

triesen 

*mein lebens(t)raum*

# **BAUORDNUNG**



# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. ALLGEMEINES</b>   | <b>1</b>  |
| <i>Gegenstand und Zweck</i> ..... Art. 1.....   | 1         |
| <i>Überkommunale Zusammenarbeit</i> ..... Art. 2.....                                     | 1         |
| <i>Grundlagen</i> ..... Art. 3.....   | 1         |
| <i>Förderung</i> ..... Art. 4.....  | 1         |
| <i>Mehrwertabgabe</i> ..... Art. 5.....   | 1         |
| <b>Behördenorganisation / Zuständigkeiten</b>   | <b>2</b>  |
| <i>Baubehörde, Gemeinde und Beratung</i> ..... Art. 6.....                                | 2         |
| <i>Raumplanungskommission</i> ..... Art. 7.....   | 2         |
| <i>Ausnahmen</i> ..... Art. 8.....  | 3         |
| <b>II. RICHTPLANUNG</b>   | <b>3</b>  |
| <i>Gemeinderichtplan</i> ..... Art. 9.....  | 3         |
| <b>III. GRUNDORDNUNG</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. Allgemeines</b>   | <b>3</b>  |
| <i>Grundordnung</i> ..... Art. 10.....  | 3         |
| <i>Zuständigkeit, Verfahren und Kostenbeteiligung</i> ..... Art. 11.....                  | 3         |
| <b>2. Zonenplan</b>   | <b>4</b>  |
| <b>A. Allgemeines</b>   | <b>4</b>  |
| <i>Festlegungen und Hinweise</i> ..... Art. 12.....                                       | 4         |
| <b>B. Bauzonen</b>  | <b>5</b>  |
| <b>a) Bauweise</b>  | <b>5</b>  |
| <i>Grundsatz</i> ..... Art. 13.....   | 5         |
| <i>Zonenschema</i> ..... Art. 14.....   | 7         |
| <i>Ausnützungsziffer</i> ..... Art. 15.....   | 8         |
| <i>Grenzabstände</i> ..... Art. 16.....   | 9         |
| <i>Grünflächenziffer</i> ..... Art. 17.....   | 9         |
| <b>b) Zonenvorschriften</b>   | <b>9</b>  |
| <i>Dorfkernzone</i> ..... Art. 18.....  | 9         |
| <i>Kernzone</i> ..... Art. 19.....  | 10        |
| <i>Wohnzonen</i> ..... Art. 20.....   | 10        |
| <i>Zone für Dienstleistungen und Gewerbe</i> ..... Art. 21.....                           | 10        |
| <i>Gewerbebezonen</i> ..... Art. 22.....  | 10        |
| <i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i> ..... Art. 23.....                         | 11        |
| <i>Hüttenzone Heuberge</i> ..... Art. 24.....   | 11        |
| <b>C. Landwirtschaftszonen</b>  | <b>12</b> |
| <i>Landwirtschaftszone</i> ..... Art. 25.....   | 12        |
| <i>Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung (Bauten und Anlagen)</i> ..... Art. 26..... | 12        |
| <i>Rebwirtschaftszone</i> ..... Art. 27.....  | 12        |
| <b>D. Schutz- und Gefahrenzonen</b>   | <b>13</b> |
| <i>Freihaltezone</i> ..... Art. 28.....   | 13        |
| <i>Grundwasser- und Quellschutzzonen</i> ..... Art. 29.....                               | 13        |
| <i>Gefahrenzonen</i> ..... Art. 30.....   | 13        |
| <b>E. Weitere Zonen</b>   | <b>14</b> |

|  |               |           |
|--|---------------|-----------|
| Schrebergartenzone .....   | Art. 31 ..... | 14        |
| Reservezone .....  | Art. 32 ..... | 14        |
| Übriges Gemeindegebiet .....                                     | Art. 33 ..... | 14        |
| Waldgebiet .....   | Art. 34 ..... | 15        |
| <b>F. Hinweise</b>   |               | <b>15</b> |
| Naturschutzgebiet .....  | Art. 35 ..... | 15        |
| Landschaftsschutzgebiet .....                                    | Art. 36 ..... | 15        |
| Geschützte Bauten und Anlagen .....                              | Art. 37 ..... | 16        |
| Archäologischer Perimeter .....                                  | Art. 38 ..... | 16        |
| <b>3. Gestaltung</b>   |               | <b>16</b> |
| <b>A. Allgemeines</b>  |               | <b>16</b> |
| Festlegungen .....   | Art. 39 ..... | 16        |
| <b>B. Gestaltungsbereich im Siedlungsraum</b>                    |               | <b>16</b> |
| Schutzbereich .....  | Art. 40 ..... | 16        |
| Erhaltungsbereich .....  | Art. 41 ..... | 17        |
| Gestaltungsbereich Dorfkernzone .....                            | Art. 42 ..... | 17        |
| Siedlungsbereich entlang Landstrasse .....                       | Art. 43 ..... | 18        |
| Weitere Gestaltungsbereiche .....                                | Art. 44 ..... | 18        |
| Baulinien und anbaupflichtige Baulinien .....                    | Art. 45 ..... | 18        |
| <b>C. Planungsinstrumente</b>                                    |               | <b>19</b> |
| Überbauungsplan und Gestaltungsplan .....                        | Art. 46 ..... | 19        |
| Ortsbildinventar .....   | Art. 47 ..... | 19        |
| <b>IV. BAUVORSCHRIFTEN</b>                                       |               | <b>20</b> |
| <b>A. Bauvoraussetzungen</b>                                     |               | <b>20</b> |
| Voraussetzung für die Baureife .....                             | Art. 48 ..... | 20        |
| <b>B. Gestaltung</b>   |               | <b>20</b> |
| Allgemeine Vorschriften .....                                    | Art. 49 ..... | 20        |
| Dächer und Dachaufbauten .....                                   | Art. 50 ..... | 21        |
| Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen ..... | Art. 51 ..... | 21        |
| Reklamen und Antennen .....                                      | Art. 52 ..... | 22        |
| Alternative Energiegewinnungsanlagen .....                       | Art. 53 ..... | 22        |
| Schutz vor schädlichem und lästigem Lärm .....                   | Art. 54 ..... | 22        |
| <b>C. Erschliessung</b>  |               | <b>22</b> |
| Allgemeine Vorschriften .....                                    | Art. 55 ..... | 22        |
| <b>V. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>                      |               | <b>22</b> |
| Vollzug .....  | Art. 56 ..... | 22        |
| Gesetzliche Bestimmungen .....                                   | Art. 57 ..... | 23        |
| Inkrafttreten .....  | Art. 58 ..... | 23        |

# BAUORDNUNG

## I. ALLGEMEINES

### Gegenstand und Zweck

Art. 1

- 1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im gemeindeeigenen und landesweiten Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

### Überkommunale Zusammenarbeit

Art. 2

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

### Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für die Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung, wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder
- 2 Die Gemeinde kann, gestützt auf Grundlagen, auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

### Förderung

Art. 4

- 1 Die Gemeinde kann Förderbeiträge an private Bau- und Planungsvorhaben ausrichten. Die Weisung richtet sich nach dem Reglement Förderbeiträge Dach- eindeckungen, Vorplätze, Retentionsmassnahmen, Energie und Trockenmauern (Anhang V). Sie kann insbesondere Bestrebungen zur Ortskernentwicklung, zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte unterstützen.

### Mehrwertabgabe

Art. 5

- 1 Bei Grundeigentümern, welchen aus Planungsmassnahmen in der Regel bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen oder Zonenplananpassungen besondere Vorteile bezüglich der zulässigen Ausnützung erwachsen, kann gestützt auf Art. 7

BauG eine Mehrwertabgabe des erzielten Mehrwertes zugunsten eines zweckgebundenen Fonds der Gemeinde eingefordert werden.

- 2 Der Mehrwert ergibt sich aufgrund der Differenz des Verkehrswertes des Grundstücks / der Liegenschaft unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwertes erfolgt mittels Gutachten durch eine unabhängige Fachstelle oder Fachperson für Liegenschaftsschätzungen.
- 3 Die Ausgleichsleistung wird fällig:
  - a) auf den Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung für die Überbauung des Grundstücks oder eines Teils davon;
  - b) in jedem Fall bei Veräusserung des Grundstücks oder eines Teils davon;
  - c) spätestens 10 Jahre nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme.
- 4 Die Mehrwertabgabe kann in Geld oder Bodenfläche erfolgen.
- 5 Die Mittel des Fonds bzw. die Bodenfläche oder eine wertgleiche Abtauschfläche müssen einem öffentlichen Zweck zugeführt werden und sollen soweit möglich einen sachlichen Zusammenhang mit der entsprechenden Planungsmassnahme aufweisen. Insbesondere verwendet die Gemeinde die Fondsmittel für Massnahmen zur gestalterischen Aufwertung in der Gemeinde.
- 6 Der Grundeigentümer hat die Pflicht, die durch die Mehrwertabgabe (Ausgleichsleistung) entstehenden (Grund)Lasten im Grundbuch eintragen zu lassen.

## **Behördenorganisation / Zuständigkeiten**

---

Baubehörde, Gemeinde und Beratung

Art. 6

- 1 Die Gemeinde ist zuständig für die Ortsplanung.
- 2 Die Gemeinde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

Raumplanungskommission

Art. 7

- 1 Die Gemeinde bestellt eine Raumplanungskommission, welche diese in Bau- und Planungsgeschäften wie Richt-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen, grösseren Bauvorhaben sowie Bauten in empfindlichen Gebieten berät.

- 1 Der Gemeinderat kann unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften der Bauordnung gewähren, soweit dies in seinen Wirkungskreis fällt.
- 2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

## II. RICHTPLANUNG

- 1 Gemeindeeigene und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem Gemeinderichtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Gemeinderichtplänen ist die Gemeinde.

## III. GRUNDORDNUNG

### 1. *Allgemeines*

- 1 Die Grundordnung der Gemeinde besteht aus der Bauordnung, dem Zonenplan, dem Gemeinderichtplan sowie den Überbauungs- und Gestaltungsplänen.

- 1 Zuständig für den Erlass und Änderung von Bauordnung und Zonenplan sowie Überbauungs- und Gestaltungsplänen ist der Gemeinderat.
- 2 Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Begünstigten abhängig machen.

## 2. Zonenplan

### A. Allgemeines

Festlegungen und Hinweise

Art. 12

- 1 Der Zonenplan ordnet in Ergänzungen zum übergeordneten Recht (BauG/BauV) die Nutzung des Gemeindegebiets. Er bezeichnet die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen, die Gefahrenzonen, die weiteren Zonen und die weiteren Festlegungen.
- 2 Er unterscheidet zwischen Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagernder Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, für welche eine Überbauungs- und Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird.
- 4 Im Zonenplan werden die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Spezialgesetzgebung festgelegt.
- 5 Der Zonenplan beinhaltet folgende Festlegungen und Hinweise:

Festlegungen

a) Bauzonen

- Dorfkernzone (ES II) Art. 18
- Kernzone (ES III) Art. 19
- Wohnzone A (ES II) Art. 20
- Wohnzone B (ES II) Art. 20
- Wohnzone C (ES II) Art. 20
- Zone für Dienstleistungen und Gewerbe (ES III) Art. 21
- Gewerbezone Austrasse (ES III) Art. 22
- Gewerbezone Blumenau (ES III) Art. 22
- Gewerbezone Hoval (ES III) Art. 22
- Gewerbezone Neusand (ES III/IV) Art. 22
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Art. 23
- Hüttenzone Heuberge Art. 24

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III) Art. 25
- Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung  
(Bauten und Anlagen) (ES III) Art. 26
- Rebwirtschaftszone Art. 27



|  |                |
|--|----------------|
| c) Schutzzonen und Gefahrenzonen                 |                |
| - Freihaltezone                                  | Art. 28        |
| - Grundwasser- und Quellschutzzone               | Art. 29        |
| - Gefahrenzonen ( <i>Reglement (Anhang IV)</i> ) | Art. 30        |
| d) Weitere Zonen                                 |                |
| - Schrebergartenzone                             | Art. 31        |
| - Reservezone                                    | Art. 32        |
| - Übriges Gemeindegebiet (ES III)                | Art. 33        |
| - Waldgebiet                                     | Art. 34        |
| e) Weitere Festlegungen                          |                |
| - Überbauungs- und Gestaltungsperimeter          | Art. 46        |
| - Spezialbauvorschriften                         | Art. 14 Abs. 5 |
| Hinweise   |                |
| - Naturschutzgebiet                              | Art. 35        |
| - Landschaftsschutzgebiet                        | Art. 36        |
| - Geschützte Bauten und Anlagen                  | Art. 37        |
| - Archäologischer Perimeter                      | Art. 38        |
| - Überbauungs- und Gestaltungspläne              | Art. 46        |

## **B. Bauzonen**

### **a) Bauweise**

Grundsatz Art. 13

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss BauG, BauV und Bauordnung. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind dem BauG zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit gesamthaft betrachtet ein ortsbaulich, architektonisch und landschaftlich besseres Ergebnis erreicht werden kann und dies im öffentlichen Interesse liegt. Längengrösse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmass dürfen verändert werden, aber die Maximalhöhe von 22 m nicht überschreiten. Nutzungsziffern können bei entsprechender Qualität in Überbauungs-

und Gestaltungsplänen um max. 20% erhöht werden. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 1 BO. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Überbauungs- oder Gestaltungsplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

| Art. | Zone  | AZ  |              | Grün-flächen-ziffer | Gebäudehöhe     |               | Gebäude-länge   | Dienstleistungs- und / o-der Gewerbe-anteil | Grenzabstand |                  | Lärm-empfindlich-keit |
|------|---|---|--------------|---------------------|-----------------|---------------|-----------------|---|--------------|------------------|-----------------------|
|      |   | Art. 42 BauG  | Art. 42 BauG | Art. 17             | Art. 40/41 BauG |               | Art. 40/41 BauG | Art. 18 - 22                                | Art. 16      |                  | Art. 29 USG           |
|      |   | min.  | max.         | min.                | min.④           | max.          | max.            | max.  | gross        | klein            | Stufe                 |
| 18   | Dorfkernzone  | min. Ausnützung entspricht 60% der max. Ausnützungsziffer | ①            | ①                   | ①               | ①             | ①               | 30%   | -            | -                | II                    |
| 19   | Kernzone  |   | 0,85         | -                   | 9 m             | 12 m          | 30 m            | 70%   | 5 m          | gemäss Baugesetz | III                   |
| 20   | Wohnzone A  |   | 0,75         | 30%                 | 9 m             | 12 m          | 30 m            | 30%   | 5 m          |                  | II                    |
| 20   | Wohnzone B  |   | 0,60         | 30%                 | 6 m             | 9 m           | 25 m            | 30%   | 5 m          |                  | II                    |
| 20   | Wohnzone C  |   | 0,50         | 30%                 | 6 m             | 9 m           | 20 m            | 30%   | 5 m          |                  | II                    |
| 21   | Zone für Dienstleistungen und Gewerbe                           |   | 1.00         | -                   | 10 m            | 14 m ②        | 30 m            | 100%  | 5 m          |                  | III                   |
| 22   | Gewerbezone Austrasse   |   | -            | -                   | 10 m            | 14 m ②        | -               | 50%   | 5 m          |                  | III                   |
| 22   | Gewerbezone Blumenau  |   | -            | -                   | 12 m            | 16 m          | -               | 50%   | 5 m          |                  | III                   |
| 22   | Gewerbezone Hoval   |   | -            | -                   | 10 m            | 14 m / 22 m ③ | -               | 50%   | 5 m          |                  | III                   |
| 22   | Gewerbezone Neusand   |   | -            | -                   | 12 m            | 22 m          | -               | 50%   | 5 m          |                  | III/IV                |
| 23   | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA                    |   | -            | -                   | -               | -             | -               | -   | 5 m          |                  | II/III                |
| 26   | Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung (Bauten und Anlagen) |   | -            | -                   | -               | -             | 22 m            | -   | -            |                  | 5 m                   |

- 1 Bei den mit ❶ - bezeichneten Zonen sind Bauvorhaben durch die Raumplanungskommission zu beurteilen.
- 2 Bei der mit ❷ - bezeichneten Gebäudehöhe wird ab Niveau Landstrasse gemessen.
- 3 Bei der mit ❸ - bezeichneten Gewerbezone Hoval gilt entlang der Landstrasse Vaduz – Balzers und entlang des Fussweges (Austrasse – Landstrasse) bis zum Binnenkanal bis auf eine Bautiefe von 30 m eine Gebäudehöhe von 14 m. Ab der Bautiefe von 30 m sind 22 m Gebäudehöhe zulässig. Die Gebäudehöhe wird ab Niveau Landstrasse gemessen.
- 4 Bei den mit ❹ - bezeichneten Zonen kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Ausnahmen von der Einhaltung der Minimalhöhen zulassen, oder eine reduzierte Bauhöhe bewilligen, wenn vom Bauherr ein statischer Nachweis erbracht wird, welcher belegt, dass eine spätere Aufstockung der Baute technisch möglich ist.
- 5 Bei den Wohnzonen A, B und der Kernzone kann der Dienstleistungs- und Gewerbeanteil entlang der Landstrasse Vaduz - Balzers beidseitig der Strasse bis auf eine Bautiefe von 30 m auf 100% der zulässigen Bruttogeschossfläche erhöht werden. In der Gewerbezone Austrasse und Hoval kann der Dienstleistungsanteil ebenfalls bis auf eine Bautiefe von 30 m auf 100% der zulässigen Bruttogeschossfläche erhöht werden.
- 6 Bei den Wohnzonen A und B entlang der Landstrasse Vaduz - Balzers gilt beidseitig der Strasse bis auf eine Bautiefe von 30 m die Empfindlichkeitsstufe III.
- 7 Unter Beachtung der Siedlungsstruktur und des Quartiercharakters kann der Gemeinderat eine Überschreitung des Dienstleistungsanteils in den übrigen Zonen bewilligen.

#### Ausnützungsziffer

#### Art. 15

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern (AZ) mit den maximalen Anteilen dürfen in der Regel nicht unter- bzw. überschritten werden.
- 2 Wird von einem nur teilweise überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die AZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.
- 3 Wird die zulässige AZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 40% unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende AZ auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

- 1 Der Grenzabstand ist - soweit nicht durch BauG, Richt-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen oder andere Planungsinstrumente festgelegt - abhängig von der Gebäudehöhe.
- 2 Es wird unterschieden zwischen grossem und kleinem Grenzabstand. Für die Gewerbezone gelten die baugesetzlichen Abstände.
- 3 Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Hauptwohnräume angewandt und gilt für die zugehörige Fassade der Hauptbaute. In Grenzfällen oder bei quadratischem Grundriss bestimmt die Gemeinde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade. Der grosse Grenzabstand beträgt generell 5.00 m.  
Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten mit einer Gebäudehöhe von höchstens 4.00 m inkl. allfälliger Geländer. Diese haben auf der Hauptgebäude-seite nur einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.
- 4 Der kleine Grenzabstand beträgt:
  - a) bis zu einer Gebäudehöhe von 7.00 m: mindestens 3.50 m;
  - b) bis zu einer Gebäudehöhe von 9.00 m: mindestens 4.00 m;
  - c) bis zu einer Gebäudehöhe von 12.00 m: mindestens 5.00 m.
- 5 Bei Bauten, die eine grössere Gebäudehöhe als 12.00 m aufweisen dürfen, gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Grünflächenziffern (GFZ) sind minimal einzuhalten.

## **b) Zonenvorschriften**

- 1 Die Dorfkernezone umfasst die älteren Dorfteile, deren Charakter in Funktion und Erscheinung erhalten bleiben soll (Anhang I). Sie ist vor allem für Wohnbauten vorgesehen.
- 2 Immissionsarmes Gewerbe und Dienstleistungen können bewilligt werden, sofern diese Bauten und ihr Betrieb dem speziellen Charakter des alten Dorfteiles entsprechen. Diese Nutzungen sind vor allem im Erdgeschossbereich anzuordnen, wobei der Anteil von 30% an der Gesamtnutzung nicht überschritten werden soll.

## Kernzone

Art. 19

- 1 Die Kernzone ist für Wohnnutzungen sowie Geschäftsbauten mit angemessenem Wohnanteil bestimmt. In der Kernzone soll die Entwicklung eines Ortszentrums gefördert werden.
- 2 Immissionsarmes Gewerbe und Dienstleistungen sind bis zu 70% der Bruttogeschossfläche zulässig, sofern diese Bauten und/oder der Betrieb der Anlagen die Siedlungsstruktur und den Quartiercharakter nicht beeinträchtigen.

## Wohnzonen

Art. 20

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind bis 30% der Ausnützung zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

## Zone für Dienstleistungen und Gewerbe

Art. 21

- 1 Die Zone für Dienstleistungen und Gewerbe ist für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Immissionsarmes Gewerbe und Wohnraum sind nach Massgabe von ortsplannerischen Grundsätzen zulässig.
- 2 Für die Zone erlässt der Gemeinderat einen Überbauungsplan mit speziellen Vorschriften zur Gestaltung, Bauweise und zur örtlichen Festlegung der verschiedenen Nutzungsarten.

## Gewerbebezonen

Art. 22

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Gestattet sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebs- oder Grundeigentümer. Die Gewerbezone umfasst folgende 4 Teilgebiete:
  - Gewerbezone Austrasse (GA)
  - Gewerbezone Blumenau (GB)
  - Gewerbezone Hoval (GH)
  - Gewerbezone Neusand (GN)
- 2 Dienstleistungsbetriebe sind bis zu 50% der maximalen Bruttogeschossfläche zulässig. Die Dienstleistungsbetriebe dürfen nur entlang den Strassen angeordnet werden.
- 3 Die Gemeinde kann eine Überschreitung dieses Anteils bewilligen, wenn ein Eigenbedarf besteht. Der Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen. Private Bauten und Anlagen sind in dieser Zone nicht zulässig.
- 2 Privatgrundstücke können der in der ZöBA vorgesehenen Nutzung erst zugeführt werden, wenn sie die Gemeinde erworben hat oder wenn mit dem Eigentümer eine die Nutzung betreffende Vereinbarung abgeschlossen ist.
- 3 Die öffentlichen Bauten und Anlagen haben den Zonencharakter der unmittelbar angrenzenden Zonen angemessen zu berücksichtigen.
- 4 Das Gebiet Heilos ist eine ZöBA, die auf die Ausübung von Motorsport beschränkt ist. Durch diese Nutzung darf keine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers eintreten und die öffentliche Wasserversorgung muss auch beim Bau eines künftigen Pumpwerks im Damm gewährleistet sein, andernfalls ist die gegenständliche Zonierung zu überprüfen.

- 1 Die Hüttenzone Heuberge dienen der Sicherung und der geordneten Weiterentwicklung der Heuberghütten in den Gebieten Magrül, Maschera, Münz, Platta und Tuas.
- 2 Innerhalb dieser Zonen dürfen bestehende Heuberghütten und zugesicherte Hüttenrechte gemäss den vom Gemeinderat erlassenen Spezialbauvorschriften für Ferienzwecke überbaut, umgebaut und genutzt werden.
- 3 Die fünf Hüttenzonen sind im Zonenplan als Übersicht und pro Gebiet in den zu berücksichtigenden Bestimmungen detailliert dargestellt (Anhang II).
- 4 Soweit ausserhalb der Hüttenzonen bereits für Ferienzwecke umgewandelte Heuhütten bestehen, dürfen diese weiter genutzt werden. Ein Aus- und Weiterbau oder ein Wiederaufbau sind ausser für landwirtschaftliche Zwecke nicht zulässig.
- 5 Heuhütten ausserhalb der Hüttenzonen, die bereits zu Ferienzwecken ausgebaut sind, können im Falle einer Zerstörung durch Elementarereignisse in den Hüttenzonen Münz oder Platta wiederaufgebaut werden. Die zerstörte oder teilweise zerstörte Hütte ist vollständig abzureissen, bevor die Ersatzbaute erstellt wird. In jedem Falle ist dann das bisherige Hüttenrecht aufzuheben.
- 6 Sofern ein Eigentümer seine ausserhalb der Hüttenzonen gelegene Heuhütte zu Ferienzwecken auszubauen beabsichtigt, dies aber nicht möglich ist, so kann er eine Verlegung seines Rechts in die Hüttenzone Münz oder Platta beantragen.

- 7 Der Gemeinderat erlässt für die Weiterentwicklung der Hüttenzonen spezielle Bauvorschriften (Anhang III).

### **C. Landwirtschaftszonen**

#### Landwirtschaftszone

Art. 25

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Flächen, die sich für die dauernde landwirtschaftliche und bodenabhängige Nutzung, insbesondere Ackerbau und Viehzucht, eignen.
- 2 Neubauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind, sind ausschliesslich in speziell gekennzeichneten Gebieten (überlagerte Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung) zulässig.
- 3 In den bestehenden Bauten ausserhalb dieser speziell gekennzeichneten Gebiete darf die bisherige Nutzung weitergeführt werden. Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind nicht zugelassen. Werterhaltende Sanierungen ohne Nutzungsänderung dürfen vorgenommen werden.

#### Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung (Bauten und Anlagen)

Art. 26

- 1 Innerhalb der überlagerten Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung können landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zugelassen werden.
- 2 Als landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten insbesondere:
  - landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit Wohnhaus;
  - landwirtschaftliche Maschinen- und Geräteschuppen;
  - landwirtschaftliche Lagerhäuser für landwirtschaftliche Produkte;
  - Bauten und Anlagen, die den Bestimmungen der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten, nach dem Landwirtschaftsgesetz entsprechen.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Gemeinde und die Baubehörde treffen die nötigen Anordnungen bezüglich Gestaltung, Stellung und Grösse der Bauten.

#### Rebwirtschaftszone

Art. 27

- 1 Die Rebwirtschaftszone darf nur zu rebwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Standortgebundene Bauten und Nutzungen im Sinne von Abs. 2 sind zulässig.
- 2 In der Rebwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Es sind nur Bauten mit einer maximalen



Grösse von 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3.00 m gestattet. Unterkellerungen sind nicht zulässig. Ebenso ist eine Wohnnutzung untersagt.

#### **D. Schutz- und Gefahrenzonen**

##### Freihaltezone

Art. 28

- 1 Die Freihaltezonen umfassen diejenigen Flächen, die von jeglicher Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen:
  - der Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder;
  - der Freihaltung von Aussichtslogen;
  - der Gliederung des Siedlungsgebietes, insbesondere der Trennung von Wohn- und Industriegebieten;
  - der Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten.

##### Grundwasser- und Quellschutzzonen

Art. 29

- 1 Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone bedürfen Bauvorhaben und Eingriffe der Beurteilung und Bewilligung der zuständigen Fachbehörde.
- 2 Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässervorkommen gewährleistet ist.

##### Gefahrenzonen

Art. 30

- 1 Die Gefahrenzonen gemäss Naturgefahrenkarte bezeichnen die durch Naturgefahren wie Lawinen, Steinschlag, Rufen, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse gefährdeten Gebiete.
- 2 Als Grundlage für die Beurteilung der Gefährdung dient die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Triesen, auf deren Grundlage der Gefahrenzonenplan erstellt wird. Danach wird zwischen folgenden Gefahrenzonen unterschieden:
  - Rote Zone (Verbotzone, erhebliche Gefährdung)
  - Blau plus Zone (verschärfte Auflagenzone, mittlere Gefährdung)
  - Blaue Zone (Auflagenzone, mittlere Gefährdung)
  - Gelbe Zone (Hinweiszone, geringe Gefährdung)
  - Weisse Zone (keine Gefährdung)
  - (Im Zonenplan sind nur die Rote Zone, die Blau plus Zone und die Blaue Zone dargestellt)
- 3 Die Einzelheiten werden durch ein besonderes Reglement Gefahrenzonen (Anhang IV Bauordnung) geregelt.

## **E. Weitere Zonen**

### Schrebergartenzone

Art. 31

- 1 Die Schrebergartenzone dient der Schaffung und Erhaltung zusammenhängender durchgrünter Gartenanlagen im Rahmen der Freizeitgestaltung.
- 2 Die Nutzung und die Gebäudeabmessungen sind in einem eigenen Reglement geregelt.
- 3 Mit Ausnahme eines eingeschossigen Gemeinschaftsbaus mit einer Gebäudegrundfläche von max. 12 m auf 6 m sind nur Bauten in Leichtbauweise wie Gartenhäuschen und -lauben sowie Einstellräume für Geräte zur Bewirtschaftung des Bodens mit max. 12 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und überdecktem Platz (13 m<sup>2</sup>), zulässig. Die Gesamtgrundfläche kann somit max. 25 m<sup>2</sup> betragen. Die Gebäudehöhe darf 2.50 m nicht überschreiten. Die Bauten haben gegenüber der Grenze den baugesetzlichen und untereinander einen Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten. Bauten und Anlagen haben sich in die Gesamtanlage zu integrieren und dürfen das Gesamtbild nicht stören.

### Reservezone

Art. 32

- 1 Die Reservezone umfasst Flächen, deren konkrete Nutzungszuordnung planungsrechtlich zu einem späteren Zeitpunkt geregelt wird.
- 2 Der Gemeinderat kann mit Zustimmung der Regierung Teile des Reservegebietes einer bestimmten Zone zuordnen, sofern dies nach dem ortsplanerischen Entwicklungsstand begründet ist und die öffentlichen Interessen entsprechend berücksichtigt werden.
- 3 Zuordnungen von Teilen der Reservezone zur Bauzone sind in Abstimmung mit dem ortsplanerischen Entwicklungskonzept möglich.

### Übriges Gemeindegebiet

Art. 33

- 1 Dem übrigen Gemeindegebiet sind jene Flächen zugeordnet, die weder einer Bauzone noch Zonen anderer Nutzung zugeteilt sind. Hier ist grundsätzlich nur die bisherige Nutzungsart zulässig.
- 2 Neubauten sind grundsätzlich ausgeschlossen. Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind bis zu 30% des bestehenden Bauvolumens möglich, soweit sie den Zonencharakter nicht beeinträchtigen.

- 1 Das Waldgebiet ist dem sachlichen und rechtlichen Geltungsbereich durch das Waldgesetz mit zugehörigen Verordnungen geregelt.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Gemeinde und die Baubehörde treffen die nötigen Anordnungen bezüglich Gestaltung, Stellung und Grösse der Bauten.

## **F. Hinweise**

- 1 Die Abgrenzung und die Nutzungseinschränkungen für das Gebiet „Matilaberg“ sind in der Verordnung LGBl. 2011 Nr. 521 über das Naturschutzgebiet „Matilaberg“ geregelt.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Naturschutzgesetzgebung.

- 1 Die Abgrenzung und die Nutzungseinschränkungen für das Gebiet „Periol – Bofel – Neufeld – Unera Forst“ sind in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Periol – Bofel – Neufeld – Unera Forst“ geregelt.
- 2 Die Abgrenzung und die Nutzungseinschränkungen für das Gebiet „Wesa - Fokswinkel“ sind in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wesa – Fokswinkel“ geregelt.
- 3 Neue Bauten und Anlagen sind nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn sie dem Schutzziel nicht entgegenstehen. Vorbehalten sind insbesondere Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem anderen Standort ausserhalb der Bereiche mit Landschaftsschutz nicht zumutbar ist, sowie standortgebundene Bauten und Anlagen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des BauG erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist ohne eine Nutzungsänderung zulässig.

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

- 1 Im Archäologischen Perimeter sind jene Flächen innerhalb der Gemeinde ausgewiesen, in denen archäologische Kulturrelikte entweder vermutet oder vorhanden sind.
- 2 Grundlage für die Definition der Flächen sind die Erkenntnisse, die aufgrund der Erforschung erlangt wurden. Der Perimeter dient dem Schutz des kulturellen Erbes im Boden. Bodeneingriffe sowohl bei Hoch- wie auch bei Tiefbauvorhaben bedürfen einer engen Zusammenarbeit mit der Landesarchäologie. Es gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 23 KGG)

### 3. Gestaltung

#### A. Allgemeines

- 1 Der Zonenplan oder die Überbauungs- und die Gestaltungspläne können folgende Festlegungen enthalten:

##### Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- *Schutzbereich* Art. 40
- *Erhaltungsbereich* Art. 41
- *Gestaltungsbereich Dorfkernzone* Art. 42
- *Siedlungsbereiche entlang Landstrasse* Art. 43
- *Weitere Gestaltungsbereiche* Art. 44
- *Baulinien und anbaupflichtige Baulinien* Art. 45

#### B. Gestaltungsbereich im Siedlungsraum

- 1 Als Schutzbereich werden Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur bezeichnet. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.

- 2 Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Gebäudeteile sind zu unterhalten. Bei Abbruch eines Gebäudes ist ein Ersatzprojekt vorzulegen, das sich an der bestehenden Bausubstanz orientiert in Lage, Volumen und Stellung. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und Aussen zu wahren; bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
- 3 Vom Schutz ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Bauten oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid und gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege.
- 4 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese bezieht das Amt für Kultur Abt. Denkmalpflege und Abt. Archäologie des Landes mit ein.

#### Erhaltungsbereich

#### Art. 41

- 1 Als Erhaltungsbereich werden Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume bezeichnet, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Bei Abbruch eines Gebäudes ist ein Ersatzprojekt vorzulegen, das sich an der bestehenden Bausubstanz orientiert in Lage, Volumen und Stellung. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neue Gebäude sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.
- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege des Landes.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Gemeinde und Baubehörde anzumelden.

#### Gestaltungsbereich Dorfkernzone

#### Art. 42

- 1 Bei der Planung eines neuen Bauvorhabens im Gestaltungsbereich Dorfkernzone ist insbesondere auf die Stellung der bestehenden Baukörper Rücksicht zu nehmen. Entsprechende Freiräume zwischen den Bauten sind vorzusehen.
- 2 Das ortsübliche Giebeldach mit einer Dachneigung von mindestens 25° und der Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln ist zwingend vorgeschrieben. Dacheinschnitte, und Dachaufbauten sind auf das notwendige Mass zu beschränken.

- 3 Vorspringende Balkone an Fassaden, die vom Strassenraum einsehbar sind, sind nicht zulässig.
- 4 Fenstergrössen und -formen sind an die in diesem Gebiet vorherrschenden Formate anzupassen. Gross dimensionierte Fensterfronten zum Strassenraum sind nicht zulässig.
- 5 Die farbliche Ausgestaltung der Gebäudeaussenhülle ist der Gemeinde und der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Die Gebäudekörper sollen grundsätzlich in Weissgrau-Tönen gehalten werden. Farbige Gebäudeteile (auch Fenster, Tore, etc.) sind zulässig, dürfen aber das Gesamtbild des Gebietes nicht beeinträchtigen.
- 6 Die Umgebungsgestaltung hat sich an den in diesem Gebiet vorherrschenden traditionellen Details zu orientieren. Hofzufahrten und Innenhöfe sind mit einer Natursteinpflasterung oder mit feinen Kiesbelägen zu versehen. Differenzmauerwerke sind in einem traditionellen Charakter auszuführen. So sind z.B. Mauern aus glattem Sichtbeton, aus Betonfertigelementen oder in Form von grossen Natursteinblöcken nicht zulässig.

---

#### Siedlungsbereich entlang Landstrasse

Art. 43

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

---

#### Weitere Gestaltungsbereiche

Art. 44

- 1 Neubauten in den Wohnzonen B und C, welche im Nahbereich der Dorfkernzone erstellt werden sollen, haben sich an den Gestaltungsvorschriften für den Gestaltungsbereich Dorfkernzone zu orientieren. In diesen Bereichen ist zwingend ein Vorprüfungsverfahren durchzuführen.

---

#### Baulinien und anbaupflichtige Baulinien

Art. 45

- 1 Baulinien und anbaupflichtige Baulinien können in Überbauungs- und Gestaltungsplänen festgelegt werden.

## C. Planungsinstrumente

### Überbauungsplan und Gestaltungsplan

Art. 46

- 1 Gestützt auf Art. 21 und 24 BauG kann die Gemeinde für ein bestimmt umgrenztes Gebiet einen Überbauungsplan, Gestaltungsplan und/oder Spezialbauvorschriften erlassen. Es gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.
- 2 Bei Planung und Überbauung einer grösseren zusammenhängenden und sinnvoll begrenzten Fläche in verdichteter Bauweise in einem Überbauungsplan oder in einem Gestaltungsplan können von der Bauordnung abweichende Sonderbestimmungen nach Baugesetz zur Anwendung gelangen. Abweichungen sind möglich für Projekte mit überdurchschnittlicher architektonischer, ortsbild- und landschaftsgestalterischer Qualitäten resp. wenn die nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:
  - a) qualitativ hochstehende Bauweise;
  - b) zweckmässige Etappierung;
  - c) haushälterische Bodennutzung;
  - d) effiziente Erschliessung (optimierte Parkierung, Regelung Langsamverkehr);
  - e) qualitativ hochstehende Umgebungsgestaltung;
  - f) Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen (Spiel- und Ruheplätze);
  - g) Zweckmässige Lösungen für die Umweltbelange (Energie, Lärm, Luft, Natur).
- 3 Der Gemeinderat kann Bereiche festlegen, in denen Überbauungs- oder Gestaltungspläne zwingend verlangt (zugelassen) werden. Die Bezugsfläche von allen Überbauungs- oder Gestaltungsplänen ist unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Zielsetzungen, der haushälterischen Bodennutzung und den in Abs. 2 formulierten Bedingungen festzulegen.
- 4 Die zulässigen Abweichungen bei qualitativ hochstehender Überbauungs- oder Gestaltungsplanung sind: Veränderung der Nutzungsanteile Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, die Erhöhung der Ausnützung um max. 20%, die Etappierung, die Reduktion der Pflichtparkplätze verbunden mit einem gemäss Baugesetz möglichen Mobilitätskonzept.
- 5 Der Gemeinderat trifft mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen betreffend Realisierungszeitraum und Dienstbarkeiten.

### Ortsbildinventar

Art. 47

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

## IV. BAUVORSCHRIFTEN

### A. Bauvoraussetzungen

Voraussetzung für die Baureife

Art. 48

- 1 Die ortsplanerischen Bestimmungen im Sinne von Art. 37 Abs. 2 Bst. a BauG sind eingehalten, wenn das Grundstück:
  - zonenkonform und nach den gestalterischen Vorgaben der Bauordnung überbaut werden kann;
  - die Erschliessungsvorgaben gemäss Generellem Wasserversorgungsprojektplan und Generellem Entwässerungsplan erfüllt sind;
  - die Vorgaben von allfälligen Überbauungs- und Gestaltungsplänen berücksichtigen;
  - die Vorgaben allfälliger Spezialbauvorschriften eingehalten;
  - gemäss den Vorschriften der Verordnung zum Störfallgesetz (Störfallverordnung) sowie dem Rohrleitungsgesetz (Gesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- und Treibstoffe) hinsichtlich der Gashochdruckleitung überprüft wurde und
  - alle relevanten Gemeindereglemente eingehalten werden können.

### B. Gestaltung

Allgemeine Vorschriften

Art. 49

- 1 Neu-, Um- und Anbauten sind mit Rücksicht auf Struktur und Massstab der vorhandenen Altbausubstanz einzufügen.
- 2 Die Baukörperstellung, kubische Gliederung, Materialwahl und Farbgebung ist unter besonderer Berücksichtigung der Aussenräume und der landschaftlich-topografischen Gegebenheiten weitgehend auf die charakteristischen Merkmale der ortsüblichen Bauweise abzustimmen.
- 3 Im Interesse des Ortsbild-, Natur- und Umweltschutzes kann die Gemeinde detaillierte, gestalterische Auflagen vorschreiben.
- 4 Dauerhafte Ablagerungen von Siloballen innerhalb der Bauzonen, welche das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind nicht gestattet.



- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Dorfkernzone sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 25° – 45° zulässig.
- 3 In den übrigen Zonen sind geneigte Dächer wie Giebel- und Pultdächer als auch Flach- und Tonnendächer zulässig. Diese können auch für Anbauten und Kleinbauten bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche gestattet werden.
- 4 In der Nachbarschaft erhaltenswerter Objekte können im Interesse des Ortsbild- oder Denkmalschutzes bestimmte Dachformen vorgeschrieben werden.
- 5 Abweichungen vom Giebeldach gemäss Abs. 2 sind möglich, wenn die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.
- 6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
- 7 Bei geschützten oder erhaltenswerten Bauten besteht kein Anspruch auf die Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung des Amtes für Kultur Abt. Denkmalpflege des Landes vorliegt.

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern, Zyklopenmauern sowie hinterfüllte Mauern sind insbesondere im flachen Gelände nicht zulässig. Bei topografisch bedingten Hangstützmassnahmen sind die notwendigen Mauern in abgestufter Bauweise bis auf maximal 3 m Höhe erlaubt und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Gemeinde kann Wiederherstellungspläne des Geländeverlaufs verlangen.
- 3 Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Wände, Geländer und Hecken haben sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen. Die Gemeinde kann Einfriedungen und Bepflanzungen entlang der Gemeindestrassen untersagen oder beseitigen

lassen, soweit dies die Verkehrssicherheit erfordert. Die Abstände sind dem BauG zu entnehmen.

#### Reklamen und Antennen

Art. 52

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sowie Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Standorte dieser Anlagen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Der Gemeinderat erlässt zudem für Reklameanlagen spezielle Bauvorschriften (Anhang VIII).

#### Alternative Energiegewinnungsanlagen

Art. 53

- 1 Der Gemeinderat erlässt für die alternative Energiegewinnung spezielle Bauvorschriften (Anhang VI).

#### Schutz vor schädlichem und lästigem Lärm

Art. 54

- 1 Der Schutz vor schädlichem und lästigem Lärm erfolgt gemäss der Vorgaben der Lärmschutzverordnung (LSV) und der Umweltschutzgesetzgebung (USG).

### **C. Erschliessung**

#### Allgemeine Vorschriften

Art. 55

- 1 Die Gemeinde kann für Anschlüsse von Grundstücken an die öffentlichen Werkleitungen Anschluss- und Benutzungsgebühren erheben.
- 2 Gebühren (Anschlussgebühren, Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau und den Betrieb von Ver- und Entsorgungsanlagen der Grund-, Grob- und der Feinerschliessung. Die Gebühren können verursachergerecht ausgestaltet werden.
- 3 Die Gemeinde erlässt dafür die nötigen Reglemente.

### **V. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### Vollzug

Art. 56

- 1 Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat.

- 2 Betreffend Verantwortlichkeit, Zuwiderhandlung und Strafbestimmungen gelten die Bestimmungen des BauG.
- 3 Die Gemeinde überprüft periodisch, in der Regel alle acht Jahre, die Planungsmittel der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

#### Gesetzliche Bestimmungen

Art. 57

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

#### Inkrafttreten

Art. 58

- 1 Diese Bauordnung tritt nach Genehmigung durch die Regierung des Fürstentums Liechtenstein mit der Kundmachung in Kraft und ersetzt diejenige vom 15. Dezember 2015.

Triesen, 21. August 2013

Vaduz, 24. September 2013

GRB 026-02-2013 vom 19. Februar 2013  
GRB 186-09-2013 vom 03. Juli 2013

LNR 2013-799 BNR 2013/1513 REG 3032

Gemeinde Triesen  
Günter Mahl, Gemeindevorsteher

Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
Adrian Hasler, Regierungschef

Änderung

Triesen, 15. Dezember 2015

Vaduz, 15. März 2016

GRB 340-18-15 vom 15. Dezember 2015

LNR 2016-318 BNR2016/368 REG 3032

Gemeinde Triesen  
Günter Mahl, Gemeindevorsteher

Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
Adrian Hasler, Regierungschef

Änderung

Triesen, 4. Juni 2019

Vaduz, 15. Oktober 2019

GRB 168-07-19 vom 4. Juni 2019  
Gemeinde Triesen

LNR 2019-323 BNR2019/1353 REG 3032

Daniela Wellenzohn-Erne, Gemeindevorsteherin

Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
Adrian Hasler, Regierungschef

Änderung  
Triesen, 25. August 2020

GRB 311-11-20 vom 25. August 2020

Gemeinde Triesen  
Daniela Wellenzohn-Erne, Gemeindevorsteherin

Vaduz, 12. Januar 2021

LNR 2020-1839 BNR 2021/16 AP 333.2

Regierung des Fürstentums Liechtenstein  
Adrian Hasler, Regierungschef