

Bauordnung der Gemeinde Schaan

März 2021

Inhalt

A. Einleitung.....	4
Art. 1 Ziele und Grundsätze.....	4
Art. 2 Örtlicher Geltungsbereich	4
Art. 3 Planungsmittel	4
Art. 4 Richtplan (BauG Art. 20).....	5
Art. 5 Gestaltungsplan (BauG Art. 24 und 25).....	5
Art. 6 Zonenplan (BauG Art. 12).....	5
B. Zonenvorschriften.....	6
B1 Zonenbegriffe.....	6
Art. 7 Wohnzonen.....	6
Art. 8 Gewerbezone 1	7
Art. 9 Abmessungen der Hauptgebäude der Wohnzonen und der Gewerbezone 1....	7
Art. 10 Kernzonen	8
Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Gewerbezone 1 und Kernzonen.....	9
Art. 12 Gewerbezone 2	10
Art. 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 15b)	11
Art. 14 Landwirtschaftszonen (BauG Art. 16c).....	11
Art. 15 Rebzone	11
Art. 16 Übriges Gemeindegebiet (BauG Art. 19f).....	12
Art. 17 Grünzone.....	12
Art. 18 Naturschutzgebiet.....	12
Art. 19 Rufezone	12
Art. 20 Waldgebiet.....	13
B2 Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften	13
Art. 21 Alpengebiet.....	13
Art. 22 Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutzzonen.....	13
Art. 23 Natur- und Landschaftsschutzbereiche	13
Art. 24 Bereiche mit Spezialbauvorschriften	13
B3 Instrumente der Zonenvorschriften	14
Art. 25 Zusätzlich bauliche Ausnützung und Abgeltung der planungsbedingten Mehrwerte (BauG Art. 7).....	14
C. Bau- und Gestaltungsvorschriften.....	15
Art. 26 Gestaltung (BauG Art. 57)	15
Art. 27 Baum-, Gehölz- und Heckenschutz	16
Art. 28 Grenzabstand	16
Art. 29 Öffentliche Werkleitungen auf privatem Eigentum.....	17
Art. 30 Reklamen	17
Art. 31 Einfriedungen	17
Art. 32 Lebhäge.....	17
D. Verfahrensvorschriften.....	18
Art. 33 Vollzug.....	18

Art. 34	Gesetzliche Bestimmungen	18
Art. 35	Ausnahmen	18
Art. 36	Gebühren.....	18
Art. 37	Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	18
Anhang		20

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 10 des Baugesetzes, LGBI. 2009 Nr. 44, die nachstehende Gemeindebauordnung.

A. Einleitung

Art. 1 Ziele und Grundsätze

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

- Der Boden ist haushälterisch zu nutzen. Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft sind zu schützen.
- Es sind Siedlungen mit hoher Wohnqualität zu schaffen und Voraussetzungen für eine massvolle Entwicklung der Wirtschaft zu gewährleisten.
- Erneuerung der Siedlung und deren Entwicklung nach Innen zu fördern.
- Die verschiedenen Fachplanungen sowie alle raumwirksamen Tätigkeiten sind auf die Zielsetzungen der Ortsplanung auszurichten.
- Die Bevölkerung ist über die Ortsplanung zu informieren.

Diese generellen Zielsetzungen wie auch die Zielvorgaben für die Planungsbereiche Landschaft, Siedlung, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Verkehr werden im Leitbild der Ortsplanung der Gemeinde Schaan näher erläutert.

Art. 2 Örtlicher Geltungsbereich

Die Bauordnung, ergänzt mit Spezialbauvorschriften, gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie bildet zusammen mit dem Zonenplan, der die Nutzung des Gemeindegebietes definiert, die baurechtliche Ordnung der Gemeinde. Innerhalb des Gemeindegebietes wie auch der verschiedenen Zonen können Bereiche mit speziellen Bau- und/oder Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften ausgeschieden werden.

Art. 3 Planungsmittel

Die Bauordnung, der Zonenplan, die Spezialbauvorschriften, die Richtpläne, die Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie weitere Planungsmittel wie Inventare, generelle Projekte, bilden eine einheitliche Grundlage für den Vollzug der Ortsplanung.

Art. 4 Richtplan (BauG Art. 20)

1. Im Rahmen der Ortsplanung erlässt der Gemeinderat nach Bedarf für bestimmte Sachgebiete wie Siedlung, Verkehr, Landschaft etc. und Ortsteile Richtpläne.
2. Die Gemeinde informiert die Bevölkerung über Zielsetzungen, Inhalt, Ablauf und Stand der Richtpläne.
3. Richtpläne entfalten ihre Rechtswirkung auf den Grundeigentümer nur indirekt, indem die Durchsetzung im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen im entsprechenden Bewilligungsverfahren erfolgt.
4. Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, Überbauungs-, Gestaltungspläne, Baulandumlegungen, Erschliessungsmassnahmen usw. sind in Abstimmung mit den Richtplänen auszuführen und dürfen keinen Widerspruch zu den darin enthaltenen ortsplanerischen Vorgaben ergeben.

Art. 5 Gestaltungsplan (BauG Art. 24 und 25)

1. Der Gemeinderat prüft vor Einleitung des Gestaltungsplanverfahrens die Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Ortsplanung.
2. Der Gestaltungsplan ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachgremien der Gemeinde und des Landes auszuarbeiten.

Art. 6 Zonenplan (BauG Art. 12)

1. Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Bereiche unterteilt:

Wohnzone 1	W1
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3
Kernzone	K (K1, K2)
Gewerbezone 1	G1
Gewerbezone 2	G2
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZÖBA
Landwirtschaftszone 1	LW1
Landwirtschaftszone 2	LW2
Rebzone	RE
Übriges Gemeindegebiet	ÜG
Grünzone	GZ
Naturschutzgebiet	NSG
Rüfezone	RÜ
Waldgebiet	WA
Alpengebiet	

Wasserschutzgebiete
Grundwasserschutzzone
Natur- und Landschaftsschutzbereiche
Bereiche mit Spezialbauvorschriften

WSG
GS

2. Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser unter Ziffer 1 aufgeführten Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften wird mit Ausnahme des Alpengebietes im Zonenplan dargestellt

B. Zonenvorschriften

B1 Zonenbegriffe

Art. 7 Wohnzonen

1. Wohnzone 1

Die Wohnzone W1 ist für Wohnbauten bestimmt. Zugelassen sind Arbeitsräume für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbezüge. Diese Nutzungen dürfen max. 25 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung an diesem Standort und das definitive, reduzierte Ausmass der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

2. Wohnzone 2

Die Wohnzone W2 ist für Wohnbauten bestimmt. Zugelassen sind Arbeitsräume für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbezüge. Diese Nutzungen dürfen max. 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung an diesem Standort und das definitive, reduzierte Ausmass der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

3. Wohnzone 3

Die Wohnzone W3 ist für Wohnbauten, insbesondere Mehrfamilienhäuser bestimmt. Zugelassen sind auch nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Diese Nutzungen dürfen max. 35 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung an diesem Standort und das definitive, reduzierte Ausmass der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

Art. 8 Gewerbezone 1

1. Die Gewerbezone 1 ist vor allem entlang von Hauptverkehrsstrassen angelegt. Entlang der Hauptverkehrsstrassen ist eine Baumassenverdichtung zugunsten einer offeneren Überbauung im rückwärtigen Bereich anzustreben.

Zugelassen sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Für Wohnungen sind geeignete Schutzmassnahmen zu treffen.

2. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.7. Wenn die Zielsetzungen nach Abs. 1 dieses Artikels eingehalten sind und das Gebäude mindestens 2 Vollgeschosse aufweist, beträgt die Ausnützungsziffer 0.9.

3. Für die Gebäudeabmessungen sowie die Gebäude- und Grenzabstände gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

In der ersten Bautiefe soll das Erdgeschoss für öffentlichkeitsattraktive Nutzungen konzipiert und als überhöhtes Erdgeschoss ausgebildet werden.

4. Die Erschliessung der Abstellflächen ist nach Möglichkeit auf einen Anschluss an die öffentliche Strasse zu beschränken. Eine gemeinsame Zufahrt benachbarter Parzellen ist anzustreben.

Art. 9 Abmessungen der Hauptgebäude der Wohnzonen und der Gewerbezone 1

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Höchstwerte für Abmessungen und Ausnützungsziffer, Mindestwerte für Grünflächenziffer, Dienstleistungs- u. Gewerbeanteil sowie die zugeordnete Lärmempfindlichkeitsstufe.

Zone	W1	W2	W3	G1
Gebäudehöhe m	9	10	11/12*	12
Gebäuelänge m	30	30	30	30
Ausnützungsziffer	0.35	0.60	0.70	0.70 – 0.90
Grünflächenziffer	50 %	35 %	30 %	20 %
Dienstleistungs- u. Gewerbeanteil	25 %	30 %	35 %	100 %
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	II	III

W3* Auf Baugrundstücken, die eine Hangneigung nach Baugesetz aufweisen (ab 10 % bzw. 5.7 Grad) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 11.00 m.

Art. 10 Kernzonen

1. Ziel ist ein publikumsattraktives Zentrum als Ergänzung zu den umgebenden Wohn- und Arbeitszonen. Es gilt daher, zentrumsbildende Institution und Funktion in der Kernzone zu erhalten und weiter auszubauen.
2. Die Kernzonen sind nebst der Wohnnutzung speziell für Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie Institutionen mit zentrumsbildender Wirkung vorgesehen. Produktions- und Lagerflächen von Dienstleistungsunternehmen sind nur in begrenztem Ausmass zulässig. Mässig störende Gewerbe (Verkehrsaufkommen, Nachtruhe) sind dann zugelassen, wenn sie der Zentrumsbildung zuträglich und mit den anderen Nutzungen vereinbar sind. Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.
3. Für Bauvorhaben innerhalb der Kernzonen ist ein Gestaltungsplanverfahren erforderlich, das jeweils nach Möglichkeit mehrere Grundstücke umfassen soll. Einfache Bauten und Anlagen geringeren Umfangs, die den vorgegebenen Gestaltungszielsetzungen entsprechen, können abweichend nach Ermessen von Gemeinde und Baubehörde auch ohne Gestaltungsplan bewilligt werden.
4. Die Bebauung des Übergangsbereiches soll sich hinsichtlich Dichte und Baumassen klar vom Kerngebiet abheben und gestalterisch wie auch hinsichtlich der Art der Nutzung einen Übergang schaffen.
Die Kernzonen sind daher in zwei Bereiche aufgeteilt, welche sich im Mass der Nutzungen unterscheiden. In den Kernzonen beträgt die Grundaussnützungsziffer 0.7. Die Aussnützungsziffer kann im Rahmen eines Gestaltungsplans gemäss Verdichtungskonzept für das Zentrumsgebiet im Anhang der Bauordnung erhöht werden, wenn dies ortsbaulich begründet ist und das Bauvorhaben den in der Bauordnung aufgeführten Zielen der Ortsplanung entspricht. Der durch eine Mehraussnutzung erzielte Mehrwert kann durch eine gänzliche oder teilweise Abschöpfung oder durch Leistungen für Anliegen öffentlicher Interessen ausgeglichen werden (Landabtretung für öffentliche Anlagen, Gewährung von Servituten). Eine erhöhte Aussnutzung aufgrund des Bestandes ist zulässig soweit dies für die Kernzone innerhalb der ortsplanerischen Zielsetzung vertretbar ist.
Eine Verlagerung der Aussnutzung ist innerhalb der gleichen Siedlungseinheit bei grundbücherlicher Sicherung zulässig.
5. Die Baukörper werden entlang der Strassen angeordnet. In Anlehnung an die gewachsene Siedlungsstruktur sollen die Bauten mehrerer Parzellen unter Vermeidung einer geschlossenen Blockrandbebauung zusammengebaut werden. Durch die Festlegung von Freiräumen und Plätzen werden öffentliche und halböffentliche Bereiche geschaffen.
6. Es sind 3 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss vorgeschrieben. Das Erdgeschoss ist erhöht auszuführen und vornehmlich für publikumsintensive Zwecke zu nutzen. Die Ausbildung eines Erdgeschosses als Hochparterre ist zulässig. Das dritte Obergeschoss ist als Dachgeschoss gestalterisch bzw. optisch wirksam abzusetzen. Als Dachform sind flachgeneigte Kalt- oder Flachdächer zulässig. Es ist eine durchgehende Trauf- oder Dachgesims-kante von 10.5 m Gebäudehöhe einzuhalten. Geringfügige Höhenabweichungen sind bei Nachweis einer guten architektonischen Lösung zulässig. Das abgesetzte Dachgeschoss

darf eine Gesamthöhe von 14 m nicht übersteigen. Für die Gebäudehöhe gilt jeweils das angrenzende projektierte Strassen- und/oder Platzniveau als Messpunkt. Die Gebäudelänge ist frei, wobei eine der Siedlungssubstanz angemessene Fassadengliederung vorzusehen ist.

7. Entlang der Strassen werden anbaupflichtige Baulinien festgelegt. Gebäude müssen zwingend an diese Baulinie gebaut werden. Bei gebogenem Baulinienverlauf besteht zumindest eine punktuelle Anbaupflicht.

Die privaten Freiflächen stellen einen Teil des Fussgängerbereiches dar und können für kleine Hof- und Platzanlagen, Gastgärten, Grünanlagen u.ä. genutzt werden. Eingeschossige Bauten sind in den Hofräumen bzw. zwischen den Baufeldern unter Voraussetzung einer funktionell und gestalterisch befriedigenden Lösung zulässig. Die Erdgeschossbereiche sind so zu gestalten, dass Durchgänge zu den rückwärtigen Bereichen gewährleistet sind.

Die Gestaltung halböffentlicher Flächen und Räume ist parzellenübergreifend und grossflächig anzulegen. Material-, Konstruktions- wie auch Bepflanzungsvorgaben werden im Rahmen von konkreten Bauvorhaben festgelegt. Die Innenhöfe und Vorbereiche sind grundsätzlich autofrei zu gestalten. Eine offene Parkierung ist nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig. Für „Anlieferung“ und Güterumschlag sind geeignete Lösungen nachzuweisen.

8. Die Richtplanungen im Zentrumsgebiet zeigen die bauliche und gestalterische Entwicklung unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes auf. Bei Abweichungen vom Gesamtkonzept ist dem Gemeinderat nachzuweisen, dass Zweck und Inhalt gewahrt bleiben und eine ortsbaulich mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.

Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Gewerbezone 1 und Kernzonen

1. In der Kernzone und der Gewerbezone 1, die vor allem entlang von Hauptverkehrsstrassen angelegt ist, gelten aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr folgende Vorgaben für die Mindestanzahl der Abstellplätze.

Für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Verwaltungsbauten, Verkaufsgeschäfte sowie Gastgewerbebauten ist für das Erdgeschoss ein Abstellplatz (Freistell- oder Einstellplatz) je 30 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche vorzusehen. In den Obergeschossen wie auch bei Wohnnutzung generell ist ein Abstellplatz je 60 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche nachzuweisen.

Bei Unterhaltungsstätten und öffentlichen Bauten entspricht die Anzahl der Pflichtabstellplätze der Hälfte des jeweiligen Sollbedarfs, der in der Bauverordnung festgelegt ist.

Bei Bauten und Anlagen, die durch ihre spezielle Nutzung den üblichen Bedarf an Abstellplätzen wesentlich übersteigen, können zusätzlich Abstellplätze verlangt werden.

2. Können nicht alle Pflichtabstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück erstellt werden, sind die fehlenden Abstellplätze (Freistell- oder Einstellplätze) in öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlagen einzukaufen. Diese Anlagen können sich bis ca. 300 m vom Baugrundstück entfernt befinden. In Ausnahmefällen können Pflichtabstellflächen (Freistell- oder Einstellplätze) durch Leistung einer Ablösungssumme von der Erstellungspflicht entbunden werden. Die Höhe der Ablösungssumme wird vom Gemeinderat festgelegt.

3. Für die aufgrund dieser Regelung gegenüber den Bestimmungen der Verordnung zum Baugesetz entfallenden Abstellplätze (Freistell- oder Einstellplätze) ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Es entsteht dadurch kein besonderes Anrecht auf die Nutzung öffentlicher Abstellplätze. Die Ersatzabgabe beträgt CHF 5.000.00 pro Abstellplatz und ist indexiert (Schweizerischer Landesindex der Konsumentenpreise Basis Dez. 2005 100.0). Die Erteilung der Baubewilligung kann von der Entrichtung der Ersatzabgabe abhängig gemacht werden.

Art. 12 Gewerbezone 2

1. Diese Zone dient der Ansiedlung und Erweiterung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie standortgeeigneten, öffentlichen Bauten und Anlagen. Diese Zone ist vor allem für solche Bauten und Nutzungen bestimmt, die wegen störender Einwirkungen (Emissionen, übergrosses Verkehrsaufkommen, übergrossen Flächenbedarf bzw. Gebäudeabmessungen u. ä. m.) in anderen Zonen nicht zulässig, möglich und/oder aus ortsplanerischer Sicht nicht erwünscht sind. Soweit nicht anderweitig durch Planungsinstrumente festgelegt, richten sich die Gebäudeabmessungen und Grenzabstände nach dem Baugesetz. Die Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.
2. Zugelassen sind Flach- oder flachgeneigte (5° bzw. 8.8 %) Dächer, Shedkonstruktion und dgl. Über der jeweils max. zulässigen Gebäudehöhe sind nur Aufbauten für technische Anlagen erlaubt. Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen über die Zulässigkeit und das Ausmass der Nutzungen in der Gewerbezone 2. Zur gestalterischen Gliederung und Verbesserung des Mikroklimas kann die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen und anderen Begrünungen vorgeschrieben werden.
3. In der Gewerbezone 2 ist die Lärmempfindlichkeitsstufe IV stark störende Betriebe erlaubt. Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sowie Umnutzungen ist der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Werte eingehalten werden. Dasselbe gilt für Erschütterungseinwirkungen, die durch den Betrieb von Maschinen u. ä. ausgehen. Es gelten diesbezüglich die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.
4. Können Abstellplätze (Freistell- oder Einstellplätze) nicht auf dem Betriebsareal erbracht werden, ist eine vertraglich gesicherte Verlagerung von Abstellplätzen innerhalb vertretbarer Wegdistanzen zulässig. Für den Warenumsatz sind die erforderlichen Flächen vorzusehen.
5. In Ausnahmefällen können Pflichtabstellflächen (Freistell- oder Einstellplätze) durch Leistung einer Ablössungssumme von der Erstellungspflicht entbunden werden. Die Höhe der Ablössungssumme wird vom Gemeinderat festgelegt.

Art. 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 15b)

Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen von Land und Gemeinde. Zulässig sind auch Bauten und Anlagen gemeinnütziger Institutionen, die dauernden öffentlichen Interessen dienen und deren Standort den ortsplanerischen Zielsetzungen entsprechen. Die Zulässigkeit wird im Einzelfall hinsichtlich einer dauernden, öffentlichen Wirksamkeit überprüft. Für die Überbauung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Es gelten die Empfindlichkeitsstufen II oder III je nach Nutzungszweck.

Art. 14 Landwirtschaftszonen (BauG Art. 16c)

1. Landwirtschaftszone 1

Diese Zone umfasst Gebiete, die ausschliesslich landwirtschaftlichen Nutzungen dienen. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau sowie Tierhaltung. Zulässig sind Blumen-, Strauch- und Baumkulturen und die erforderlichen Bauten für Betriebs- und Wohnzwecke.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2. Landwirtschaftszone 2

Diese Zone umfasst Gebiete, an denen vorwiegend landwirtschaftliches Nutzungsinteresse besteht. Landwirtschaftliche Bauten wie auch landwirtschaftsähnliche Nutzungen und Bauten, die einen Standort ausserhalb der Bauzone erforderlich machen, sind zugelassen.

Insbesondere sind das:

- landwirtschaftliche Maschinen- und Geräteschuppen
- standortgebundene Lagerhäuser für landwirtschaftliche Produkte
- Bauten für Gemüseanbaubetriebe
- Bauten für Gärtnereien
- Gewächshäuser
- Bauten für Klein- und Hobbytierhaltung
- Familiengartenhäuschen

Eine Wohnnutzung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Für die Nutzungen bleiben die Vorschriften der Verordnungen zum Schutz des Grundwassers vorbehalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 15 Rebzone

1. Die Rebzone darf vorbehaltlich Abs. 2 nur zu rebwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Andere langjährig bestehende Nutzungen bleiben zulässig.

2. In der Rebzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Zulässig sind in der Regel Kleinbauten in Holzkonstruktion mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer Gebäudehöhe von 3 m. Die Benützung zu Wohnzwecken ist verboten.

Art. 16 Übriges Gemeindegebiet (BauG Art. 19f)

Bestehende bewilligte Bauten und Anlagen dürfen erweitert und umstrukturiert werden, wenn der Nachweis deren Notwendigkeit zur Existenzsicherung erbracht wird. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit der Art und des Ausmasses der Nutzung.

Art. 17 Grünzone

1. Die Grünzone umfasst die Grünflächen
 - a) von besonderer Bedeutung für die Bestandessicherung oder Schaffung ökologisch und landschaftlich hochwertiger Gebiete,
 - b) zur Freihaltung von Aussichtslagen oder Waldrändern.
2. Wenn es im Interesse der Erhaltung der Grünzone im Sinne von Absatz 1 erforderlich ist, kann die Benutzung und Bewirtschaftung der in der Grünzone liegenden Grundstücke vorgeschrieben oder eingeschränkt werden.
3. Sofern die Nutzung und Pflege es erfordern, können innerhalb der Grünzone eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken. Zulässig sind in der Regel Kleinbauten in Holzkonstruktion mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer Gebäudehöhe von 3 m. Die Benützung zu Wohnzwecken ist verboten.

Art. 18 Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete der Gemeinde Schaan unterstehen nicht dieser Bauordnung, sondern dem Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft, das die Unterschutzstellung wie auch Nutzung, Pflege und Unterhalt dieser Gebiete regelt.

Das Schaaner Gebiet umfasst:

- Naturschutzgebiet Schwabbrünnen / Äscher

Art. 19 Rufezone

1. Zulässig sind nur technische Anlagen zur Ausbeutung von Rüfenmaterial.
2. Die Ausbeutung von Rüfenmaterial darf nur unter Wahrung der ökologischen Werte erfolgen.

Art. 20 Waldgebiet

Das Waldgebiet untersteht dem Waldgesetz sowie den zugehörigen Verordnungen.

B2 Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 21 Alpengebiet

Das Alpengebiet ist nur zum Teil im Zonenplan dargestellt. Es umfasst neben Waldgebieten die Genossenschaftsgebiete Guschg und Gritsch. 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 (z. B. Pfälzerhütte u. ä.) sind Renovationen und Umbauten zulässig. Massvolle Erweiterungen bei bestehenden Bauten sind nur möglich, sofern keine Zweckänderung erfolgt. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit des Standortes der Nutzung und des Ausmasses.

Art. 22 Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutzzonen

Der Zonenplan bezeichnet die Schutzzonen der Grund- und Quellwasservorkommen sowie der Wasserschutzgebiete. Innerhalb dieser Zonen gelten die von der Regierung erlassenen Vorschriften.

Art. 23 Natur- und Landschaftsschutzbereiche

Der Zonenplan bezeichnet die Natur- und Landschaftsschutzbereiche. Innerhalb dieser Zonen gelten die von der Regierung erlassenen Vorschriften.

Art. 24 Bereiche mit Spezialbauvorschriften

a) Empfindliche Baugebiete

Für das Orts- und Landschaftsbild empfindliche Baugebiete erlässt die Gemeinde Spezialbauvorschriften, die die in dem betreffenden Gebiet geltenden Zonenvorschriften spezifizieren. Diese Bereiche werden durch einen Perimeter ausgeschieden bzw. gekennzeichnet.

b) Temporäre Deponiezone

1. Die temporäre Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie bestimmt sind (Inertstoffe, Aushub, Kieswerk und Kiesabbau, Recycling, Kompostierung etc.)
2. Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie dienen, können für die Dauer des Deponiebetriebes bewilligt werden.
3. Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weiterer Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im generellen Deponiekonzept festgelegt.
4. Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen Vorschriften.

B3 Instrumente der Zonenvorschriften

Art. 25 Zusätzlich bauliche Ausnützung und Abgeltung der planungsbedingten Mehrwerte (BauG Art. 7)

1. Der Gemeinderat kann im eigenen Ermessen unter Beachtung der ortsbaulichen Kriterien und insbesondere der ortsbaulichen Verträglichkeit gegenüber dem in der Bauordnung bzw. in den Spezialbauvorschriften festgelegten Höchstmass eine zusätzliche bauliche Ausnützung wie folgt zulassen:
 - a) In der Gewerbezone 1, bei welchen ein Überbauungsplanbonus von 20 % nicht zu Tragen kommt, im Rahmen eines Neubaus, einer baulichen Veränderung oder einer Zweckänderung innerhalb eines bestehenden Gebäudes
 - b) In den Wohnzonen, jedoch ausschliesslich im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen
 - c) In Fällen des Wiederaufbaus bzw. von Ersatzbauten gemäss Art. 71 BauG.
2. Grundeigentümern, Inhabern von Baurechten und sonstigen Bauwerbern, denen eine Mehrausnutzung im Sinne von Ziff. 1 lit. a) und b) im Rahmen eines Neubaus, einer baulichen Veränderung oder einer Zweckänderung innerhalb eines bestehenden Gebäudes zugestanden wird, haben für diese eine Mehrwertabgabe zu leisten. Diese dient als Abgeltung für jene Mehrausnutzung, die die in der Bauordnung oder den Spezialbauvorschriften festgelegten maximalen Ausnutzungsziffern übersteigen.
Sofern eine Mehrausnutzung gemäss Ziff. 1 lit. c) erfolgt, entfällt die Mehrwertabgabe, wenn die Mehrausnutzung durch die Bestimmungen des Art. 71 Abs. 2 BauG bedingt ist.
3. Bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen ist jene Nutzung, die die bei Regelbauweise zulässige Ausnutzungsziffer mehr als 20 % übersteigt, abzugelten.
In den Kernzonen und in den Gewerbebezonen ist jene Nutzung, die in der Bauordnung

oder in den Spezialbauvorschriften festgelegten maximal zulässigen Ausnutzungsziffern übersteigen, abzugelten.

Pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche wird ein Betrag ermittelt. Der Beitragssatz beträgt 70 % der im Sinne der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (LGBl. 1974 Nr. 45 in der derzeit geltenden Fassung) festgesetzten Bodenwerte (Verkehrswert) der theoretisch zusätzlich notwendigen Grundstücksfläche.

4. Die gemäss Ziff. 3 ermittelte Mehrwertabgabe wird innerhalb von 14 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung der Mehrausnutzung zur Zahlung fällig. Mit dem Bau, der Erweiterung oder Abänderung oder Zweckänderung darf erst nach Entrichtung der Mehrwertabgabe begonnen werden. Die Gemeinde kann ausnahmsweise den Beginn der Arbeit vor der Entrichtung bewilligen, wenn die noch nicht entrichtete Mehrwertabgabe durch eine Hypothek im 1. Rang grundbücherlich abgesichert ist.
5. Für eine geleistete Mehrwertabgabe besteht kein Rückforderungsrecht für nicht mehr erforderliche zusätzliche Ausnutzung infolge Rückbaues oder Nutzungsänderung des Gebäudes, Erhöhung der Ausnutzungsziffern u. ä. m. Die zusätzlich beanspruchte Ausnutzung kann jedoch auf ein Neubauvorhaben / Ersatzbau übertragen werden, wenn dies ortsbaulich verträglich ist.
6. Die Einnahmen aus Mehrwertabgaben werden seitens der Gemeinde zur Abdeckung von Investitions- und Unterhaltskosten für Infrastrukturanlagen verwendet.
7. Die Nutzung und Abgeltung von planungsbedingtem Mehrwert sind jeweils in einem privatrechtlichen Vertrag zu regeln.
8. Auf laufende Verfahren, die zusätzliche Ausnutzung von planungsbedingten Mehrwerten zum Gegenstand haben, finden die Bestimmungen dieses Artikels Anwendung.

C. Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 26 Gestaltung (BauG Art. 57)

1. Durch Gestaltungsmaßnahmen soll eine wohnliche, attraktive Siedlungsentwicklung erreicht und die Identifikation der Bewohner mit ihrer gebauten Umwelt gefördert werden.

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 der öffentlichen und privaten Freiräume eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde kann unter anderem Bepflanzungen anordnen.

2. In überwiegend bebauten Gebieten gilt es, durch Gestaltungsmaßnahmen die vorhandene Wohnqualität zu erhalten resp. zu fördern. Neu- oder Umbauten müssen sich in den

Siedlungsbestand einordnen. Gegebenenfalls sind Richtpläne, Überbauungspläne und Gestaltungspläne oder Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise zur Berücksichtigung der vorhandenen Quartierstrukturen erforderlich.

Art. 27 Baum-, Gehölz- und Heckenschutz

1. Der Baum-, Gehölz- und Heckenschutz bezweckt die dauernde Sicherstellung der ökologischen und landschaftlichen Funktionen der Bäume, Gehölze und Hecken. Er umfasst sowohl die Bewahrung bestehender wie auch die Pflanzung neuer Bäume, Gehölze und Hecken.
2. Zum Schutz von Bäumen, Gehölzen und Hecken werden nach Bedarf über die Zonenbestimmungen hinausgehende Massnahmen verlangt. Insbesondere kann verlangt werden, dass bei der Anordnung der Baukörper auf bestehende Einzelbäume sowie Teile von Gehölzen und Hecken Rücksicht zu nehmen oder diese in die Gartengestaltung zu integrieren sind.

Art. 28 Grenzabstand

1. Sofern nicht durch Zonen-, Richt-, Überbauungs- und Gestaltungspläne anderweitig vorgeschrieben, wird in den Wohnzonen 1, 2 und 3 der Grenzabstand in Berücksichtigung eines kleinen und eines grossen Grenzabstandes wie folgt ermittelt:

a) Grosser Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Hauptwohnräume angewandt und gilt in der Regel für die zugehörige südost- bis südwestorientierte Hauptfassade.

Der grosse Grenzabstand beträgt:

$$\text{GGA} = H/2.5 + L/5$$

GGA = grosser Grenzabstand
H = zugehörige Fassadenhöhe
L = zugehörige Fassadenlänge

b) Kleiner Grenzabstand

Der kleine Grenzabstand gilt für die vom grossen Grenzabstand nicht erfassten Fassaden.

Der kleine Grenzabstand beträgt:

$$\text{KGA} = 2/3 \times (H/2.5 + L/5)$$

KGA = kleiner Grenzabstand
H = zugehörige Fassadenhöhe
L = zugehörige Fassadenlänge

2. Der Grenzabstand muss maximal der von der Grundstücksgrenze her betrachteten Gebäudehöhe entsprechen.
3. In jedem Fall ist mindestens der baugesetzliche Abstand einzuhalten.
4. Bei der Ermittlung des Grenzabstandes wird die grösste Gebäudehöhe der gegenständlichen Baute bzw. des Gebäudeteils als Grundlage genommen. Bei Bauten mit Rücksprüngen werden die Gebäudelängen der jeweiligen Schnittebenen summiert, wenn der Abstand der vorspringenden Gebäudeteile weniger als 7.00 m beträgt.

Art. 29 Öffentliche Werkleitungen auf privatem Eigentum

Bei der Errichtung von Stütz- und Einfriedungsmauern, Aufschüttungen oder der Pflanzung von Bäumen ist auf bestehende öffentliche Leitungen dahingehend Rücksicht zu nehmen, dass diese nicht beschädigt werden und der Zugang für Ersatz und Unterhalt der Leitungen gewährleistet bleibt.

Art. 30 Reklamen

Das Anbringen von Reklameeinrichtungen auf dem Gemeindegebiet Schaan ist in einem vom Gemeinderat erlassenen Reglement sowie in den einschlägigen Verordnungen geregelt.

Art. 31 Einfriedungen

Einfriedungen, sonstige Wände oder Geländer zur gesetzlich zugelassenen Höhe dürfen an der Grenze erstellt werden. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn darf diese Höhe überschritten werden. Andernfalls ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten.

Art. 32 Lebhäge

Lebhäge müssen gegenüber privaten Parzellen und dem öffentlichen Grund einen Pflanzabstand von mindestens 0.50 m aufweisen. Gemessen wird ab der Stockgrenze der Bepflanzung. Wird die im Baugesetz zulässige Höhe überschritten, so ist zusätzlich ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten.

D. Verfahrensvorschriften

Art. 33 Vollzug

1. Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat.
2. Die Gemeinde überprüft periodisch die Planungsmittel der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

Art. 34 Gesetzliche Bestimmungen

Allfällige gegenüber dieser Bauordnung weitergehende gesetzliche Bestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 35 Ausnahmen

1. Das Verfahren für die Erteilung von Ausnahmen ist im Baugesetz geregelt.
2. Ausnahmen sind in Einzelfällen zudem zulässig, wenn die Anwendung der Vorschriften dieser Bauordnung objektiv eine ortsbaulich wesentlich bessere Lösung verunmöglichen würde.

Art. 36 Gebühren

Für die Überprüfung von Baugesuchen und für die Baukontrolle wird vom Gemeinderat ein Gebührenreglement erlassen.

Art. 37 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Diese Bauordnung tritt nach der Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft und ersetzt diejenige vom März 2014. Die während der Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung hängigen Baugesuche sind nach den bislang geltenden Bestimmungen der Bauordnung zu behandeln.

Genehmigungen

Genehmigt durch den Gemeinderat Schaan am: 17. März 2021

Trakt. Nr.:

42

Der Gemeindevorsteher



Genehmigung durch die Fürstliche Regierung am:

01. Juni 2021

7A 2021/241

Der Regierungschef



Kundmachung am: 16.07.2021

Anhang

- Skizze zu Art. 28 Grenzabstand
- Übersicht Perimeter von Richtplänen und Spezialbauvorschriften
- Verdichtungskonzept für das Zentrumsgebiet

Ergänzende Planungsmittel

Ergänzend zur Bauordnung gelten folgende Planungsmittel, wobei die Auflistung ohne Anspruch auf Vollständigkeit ist, da sich verschiedene Vorlagen noch in Ausarbeitung befinden. Die Geltungsbereiche (Perimeter) der verschiedenen Spezialbauvorschriften sind in folgenden Übersichtsplänen dargestellt.

Leitbild für die Ortsplanung

Richtplan der Ortsplanung

Verkehrsrichtplan

Zonenplan

Innerhalb des Perimeters dieser Spezialbauvorschriften gilt folgendes:

- Überbauungsrichtplan Zentrum Nord
- Überbauungsrichtplan Kirchenviertel-Lindenplatz
- Überbauungsrichtplan Egerta-Rössle,
- Überbauungsrichtplan Gamperdon

Spezialbauvorschriften für das Gebiet Specki

Innerhalb dieses Spezialbauvorschriftenperimeters gilt folgendes:

- Überbauungsrichtplan „Nördliche Randbebauung Speckigasse“,
- Überbauungsrichtplan Specki-Süd

Spezialbauvorschriften für das Empfindliche Baugebiet Gamander

- Überbauungsrichtplan "Empfindliches Baugebiet" Gamander

Überbauungsrichtplan Strassen im Zentrum

Überbauungsrichtplan Landstrasse (Im Loch - Mühleholz)

Überbauungsrichtplan Feldkircher Strasse (Specki - Eschner Strasse)

Baulinienplan Reberastrasse / Kirchstrasse

Baulinienplan Landstrasse, Laurentiusbad - Rathaus

Im Zusammenhang stehende Gesetze und Verordnungen

zu Art. 18 Naturschutzgebiet

- Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft LGBl. 1996 Nr. 117
- Verordnung betreffend das Naturschutzgebiet „Schwabbrünnen / Äscher“ LGBl. 1962 Nr. 2/1

zu Art. 22 Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutzzonen

- Gesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz) LGBl. 1957 Nr. 14
- Verordnung zum Schutze des Grundwassers LGBl. 1988 Nr. 60
- Verordnung zum Schutze des Grundwasserpumpwerkes „Unterau“ in der Gemeinde Schaan LGBl. 2000 Nr. 227
- Verordnung zum Schutze des Grundwasserpumpwerkes „Wiesen“ in der Gemeinde Schaan LGBl. 2000 Nr. 228

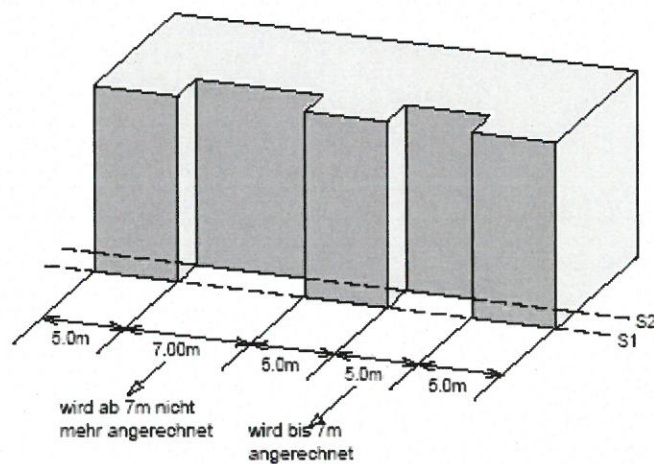
zu Art. 23 Natur- und Landschaftsschutzbereiche

- Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft LGBl. 1996 Nr. 117

BO Art. 28 Grenzabstand

SKIZZEN

BEISPIELSKIZZE



FASSADE	H	L
S1	11.00	20.00
S2	11.00	27.00

Gemeinde Schaan
Übersicht Perimeter von Richtplänen und Spezialbauvorschriften

GEBIETE: SPECKI, ZENTRUM, ST.PETER - WINKEL



GEBIET: GAMANDER



Gemeinde Schaan
Verdichtungskonzept für das Zentrumsgebiet

