



**TRIESENBERG**

# **BAUORDNUNG**

für das rheintalseitige Gemeindegebiet

**A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Ziele und Grundsätze	Art. 1
Örtlicher Geltungsbereich	Art. 2
Planungsmittel	Art. 3
Beurteilungsgremium der Gemeinde für Gestaltungsfragen	Art. 4
Gemeinderichtplan	Art. 5
Gestaltungsplan	Art. 6
Zonenunterteilung	Art. 7
Erschliessung und Baureife	Art. 8

**B. ZONENVORSCHRIFTEN**

Kernzone	Art. 9
Weilerkernzone	Art. 10
Wohnzone	Art. 11
Wohnzone Masescha / ufem Bärg	Art. 12
Wohn- und Gewerbezone	Art. 13
Wohnzone 2. Etappe	Art. 14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 15
Freihaltezone	Art. 16
Landwirtschaftszone	Art. 17
Waldgebiet	Art. 18
Übriges Gemeindegebiet	Art. 19
Sonderzone Gaflei	Art. 20
Alpengebiet	Art. 21

**ÜBERLAGERENDE ZONEN**

Quellschutzzonen	Art. 22
Gefahrenzonen	Art. 23

**C. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN****1. BAUVORSCHRIFTEN**

Gebäudeabmessung sowie Art und Mass der baulichen Ausnützung, Grünflächenanteil und Empfindlichkeitsstufen	Art. 24
Empfindlichkeitsstufen	Art. 25
Sonnenenergieanlagen	Art. 26
Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände	Art. 27
Sicherung und Ausbau des Fusswegnetzes	Art. 28

**2. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Gestaltung der Bauten und Anlagen	Art. 29
Gestaltung der Umgebung	Art. 30
Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsbildes	Art. 31

**D. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

Zuständigkeit	Art. 32
Gesetzliche Bestimmungen	Art. 33
Ausnahmen	Art. 34
Inkrafttreten	Art. 35

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

## A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Ziele und Grundsätze

#### Art. 1

Die Planung und Errichtung von Bauvorhaben hat sich nach den Zielen und Grundsätzen des Baugesetzes, der Landes- und der Ortsplanung der Gemeinde Triesenberg zu orientieren.

Ziele der Ortsplanung sind:

- eine geordnete, Ortsbaulich wie gestalterisch gute Entwicklung der Gemeinde
- eine zweckmässige Ausnützung des verfügbaren Baulandes
- eine ökonomische Verwendung der öffentlichen Mittel

### Örtlicher Geltungsbereich

#### Art. 2

Die Bauordnung gilt, mit Ausnahme der Gebiete Malbun und Steg, für das ganze Gemeindegebiet einschliesslich der Alpen. Spezialbauvorschriften bleiben vorbehalten. Die Bauordnung bildet zusammen mit dem Zonenplan, der die Nutzung des Gemeindegebietes definiert, die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Innerhalb des rheintalseitigen Gemeindegebietes, wie auch der verschiedenen Zonen, können Bereiche mit speziellen Bau- und/oder Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften ausgeschieden werden.

### Planungsmittel

#### Art. 3

Die Bauordnung, der Zonenplan, die Spezialbauvorschriften, die Richtlinien für insbesondere Ortsplanung, Verkehr, Landschaft, Überbauungen und Überbauungspläne, sowie weitere Planungsmittel und generelle Projekte bilden eine einheitliche Grundlage für den Vollzug der Ortsplanung

### Beurteilungsgremium der Gemeinde für Gestaltungsfragen

#### Art. 4

Der Gemeinderat kann in Gestaltungs- und Ortsplanungsfragen eine Stellungnahme eines beratenden Gremiums einholen. Dieses Gremium unterstützt die Gemeinde fachlich bei der Beurteilung von solchen Anliegen und insbesondere bei Vorliegen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen und berät Bauwerber auf deren Ansuchen hin.

**Gemeinderichtplan****Art. 5**

- 1 Im Rahmen der Ortsplanung erlässt der Gemeinderat auf der Grundlage von Artikel 20 des Baugesetzes nach Bedarf für bestimmte Sachbereiche und Gebiete Richtpläne. Darin werden die Grundzüge der künftigen ortsbaulichen 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 kubischer Gliederung der Gebäude, sowie die Grundsätze der Gestaltung der Gebäude, wie auch der Frei- und Zwischenräume, festgelegt werden.
- 2 Die Gemeinde informiert über Zielsetzungen, Inhalt, Ablauf und Stand der Richtpläne.
- 3 Die Gemeinde legt den Richtplan 14 Tage öffentlich auf. Richtpläne entfalten ihre Rechtswirkung auf den Grundeigentümer nur indirekt durch deren Durchsetzung im Rahmen von Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen oder im entsprechenden Baubewilligungsverfahren.
- 4 Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, Überbauungspläne, Baulandumlegungen, Erschliessungsmassnahmen usw. sind in Abstimmung mit den Richtplänen auszuführen und dürfen den darin enthaltenen, ortsplannerischen Vorgaben nicht widersprechen.

**Gestaltungsplan****Art. 6**

- 1 Bei Planung und Überbauung einer grösseren, zusammenhängenden und sinnvoll begrenzten Fläche in verdichteter Bauweise, können in Anwendung von Artikel 24ff Baugesetz von der Bauordnung abweichende Bestimmungen zur Anwendung gelangen, sofern nachstehende Bedingungen erfüllt sind:
  - a Die einzubeziehende Grundfläche ist in Abstimmung mit den ortsbaulichen Zielsetzungen festzulegen.
  - b Der Gestaltungsplan ist für das gesamte Areal zu erstellen und hat ortsplannerische Vorzüge aufzuweisen, wie
    - grössere zusammenhängende Freiflächen;
    - Spielplätze in geschützter Lage;
    - gute innere Erschliessung;
    - zweckmässig zusammengefasste, weitgehend unterirdisch angeordnete Abstellplätze für Fahrzeuge;
    - Trennung der Fussgängerbereiche vom Fahrzeugverkehr;
    - sorgfältig durchdachte Grundrisse in Bezug auf Wohnkomfort und Wohnhygiene.
  - c Die Überbauung soll als erkennbar baulich zusammenhängende Gruppe wirken und hat architektonische und ortsbauliche Qualität aufzuweisen.
- 2 Der Gemeinderat trifft mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen zwecks Festlegung von Realisierungszeitraum und Dienstbarkeiten.

- 3 Die Ausnützung kann bei Überbauungen in verdichteter Bauweise erhöht werden.
- 4 Das Planaufgabe-, Einsprache- und Genehmigungsverfahren richtet sich nach Artikel 26, 27 und 28 des Baugesetzes.

## Zonenunterteilung

### Art. 7

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die verschiedenen Zonen und örtliche Bereiche mit speziellen Bau-, Gestaltungs- sowie Nutzungsvorschriften und legt jeweils die Art und das Mass der Nutzung fest. Die Errichtung von Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die in Widerspruch mit den Vorschriften der einzelnen Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften stehen, sind nicht zulässig.
- 2 Das Gemeindegebiet, mit Ausnahme von Malbun und Steg, wird in folgende Zonen und Bereiche unterteilt:

Kernzone	K
Weilerkernzone	WK
Wohnzone	WZ
Wohnzone Masescha / ufem Bärig	W M/B
Wohn- und Gewerbezone	WG
Wohnzone 2. Etappe	WBZ 2. E
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA
Freihaltezone	FZ
Landwirtschaftszone	LW
Waldgebiet	W
Übriges Gemeindegebiet	ÜG
Sonderzone Gaflei	SZG
Alpengebiet	–
Überlagernde Zonen:	
Quellschutzzonen	QSZ
Gefahrenzonen	–
- 3 Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser unter Absatz 2 aufgeführten Zonen und Bereiche wird mit Ausnahme eines Teils des Alpengebietes im Zonenplan dargestellt, der integrierender Bestandteil dieser Bauordnung ist.

## Erschliessung und Baureife

### Art. 8

- 1 Die Gemeinde führt einen Baureifeplan, der den aktuellen Stand der Baureife der einzelnen Grundstücke innerhalb der Bauzone aufzeigt.
- 2 Die Bauzone weist eine Grunderschliessung (Wasser-, Abwasser-, Energieversorgung etc.) über die bestehenden Gemeinde- und Landstrassen auf. Dadurch ergibt sich grundsätzlich die Baureife für die 1. Bautiefe entlang der Strassen.  
Der Ausbau dieser Grunderschliessung insbesondere über noch nicht ausgebaute, im Rahmen der Melioration ausgelöste, Gemeindestrassen erfolgt nach ortsplanerischen Erfordernissen durch die Gemeinde. Die Erschliessung von Bauparzellen in der zweiten und in weiteren Bautiefen ist durch die betreffenden Grundeigentümer nach Vorgaben der Gemeinde zu erstellen.

- 3 Die Gemeinde kann sich an den Planungskosten für Feinerschliessungen beteiligen, wenn eine ortsplanerisch zweckmässige und bodensparende Erschliessung eines zusammenhängenden Gebietes unter besonderer Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildschutzes gewährleistet ist.

## B. ZONENVORSCHRIFTEN

### Kernzone

#### Art. 9

- 1 In der Kernzone fördert die Gemeinde die Entwicklung des Ortszentrums. Diese Zone ist für Wohn- und Geschäftsbauten bestimmt.
- 2 Der Gemeinderat erlässt bei Bedarf Richtpläne für Bereiche der Kernzone.

### Weilerkernzone

#### Art. 10

- 1 Die Weilerkernzone umfasst Gebiete mit traditionellen Weilersiedlungsstrukturen, deren Charakter durch den Erhalt der Gebäude wie auch der Strassenräume möglichst bewahrt werden soll. Ziel ist zudem, eine massvolle Nachverdichtung entsprechend der traditionellen Siedlungsweise der unbebauten Parzellen und Parzellenteile wie auch nicht mehr genutzter Gebäudevolumen (Ställe, Scheunen u.ä.). Die Zone ist vor allem für Wohnbauten vorgesehen.
- 2 Immissionsarmes, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen können bis zu einem Anteil von 50 % der durch bestehende Bauten bereits beanspruchten und beim betreffenden Bauvorhaben geplanten Bruttogeschossflächen für Wohnzwecke bewilligt werden, sofern diese Bauten und ihr Betrieb dem speziellen Charakter des betreffenden Dorfteiles entsprechen. Bei nachgewiesenem Bedarf kann der Gemeinderat unter Berücksichtigung obgenannter Grundsätze einen erhöhten Anteil bewilligen, sofern dadurch die Zielsetzungen dieser Bauvorschriften nicht beeinträchtigt werden.
- 3 Bei Bauvorhaben in der Weilerkernzone ist der Dachform, der Stellung der Bauten sowie dem öffentlichen Freiraum wie Strassen und Höfe besondere Beachtung zu schenken.
- 4 Der Gemeinderat erlässt bei Bedarf spezielle Bauvorschriften für Bereiche der Weilerkernzone.

### Wohnzone

#### Art. 11

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungs- und nicht störende Produktionsbetriebe sind bis zu 30 % der durch bestehende Bauten bereits beanspruchten und beim betreffenden Bauvorhaben geplanten Bruttogeschossflächen für Wohnzwecke zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihren Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung das betreffende Wohnquartier nicht beeinträchtigen. Die vorwiegende, den Zonencharakter prägende Bebauungsart sind Wohnbauten in Einzel- oder in verdichteter Bauweise. Die künftige Bebauung hat sich in die bestehende Siedlung einzupassen.

- 2 Bei nachgewiesenem Bedarf kann ein erhöhter Dienstleistungs- und Gewerbeanteil bewilligt werden.

**Wohnzone Masescha / ufem Bärq****Art. 12**

Die Wohnzone Masescha / ufem Bärq ist vorwiegend für den Bau von Ferienhäusern bestimmt. Die Versorgung durch öffentliche Dienste (insbesondere Winterdienst, Kehrriechtabfuhr) oder die Errichtung von Infrastrukturanlagen wird in dieser Zone nicht im gleichen Umfang wie in den übrigen Wohnzonen (Dorfgebiet) gewährleistet.

**Wohn- und Gewerbezone****Art. 13**

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind bis 100 % der Bruttogeschossfläche zulässig. Innerhalb dieser Zone wird zwischen Bereichen für nicht störende (Empfindlichkeitsstufe II) und mässig störende (Empfindlichkeitsstufe III) Betriebe unterschieden.
- 3 Bei Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben für Industrie und Gewerbe können bei Einhaltung der Grundsätze von Artikel 29 und 30 (Gestaltung der Bauten und Anlagen / Gestaltung der Umgebung) abweichende Bauvorschriften hinsichtlich des Masses der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Dachform und Dachdeckung bewilligt werden.

**Wohnzone 2. Etappe****Art. 14**

- 1 Die Wohnzone 2. Etappe umfasst Randgebiete, die nicht baureif sind und erst zu einem späteren Zeitpunkt von der Gemeinde erschlossen werden.  
Eine vorzeitige Erschliessung erfolgt dann, wenn ein Bedarf auf Grund der unzureichenden Verfügbarkeit an baureifen Grundstücken nachgewiesen und eine mehrheitliche Bebauung der erschlossenen Flächen innerhalb von 3 bis 4 Jahren sichergestellt ist. Es ist hierzu ein Baulandumlegungsverfahren durchzuführen und eine bodensparende und landschaftsschonende Bauweise vorgeschrieben. Auf ein Umlegungsverfahren kann bei kleinen Gebieten verzichtet werden, wenn eine ortsplannerisch zielführende Erschliessung und Parzellenstruktur gegeben sind.
- 2 Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzes und der Bauordnung möglich.

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen****Art. 15**

- 1 Diese Zone ist bestimmt für öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen.

- 2 Privatgrundstücke können der in dieser Zone vorgesehenen Nutzung erst dann zugeführt werden, wenn mit dem Eigentümer eine entsprechende Nutzungsvereinbarung oder ein Kauf-/Tauschvertrag abgeschlossen ist.
- 3 Für die Überbauung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

**Freihaltezone****Art. 16**

- 1 Die Freihaltezone dient der Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder, der Freihaltung von Aussichtslagen und der Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten.
- 2 Innerhalb der Freihaltezone sind keinerlei Bauten und bauliche Massnahmen erlaubt. Ein Wiederaufbaurecht besteht nicht.
- 3 Bei einer Bebauung der angrenzenden Flächen kann die Freihaltezone flächengleich angepasst werden, wenn die betreffende Überbauung in Lage und Form auf das Schutzziel abgestimmt ist.

**Landwirtschaftszone****Art. 17**

- 1 Die Landwirtschaftszone ist der dauernden Nutzung für landwirtschaftliche und landwirtschaftsnahe Tätigkeiten nach Landwirtschaftsgesetz vorbehalten.
- 2 Es dürfen ausschliesslich Bauten errichtet werden, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Bestehende, nicht der Landwirtschaft dienende Bauten, die nach altem Recht bewilligt wurden, dürfen in bisheriger Nutzung und Ausmass erhalten und erneuert werden. Erweiterungen von nicht landwirtschaftlich genutzten Anwesen sind nicht zulässig. Kleinbauten mit maximaler Grundrissfläche von 20 m<sup>2</sup>, bis 4 m Gebäudehöhe und ohne Unterkellerung können in begründeten Fällen vorbehaltlich einer Ausnahme gemäss BauG bewilligt werden.
- 3 Bei entsprechendem Nachweis dürfen baugeschichtlich wertvolle Stall-scheunen im Sinne des Ortsbild- und Denkmalschutzes, im Einvernehmen mit den Landesbehörden, in die Landwirtschaftszone versetzt werden.
- 4 Neu- wie auch Anbauten in der Landwirtschaftszone sind so zu situieren und gestalten, dass sie zusammen mit bestehenden Gebäuden und dem umgebenden Landschaftsraum eine gute Gesamtwirkung und Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

**Waldgebiet****Art. 18**

Im Waldgebiet richtet sich die Nutzung nach dem Waldgesetz und den zugehörigen Verordnungen.

**Übriges Gemeindegebiet****Art. 19**

- 1 Dem Übrigen Gemeindegebiet sind jene Flächen zugeordnet, die weder einer Bauzone noch Zonen anderer Nutzung zugeteilt sind. Hier ist nur die bisherige Nutzungsart zulässig.



- 2 Neubauten sind ausgeschlossen. Erweiterungen sind bis zu 1/3 des bestehenden Bauvolumens (Messweise nach einschlägiger SIA-Norm) und ohne Nutzungsänderung einmalig möglich.
- 3 Bei bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb von grösseren, zusammenhängenden Betriebsflächen sind Neubauten wie Scheunen und Ställe, die unmittelbar für einen bodenabhängigen Landwirtschaftsbetrieb erforderlich sind, in begründeten Fällen vorbehaltlich einer Ausnahme gemäss BauG zulässig. Voraussetzung ist, dass dieser Bedarf nicht durch bestehende Bauten in vertretbarer Wegdistanz abgedeckt werden kann. Der Landwirtschaftsbetrieb muss als Voll- oder Nebenerwerbsbetrieb anerkannt sein. Diese Regelung gilt nur für Betriebsstandorte unterhalb von 1 300 m Meereshöhe und soll in erster Linie dazu beitragen, bestehende Betriebsbauten durch ergänzende Neubauten funktionstüchtig zu erhalten.
- 4 Bei entsprechendem Nachweis dürfen baugeschichtlich wertvolle Stall-scheunen im Sinne des Ortsbild- und Denkmalschutzes in das Übrige Gemeindegebiet versetzt werden.
- 5 Neubauten, Erweiterungen und Versetzungen im Sinne von Absatz 2, 3 und 4 sind so zu situieren und gestalten, dass sie zusammen mit den bestehenden Gebäuden und dem umgebenden Landschaftsraum eine gute Gesamtwirkung und Eingliederung ergeben. Der Gemeinderat beurteilt Erweiterungs- wie auch Neubauvorhaben im Einzelfall.

### Sonderzone Gaflei

### Art. 20

- 1 Die Zone Gaflei umfasst das Areal des ehemaligen Hotels Gaflei. Der bebaute und baureif erschlossene Bereich innerhalb der Zone ist durch einen Perimeter gekennzeichnet und kann wieder für Hochbauten genutzt werden. Ausserhalb des Perimeters sind innerhalb der Sonderzone Aussenanlagen einschliesslich der hierfür erforderlichen Kleinbauten zulässig.
- 2 Der langjährigen Nutzung des Areals folgend sind Bauten und Anlagen wie Hotel, Restaurant und ähnliche Bauten und Anlagen für Ferien, Freizeit und Erholung, Heilung und Pflege sowie Bildung zulässig. Bauten zur Abdeckung privater Wohnbedürfnisse, wie Eigentumswohnungen oder Ferienhäuser, sind nicht gestattet. Die vorgesehenen Nutzungen müssen dem Entwicklungs- und Erholungskonzept für das Berggebiet entsprechen, insbesondere auch der Naherholung dienen und mit den ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten des sensiblen Alpengebiets verträglich sein.
- 3 Die Bebauung darf das oberirdische Bauvolumen der ehemaligen Hotel-liegenschaft (Bestand 2004) im Ausmass nicht überschreiten und ist so zu gestalten, dass sie sich in das Landschaftsbild einfügt. Die Bau- und Gestaltungsvorschriften werden auf der Grundlage des Baugesetzes projektbezogen von der Gemeinde festgelegt. Für die Erstellung, wie auch den Betrieb der Bauten und Anlagen, wird ein öffentliches Bedürfnis vorausgesetzt, insbesondere sind die übergeordneten öffentlichen Interessen der Gemeinde Triesenberg zu wahren.

**Alpengebiet****Art. 21**

Das Alpengebiet ist nur zum Teil im Zonenplan dargestellt. Das Alpengebiet umfasst neben Alpweideflächen auch Waldgebiete. Für Steg und Malbun bestehen eigene Zonenpläne. Im Alpengebiet gilt allgemeines Bauverbot. Im Ausnahmefall sind bei nachgewiesener Standortgebundenheit Bauten zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Pflege des Alpengebietes zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Um- und Ersatzbauten sowie Renovationen zulässig. Massvolle Erweiterungen bei bestehenden Bauten sind möglich, sofern keine Zweckänderung erfolgt. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall, im Einvernehmen mit den Landesbehörden, über die Zulässigkeit des Standortes, der Nutzung und des Ausmasses.

**ÜBERLAGERENDE ZONEN****Quellschutzzonen****Art. 22**

Der planerische Gewässerschutz umfasst Gebiete, welche gemäss Gewässerschutzgesetz (LGBl 2003 Nr. 159) in der geltenden Fassung von der Regierung zum Schutz der Wasserversorgung mit Verordnung festgelegt sind. Die Bestimmungen für die Schutzzonen werden in der jeweiligen Verordnung beschrieben.

**Gefahrenzonen****Art. 23**

- 1 Die Gefahrenzonen gemäss Naturgefahrenkarte bezeichnen die durch Prozesse wie Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Wasser oder andere Naturereignisse gefährdeten Gebiete. Die Lage der Gefahrenzonen "Rot", "Blau+", "Blau" und "Gelb" sowie der Restgefährdung sind in der Naturgefahrenkarte Triesenberg (Beilage 7) dargestellt. Die Lage der Gefahrenzonen "Rot", "Blau+" und "Blau", sind zusätzlich im Zonenplan kenntlich gemacht.
- 2 Gefahrenzone "Rot" (erhebliche Gefahr):
  - 2.1 Neubauten und Wiederaufbauten sind verboten. Bestehende Bauten dürfen auf Dauer erhalten und genutzt werden. Zulässig sind Unterhalts- bzw. Renovationsmassnahmen. Wohngebäude, die sich nur betreffend dem Prozess "permanente Rutschung" in der Gefahrenzone "Rot" befinden, dürfen bis zu 25 % der baugesetzlichen Bruttogeschossfläche (BGF) erweitert werden, höchstens jedoch bis gesamthaft 150 m<sup>2</sup> BGF. Die statische Struktur darf nicht verändert werden. Die Erweiterung ist einmalig und darf nicht zu einer zusätzlichen Wohneinheit führen.
  - 2.2 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. 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (Messweise nach einschlägiger SIA-Norm) erweitert werden.
  - 2.3 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 die Gewährung eines Baurechts zu ermöglichen.

2.4 Die rote Naturgefahrenzone ist überlagernd.

3 Gefahrenzone "Blau+" (gilt im Prozess "permanente Rutschungen")

In dieser Zone sind grundsätzlich die gleichen Auflagen wie in der Gefahrenzone "Blau" anzuwenden. Zusätzlich gelten die unter 3.1 – 3.3 angeführten Bauvorschriften für Neu- und Anbauten:

3.1 Bauvorschriften:

- die Gebäude sind in Einzelbauweise zu erstellen
- es ist eine maximale Länge des Gesamtbaukörpers von 18 m einschliesslich eingeschossiger Zu- und Anbauten unabhängig ihrer Höhe zulässig
- die den Untergrund belastende Gebäudegrundfläche des gesamten Baukörpers darf max. 200 m<sup>2</sup> betragen
- Auskragungen in den höherliegenden Geschossen dürfen maximal 20% der den Untergrund belastenden Gebäudegrundfläche betragen
- Es ist ein maximaler, lotrechter bei der Gebäudeflucht gemessener, Hanganschnitt von 5 m erlaubt (Beilage 4)
- Der im Terrain eingebundene Baukörperteil bzw. das Untergeschoss ist in einer steifen Konstruktion auszubilden
- Es ist ein gefahrentechnisches Gutachten zu erbringen

3.2 Nicht zulässig sind:

- gegenüber Hangbewegungen stark empfindliche Werke wie permanente Anker, permanente grossflächige Rühlwände oder ähnliches
- grosse Lastverschiebungen im Hang (z.B. grosse Aufschüttungen)
- der Einsatz von Baumaschinen, die die Baugrundstabilität vermindern können (z.B. schwere Vibrationsverdichtungsgeräte).

3.3 Ausnahmen

- 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 2.50 m gewährt werden. Dies gilt für ober- und unterirdische Bauten oder Bauteile.

4 Gefahrenzone "Blau" (mittlere Gefahr):

Bauten sind unter Auflagen (Schutzmassnahmen) zulässig.

In dieser Zone besteht eine mittlere Gefahr und es ist mit möglichen Schäden zu rechnen. Bei Bauvorhaben in dieser Zone ist frühzeitig Kontakt mit der Gemeinde aufzunehmen. Die erforderlichen bautechnischen, konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen werden von der Baubehörde verfügt.

4.1 Ausnahme

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

5 Gefahrenzone "Gelb" (geringe Gefahr):

In dieser Zone besteht eine geringe Gefahr und es ist mit möglichen Schäden zu rechnen. Entsprechende Massnahmen werden empfohlen. Zu berücksichtigen gilt es insbesondere den Oberflächenabfluss in Hanglagen.

**C. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

**1. BAUVORSCHRIFTEN**

**Gebäudeabmessung sowie Art und Mass der baulichen Ausnützung, Grünflächenanteil und Empfindlichkeitsstufen**

**Art. 24**

1 Übersicht Zonenschema

Zone		Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäudelänge	Max. AZ	Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe	Max. Anteil des Dienstleistungs- und Produktionsgewerbes
Kernzone <sup>a</sup>	K	11.50 m	15.50 m	30.00 m	0.80	-	III	100%
Weilerkernzone <sup>a</sup>	WK	9.00 m	13.00 m	25.00 m 30.00 m ab 3 Wohneinheiten	0.80	-	II	50%
Wohnzone <sup>a</sup>	WZ	9.00 m	13.00 m	25.00 m 30.00 m ab 3 Wohneinheiten	0.65	0.30	II	30%
Wohnzone Masescha/ufem Bärq	W M/B	7.50 m	10.00 m	12.00 m	0.40	0.50	II	-
Wohn- und Gewerbezone <sup>a</sup>	WG	10.00 m	14.00 m	30 m	0.80	0.20	II / III	100%
Landwirtschaftszone	LW						III	

<sup>a</sup> Bei mit der Naturgefahrenzone "Blau+" überlagerten Grundstücken in der Bauzone gehen die Bauvorschriften unter Art. 23.3.1 den Bauvorschriften unter Art. 24.1 vor.

2 Hangdiagramm

Bei steileren Hanglagen kann gemäss nachstehendem Diagramm ein Zuschlag auf die Gebäudehöhe-, wie auch die Firsthöhe, gewährt werden. Für die Ermittlung der Hangneigung muss der Streckenabschnitt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt der Überbauungsfläche an der längsten Fassade des Bauobjektes inkl. Vorgelagerten unterirdischen Bauten und Bauteile (z.B. Garagen in Hanglagen) in Hangrichtung gemessen werden. Der Nachweis der entsprechenden Hangneigung ist durch dem Baugesuch beiliegende Geländeprofilaufnahmen eines unabhängigen Ingenieurbüros zu erbringen.

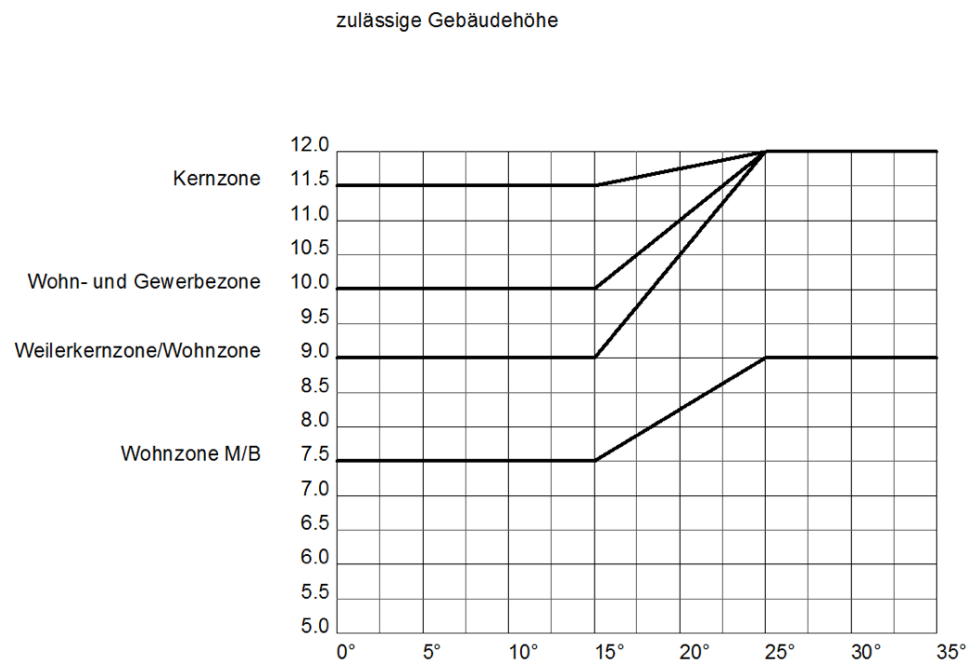
Der Gemeinderat kann die zulässige Gebäude- wie auch die Firsthöhe unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei folgenden topographisch schwierigem Gelände erhöhen:

Talseitige Grundstückszufahrt:

Das Grundstück befindet sich, getrennt durch eine bestehende Stützmauer, mind. 2 m tiefer als das Strassenniveau. (Beilage 5)

Bergseitige Grundstückszufahrt:

Das Grundstück befindet sich, getrennt durch eine bestehende Stützmauer, mind. 2 m höher als das Strassenniveau. (Beilage 6)



**Empfindlichkeitsstufen**

**Art. 25**

Es werden zwei Empfindlichkeitsstufen unterschieden, welche den verschiedenen Zonen zugeordnet sind. Die Belastungsgrenzwerte und die Ermittlung des Beurteilungspegels für die jeweilige Lärmart sind in den Anhängen 3-7 Lärmschutzverordnung (LSV) vom 14. Oktober 2008, LGBl. 2008 Nr. 253, zu finden.

Empfindlichkeitsstufe II in Bauzonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, insbesondere in Wohnzonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Empfindlichkeitsstufe III in Bauzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, insbesondere in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie in Landwirtschaftszonen.

### **Sonnenenergieanlagen**

**Art. 26**

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 den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien "Sonnenenergieanlagen".

### **Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände**

**Art. 27**

Für die Grenzabstände gelten die baugesetzlichen Bestimmungen. Es werden Spezialbauvorschriften über die Strassenabstände für Gebiete mit schwieriger Topographie sowie zum Erhalt und der Weiterentwicklung des Ortsbildes erlassen.

### **Sicherung und Ausbau des Fusswegnetzes**

**Art. 28**

1. Fusswegverbindungen sind ein wesentlicher Bestandteil der Erschliessung des Siedlungsgebietes und sind insbesondere auch wichtig für die Schulwegsicherung und die Erreichbarkeit von Bushaltestellen. Fusswege bieten auch Möglichkeiten zum Spazieren und Wandern und dienen somit der Naherholung.
2. Soweit die Fusswegflächen nicht im öffentlichen Besitz stehen, sollen diese durch Dienstbarkeiten langfristig gesichert werden. Als Ausgleich für Fusswegdienstbarkeiten sind je nach Erschwernis für die Nutzung und Bebauung des belasteten Grundstücks Ausnahmen gegenüber den Vorschriften dieser Bauordnung und insbesondere dem Mass der baulichen Ausnützung möglich.

## **2. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

### **Gestaltung der Bauten und Anlagen**

**Art. 29**

1. Ziel ist eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Siedlung und der Erhalt des Siedlungscharakters. Ortsübliche Fassadenmaterialien sind verputztes Mauerwerk, Holz (Kantstrick, Brettschalung und Schindelschirm) und Bruchsteinmauerwerk im Sockelbereich. Eine regelmässige und eher kleinteilige Anordnung der Fensteröffnungen ergeben die typische, traditionelle Fassadenstruktur.
2. Baukörperstellung und -konzeption sowie kubische Gestaltung
  - Neu- und Umbauten sind in das Orts- und Landschaftsbild, das durch einfache Baukuben und Formen geprägt ist so einzupassen, dass sich eine gute Gesamtwirkung mit den benachbarten Bauten und Anlagen ergibt. Zur Einfügung in die bestehende Siedlung sind die Stellung und Lage des Neubaus zur Strasse, zu anderen Bauten, die Abmessungen und die kubische Gliederung des Baukörpers wie auch der Geländeverlauf zu beachten.

In der Regel ist der First in der Längsrichtung des Baukörpers und der Hauptgiebel der Topographie entsprechend talseitig auszurichten.

- Zugänge zu den Bauten, Garagenzufahrten und Abstellplätze wie auch Aussensitzplätze sind so zu gestalten, dass sie sich in die Siedlung einfügen und zu einem attraktiven Strassenraum beitragen.

### 3. Fassadengestaltung

- Neben den ortsüblichen Materialien gemäss Absatz 1 sind auch Zementschieferschindeln, Beton und andere Materialien zulässig, wenn sie ein mit den ortsüblichen Materialien verträgliches Erscheinungsbild ergeben.
- Fassaden dürfen nur in gedeckten Farben (keine Buntfarben) ausgeführt werden, die eine gute Integration in die Landschaft ergeben und nicht grell bzw. auffällig in Erscheinung treten.
- Fassaden, Balkonbrüstungen, Geländer, Sonnenstoren, Fensterläden, Sonnenkollektoren, Dachdeckungen und andere Bauteile der äusseren Hülle sind farblich wie auch materialmässig abzustimmen, sodass sich eine einheitliche und unauffällige Gesamterscheinung ergibt.

### 4. Dachgestaltung

- Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Dachlandschaften durch Einpassung von Neubauten hinsichtlich Baukörperstellung, Firstrichtung sowie Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials. Dachflächen sind weitgehend geschlossen zu gestalten. Dachaufbauten wie auch Dacheinschnitte müssen so in die Dachflächen eingepasst werden, dass sie keine Beeinträchtigung der bestehenden Dachlandschaft ergeben.
- Als Dachform ist das ortsübliche Giebeldach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Es ist ein umlaufendes Vordach mit mind. 30 cm Breite (ohne Dachrinne) anzubringen. Die Dacheindeckung ist mit Ton- oder Betonziegeln, Zementschieferplatten sowie mit Kupferblech zulässig. Wellplatten in Faserzement, Kunststoff, Metall wie auch Eindeckungen in anderen Blechmaterialien sind nicht gestattet.
- Dachaufbauten und -einschnitte wie auch Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als drei Fünftel der betreffenden Dachlänge betragen. Der Abstand zum Ortgang hat mindestens ein Achtel der Dachlänge zu betragen.
- Abweichungen sind bei Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten möglich, wenn die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
- Flachdächer, die sich auf Gebäuden aus dem Rücksprung von Geschossebenen ergeben, dürfen nicht mehr als ein Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Angerechnet wird jene Fläche, die nicht durch ein darüberliegendes Geschoss oder ein Dach überdeckt wird (Beilage 1).

- Auf bergseitig eingeschossigen Anbauten für Garagen und Nebenräume, die sich durch ihre geringeren Grundabmessungen und ihre kubische Gliederung gegenüber dem Hauptbaukörper klar unterordnen, sind flache oder flach geneigte Dächer bis max. 50 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Im Untergeschoss dürfen max. 45 m<sup>2</sup> BGF für Wohnzwecke genutzt werden. Diese Anbauten dürfen talseitig mit maximal zwei Geschossen in Erscheinung treten.

Zusätzliche Differenzmauern sind bis max. halber Geschosshöhe zulässig (Beilage 2).

- In Hanglagen sind Flachdächer auf unterirdischen Bauteilen wie auch über Räumen unter Vorplätzen bis max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Eine Nutzung von dadurch geschaffenen Räumlichkeiten für Wohnzwecke ist insgesamt bis max. 45 m<sup>2</sup> BGF zulässig (Beilage 3). Solche unterirdischen Gebäudeteile dürfen talseitig mit zwei Geschossen sowie einem maximal ein halbes Geschoss hohen Differenzmauerwerk in Erscheinung treten.
- Bei Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten sind bei entsprechend guter Integration in das Orts- und Landschaftsbild auch grössere flache oder flach geneigte Dachflächen zulässig.
- Seitlich am Hauptbaukörper erstellte Zubauten sind gegenüber den talseitigen Fassaden klar zurückzusetzen. Dies unabhängig davon, ob der Zubau als Gebäude oder nur als Aufschüttung mit Stützmauer ausgeführt ist.
- Für flach geneigte Dächer können hinsichtlich des Deckungsmaterials Ausnahmen erteilt werden. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

#### 5. Allgemeine Bestimmungen

- Die Farbgebung der äusseren Hülle (Fassaden, Dachflächen, Fensterläden, Rollstoren etc.) ist frühzeitig der Gemeinde bekannt zu geben. Es können zusätzlich Materialmuster verlangt werden.
- Um die Wirkung des Bauvorhabens mit den benachbarten Bauten und der umgebenden Landschaft zu beurteilen, kann die Vorlage von zusätzlichen Plangrundlagen, fotorealistischen Perspektivdarstellungen, Modell, Fotos der Umgebung etc. verlangt werden.
- Abweichungen von Gestaltungsvorschriften sind als Ausnahme dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass sich dadurch eine bessere Architektur wie auch Einpassung in das Orts- und Landschaftsbildes ergibt.

### Gestaltung der Umgebung

#### Art. 30

- 1 Bauten und Anlagen müssen sich in ihrer Stellung und Lage in die Landschaft wie auch die bestehende Siedlung einfügen. Der gewachsene Verlauf und Charakter des umgebenden Geländes muss möglichst erhalten und erkennbar bleiben. Insbesondere Zufahrten und Parkierungen für Motorfahrzeuge, Sitzplätze u.ä. sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.



Bei Bauten im Bereich von bestehenden Stütz- und Futtermauern oder anderen Arten von Hangsicherungen sind konzeptionell, wie auch gestalterisch, Lösungen zu suchen, die die bereits erfolgten störenden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild, wie überhohe Stützmauern, möglichst ausgleichen und zu einer besseren Gesamtwirkung beitragen.

- 2 Künstliche Böschungen wie auch Stützmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Unumgängliche Geländeänderungen sind so vorzunehmen, dass sie sich in den Geländeverlauf der Umgebung einpassen.

Gebäudezufahrten sollen insbesondere in Hanglagen möglichst direkt von der öffentlichen Strasse erfolgen.

Stütz- und Futtermauern im direkten Umfeld von Hochbauten sind als Teil des Gebäudes zu gestalten und diesem hinsichtlich Material und Konstruktion anzupassen. Stütz- und Futtermauern ohne direkten Bezug zu einem Gebäude sind vorzugsweise mit einheimischem Steinmaterial in herkömmlicher Bauweise (kleinteiliges Mauerwerk) oder als gezielt gestaltete Betonkonstruktion anzulegen.

- 3 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sicht- und Windschutzwände sind nur in beschränktem Ausmass, bis zu einer maximalen Höhe von 2 Meter und in einer der Umgebung hinsichtlich Farbgebung und Materialwahl angepassten Ausführung zulässig, wenn eine gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Die Erstellung von Sicht- und Windschutzwänden ist gemäss Baugesetz anzeigepflichtig.
- 4 Bäume, Sträucher wie auch Gartenanlagen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen. Es sind vornehmlich einheimische und standortgerechte Arten anzupflanzen.
- 5 Bei Baugesuchen ist die Umgebungsgestaltung in Grundriss, Schnitt und Ansicht mit den erforderlichen Höhen- und Materialangaben darzustellen. Die Gemeinde kann zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung bei Bauten und Anlagen, die eine erhöhte Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild oder aussergewöhnliche bauliche Massnahmen erfordern, ein Fachgremium beiziehen.

Stütz- und Futtermauern wie auch andere Arten von Hangsicherungen, die eine bewilligungspflichtige Höhenveränderung ergeben, sind so anzulegen, dass sie zur Minderung der Rutsch- und Steinschlaggefährdung beitragen.

## Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsbildes

## Art. 31

- 1 Schutz- und erhaltenswürdige Gebäudegruppen werden im Ortsbildschutzzinventar erfasst und mit einem Perimeter umgeben, innerhalb dessen Spezialbauvorschriften gelten.
- 2 Die Spezialvorschriften für Gebiete mit schutz- und erhaltenswürdigen Gebäudegruppen werden vom Gemeinderat innert 2 Jahren nach Inkrafttreten dieser Bauordnung erlassen.

- 3 Bei erhaltenswerten Altbauten und Gebäudeensembeln, die weder unter Denkmalschutz stehen, noch im Ortsbildinventar erfasst sind, können Ausnahmen gegenüber der Bauordnung gewährt werden, um der traditionellen Bau- und Siedlungsweise entsprechende Um- und Anbauten wie auch das Ensemble ergänzende Neubauten zu ermöglichen.

## D. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

### Zuständigkeit

#### Art. 32

- 1 Die Gemeinde ist zuständig für die Ortsplanung und erlässt Bauordnung und Zonenplan. Die Ortsplanung lenkt die räumliche und gestalterische Entwicklung der Gemeinde und fördert deren Siedlungs- und Raumqualität. Es wird daher empfohlen, bei Bauvorhaben, die aufgrund der topografischen Situation des Baugrundstücks, der exponierten Lage im Orts- und Landschaftsbild o.ä. Gründen gestalterisch anspruchsvoll sind, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.
- 2 Die Gemeinde überprüft periodisch, mindestens alle vier Jahre, die Planungsmittel der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

### Gesetzliche Bestimmungen

#### Art. 33

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

### Ausnahmen

#### Art. 34

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des einzelnen Falles, kann der Gemeinderat, auf schriftlichen Antrag hin, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung bewilligen. Es gelten die Grundsätze von Artikel 3 des Baugesetzes.
- 2 Ausnahmen sind in Einzelfällen zudem zulässig, wenn die Anwendung der Vorschriften dieser Bauordnung objektiv eine ortsbaulich wesentlich bessere Lösung verunmöglichen würde.

### Inkrafttreten

#### Art. 35

- 1 Diese Bauordnung tritt nach Genehmigung durch die fürstliche Regierung mit der Kundmachung in Kraft und ersetzt diejenige vom 14. Februar 2017.
- 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 17. April 2018 genehmigt.

Für den Gemeinderat:



Christoph Beck, Vorsteher




Reto Eberle, Vizevorsteher

Vorliegende Bauordnung wurde in der Regierungssitzung vom \_\_\_\_\_ genehmigt.

28. April 2020

RA 2020-627  
BNR 2020-649

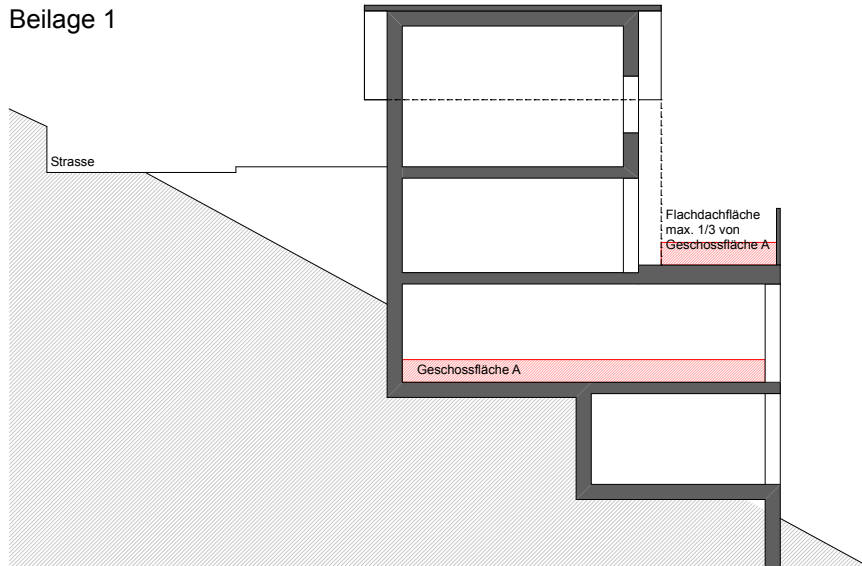
Für die Regierung:



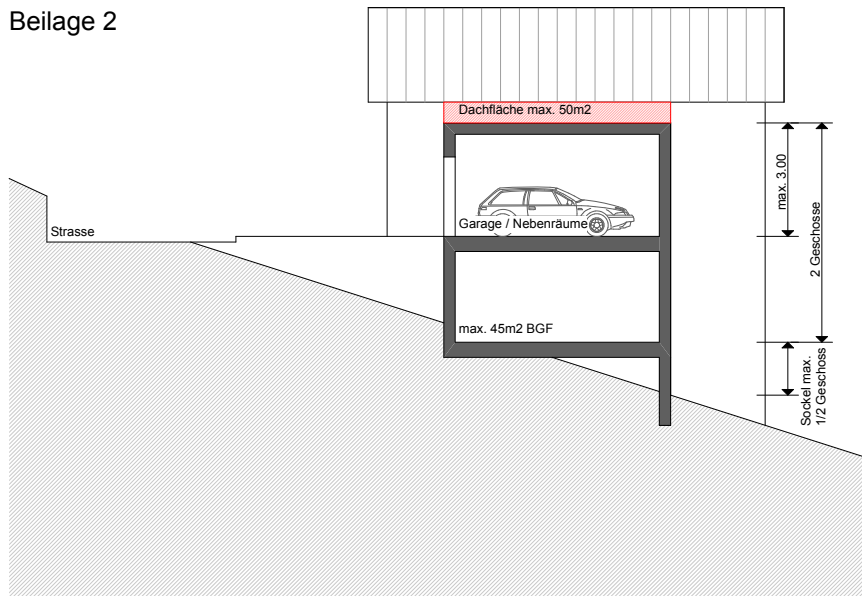
Adrian Hasler, Regierungschef



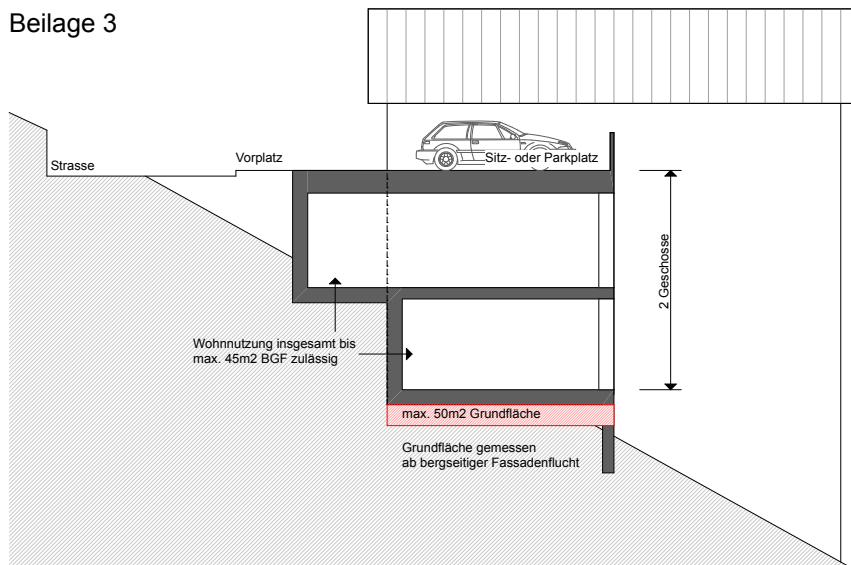
Beilage 1



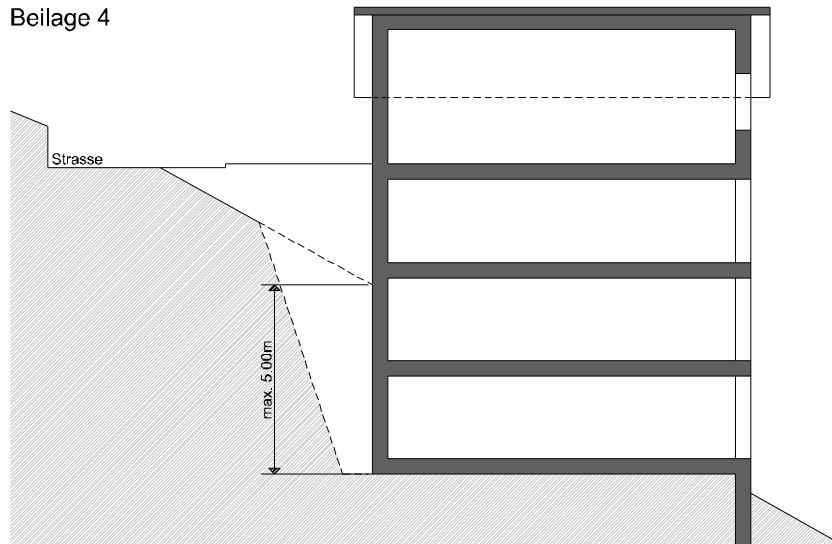
Beilage 2



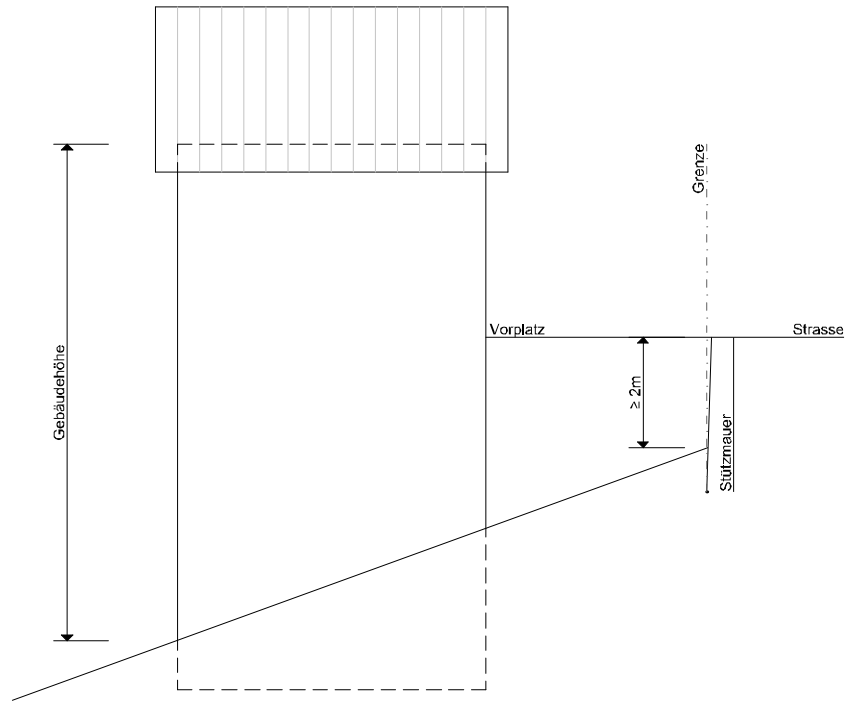
Beilage 3



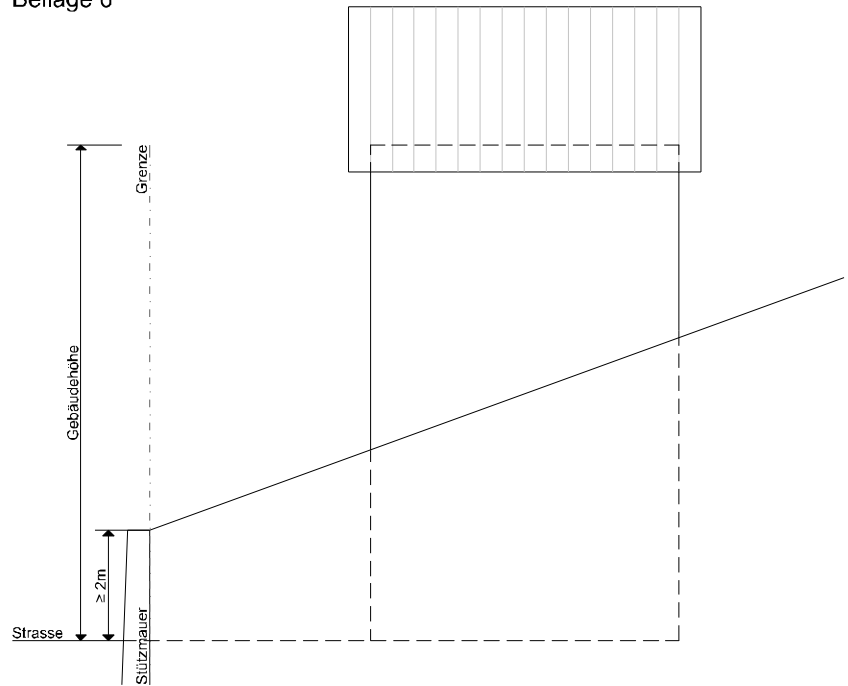
Beilage 4



Beilage 5



Beilage 6



# Bauordnung Triesenberg Beilage 7

## Legende Gefahrenkarte

