

# Gemeinde Triesenberg

## Überbauungsplan

## Frommenhausstrasse

Mst. 1:500

Triesenberg, 24. November 2016

Vom Gemeinderat Triesenberg erlassen am:

29.11.2016



Vorsteher

Öffentliche Planaufgabe:

von: 1.12.2016 bis 14.12.2016

Vom Amt für Bau und Infrastruktur genehmigt am:

11/01/2017

vom:

20.01.2017

Markus Verling, Amtsleiter

Stephan Banzer, Abteilungsleiter  
Raumentwicklung und Baubewilligung

Amtliche Kundmachung der Änderungen  
und in Rechtskraft getreten am:

20.01.2017

# ÜBERBAUUNGSPLAN FROMMENHAUSSTRASSE

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### PRÄAMBEL

Der Perimeter des Überbauungsplans für den oberen Teil der „Frommenhausstrasse“ umfasst den Abschnitt zwischen der Rotenbodenstrasse und der Grubastrasse.

In diesem Bereich der Frommenhausstrasse bestehen mehrere Bauten, die einen reduzierten Strassenabstand aufweisen, was den Strassenraum prägt. Durch den Erlass einer Baulinie in diesem Gebiet wird das Ortsbild gewahrt.

Die Gemeinde erlässt daher diese Baulinie im Rahmen der Ortsplanung zur Wahrung von öffentlichen Interessen (Orts- und Landschaftsbild, geordnete Bebauung und haushälterischer Umgang mit Boden).

## I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich

1. Der Überbauungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1 : 500 und den Sonderbauvorschriften und dem Beilageplan.
2. Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind grundeigentümerverbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd.
3. Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Perimeters. Sofern nichts Abweichendes festgelegt wird, gilt das übrige Recht.

### Art. 2 Zweck

1. Der Überbauungsplan bezweckt die Sicherstellung einer ortsbaulich guten Überbauung und deren Erschliessung sowie eine haushälterische Nutzung des Bodens. Zu diesem Zweck regelt er insbesondere die Lage von Bauten und Anlagen entlang der Frommenhausstrasse.

## II BEBAUUNG

### **Art. 3 Baulinie**

1. Die Baulinie bestimmt die Grenze, bis zu der Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.
2. Entlang des oberen Teils der Frommenhausstrasse wird innerhalb des Überbauungsplanperimeters eine nicht anbaupflichtige Baulinie erlassen. Diese Baulinie geht allen anderen Abstandsvorschriften vor.
3. Auskragende Bauteile bis zu einem Fünftel der Fassadenfläche wie Vordächer, Balkone, Erker und Kamine dürfen bis zu 1.30 m in den durch die Baulinie vorgegebenen Strassenabstand ragen, wenn auf Strassenniveau eine lichte Durchgangshöhe von min. 2.50 m gewährleistet ist.

### **Art. 4 Bauweise**

1. Die Bauweise richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzes, der Bauverordnung und der Gemeindebauordnung.
2. Dieser Überbauungsplan sieht ausser der Festlegung des Strassenabstandes mittels Baulinie keine weiteren Abweichungen von der Regelbauweise vor.

## **III ERSCHLIESSUNG**

### **Art. 5 Zufahrt**

1. Die Zu- und Wegfahrt zu den Baugrundstücken erfolgt direkt von der Frommenhausstrasse.
2. Für die Wegfahrt sind die Anforderungen an die Sichtverhältnisse gemäss Bauverordnung einzuhalten.

### **Art. 6 Parkierung**

1. Die Berechnung richtet sich nach den Bestimmungen der Bauvorschriften.
2. Aus ortsbaulichen Gründen ist es zielführend, dass Wohn- und Garagengebäude die gleiche Flucht aufweisen. In der Folge kann sich der Abstand zwischen Garage und Fahrbahnrand auf den Baulinienabstand reduzieren. Dies ist zulässig, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Triesenberg, 24. November 2016

## PLANUNGSBERICHT

Der obere Bereich der Frommenhausstrasse von der Einmündung Gruabastrasse bis zur Rotenbodenstrasse muss verbreitert werden. Gemäss der durch das Land Liechtenstein in Auftrag gegebenen Studie soll die Strasse auf eine Fahrbahnbreite von 4.00 m und einem Trottoir von 1.50 m ausgebaut werden. Gegenüber der heutigen Strasse, die stellenweise nur 3.00 Meter breit ist, ergibt das eine wesentliche Aufweitung des Strassenraums. Dies durch den gesetzlichen Strassenabstand von 4.50 m noch zusätzlich aufgeweitet würde.

Die Siedlung entlang der Frommenhausstrasse ist Teil des Weilers "Rotaboda", für dessen Erhalt im Jahre 2006 ausführliche Studien wie auch Vorschläge für Baulinien ausgearbeitet wurden. Insofern kann durch diese Baulinie dem Belangen des Ortsbildschutzes bzw. des Erhalts der ursprünglichen Siedlungsstruktur weitgehend entsprochen werden.

Von einer anbaupflichtigen Baulinie wurde deshalb abgesehen, da in den Walsersiedlungen die Bauten bei ansteigenden Strassen "abgedreht" situiert wurden, um die Höhendifferenz zwischen der Erdgeschosebene und der Strasse durch die Vorbereichstiefen mit vertretbarem Gefälle ausgleichen zu können (mit ansteigender Höhendifferenz, der Abstand zwischen Strasse und Fassade zunehmend grösser am jeweiligen Punkt der Strassenfassade). Typisch ist zudem, dass Bauten je nach Funktion direkt an der Strasse oder mit grossem Abstand situiert wurden. Für die Wirkung des Strassenraums ist es in dieser Konstellation wichtig, dass gerade bei versetzten Gebäudestellungen die einzelnen Gebäude nicht auch noch Versätze aufweisen, um z.B. einen ausreichend grossen Garagenvorplatz gewährleisten zu können.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.08.2011 dem Erlass dieser Baulinien als Rahmenbedingung für den Landerwerb zugestimmt.





**Legende:**

- Perimeter
- Baulinie ( nicht anbaupflichtig )
- Baulinie talseits = 2m
- Baulinie hangseits = 3m
- Strasse ( nach Projekt )
- Trottoir ( nach Projekt )

