiete und Objekte in den Plänen einfach und schnell optisch unterschieden werden können.

##### Oberflächenabfluss Art. X

1. Oberflächenabfluss kann zu Wassereintritten in Gebäuden führen. Dieser Problematik ist bei Bauvorhaben durch die Bauherrschaft eigenverantwortlich mit geeigneten Objektschutzmassnahmen entgegenzutreten. Die Gemeinde kann Minimalkoten für Gebäude definieren.

Mit raumplanerischen Massnahmen ist zum einen ein bestehendes Schadenpotential zu vermindern, zum anderen soll kein weiteres Schadenpotential geschaffen werden. Gefahrengebiete sollten grundsätzlich nicht zur Bauzone gehören. Andernfalls sind einschränkende Auflagen erforderlich. Es wird empfohlen, ergänzend zu den Gefahrenkarten den Oberflächenabfluss bei der Überarbeitung folgender Planungsinstrumente zu berücksichtigen: Landesrichtplan, kommunale Richtpläne (Gemeinderichtpläne), Überarbeitung der Bauordnungen und Zonenpläne sowie Erstellung von Sondernutzungsplänen (Überbauungs- und Gestaltungspläne) (Gefährdungskarte Oberflächenabfluss – Wegleitung für Behörden, S. 11, Amt für Bevölkerungsschutz).

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss kann im Geodatenportal der LLV unter folgendem Link aufgerufen werden: https://geodaten.llv.li/geoportal/naturgefahren.html

Gemäss dem Merkblatt Naturgefahren – Planerische Massnahmen (Amt für Hochbau und Raumplanung) ist in durch Oberflächenabfluss gefährdeten Gebieten auf die Gefahr hinzuweisen.

1. Erschliessung

##### Mobilitätskonzept Art. X

1. Bei Neuüberbauungen sowie bei Um- und Zubauten oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude in der Kernzone, der Dienstleistungszone, der Wohnzone A, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Arbeitszone ist von der Bauherrschaft im Zuge des Bewilligungsverfahren vorgängig ein umfassendes Mobilitätskonzept entsprechend der Wegleitung für Mobilitätskonzepte vom XX.XX.XXXX der Gemeinde XX beizubringen.

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Ersatzabgabe für Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Erschliessung)

# Vollzugs- und Schlussbestimmungen

##### Vollzug und Revision (Abänderung) Art. X

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.

##### Vorabklärung Art. X

1. Dem Bauwerber wird empfohlen, Projekte vorgängig dem eigentlichen Bewilligungsverfahren der Gemeindebauverwaltung zur Vorabklärung hinsichtlich der ortsplanerischen Aspekte vor-zulegen.
2. Die Stellungnahme der Gemeindebauverwaltung gibt dem Gesuchsteller weder Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentli-chen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

##### Kommission (Fachgremium) und Beratung Art. X

1. Die Gemeinde kann eine Kommission (Fachgremium) bestellen, welche 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.

##### Gebühren und Kostenbeteiligung Art. X

1. Gebühren und Tragung der weiteren 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 und den Betrieb von Ver- und Entsorgungsanlagen der
Grund-, Grob- und der Feinerschliessung. Die Gebühren können verursachergerecht ausgestaltet werden.
3. Die Gemeinde kann ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren decken. Die Gemeinde erlässt dafür die nötigen Reglemente.
4. Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Begünstigten abhängig machen.

##### Aufhebung bisherigen Rechts Art. X

1. Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:
	1. die Bauordnung vom
	2. die Spezialbauvorschriften XY vom
	3. …

*Prinzipiell sind nach altem Recht rechtmässig erlassene Planungsinstrumente auch nach neuem Recht weiterhin gültig. Sie können jedoch an geänderte Verhältnisse angepasst werden. Jede Anpassung von bestehenden und genehmigten Überbauungsrichtplänen ist allerdings nach dem neuen Recht zu behandeln. Das heisst, dass diese im rechtlichen Sinne in Überbauungspläne "umzuwandeln" sind. Sie sind ausschliesslich behördenverbindlich.*

Ergänzungsbestimmungen Teil B:

* Übergangsbestimmungen Überbauungsrichtpläne (Vollzugs- und Schlussbestimmungen)

##### Inkrafttreten Art. X

1. Diese Bauordnung tritt am Tage nach der Kundmachung in Kraft und ersetzt diejenige vom XX.XX.XXXX.

Ort, Datum Ort, Datum

GRB XX vom Datum LNR / BNR

Gemeinde Regierung

 des Fürstentums Liechtenstein

Gemeindevorsteher Regierungschef

Änderung

Ort, Datum Ort, Datum

GRB XX vom Datum LNR / BNR

Gemeinde Regierung

 des Fürstentums Liechtenstein

Gemeindevorsteher Regierungschef

1. ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN TEIL B

# Allgemeine Bestimmungen

##### Übergeordnetes Recht Art. X

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

# Planungsrecht

## Überbauungs- und Gestaltungspläne

##### Überbauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht Art. X

1. Entlang der XX wird im Zonenplan ein Perimeter mit Pflicht zur Erarbeitung von Überbauungsplänen bezeichnet. Ergänzend können Gestaltungspläne erlassen werden.
2. In den Überbauungsplänen entlang der XX sind mindestens folgende Grundsätze zu behandeln:
3. Sicherung des Mobilitätskorridors;
4. rückwärtige Erschliessung;
5. Grundsatz der Ausgestaltung der Erdgeschosse entlang der XX für kunden- und publikumsattraktive Nutzungen (z.B. zweckdienliche Geschosshöhe).
6. Werden die in Abs. 4 aufgeführten Kriterien nachweislich erfüllt, ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer im Überbauungsplan um 0.1 zulässig. Eine Veränderung der Gebäudehöhe und der Gebäudelänge ist im Überbauungsplan nicht zulässig.
7. Wird ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die Kriterien gemäss Abs. 2 und Art. 29 Abs. 4 nachweislich erfüllt, ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.2 zulässig. Eine Veränderung der Höhenmasse bis zu einer Gebäudehöhe von max. 15 m ist im Gestaltungsplan zulässig.

## Planungsmehrwert

##### Mehrwertabgabe (Variante) Art. X

1. Grundeigentümern, welchen aus Planungsmassnahmen, in der Regel bei Überbauungs- und/oder Gestaltungsplänen oder allenfalls bei nachgelagerten Teilrevisionen des Zonenplans, besondere Mehrwerte oder Vorteile erwachsen, haben gestützt auf Art. 7 BauG eine Mehrwertabgabe im Umfang von XX % des erzielten Mehrwertes zugunsten eines zweckgebundenen Fonds der Gemeinde zu leisten.
2. Wird die Mehrausnutzung durch diese Bauordnung oder in anderen Fällen von der Gemeinde verpflichtend vorgeschrieben, so kann auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet werden.
3. Der Mehrwert ergibt sich aufgrund der Differenz des Verkehrswertes des Grundstücks unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwertes erfolgt mittels Gutachten durch eine unabhängige Fachstelle oder Fachperson für Liegenschaftsbewertung. Die Gemeinde bestimmt gestützt auf dieses Gutachten die Höhe der Abgabe (Ausgleichsleistung). Die Gemeinde kann dabei die Erstellungskosten für Überbauungs- oder Gestaltungspläne in Abzug bringen.
4. Das Land und die Gemeinde sind von der Abgabepflicht befreit.
5. Die Ausgleichsleistung wird fällig:
6. auf den Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung für die Überbauung des Grundstücks oder eines Teils davon;
7. in jedem Fall bei Veräusserung des Grundstücks oder eines Teils davon;
8. spätestens 10 Jahre nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme, welche den Mehrwert generiert, sofern selbige zu diesem Zeitpunkt noch wirksam ist.
9. Die Mehrwertabgabe kann in Geld oder Bodenfläche erfolgen.
10. Die Mittel des Fonds bzw. die Bodenfläche oder eine wertgleiche Abtauschfläche müssen einem öffentlichen Zweck zugeführt werden und sollen soweit möglich einen sachlichen Zusammenhang mit der entsprechenden Planungsmassnahme aufweisen. Insbesondere verwendet die Gemeinde die Fondsmittel für Massnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes der Gemeinde.
11. Die Gemeinde lässt die durch die Mehrwertabgabe (Ausgleichsleistung) entstehenden (Grund)-Lasten auf Kosten der Grundeigentümer im Grundbuch eintragen.

##### Mehrwertabgabe (Variante) Art. X

1. Grundeigentümern, welchen aus Planungsmassnahmen, in der Regel bei Überbauungs- und/oder Gestaltungsplänen oder allenfalls bei nachgelagerten Teilrevisionen des Zonenplans, besondere Mehrwerte oder Vorteile erwachsen, haben gestützt auf Art. 7 BauG eine Mehrwertabgabe der Gemeinde zu leisten.
2. Wird die Mehrausnutzung durch diese Bauordnung oder in anderen Fällen von der Gemeinde verpflichtend vorgeschrieben, so kann auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet werden.
3. Das Land und die Gemeinde sind von der Abgabepflicht befreit.
4. Die Gemeinde regelt in einem separaten Reglement den Kreis der Abgabepflichtigen, die Bemessungskriterien, den Zeitpunkt der Abgabe sowie deren Verwendung.

# Grundordnung

## Zonenplan und -vorschriften

#### Bauzonen

#### Landwirtschaftszonen

##### Rebbauzone Art. X

1. Die Rebbauzone darf zu rebwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.
2. In der Rebbauzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Es sind nur Bauten mit einer maximalen Grösse von XX m2 und einer Höhe von X.XX m gestattet. Unterkellerungen sind nicht zulässig. Weitergehende Nutzungen, insbesondere für Wohn- und Freizeitzwecke, sind nicht zulässig.

#### Schutzzonen, Gefahrenzonen

##### Landschaftsschutzzone (überlagernd) Art. X

1. Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz von Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.
2. Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem anderen Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie standortgebundene Bauten und Anlagen.

##### Gefahrenzonen (überlagernd) Art. X

1. In der Gefahrenzone Blau+ (gilt im Prozess permanente Rutschungen) sind grundsätzlich die gleichen Auflagen wie in der Gefahrenzone Blau anzuwenden. Zusätzlich gelten die nachfolgenden Vorschriften für Neu- und Anbauten:
2. die Gebäude sind in Einzelbauweise zu erstellen;
3. es ist eine maximale Länge des Gesamtbaukörpers von XX m einschliesslich eingeschossiger Zu- und Anbauten unabhängig ihrer Höhe zulässig;
4. die den Untergrund belastende Gebäudegrundfläche des Gesamtbaukörpers darf max. XXX m2 betragen;
5. Auskragungen in den höherliegenden Geschossen dürfen max. XX % der den Untergrund belastenden Gebäudegrundfläche betragen;
6. Es ist ein maximaler, lotrechter bei der Gebäudeflucht gemessener, Hanganschnitt von XX m erlaubt;
7. Der im Terrain eingebundene Baukörperteil bzw. das Untergeschoss ist in einer steifen Konstruktion auszubilden;
8. Es ist ein gefahrentechnisches Gutachten zu erbringen.
9. Nicht zulässig sind:
10. gegenüber Hangbewegungen stark empfindliche Werke, wie permanente Anker, permanente grossflächige Rühl-wände oder Ähnliches;
11. grosse Lastverschiebungen im Hang (z.B. grosse Aufschüttungen);
12. der Einsatz von Baumaschinen, die die Baugrundstabilität vermindern können (z.B. Vibrationsverdichtungsgeräte);

In Zusammenhang mit den gefahrentechnischen und topografischen Einschränkungen kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der Baubehörde Abweichungen vom gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand ermöglichen;

Sofern es die örtlichen geotechnischen Verhältnisse zulassen und vorbehaltlich weitergehender baugesetzlicher Bestimmungen kann für Gebäude in Einzelbauweise ein Näherbauen zueinander von bis zu XX m gewährt werden. Dies gilt für ober- und unterirdische Bauten oder Bauteile.

#### Weitere Zonen

#### Weitere Festsetzungen

#### Hinweise (überlagernd)

## Bau- und Gestaltungsvorschriften

### Bauvorschriften

##### Grenzabstände Art. X

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 5.00 m betragen.

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

Der grosse Grenzabstand beträgt:

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:

KGA = 2/3 x ((H / 2) + (L / 5))

KGA = kleiner Grenzabstand

H = zugehörige Fassadenhöhe

L = zugehörige Fassadenlänge

##### Lagerung von Siloballen Art. X

1. Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
2. Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
3. Der Standort der Ballenlager ist der Gemeinde vorgängig zu melden.
4. Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.

*Da die Gefahr von Gärsaftverlust besteht, ist die Lagerung von Siloballen auf Pufferstreifen entlang von Gewässern, Waldrändern, Hecken-, Feld- und Ufergehölzen sowie auf ökologischen Ausgleichsflächen nicht gestattet. Wie Versuche in der Schweiz bestätigt haben, können Gärsaftverluste bei der Lagerung von Siloballen nicht ausgeschlossen werden.*

*Aus diesem Grund ist die Lagerung von Siloballen auf Pufferstreifen – d.h. auf 3 m breiten Grünflächenstreifen – entlang von Gewässern, Waldrändern, Hecken-, Feld- und Ufergehölzen nicht erlaubt.*

*Selbstverständlich dürfen die Siloballen auch nicht auf ökologischen Ausgleichsflächen gelagert werden. Extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen, Hecken oder Buntbrachen bieten verschiedenen*

*wertvollen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum. Durch die Lagerung von Siloballen nimmt die darunter liegende Vegetation Schaden. Sinn und Zweck der ökologischen Ausgleichsfläche würden dadurch beeinträchtigt. Die Lagerung von Siloballen ist deshalb auf ökologischen Ausgleichsflächen, die für Beiträge angemeldet oder dem ökologischen Leistungsnachweis angerechnet werden, bei Magerstandorten, sowie schützenswerten Landschaften und Landschaftsschutzgebieten nicht zulässig.*

*Gemäss der Verordnung über umweltgefährdende Stoffe zählen die Silosäfte zum Hofdünger.*

*Es wird diesbezüglich auf Art. 90 Abs. 7 (Unterhalt) BauG verwiesen.*

1. Gestaltungsvorschriften

##### Strassenraumgestaltung Art. X

1. Entlang der "Strassenbezeichnung" sind Vorgärten offen zu gestalten. Einfriedungen und Stützmauern sind nicht zulässig.
2. Sondernutzungspläne entlang der "Strassenbezeichnung" haben den Strassenraum konzeptionell mit einzubeziehen.

oder

1. Der Strassenraum von Erschliessungsstrassen soll von Fassade zu Fassade als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereich gestaltet werden.
2. Private Vorplätze sind … (hier können Vorgaben zu Grösse, Belagsart, Anteil Grünfläche, Hecken, Zäunen und Parkierung festgelegt werden).

*Die Gemeinde erhöht die Siedlungsqualität, indem sie zum Beispiel die Strassenräume aufwertet, Fuss- und Radwegverbindungen ausbaut, den Zugang zum öffentlichen Verkehr verbessert, die Mobilität mit den Mitteln des Mobilitätsmanagements unterstützt und so auf autoarme Nutzungsformen hinwirkt, den Freiraum gestaltet, die Durchgrünung fördert. Voraussetzung für die verbindlichen Bau-vorschriften sind konzeptionelle Vorarbeiten (zum Beispiel Strassenraumkonzept, Kommunaler Richtplan Verkehr). Die für die angrenzenden Liegenschaften wichtigen Vorgaben sind in die Bauordnung aufzunehmen. Eine stufengerecht verfeinerte Planung ermöglichen Überbauungs- und Gestaltungs-pläne.*

## Schutzvorschriften und Erschliessung

1. Erschliessung

##### Ersatzabgabe für Abstellplätze für Motorfahrzeuge Art. X

1. Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze gemäss BauG nicht möglich, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
2. Die Ersatzabgabe wird im Gebührenreglement festgelegt.
3. Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

# Vollzugs- und Schlussbestimmungen

##### Übergangsbestimmung Überbauungsrichtpläne Art. X

1. Überbauungsrichtpläne entfalten bis zur ihrer Ablösung durch Überbauungs- und / oder Gestaltungspläne oder ihrer ausdrücklichen Aufhebung durch den Gemeinderat behördenverbindliche Wirkung.

##### Ausnahmen Art. X

1. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Um-stände 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 Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.