Gemeinde Triesenberg

Bauordnung Malbun

2019

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**	
Artikel 1	Ziele und Grundsätze	3
Artikel 2	Planungsmittel	3
Artikel 3	Zusätzlich bauliche Ausnützung als Abgeltung bei für öffentliche Zwecke abgetretene Landflächen und eingeräumte Rechte	4
Artikel 4	Örtlicher Geltungsbereich und Zonenplan	4/5
Artikel 5	Richtpläne	5
2.	**ERSCHLIESSUNG UND BAUREIFE**	
Artikel 6	Innerortsverkehr und Parkierung	5
Artikel 7	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	5/6/7
Artikel 8	Baureife und Feinerschliessung	7
Artikel 9	Freihaltung von Skiwegverbindungen	8
3.	**ZONENVORSCHRIFTEN**	
Artikel 10	Kernzone	8
Artikel 11	Ferienhauszone	9
Artikel 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
Artikel 13	Grünzone	9/10
Artikel 14	Alp- und Waldgebiet	10
Artikel 15	Rote Gefahrenzonen (Verbotszone)	10
Artikel 16	Blaue Gefahrenzonen (Auflagenzone)	11
Artikel 17	Quellschutzzonen	11
Artikel 18	Gelbe Gefahrenzonen (Hinweiszone)	11
4.	**BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**	
Artikel 19	Gestaltungsgrundsätze	12
Artikel 20	Bauvorschriften für die Kernzone	12
Artikel 21	Bauvorschriften für die Ferienhauszone innerhalb des Entwicklungsperimeter Zentrumsgebiet	12/13
Artikel 22	Bauvorschriften in der Ferienhauszone	13/14
Artikel 23	Kubische Gliederung, Situierung und Orientierung der Bauten in der Ferienhauszone	14
Artikel 24	Gestaltung der Bauten in der Ferienhauszone	14/15
Artikel 25	Gestaltung der Umgebung in der Kern- und Ferienhauszone	15/16
Artikel 26	Grenzabstand gegenüber privatem Eigentum in der Kern- und Ferienhauszone	16
5.	**VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**	
Artikel 27	Vollzug	16
Artikel 28	Gesetzliche Bestimmungen	16
Artikel 29	Vorabklärung	16
Artikel 30	Ausnahmen	17
Artikel 31	Inkrafttreten	17

Die Gemeinde Triesenberg erlässt gestützt auf das Baugesetz, LGBl. 2009/44, in der geltenden Fassung, die nachstehende Bauordnung für das Malbun:

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Ziele und Grundsätze **Art. 1**

Die Planung und Erstellung von Bauvorhaben hat sich an den Zielen und Grundsätzen der Ortsplanung der Gemeinde Triesenberg zu orientieren. Insbesondere gelten für Malbun folgende Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung:

1. Die Siedlung soll sich von einer teilweise heterogenen Streusiedlung zu einem eher geschlossenen, dem Alpenraum entsprechenden „Ferienort" entwickeln, der von einer möglichst intakten, nur im geringen Masse bebauten Landschaft umgeben ist.

2. Im Ferienhausgebiet sind die Privatsphäre, Ruhe und eine gute Integration der Bauten und Anlagen in die gewachsene Landschaft zu gewährleisten.

3. Im Kerngebiet ist mit öffentlichen und halböffentlichen Bereichen sowie mit Bauten und Anlagen mit entsprechender Nutzung eine touristische Grundversorgung zu schaffen, die einen ausgeglichenen Alpintourismus für Tagesgäste (Naherholung), Hotelgäste wie auch Ferienwohnungsbenützer ermöglicht.

4. Bei der Ausscheidung von neuen Bauzonen wie auch bei der Errichtung von Neubauten ist die erhöhte Gefährdung durch Naturgefahren zwingend zu berücksichtigen.

5. Ausserhalb der Baugebiete sind Bauten und Anlagen aufgrund ihrer besonderen Standortgebundenheit zulässig, wenn deren Erfordernis wie auch die Verträglichkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft nachgewiesen ist (Alpwirtschaft, touristische Infrastrukturanlagen u.ä.).

Planungsmittel **Art. 2**

1. Die Bauordnung, der Zonenplan, Richtpläne (Gesamtkonzept Ortsplanung, Verkehr, Landschaft, Gewässerabstände, Zentrumsgebiet, Skiwegsicherung etc.) und Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Inventare (Ortsbild, Archäologie, Natur etc.) und generelle Projekte (z. B. Wasserver-, Abwasserentsorgung etc.) bilden eine einheitliche Grundlage für den Vollzug der Ortsplanung.

2. Die Planungsmittel dienen einer geordneten, ortsbaulich wie gestalterisch guten Entwicklung von Malbun, einer zweckmässigen Ausnutzung des verfügbaren Baulandes sowie einer ökonomischen Verwendung der öffentlichen Mittel bei der Erschliessung des Baulandes.

Zusätzliche bauliche Ausnützung als Abgeltung die für öffentliche Zwecke abgetretene Landflächen und eingeräumte Rechte **Art. 3**

1. Der Gemeinderat kann als Ausgleich für im öffentlichen Interesse liegende Abtretungen von Landflächen und/oder Einräumungen von die Nutzung des betreffenden Grundstücks einschränkenden Dienstbarkeiten im eigenen Ermessen unter Beachtung der ortsbaulichen Kriterien und insbesondere der ortsbaulichen Verträglichkeit gegenüber dem in der Bauordnung festgelegten Höchstmass eine äquivalente zusätzliche bauliche Ausnützung im Rahmen eines Neubaus, einer baulichen Veränderung oder einer Zweckänderung eines bestehenden Gebäudes gewähren. Dies gilt für Nutzungen im öffentlichen Interesse, Erschliessungen, Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und Ähnliches.

2. Für die Gewährung einer Erhöhung der Ausnützungsziffer für neu geschaffene Hotelbetten in Malbun besteht ein eigenes Reglement.

Örtlicher Geltungsbereich und Zonenplan **Art. 4**

1. Die Bauordnung gilt für den innerhalb des Zonenplans liegenden Teil des Triesenberger Gemeindegebietes im Malbuntal. Sie bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Ordnung der Gemeinde. Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die verschiedenen Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften und legt jeweils die Art und das Mass der zulässigen Nutzung fest. Bauten, Einrichtungen wie auch Nutzungen, die im Widerspruch mit den Vorschriften für die einzelnen Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften stehen, sind nicht zulässig.

2. Das Triesenberger Gemeindegebiet im Malbuntal wird in folgende Zonen unterteilt:

Kernzone	K
Ferienhauszone	F
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZÖBA
Grünzone	G
Alp- und Waldgebiet	AWG
Rote Gefahrenzone (Verbotszone) innerhalb des Zonenplanperimeters	RG
Blaue Gefahrenzone (Auflagenzone) innerhalb des Zonenplanperimeters	BG

Überlagernde Zonen:

Quellschutzzonen	QS
Gelbe Gefahrenzone (Hinweiszone) innerhalb des Zonenplanperimeters	GG

3. Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser unter Abs. 2 aufgeführten Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften wird mit Ausnahme des Alp- und Waldgebietes im Zonenplan dargestellt, der integrierter Bestandteil dieser Bauordnung ist.

4. Innerhalb des Gemeindegebietes im Malbuntal sowie den verschiedenen Bauzonen können Bereiche mit speziellen Bau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften ausgeschieden werden.

Richtpläne **Art. 5**

1. Im Rahmen der Ortsplanung erlässt der Gemeinderat nach Bedarf für bestimmte Sachbereiche und Gebiete Richtpläne. Darin werden die Grundzüge der künftigen Entwicklung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen festgelegt. Die Richtpläne regeln unter anderem die Entwicklung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur mittels Festlegung von Bau- und Freiflächen, Strassen- und Wegtrassen. Es können Siedlungsmuster hinsichtlich Stellung, Form und kubische Gliederung der Gebäude sowie die Grundsätze der Gestaltung der Gebäude, der Frei- und Zwischenräume, festgelegt werden.

2. Die Gemeinde informiert über Zielsetzungen, Inhalt, Ablauf und Stand der Richtpläne.

3. Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, Überbauungspläne, Gestaltungspläne, Grenzmutationen, Erschliessungsmassnahmen usw. sind in Übereinstimmung mit den Richtplänen auszuführen und dürfen den darin enthaltenen ortsplanerischen Vorgaben nicht widersprechen.

2. ERSCHLIESSUNG UND BAUREIFE

Innerortsverkehr und Parkierung **Art. 6**

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nördlich des Zentrumsgebietes befinden sich Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Bewohner und Beschäftigten, Hotel- und Tagesgäste. Das Siedlungsgebiet ist für motorisierten Individualverkehr beschränkt zugänglich. Für zufahrtsberechtigte Anwohner, Lieferanten sowie für Bau- und Unterhaltsmassnahmen wie auch für die Landwirtschaft ist eine zeitlich beschränkte Zufahrt gestattet. Auf den Strassen und Wegen im Ferienhaus- und Zentrumsgebiet erfolgt im Winter ausser auf der Haupterschliessung keine Schneeräumung.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge **Art. 7**

1. Gemäss Baugesetz ist bei Neubauten, baulichen Veränderungen oder Zweckveränderungen innerhalb des Gebäudes eine Mindestanzahl von Garagenplätzen und Abstellplätzen zu erstellen. Aus Gründen des Schutzes der Landschaft des Feriengebiets ist das Siedlungsgebiet Malbun gemäss dieser Bauordnung im Sommer verkehrsbeschränkt und im Winter in grossen Teilen nicht vom Schnee geräumt.

2. Das öffentliche Interesse verlangt daher die Schaffung von öffentlichen Parkierungsanlagen und Sammelgaragen und steht der Schaffung von Abstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Grundstücken entgegen. Abstellplätze im verkehrsbeschränkten Siedlungsgebiet sind daher, da sie nicht als solche benutzt werden dürfen, nicht als Pflichtabstellplätze anerkannt, und bei Neu- und Umbauten ist die Errichtung von Garagen für Motorfahrzeuge untersagt. Zulässig ist die Erstellung eines Umschlagplatzes für Personentransporte, Anlieferungen u.ä.

3. Aufgrund der speziellen orts- und verkehrsplanerischen Ausgangslage im Talkessel von Malbun und dem grossen Angebot an öffentlichen, gebührenpflichtigen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird auf der Grundlage von Art. 61 des Baugesetzes die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze wie folgt festgelegt:

a) Wohnbauten je Wohnung	2 Freistellplätze
b) Verkaufsgeschäfte	Keine Abstellplätze vorgeschrieben Die Parkierung erfolgt gebührenpflichtig auf öffentlichen Parkplätzen
c) Personalunterkünfte je 4 Personalzimmer	1 Freistellplatz
d) Beherbergungsbetriebe	Keine Abstellplätze vorgeschrieben Die Parkierung erfolgt gebührenpflichtig auf öffentlichen Parkplätzen
e) Gastgewerbebetriebe	Keine Abstellplätze vorgeschrieben Die Parkierung erfolgt gebührenpflichtig auf öffentlichen Parkplätzen
f) Unterhaltungsstätten (Kleinbühnen u.ä.)	Keine Abstellplätze vorgeschrieben Die Parkierung erfolgt gebührenpflichtig auf öffentlichen Parkplätzen
g) Seilbahn- und Liftanlagen	Keine Abstellplätze vorgeschrieben Die Parkierung erfolgt gebührenpflichtig auf öffentlichen Parkplätzen

Für weitere, nicht aufgeführte Gebäudenutzungen kommt hinsichtlich der Mindestanzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge die Bauverordnung zur Anwendung.

4. Für die vorgeschriebenen Freiplätze und Einstellplätze, deren Erstellung gemäss dieser Bauordnung nicht zulässig und nicht möglich sind bzw. die nicht als erstellt anerkannt werden, ist durch finanzielle Beteiligung an den öffentlichen Parkierungsanlagen oder durch den Erwerb von Nutzungsrechten in der Parkhalle „Malbun“ Ersatz zu leisten.

Hierzu bestehen folgende Möglichkeiten:

a) Einkauf in den öffentlichen Parkraum
Dadurch wird der Bauwerber von der Pflicht, Abstellplätze zu erstellen, entbunden, erhält jedoch kein Recht die öffentliche Parkierungsanlage gebührenfrei zu benutzen. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt 7'000 CHF (Landesindex der Konsumentenpreise, Stand August 2013)

b) Erwerb von Nutzungsrechten in der Parkhalle „Malbun"
Dadurch erhält der Bauwerber die Möglichkeit in dieser Parkhalle zu parkieren. Ein Nutzungsrecht für einen Parkhallenplatz wird zwei Freistellplätzen gleichgestellt.

Baureife und Feinerschliessung **Art. 8**

1. Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.

2. Baureif ist ein Grundstück, wenn:

a) es den ortsplanerischen Bestimmungen entspricht;

b) es nach Lage, Form, Grösse und Beschaffenheit für eine Überbauung geeignet ist. Bauten in Steilhanglagen sind nur bei Nachweis einer guten Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sowie einer ausreichenden Erschliessung zulässig;

c) keine erhebliche Gefährdung durch Steinschlag, Rutschungen, Hochwasser, Lawinen oder anderen Naturgefahren gemäss den Naturgefahrenkarten besteht. In Gebieten, in denen gemäss der Naturgefahrenkartierung für das Alpengebiet eine Gefährdung (blaue Naturgefahrenzone) besteht, beurteilen die hierzu zuständigen Amtsstellen des Landes, unter welchen Bedingungen und Auflagen ein Bauvorhaben möglich ist. Diese Abklärungen sollen daher möglichst vor einer Projektierung eines Bauvorhabens durchgeführt werden.

d) eine ausreichende, rechtlich gesicherte Verbindung zu einer öffentlichen Strasse vorhanden ist. Fahrerschliessungen für die schneefreien Jahreszeiten müssen hinsichtlich Anlage und Ausbau allgemein tauglich sein. Die Wasser- und Energieversorgung müssen vorhanden sein oder gleichzeitig mit dem Bau erstellt werden. Die Ableitung der Abwässer in die öffentliche Kläranlage muss gewährleistet sein.

3. Die Bauzone weist eine Grunderschliessung (Wasser-, Abwasser-, Energieversorgung etc.) auf. Der Ausbau dieser Grunderschliessung erfolgt grundsätzlich nach ortsplanerischen Erfordernissen durch die Gemeinde. Die Erschliessung jener in der Bauzone liegenden Parzellen oder Teile einer Parzelle, die nicht direkt an einer bestehenden Gemeindestrasse liegen, ist durch die betreffenden Grundeigentümer nach Vorgabe der Gemeinde zu erstellen.

Freihaltung von Skiwegverbindungen **Art. 9**

1. Zur Sicherung der Skiwegverbindungen innerhalb und durch das Baugebiet besteht ein Richtplan, der den Verlauf und die Breite der verschiedenen Skiwege aufzeigt.

2. Die Skiwege sind von einer Bebauung freizuhalten. Die Umgebung ist so zu gestalten (Bepflanzungen, Stützmauern, auskragende Bauteile u.ä.), dass die Benützung der Skiwege nicht beeinträchtigt wird.

3. Zur Durchsetzung des Richtplanes kann die Gemeinde nach Erfordernis Baulinien zur Freihaltung der Skiwege erlassen.

4. Die Inanspruchnahme der für den Skiweg freigehaltenen Fläche für die Ausübung des Skisportes durch die Allgemeinheit wie auch die dazu erforderliche Präparation ist durch die Grundeigentümer zu dulden. Das auf die Wintersaison beschränkte Skiwegrecht wird als Dienstbarkeit gesichert. Ergibt sich durch die Gewährung der Skiwegdienstbarkeit ein wesentliches Erschwernis für die Situierung und Nutzung von Bauten und Anlagen auf dem betroffenen Grundstück, kann dieses bei einem Bauvorhaben durch Ausnahmen gegenüber den Bauvorschriften ausgeglichen werden. Vorbehalten bleiben weitergehende baugesetzliche Bestimmungen.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

Kernzone **Art. 10**

1. Die Kernzone ist für Ferienwohnzwecke (Deckung des Erholungsbedürfnisses), Wohnzwecke, Hotellerie, Gastronomie und Dienstleistungsgewerbe zur Versorgung des Naherholungs- und Tourismusgebietes Malbun bestimmt. Mässig störende Betriebe sind zugelassen. Art und Umfang der einzelnen Nutzungen müssen hinsichtlich Emissionen, Verkehrsaufkommen u.ä.m. mit den anderen Nutzungen in der Kernzone verträglich sein und dem Ortsplanungskonzept des Ferienortes Malbun entsprechen. Die Kernzone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

2. Eine Zielsetzung ist es, insbesondere entlang der Strasse "Im Malbun" wie auch der Stubistrasse, soweit diese in der Kernzone liegt, halböffentliche Bereiche für publikumswirksame Nutzungen (Gastgärten, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Aussen-Verkaufsflächen) freizuhalten, ausgenommen davon ist der Warenumschlag. Eine andere Zielsetzung ist es, dass in den genannten Bereichen zumindest erdgeschossig Nutzungen stattfinden wie Gastronomie, Dienstleistungsgewerbe zur Versorgung des Naherholungs- und Tourismusgebietes, sowie öffentliche bzw. halböffentliche Institutionen für Kultur und Tourismus. Im öffentlichen Interesse liegt auch die Beherbergung (Zimmer und Wohnungen, die periodisch auf kürzere Dauer vermietet werden).

Ferienhauszone **Art. 11**

1. In der Ferienhauszone sind ausser Ferienhäusern, Wohnzwecke (Deckung des Wohnbedürfnisses), landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig. Ein Ferienwohnhaus ist ein Gebäude, das auf Grund seiner Lage, Ausgestaltung und Einrichtung eine Wohnung oder mehrere Wohnungen enthält, die nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen, insbesondere Wohnungen, die nur während des Wochenendes, der Ferien oder sonst nur zeitweise benützt werden und nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören. Die Ferienhauszone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

2. Die Versorgung durch öffentliche Dienste erfolgt nur in beschränktem Ausmass. Auf den Strassen und Wegen erfolgt im Winter keine Schneeräumung. Öffentliche Infrastrukturanlagen wie Kanalisations- und Wasser-, Elektro- und Medienleitungen werden nur entlang von Gemeindestrassen zur Verfügung gestellt.

3. Um den Wohn- und Erholungswert in der Ferienhauszone zu erhalten und zu fördern, ist in besonderem Mass auf den Erhalt von grösseren zusammenhängenden Grünflächen auch innerhalb des Siedlungsgebietes und von Aussichtslagen sowie der Schutz der Privatsphäre der einzelnen Wohneinheiten zu beachten.

4. Für Gebiete, die aufgrund ihrer Lage und/oder Erschliessung spezielle ortsplanerische Vorgaben erforderlich machen, können Entwicklungsperimeter festgelegt werden. Für Flächen innerhalb des jeweiligen Entwicklungsperimeters werden unter Einbezug der Betroffenen mit einem Richtplan oder einem anderen Planungsinstrument die Erschliessung, Bauweise und Gestaltung festgelegt. Um Zielsetzungen wie die Freihaltung von Steilhanglagen, landschaftlich exponierten Bereichen, von grösseren Skipistenflächen u.ä.m. durchzusetzen, können als Kompensation Ausnahmen gegenüber Art. 21 der Bauordnung gewährt werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen **Art. 12**

1. Diese Zone ist bestimmt für öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

2. Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Für die Überbauung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Grünzone **Art. 13**

1. Die Grünzone dient zur Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder, der Sicherung von Aussichtslagen und Bachböschungen sowie dem Erhalt von Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes.

2. Innerhalb der Grünzone ist die Errichtung von Bauten und Anlagen ausgeschlossen. Terrainveränderungen sind in begründetem Falle (insbesondere zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder Anlage von schmalen Fusswegen) in beschränktem Ausmass zulässig.

3. Die Benützung und Bewirtschaftung der in der Grünzone liegenden Grundstücksflächen kann vorgeschrieben oder eingeschränkt werden, wenn dies im Interesse der Ökologie, des Orts- und Landschaftsschutzes sowie für den Schutz vor Naturgefahren erforderlich ist.

Alp- und Waldgebiet **Art. 14**

1. Das Waldgebiet untersteht dem Waldgesetz und den zugehörigen Verordnungen. Die Nutzung des Alpgebietes richtet sich nach den einschlägigen, gesetzlichen alpwirtschaftlichen Bestimmungen.

2. Im Alpgebiet können im öffentlichen Interesse touristische Infrastrukturanlagen erstellt werden, wobei der Eingriff in Natur und Landschaft ein gut vertretbares Mass nicht überschreiten darf.

Rote Gefahrenzone (Verbotszone) **Art. 15**

1. Die rote Gefahrenzone bezeichnet Gebiete innerhalb des im Zonenplan dargestellten Perimeters, für die erhebliche Gefährdungen durch Naturgefahren wie Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmung bestehen. Die dadurch gefährdeten Gebiete sind im Zonenplan gekennzeichnet. Die in der roten Gefahrenzone befindlichen Landflächen dürfen für die Ausnützung nicht angerechnet werden.

2. Neu- und Wiederaufbauten sind verboten. Bestehende Bauten dürfen auf Dauer erhalten und genutzt werden. Zulässig sind Unterhalts- und Renovationsmassnahmen. Innerhalb der bestehenden Gebäude kann die heute für Wohnzwecke genutzte Fläche (Geschossfläche ohne Viehstall und Heuboden) um bis zu 25%, höchstens jedoch bis 90 m2, vergrössert werden, wenn gleichzeitig Massnahmen getroffen werden, die zu einer erheblichen Verbesserung der Sicherheit gegenüber Naturgefahren führen. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nur unwesentlich verändert werden. Die Erweiterung ist einmalig und darf nicht zu einer weiteren Wohneinheit führen.

3. Standortgebundene Bauten für Infrastrukturanlagen wie z.B. Wasserreservoirs, Bergbahnen, „Zielhäuschen" u.ä., die nicht dem dauernden Personenaufenthalt dienen, fortlaufend überwacht werden und deren Belegung gezielt evakuiert werden kann, sind als Ausnahme zulässig.

4. Entlang des Malbunbachs besteht in den Bauzonen eine Gewässerabstandslinie für Bauten. In dem zwischen den beiden Abstandslinien befindlichen Bachbereich besteht ein Bauverbot. Daher erübrigt sich für diese Flächen eine Ausscheidung einer roten Gefahrenzone für den Prozess Wasser.

Blaue Gefahrenzonen (Auflagenzone) **Art. 16**

1. Die Gefahrenzone bezeichnet Gebiete innerhalb des im Zonenplan dargestellten Perimeters, für die mittleren Naturgefahren wie Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bestehen. Die dadurch gefährdeten Flächen sind im Zonenplan gekennzeichnet.

2. In der blauen Zone (mittlere Gefährdung) sind Bauten unter Auflagen von Schutzmassnahmen zulässig, wobei die Bauvorschriften der Ferienhauszone zur Anwendung gelangen. Die erforderlichen bautechnischen, konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen werden von der zuständigen Bewilligungsbehörde verfügt.

   Baubewilligungen für Bauvorhaben in dieser Naturgefahrenzone werden mit dem Hinweis versehen, dass eine mittlere Gefahr besteht und mit möglichen Schäden zu rechnen ist.

Überlagernde Zonen:

Quellschutzzonen **Art. 17**

1. Die Quellschutzzone dient dem Schutz der Wasserversorgung. Sie wird unterteilt in die Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone).

2. Innerhalb von Quellschutzzonen ist die Errichtung von Bauten und Anlagen und sind Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen gemäss dem Gewässerschutzgesetz.

Gelbe Gefahrenzonen (Hinweiszone) **Art. 18**

Baubewilligungen für Bauvorhaben innerhalb des Zonenplanperimeters in dieser Naturgefahrenzone werden mit dem Hinweis versehen, dass eine geringe Gefährdung besteht und mit möglichen Schäden zu rechnen ist.

4. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gestaltungsgrundsätze **Art.19**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Neben der Stellung und Gliederung der Baukörper kommt der Gestaltung und Schaffung von grösseren öffentlichen und privaten Freiräumen eine besondere Bedeutung zu. Die Baubehörde kann für den Nachweis der Einpassung von Neubauten in die Umgebung entsprechende Darstellungen (Perspektivzeichnungen, Fotomontagen oder Modelle) verlangen.

Bauvorschriften für die Kernzone **Art. 20**

1. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachformen und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Grenz- und Gebäudeabstände wie die Gebäudelänge richten sich nach dem Baugesetz. Die maximal zulässige Gebäude- wie auch Firsthöhe richtet sich nach der Topographie und der Bebauung im direkten Umfeld. Die gemäss Baugesetz maximale Gebäudehöhe ist nur im „ebenen" Bereich der Kernzone bzw. am Hangfuss zulässig.

2. Als Grundausnutzung ist in der Kernzone eine Ausnützungsziffer von 0.8 festgelegt. Entspricht ein Bauvorhaben einer oder beiden erwähnten Zielsetzungen von Art. 10 Absatz 2, ist eine Ausnützungsziffer von 0.9 zulässig, wenn es sich hinsichtlich Stellung, Baukörpergliederung und -gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

3. Bei Bauvorhaben in der Kernzone ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Zusammenarbeit in der Planung mit der Gemeindebauverwaltung verpflichtend.

Bauvorschriften für die Ferienhauszone innerhalb des Entwicklungsperimeter Zentrumsgebiet **Art. 21**

1. Es gilt der vom Gemeinderat am 09. Januar 2001 erlassene Entwicklungsperimeter "Zentrumsgebiet" (siehe Anhang), der die Kernzone und den daran anschliessenden oder in direktem Zusammenhang stehenden Teil der Ferienhauszone umfasst, um einen sinnvollen ortsbaulichen wie auch gestalterischen Übergang zwischen der hochverdichteten Kernzone und der locker bebauten Ferienhauszone ausserhalb des Entwicklungsperimeters zu schaffen.

2. In der Ferienhauszone innerhalb des Entwicklungsperimeters "Zentrumsgebiet" kann der Gemeinderat, vorausgesetzt dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich Stellung, Baukörpergliederung und –gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, gegenüber den Bauvorschriften für die eigentliche Ferienhauszone (Art. 22 der BO) grössere Gebäudeabmessungen, mehr Vollge-

schosse wie auch generelle Abweichungen zulassen. Die Ausnützungsziffer ist grundsätzlich mit 0.35 festgelegt. Je nach ortsbaulicher Situation und Erfüllungsgrad der oben erwähnten Kriterien ist eine Erhöhung bis zu einer Ausnützungsziffer von max. 0.45 möglich.

3. Bauvorhaben in der Ferienhauszone innerhalb des Entwicklungsperimeters sind daher mit der Gemeindebauverwaltung in einem frühen Planungsstadium abzustimmen.

Bauvorschriften in der Ferienhauszone **Art. 22**

1. Ferienhäuser dürfen maximal eine Geschossfläche von 100 m2 (Gebäudegrundfläche nach SIA) aufweisen, wobei eine Rechteckform anzustreben ist. Die Gebäudelänge darf maximal 14 m betragen. Ferienhäuser dürfen zusammengebaut oder bei entsprechendem Grundrisskonzept einen reduzierten Gebäudeabstand aufweisen, wenn den Anforderungen der Belichtung und Besonnung wie auch des Schall- und Brandschutzes entsprochen werden kann. Voraussetzung für einen Zusammen- bzw. Näherbau ist, dass einerseits mehr zusammenhängende, nutzbare Freiflächen entstehen und andererseits die Einzelhäuser erkennbar bleiben. Vorbehalten bleiben die Einhaltung baugesetzlicher Grenzabstände bzw. notwendigen Vereinbarungen.

2. Wohnbauten dürfen 2 Vollgeschosse aufweisen, wobei die Wohn- bzw. Eingangsebene möglichst dem gewachsenen Terrain anzupassen ist. Sockelgeschosse wie auch Kniestöcke sind höhenmässig gering zu halten. Die Kniestockhöhe darf maximal 160 cm betragen (innen zwischen Fertigboden und Fertigdachverkleidung gemessen).

3. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.35. Es besteht kein Anspruch auf die maximal zulässige bauliche Ausnützung.

4. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.00 m. In Hanglage über 15° AT mittlere Hangneigung kann die zulässige Gebäudehöhe linear bis auf 8.50 m bei 25° AT erhöht werden.

5. Sicht- und Windschutzwände dürfen bei Ferienhäusern in einem Umfeld von 4 m Abstand zum Gebäude mit einem maximalen Ausmass von 10 m2 errichtet werden. Je Wohneinheit darf nur ein Aussensitzplatz mit Sicht- und Windschutzwänden versehen werden. Die Wände dürfen eine Höhe bis zu 2 m aufweisen und sind nach Möglichkeit im gleichen Material und Farbgebung wie die Fassade herzustellen. Eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild ist vorgeschrieben. Sicht- und Windschutzwände dürfen die Benutzung der Skiwege und den Fahrverkehr nicht beeinträchtigen, insbesondere dürfen Wände nicht in die gemäss Richtplan oder Vertrag festgelegten Skiwege hineinragen.

   Die Einschränkung der Besonnung, Belichtung und Aussicht benachbarter Liegenschaften müssen sich in einem vertretbaren Rahmen halten. Der Grenzabstand gegenüber Privateigentum ist in Art. 48, gegenüber öffentlichem Eigentum in Art. 39 des Baugesetzes festgelegt. Die Erstellung von Sicht- und

Windschutzwänden ist bewilligungspflichtig (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren).

Kubische Gliederung, Situierung und Orientierung der Bauten in der Ferienhauszone **Art. 23**

1. Die Ferienhäuser sollen mit rechtwinkeligen Grundrissformen als einfache Bauten mit Satteldächern ohne Aufbauten erstellt werden. Sitzplätze und Balkone sind nach Möglichkeit einspringend bzw. in den Baukörper eingebaut auszuführen. Grosse ausladende Balkone wie auch Erker entsprechen nicht der gestalterischen Vorgabe.

2. Bauten und Anlagen sind in das gewachsene Terrain wie auch in die gebaute Umgebung so einzufügen, dass das Landschaftsbild gewahrt und das Ortsbild durch eine rücksichtsvolle Einpassung der Neubauten aufgewertet und ergänzt wird.

3. In der Regel ist der Hauptgiebel von Bauten talseitig bzw. in der Falllinie des Hanges auszurichten. Im „Talboden" sollen die Hauptgiebel parallel zum Verlauf des Malbunbaches stehen. Bei Bauten innerhalb von Gebäudegruppen ist auf die Dachlandschaft Rücksicht zu nehmen.

Gestaltung der Bauten in der Ferienhauszone **Art. 24**

1. Fassade
   Fassaden sind in Holzmaterialien auszuführen. Zulässig sind verkämmter oder verzinkter Blockbau, aufrechter Brettschirm mit oder ohne Deckleisten sowie horizontale Brettschalungen. Fensterläden sollen in Holz ausgeführt werden, wobei Klapp- wie Schiebeläden zulässig sind. Ziel sind möglichst unbehandelte, natürlich verfärbte und verwitterte Holzfassaden. Die Fassadenbauteile dürfen daher in der Regel nicht gehobelt und deckend gestrichen werden.

   Der Gebäudesockel soll klein gehalten werden und generell in Naturstein- oder verputztem Mauerwerk und Beton erstellt werden. Putzflächen sind in gebrochenem weiss oder hellgrau auszuführen.

   Die Gliederung, Materialwahl der Fassaden, des Daches, des Balkons und anderer Teile der äusseren Gebäudehülle sind in Abstimmung mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine einheitliche in das Orts- und Landschaftsbild einfügende Gesamterscheinung erreicht wird.

2 Dachform und -neigung
   Generell ist das einfache, symmetrische Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung als ortsübliche Dachform vorgeschrieben. Der Dachgiebel ist über die schmälere Fassade zu setzen. Die Dachneigung darf zwischen 25° und 30° gegenüber der Horizontalen betragen.

3. Dachdeckung
   Um eine geschlossen wirkende Dachlandschaft zu erhalten, ist bei der Wahl des Dachdeckungsmaterials wie auch -farbe auf die umgebenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Als Dacheindeckung sind eher dunkle Tonziegel, kleinformatige Zementfaserplatten (40/40 oder 40/60), wie auch Holzschindeln zulässig. Es sind allseitig 40 bis 80 cm (ohne Dachrinne) auskragende Vordächer vorzusehen, wobei die Vordachuntersichten ebenfalls in Holz anzufertigen sind und Pfetten und Sparren nicht verdecken dürfen. Ortgang bzw. Stirnabschlüsse dürfen maximal eine Stärke von 25 cm aufweisen.

4. Dachaufbauten und -ausschnitte
   Es sind weitgehend geschlossene Dachflächen zu gestalten. Dachaufbauten wie auch Dachflächenfenster sind nur im begründeten Ausnahmefall zulässig und müssen gestalterisch integriert werden. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

5. Sonnenenergieanlagen
   Sonnenenergieanlagen für die aktive und passive Sonnenenergienutzung sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören, in bestehende oder zu erstellende Bauten und Anlagen gut integriert werden und architektonisch einwandfrei gestaltet sind, gemäss der vom Gemeinderat erlassenen Richtlinie "Sonnenenergieanlagen".

6. Bauten in der blauen Gefahrenzone
   In Bereichen, in denen Bauten nur mit entsprechenden Auflagen zulässig sind, dürfen die hangseitigen oder andere gefährdete Fassaden auch in Naturstein oder verputztem Mauerwerk sowie Beton ausgeführt werden. Auch sind Ausnahmen hinsichtlich der Ausbildung der Fenster- und Fensterläden, der Dachform und –neigung, des Dachdeckungsmaterials wie auch der Vordächer zulässig, um allfälligen Auflagen entsprechen zu können, wenn eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Gestaltung der Umgebung in der Kern- und Ferienhauszone **Art. 25**

1. Die Umgebungsgestaltung von Bauten und Anlagen ist mit dem Gesamt-Landschaftsraum in Einklang zu bringen. Das Landschaftsbild der Maiensässsiedlung, das von zusammenhängenden Wiesenflächen geprägt wird, in die hinein Bauten gestellt wurden, ist möglichst zu erhalten.

2. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind Zäune, Mauern, „Findlinge“ und andere Arten von Einfriedungen verboten.

3. Im Bereich von Skiwegverbindungen oder Skipisten darf keine Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen vorgenommen werden. Angrenzend an diese Freihalteflächen ist das Erstellen von Stützmauern, Vortreppen u.ä. nur dann zulässig, wenn eine gefahrlose Benützung der Skiwege und -pisten gewährleistet bleibt. Die Ausführung der Umgebungsarbeiten in diesen Bereichen ist im Detail mit der Baubehörde abzustimmen.

4. Veränderungen des Terrains durch Abgrabung oder Auffüllung, wie auch die Errichtung von Stützmauern sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Böschungen und Stützmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Grenzabstand gegenüber privatem Eigentum in der Kern- und Ferienhauszone **Art. 26**

Sofern keine anderen Vorgaben durch Überbauungspläne bestehen, gelten für die Gebäude- und Grenzabstände die Bestimmungen des Baugesetzes.

5. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Vollzug **Art. 27**

1. Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt der Baubehörde.

2. Zentrumsgebiet
   Bauvorhaben im Zentrumsgebiet werden vom Gemeinderat als Einzelfälle unter Beizug der Ortsplanungskommission Malbun behandelt.

3. Die Gemeinde überprüft periodisch, mindestens alle vier Jahre, die Planungsmittel der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

Gesetzliche Bestimmungen **Art. 28**

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

Vorabklärung **Art. 29**

1. Bauwerber sind angehalten, Projekte vorgängig dem eigentlichen Bewilligungsverfahren mit der Gemeindebauverwaltung abzuklären.

2. Die Stellungnahme der Gemeindebauverwaltung hat beratenden Charakter und gibt dem Gesuchsteller keinen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baubewilligung.

Ausnahmen **Art. 30**

1. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des einzelnen Falles kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung gestatten. Es gelten die Grundsätze des Baugesetzes.

2. Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung besteht nicht.

3. Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden, befristet oder widerrufbar erklärt werden.

Inkrafttreten **Art. 31**

1. Diese Bauordnung tritt am Tage der Kundmachung in Kraft und ersetzt die bis dahin geltende Bauordnung Malbun.

2. Die zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung hängigen Baugesuche sind nach den Bestimmungen dieser Bauordnung zu behandeln.

Der Gemeinderat von Triesenberg hat die vorliegende Bauordnung in der Sitzung vom 19.11.2019 genehmigt.

Für den Gemeinderat:

GEMEINDEVORSTEHUNG FL-9497 TRIESENBERG

Christoph Beck, Vorsteher

Reto Eberle, Vizevorsteher

Die Regierung hat die vorliegende Bauordnung in der Regierungssitzung vom

21. Jan. 2020 RA LNR 2020-42 genehmigt.
BNR 2020/54

FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN REGIERUNG

Für die Regierung:

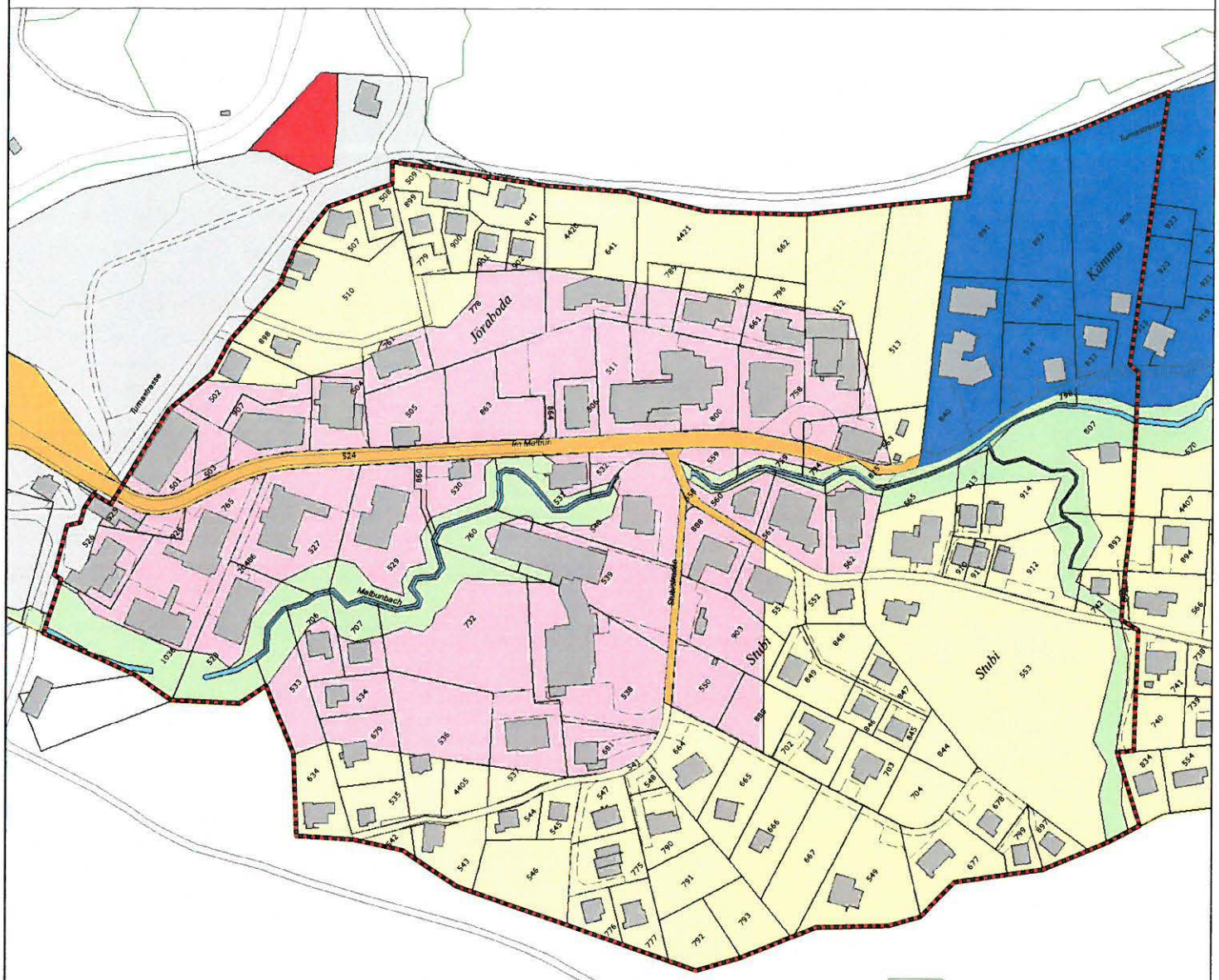
Gemeinde Triesenberg
Malbun Zentrumsgebiet
Entwicklungsperimeter

Gemäss Art. 9 Bauordnung Malbun

Beilage

Situation 1: 2500

TRIESENBERG



Legende

- Entwicklungsperimeter
- K Kernzone
- F Ferienhauszone
- G Grünzone
- ÖB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Öffentliche Verkehrsanlagen
- Bachlauf
- Rote Gefahrenzone (absolutes Bauverbot)
- Blaue Gefahrenzone

0 25 50 100 Meter

INGENIEURBÜRO FROMMELT AG, Vaduz Datum: 20.08.2013