



**ESCHEN
NENDELN**

BAUORDNUNG

der Gemeinde Eschen-Nendeln

Amtliche Kundmachung

18. Februar 2002

Inkrafttreten

18. Februar 2002

Gemeinde Eschen
Gemeindeverwaltung
St. Martins-Ring 2
FL-9492 Eschen
T +423 377 50 10
www.eschen.li

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	Seite
Art. 1	Ziele und Grundsätze	5
Art. 2	Örtlicher Geltungsbereich	5
Art. 2bis	Mobilitätskonzept	6
Art. 3	Vorgesuchsprüfung	6
Art. 4	Überbauungsrichtplan (ÜR)	7
Art. 5	Überbauungsplan (ÜP)	7
Art. 6	Realisierungsplan der Erschliessungsmassnahmen	8
B	Zonenvorschriften	Seite
Art. 7	Kernzone (K)	8
Art. 8	Wohnzone (A)	8
Art. 9	Wohnzone (B)	10
Art. 10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Ö)	10
Art. 11	Schrebergartenzone (SG)	10
Art. 12	Industrie- und Gewerbebezonen Brühl (IB), Nendeln (IN), Schaanerstrasse (IS) Tiergarten (IT),	11
Art. 13	Zonen mit Planungspflicht (ÜR, ÜP)	11
Art. 14	Reservezone (RZ)	12
Art. 15	Übriges Gemeindegebiet (ÜG)	13
Art. 16	Landwirtschaftszonen (LW)	13
Art. 17	Freihaltezone (FH)	14
Art. 18	Forstwirtschaftliche Zone (F)	14
Art. 19	Naturschutzgebiete (NS)	14
C	Bau- und Gestaltungsvorschriften	Seite
Art. 20	Nutzungs- und Baumasse	14
Art. 21	Grenzabstände	16
Art. 22	Gestaltung	16
Art. 23	Dachform	18
Art. 24	Erhaltenswerte Gebäude	18
Art. 25	Terrainveränderungen	18
Art. 26	Ein- Ausfahrten	19
Art. 27	Bepflanzung	19

D Verfahrensvorschriften		Seite
Art. 28	Vollzug	20
Art. 29	Ausnahmen	20
Art. 30	Übergangsbestimmung	20
Art. 31	Inkrafttreten	20
 Anhang		 Seite
I	Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen in der Wohnzone B	22
II	aufgehoben	
III	aufgehoben	
IV	Terrainveränderung in Beziehung zum öffentlichen Eigentum	23
V	Terrainveränderung	24
VI	Terrainveränderung in Beziehung zum Privateigentum	24

A **Allgemeine Bestimmungen**

Art. 1

Ziele und Grundsätze

1. Öffentliche, wie private Planungsmassnahmen, Bauten und Anlagen orientieren sich an den Zielen und Grundsätzen der Orts- und Landesplanung, insbesondere:

- a) Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- b) Gestaltung von Siedlungsräumen
- c) Hohe Architekturqualität für Bauten und Anlagen
- d) Gute Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft und die Siedlungspflege
- e) Zweckmässige Zuordnung von Arbeits- und Wohnplätzen
- f) Sicherung des landwirtschaftlichen Kulturlandes
- g) Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, Förderung des Energiesparens, sowie Einsatz erneuerbarer Energieträger.

2. Die Planungsmittel dienen dem zielgerichteten Vollzug der Ortsplanung. Baugesetz, Bauordnung, Zonenplan, Umlegungs- und Überbauungspläne, Richt-pläne sowie weitere Planungsmittel dienen der geordneten, ortsbaulich wie gestalterisch guten Entwicklung der Gemeinde, einer zweckmässigen Ausnützung des verfügbaren Baulandes, sowie einer ökonomischen Verwendung der öffentlichen Mittel.

Art. 2

Örtlicher Geltungsbereich

1. Die Bauordnung gilt im ganzen Gemeindegebiet. Der Zonenplan ist integrierender Bestandteil der Bauordnung.

2. Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen unterteilt:

a)	Kernzone	K
b)	Wohnzone	A
c)	Wohnzone	B
d)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Ö
e)	Schrebergartenzone	SG
f)	Industrie- und Gewerbezone: Brühl	IB
g)	Industrie- und Gewerbezone: Tiergarten	IT
h)	Industrie- und Gewerbezone: Nendeln	IN
i)	Industrie- und Gewerbezone: Schaanerstrasse	IS
j)	Zonen mit Planungspflicht	ÜR, ÜP
k)	Reservezone	RZ
l)	Übriges Gemeindegebiet	ÜG
m)	Landwirtschaftszone	LW
n)	Freihaltezone	FH
o)	Forstwirtschaftliche Zone	F
p)	Naturschutzgebiet	NS

Art. 2bis¹

Mobilitätskonzept

Bei Neuüberbauungen sowie bei Um- und Zubauten oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude in den Bereichen Wohnzone A, Kernzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Industrie- und Gewerbezone ist von der Bauherrschaft im Zuge des Bewilligungsverfahrens vorgängig ein umfassendes Mobilitätskonzept entsprechend der Wegleitung für Mobilitätskonzepte vom 20. Oktober 2010 der Gemeinde Eschen beizubringen.

Art. 3

Vorgesuchsprüfung

Die Ziele und Grundsätze müssen bei der Planung in einem frühen Zeitpunkt mitberücksichtigt werden. Für jedes Bauvorhaben, das gemäss Baugesetz ein Bewilligungsverfahren notwendig ist, soll das Vorprojekt der Gemeindebauverwaltung zur Stellungnahme vorgelegt werden. Auf Antrag werden Ausnahmen und Grundsatzentscheide durch den Gemeinderat behandelt.

¹ Art. 2bis^{bis} hinzugefügt durch RA 2011/1600-3032-ZB

Art. 4

Überbauungsrichtplan (ÜR)

1) Im Rahmen der Ortsplanung stellt der Gemeinderat nach Bedarf für bestimmte Gebiete Überbauungsrichtpläne auf. Darin werden die Grundzüge der künftigen ortsbaulichen Entwicklung und Überbauung festgelegt. Der Überbauungsrichtplan regelt insbesondere die Siedlungs- und Nutzungsstruktur mittels Festlegung von Bau- und Freiflächen, Stellung, Form und kubischer Gliederung der Gebäude, sowie die Grundsätze der Gestaltung der Gebäude, der Frei- und Zwischenräume, Bepflanzung, Erschliessung und Parkierung.

2) Die Gemeinde unterrichtet die betroffenen Grundeigentümer über Zielsetzungen, Inhalt, Ablauf und Stand der Richtpläne und ermöglicht so eine rechtzeitige Mitwirkung.

3) Überbauungsrichtpläne werden von der Regierung genehmigt und danach durch die Gemeinde kundgemacht. Sie sind für die Behörden wegleitend. Überbauungsrichtpläne entfalten ihre Rechtswirkung auf den Grundeigentümer nur indirekt, indem die Durchsetzung im Rahmen von Überbauungsplänen und im Baubewilligungsverfahren erfolgt.

4) Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, Überbauungspläne, Baulandumlegungen, Erschliessungsmassnahmen usw. sind in Übereinstimmung mit den Überbauungsrichtplänen auszuführen.

Art. 5

Überbauungsplan (ÜP)

1) Grundlage für die Ausarbeitung eines Überbauungsplanes ist in der Regel das Vorliegen eines Überbauungsrichtplanes. Planungsperimeter und Inhalt des Überbauungsplanes werden vorgängig der Bearbeitung durch den Gemeinderat in Koordination mit der Regierung und in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern festgelegt. Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 12 und 13 der Verordnung zum Baugesetz.

2) Die Kosten privater Überbauungspläne werden von den beteiligten Grundeigentümern getragen.

3) Überbauungspläne haben eine hohe siedlungsbauliche und architektonische Qualität auszuweisen und das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern.

Art. 6

Realisierungsplan der Erschliessungsmassnahmen

Um eine koordinierte und wirtschaftliche Erschliessung des Siedlungsgebietes zu erreichen, stellt die Gemeinde einen Realisierungsplan für den etappenweisen Ausbau auf. Dieser regelt:

- a) Abgrenzung und Umfang der einzelnen Erschliessungsgebiete;
- b) die Reihenfolge der Erschliessungen;
- c) Gebiete für die Baulandumlegungen notwendig sind.

B Zonenvorschriften

Art. 7

Kernzone (K)

Die Kernzone K ist für die Entwicklung eines zentrumsnahen Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebietes bestimmt. Der Überbauungsrichtplan mit Reglement bildet die Planungsgrundlage.

Art. 8

Wohnzone (A)

- 1) Diese Zone umfasst Flächen:
 - a) für Wohnbauten;
 - b) für das Quartier erforderliche öffentliche Einrichtungen;
 - c) für nicht störende Gewerbe, deren Bruttogeschossfläche ist auf max. 30% begrenzt.

2) Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros, Geschäfte, Friseure, Ateliers, Praxen usw., die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

3) Entlang den Hauptverkehrsstrassen Essanestrasse, Kohlplatz, Rheinstrasse, Feldkircher Strasse und Churer Strasse wird ein Nutzungsbereich für Wohnen, Dienstleistung- und Gewerbe festgelegt. Dienstleistungs- und Gewerbenutzung sind vorwiegend in der ersten Bautiefe, Wohnnutzung in der zweiten Bautiefe anzuordnen. Entlang der Hauptstrassen ist eine Baumassenverdichtung zugunsten einer lockeren Überbauung im rückwärtigen Bereich vorgeschrieben. Die Gestaltung der Baukörper und der Aussenräume ist frühzeitig in Koordination mit den Baubehörden vorzunehmen. Je nach bestehender oder geplanter Strassenflucht können Abweichungen von den Strassenabständen vorgeschrieben oder gestattet werden.

4) Dieser Nutzungsbereich umfasst Flächen:

- a) für Wohnungen, Dienstleistungs- sowie mässig störende Gewerbebetriebe. Für Wohnungen ist der Nachweis zu erbringen, dass durch geeignete Schutzmassnahmen die Einwirkungen auf ein erträgliches Mass vermindert werden;
- b) die Wohnnutzung kann in der ersten Bautiefe (ca. 20m) 70% betragen. Die Baubehörden können in der Beurteilung des Einzelfalles abweichende Regelungen zulassen;
- c) in der ersten Bautiefe (ca. 20m) kann die Ausnutzungsziffer AZ auf 0.80 erhöht werden;
- d) für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe kann in der ersten Bautiefe (ca. 20m) die Nutzung auf bis zu 100% der Bruttogeschossfläche ausgedehnt werden. Für unterirdische Lager und Archive kann die Ausnutzungsziffer max. um 20% erhöht werden;
- e) für das Quartier erforderliche öffentliche Einrichtungen.

5) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Geschäfts- Handwerks- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen und solche, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend und sind deshalb nicht zulässig.

6) Es ist eine dreigeschossige Bauweise vorgeschrieben. In der ersten Bautiefe wird das Erdgeschoss für kunden- und publikumsattraktive Nutzungen konzipiert und als erhöhtes Sockelgeschoss ausgebildet.

7) Die Zu- und Wegfahrt der Garagen und Abstellplätze ist auf einen Anschluss an die öffentliche Strasse zu beschränken. Eine gemeinsame Erschliessung benachbarter Parzellen kann vorgeschrieben werden.

Art. 9
Wohnzone (B)

- 1) Diese Zone umfasst Flächen:
- a) für Wohnbauten;
 - b) für das Quartier erforderliche öffentliche Einrichtungen;
 - c) für nicht störende Gewerbe. Für nicht störende Gewerbe kann die Bruttogeschossfläche max. 25% betragen.²

2). Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros, Geschäfte, Friseure, Ateliers, Praxen usw., die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Art. 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Ö)

Die Zone umfasst Flächen:

- a) für öffentliche Bauten und Anlagen;
- b) für Freizeit- und Sportanlagen wie Spiel- Trainingsanlagen für Leichtathletik, Schwimmen etc.

Art. 11
Schrebergartenzone (SG)

- 1) Die Zone umfasst Flächen:
- a) für den hobby-mässigen Gartenbau und zugehörige Kleinbauten;
 - b) für erforderliche öffentliche Einrichtungen.
- 2) Die Nutzung und die Gebäudeabmessungen sind in einem Reglement festgelegt.

² Art. 9 Abs. 1 Bst. c, abgeändert durch GR-Beschluss vom 13. Januar 2016

Art. 12

Industrie- und Gewerbezone Brühl (IB), Nendeln (IN), Schaanerstrasse (IS), Tiergarten (IT)

- 1) Die Zone umfasst Flächen:
 - a) für industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, Gütergrossverteilung und Lagerhaltung;
 - b) für betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume sowie Wohlfahrtseinrichtungen, sofern diese nicht in Kernzonen oder in öffentliche Zone geeignet sind;
 - c) für erforderliche öffentliche Einrichtungen;
 - d) für Dienstleistungsbetriebe, insbesondere solche, mit weitgehenden Auswirkungen die ein hohes Mass an Verkehr verursachen.
- 2) Neubauten haben die höchstzulässige Ausnutzung nachzuweisen. Auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes kann in begründeten Fällen eine Bauausführung in Etappen bewilligt werden.
- 3) Die Baugrösse sowie die Erschliessungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind im zugehörigen Überbauungsrichtplan mit Reglement geregelt.
- 4) Die Parkierung ist gemäss Baugesetz nachzuweisen. Mindestens 50% des Sollbedarfes an Park- und Garagenplätzen ist gemäss Parkierungsreglement abzugelten. Die Parkierungsbewirtschaftung ist vorgeschrieben.

Art. 13

Zonen mit Planungspflicht (ÜR, ÜP)

- 1) Die Gemeinde Eschen kann Bauzonen bezeichnen für welche vorgängig der Überbauung ein Überbauungsrichtplan ÜR oder Überbauungsplan ÜP zu erstellen ist.
- 2) Vor Genehmigung dieser Spezialplanungen darf in diesen Gebieten nicht gebaut werden, es sei denn, der Nachweis könne erbracht werden, dass die zu realisierenden Bauvorhaben die nachfolgende Spezialplanung nicht behindert.

Art. 14
Reservezone (RZ)

1) Die Reservezone umfasst Landflächen die für künftige, gegenwärtig noch nicht konkrete Nutzungsarten vorgesehen sind.

2) Der Gemeinderat kann mit Zustimmung der Regierung Teile dieses Reservegebietes einer bestimmten Zone zuordnen, sofern dies ortsplanerisch begründet ist und die öffentlichen Interessen entsprechend berücksichtigt werden.

3) Bestehende Bauten können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder neu aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert und ausschliesslich für Wohnzwecke errichtet worden sind:

- a) Die Ziele und Grundsätze sowie die Grundzüge der künftigen ortsbaulichen Entwicklung, des Orts- und Landschaftsbildes müssen bei der Planung in einem frühen Zeitpunkt mitberücksichtigt werden.³
- b) Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprojekt der Gemeinde und der Baubehörde zur Stellungnahme vorzulegen.⁴
- c) Insbesondere muss die Siedlungs- und Nutzungsstruktur mittels Festlegung von Bau- und Freiflächen, Stellung, Form und kubische Gliederung der Gebäude, sowie die Grundsätze der Gestaltung der Gebäude, der Frei- und Zwischenräume, Bepflanzung, Erschliessung und Parkierung festgelegt werden.⁵
- d) In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung, Natur- und Landschaftsschutzes vorbehalten.
- e) Die generellen Baureifekriterien sind bereits in der Vorprojektphase nachzuweisen.

³ Art. 14 Abs. 3 lit. a hinzugefügt durch RA 2009/2425-3032

⁴ Art. 14 Abs. 3 lit. b hinzugefügt durch RA 2009/2425-3032

⁵ Art. 14 Abs. 3 lit. c hinzugefügt durch RA 2009/2425-3032

Art. 15
Übriges Gemeindegebiet (ÜG)

1) Land, das keiner der vorstehenden aufgeführten Zonen zugeteilt ist, gilt als übriges Gemeindegebiet.

2) Hier ist, bis es einer anderen Nutzung zugewiesen wird, grundsätzlich nur die bisherige Nutzungsart zulässig.

3) Begründete Umbauten und Erweiterungen sind möglich, sofern der Zonencharakter nicht beeinträchtigt wird.

Art. 16
Landwirtschaftszonen (LW)

1) Die Landwirtschaftszone 1 umfasst Gebiete, die ausschliesslich landwirtschaftlichen Nutzungen dienen. In der Landwirtschaftszone 1 dürfen nur Bauten errichtet und Nutzungen durchgeführt werden, die einem dauernden Landwirtschaftsbetrieb dienen und deren Standort durch die bodenabhängige Produktion in der Landwirtschaftszone unumgänglich ist. Erweiterungen an bestehenden, nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäuden sind nicht zugelassen.

2) Die Landwirtschaftszone 2 umfasst Gebiete, an denen vorwiegend landwirtschaftliche Nutzungsinteressen bestehen. Landwirtschaftliche Bauten wie auch landwirtschaftsähnliche Nutzungen und Bauten, die einen Standort ausserhalb der Bauzone erforderlich machen, sind in hierfür ausgeschiedenen Bereichen zugelassen.

- a) als landwirtschaftsähnliche Nutzungen und Bauten sind vor allem einzustufen:
- aa) landwirtschaftliche Maschinen- und Geräteschuppen
 - ab) standortgebundene Lagerhäuser für landwirtschaftliche Produkte
 - ac) Gemüsebaubetriebe
 - ad) Gärtnereien
 - ae) Gewächshäuser
 - af) Klein- und Hobbytierhaltung
- b) eine Wohnnutzung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Vorbehalten bleiben für die Nutzung die Vorschriften der Verordnung zum Schutz des Grundwassers.

3) Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzu-
fügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung,
Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Es sind in erhöhtem Masse Vorkeh-
rungen zu treffen, dass durch die Bauten und Anlagen keine Gefährdung oder
andere Beeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten ist.

Art. 17

Freihaltezone (FH)

Die Freihaltezone FH werden landwirtschaftlich genutzt und werden
von jeglicher Bebauung freigehalten.

Art. 18

Forstwirtschaftliche Zone (F)

In der Forstwirtschaftlichen Zone F richtet sich die Nutzung nach dem
Waldgesetz.

Art. 19

Naturschutzgebiete (NS)

Schutz und Nutzung der im Zonenplan eingetragenen Naturschutzge-
biete sind durch das Naturschutzgesetz mit zugehörigen Verordnungen gere-
gelt.

C Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 20

Nutzungs- und Baumasse

1) Für die in der Tabelle aufgeführten Zonen gelten folgende maximalen
Nutzungs- und Baumasse:

Zone		m	m	Ausnützungsziffer (AZ)	Grünflächenziffer (GZ)	max. Gewerbe-Dienstleistungsanteil	Grenzabstand gem. Bauordnung	Grenzabstand gem. Baugesetz	Immissionsgrad: nicht störend	Immissionsgrad: mässig störend	Immissionsgrad: stark störend
		m	m	%	%	%	X	X	Art.	Art.	Art.
Kernzone	K	1)	1)	1)	1)	1)	X	X		7	
Wohnzone ⁶	A	12	30	0.75	25	30	X	X	8		
Wohnzone ^{7 8}	B	9.0	25	0.6	35	25	X	X	9		
Öffentliche Bauten und Anlagen	Ö	2)	2)					X			
Schrebergartenzone	SG							X			
Industrie- und Gewerbezone Brühl ⁹	IB	1)	2)			1)		X			
Industrie- und Gewerbezone Tiergarten ¹⁰	IT	1)	1) 2)			1)		X			12
Industrie- und Gewerbezone Nendeln	IN	1)	1) 2)			1)		X			12
Industrie- und Gewerbezone Schaarerstrasse	IS	20	2)			1)		X			12
¹⁾ nach Richtplan / Überbauungsplan / Gestaltungsplan und Spezialvorschriften ¹¹ ²⁾ nach Baugesetz											

⁶ Art. 20 Abs. 1, Wohnzone A abgeändert durch RA 2012/1622-3032

⁷ Art. 20 Abs. 1, Wohnzone B abgeändert durch RA 2012/1622-3032

⁸ Art. 20 Abs. 1, abgeändert durch GR-Beschluss vom 13. Januar 2016

⁹ Art. 20 Abs. 1, Zone Industrie- und Gewerbezone Brühl, Zonenvorschriften abgeändert durch RA 2009/2425-3032

¹⁰ Art. 20 Abs. 1, Zone Industrie- und Gewerbezone Tiergarten, Zonenvorschriften abgeändert durch RA 2009/2425-3032

¹¹ Art. 20 Abs. 1, Tabellenfussnote abgeändert durch RA 2009/2425-3032

2) Zulässige Gebäudehöhe bei Hanglage - Ab einer Hangneigung von 10% bis maximal 40% wird ein Höhenzuschlag zwischen 0 und 1 m zu der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Anhang I gewährt.

3) Messung Hangneigung – Ermittelt wird die Hangneigung vom höchsten bis zum tiefsten Punkt der Überbauungsfläche. Die berechnete Hangneigung ist durch ein Geometer / Ingenieurbüro beizubringen.

Art. 21

Grenzabstände

Sofern nicht durch Zonenbestimmungen oder Überbauungsrichtpläne und Überbauungspläne abweichend geregelt, wird der Grenzabstand wie folgt ermittelt:

- a) der Grenzabstand ist der Mindestabstand der Fassade von der Grenze. Sein Mass ist abhängig von der Gebäudehöhe. Es wird unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand;
- b) der grosse Grenzabstand (gGA) gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; es wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die Hauptorientierung nicht eindeutig ermittelt werden, wie z.B. bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäudegrundrissen und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, bestimmt die Baubehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes. Er beträgt das 1,5-fache des minimalen Grenzabstandes nach Baugesetz.
- c) der kleine Grenzabstand (kGA) richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.
- d) in jedem Fall sind die baugesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Art. 22

Gestaltung

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. Neben der Stellung und Gliederung der Baukörper kommt der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume eine besondere

Bedeutung zu. Die gestalterische Qualität von Um- und Neubauten kann nicht allein anhand von einzelnen Kriterien wie z.B. Materialwahl, Farbgebung, Dachform etc., sondern nur anhand der Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt werden, wobei die Funktion und der formale Ausdruck der gewünschten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung entsprechen muss.

2) Die Gemeindebauverwaltung und/oder die Planungskommission beurteilt zuhanden des Gemeinderates die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung der Baukörper (Firstrichtung);
- b) Grösse der Baukuben;
- c) Wirkung im Strassenraum;
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse;
- e) Dachform, Dachneigung;
- f) Fassadengliederung;
- g) Materialwahl, Farbe;
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedung.

3) Als Grundlage für die Beurteilung kann die Gemeindebauverwaltung und/oder die Planungskommission bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialmuster, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung veranlassen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

4) Die Baubehörden können die Baubewilligung verweigern, wenn die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Art. 23
Dachform

1) Die ortsbaulich vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.

2) Abweichungen von der ortsüblichen Dachform sind möglich, wenn die Einfügung in das Ortsbild gewährleistet ist und eine verbesserte architektonische Lösung erreicht wird. Bei Flachdächern, soweit nicht durch spezielle Vorschriften bestimmt, wird eine Dachbegrünung empfohlen. Mit der Dachbegrünung ist eine Zurückhaltung des Dachwasserabflusses zu gewährleisten.

Art. 24
Erhaltenswerte Gebäude

1) Massnahmen zum Schutz von bau- und kulturgeschichtlichen wertvollen oder aus Gründen des Orts- und Strassenbildes erhaltenswerten Einzelbauten oder Baugruppen, werden durch die Gemeinde in Koordination mit der Denkmalschutzkommission festgelegt.

2) Für erhaltenswerte Gebäude und Gebäudegruppen sind abweichende Regelungen zu den baurechtlichen Bestimmungen möglich. Die privatrechtlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

3) Zum Schutze benachbarter erhaltenswerter Objekte bzw. im Interesse des Orts- und Denkmalschutzes können Auflagen bezüglich Bau- und Architekturformen, Dachneigung, Materialien, Farben usw. erlassen werden.

Art. 25
Terrainveränderungen

1) Bei der Planung der Bauten und Anlagen ist auf das bestehende Terrain Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann aus der Sicht des Siedlungsraumes, des Strassenraumes und zum Schutz des Ortsbildes für künstlich geschaffene optisch wirksame Terrainveränderungen besondere Massnahmen zur architektonisch guten Gestaltung verlangen.

2) Terrainveränderungen in Beziehung zum öffentlichen Eigentum (Anhang IV):

- a) für Einfriedungen gelten die im Baugesetz festgelegten Mindestabstände. Bei ausgebauten Gemeinde- und Landstrassen beträgt der Mindestabstand 25 cm;
- b) Terrainanpassungen mit losen, unbehauenen Steinen ohne festem Fundament müssen gegenüber Strassen und Wegen mit einem Mindestabstand von 50 cm ausgeführt werden.

3) Terrainveränderungen in Beziehung zum Privateigentum (Anhang V und VI):

- a) Aufschüttungen und Stützmauern, Abgrabungen und Futtermauern richten sich nach Anhang V;
- b) Stützmauern, Auffüllungen, Aufstapelungen etc. von mehr als 1.50 m sind nur zulässig, wenn mittels geeigneten Gestaltungselementen eine Einpassung ins Ortsbild aufgezeigt werden kann. Böschungen, gemessen ab dem bestehenden, gewachsenen Terrain des Nachbargrundstückes, dürfen eine maximale Neigung von 30° nicht überschreiten. Anhang VI.

Art. 26

Ein- Ausfahrten

Entlang der Hauptverkehrsstrassen sind Senkrechtparkierungen nur zulässig wenn der Nachweis der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer nachgewiesen werden kann.

Art. 27

Bepflanzung

Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat:

- a) ein Fällungsverbot erhaltenswerter Baum- und Buschgruppen erlassen;
- b) Bepflanzungen anordnen.

D **Verfahrensvorschriften**

Art. 28

Vollzug

1) Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat. Allfällige, gegenüber dieser Bauordnung weitergehende, gesetzliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.

2) Der Gemeinderat erlässt ein Gebührenreglement.

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

Art. 29

Ausnahmen

Ausnahmen sind in Art. 3 des Baugesetzes geregelt. Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung besteht nicht. Ausnahmegewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

Art. 30

Übergangsbestimmung

Artikel 16, (Landwirtschaftszone LW) tritt bezüglich der Landwirtschaftszone LWz erst nach der diesbezüglichen Zonenplanänderung in Kraft.

Art. 31

Inkrafttreten

1) Diese Bauordnung tritt vier Wochen nach Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft und ersetzt die Bauordnung vom 2. November 1994.

2) Diese Bauordnung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 5. Juni 2002, genehmigt.

3) Dieser Beschluss wurde am 11. Juni 2002 vorschriftsmässig verlautbart und zum Referendum ausgeschrieben.

Für den Gemeinderat



Gregor Ott, Vorsteher

Fürstliche Regierung



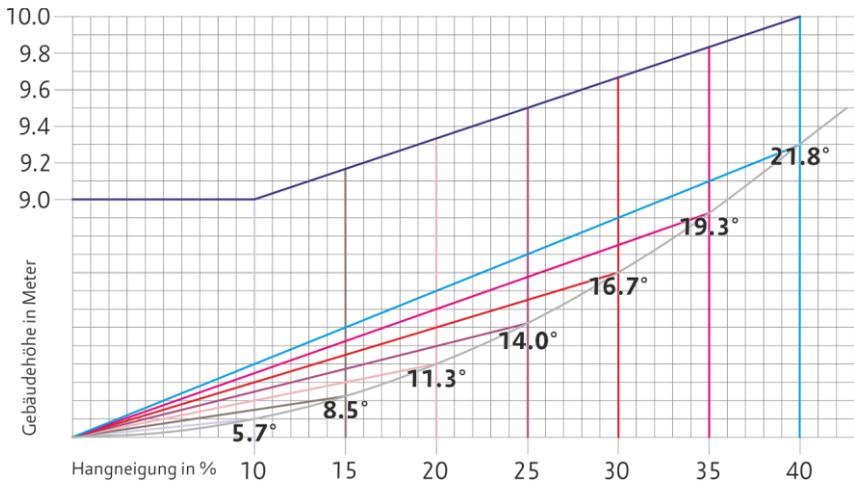
Otmar Hasler, Regierungschef

Diese Bauordnung wurde von der Regierung in der Sitzung vom 10.09.2002 genehmigt (RA 02.2532)

Die amtliche Kundmachung in den Landeszeitungen erfolgte am 18.08.02

Anhang: I ¹²

Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen in der Wohnzone B (Art. 20. Abs. 2)



Anhang: II ¹³

aufgehoben

Anhang: III ¹⁴

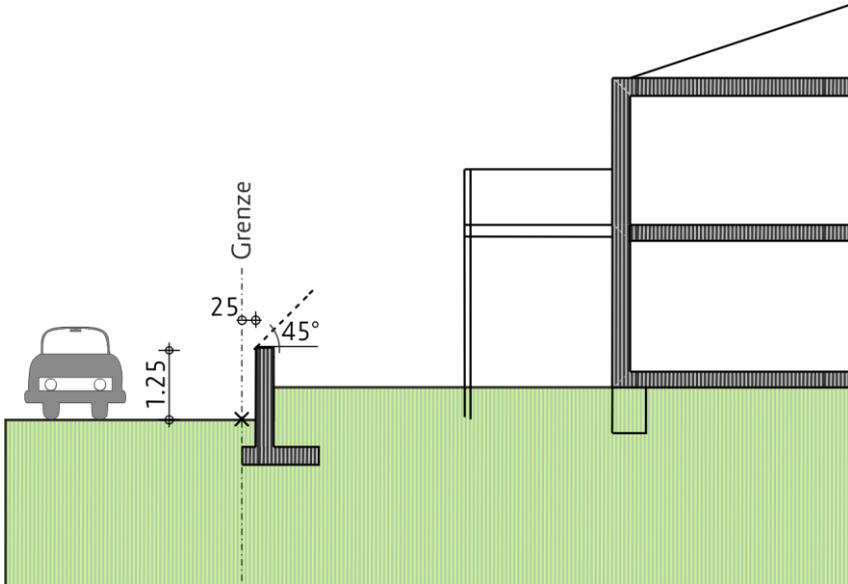
aufgehoben

¹² Anhang I, abgeändert durch GR-Beschluss vom 13. Januar 2016

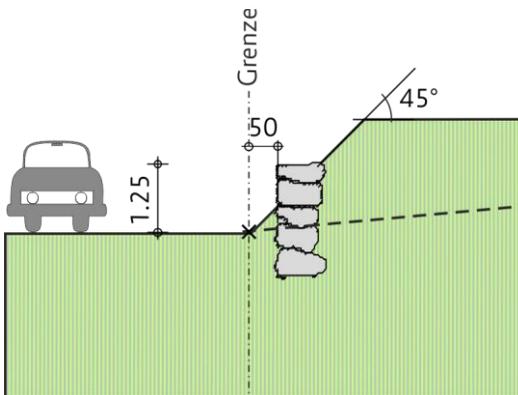
¹³ Anhang II, aufgehoben durch GR-Beschluss vom 13. Januar 2016

¹⁴ Anhang III, aufgehoben durch GR-Beschluss vom 13. Januar 2016

Beispiel 1: Art. 25 Abs. 2 lit. A; Abstützmauern an Strassen

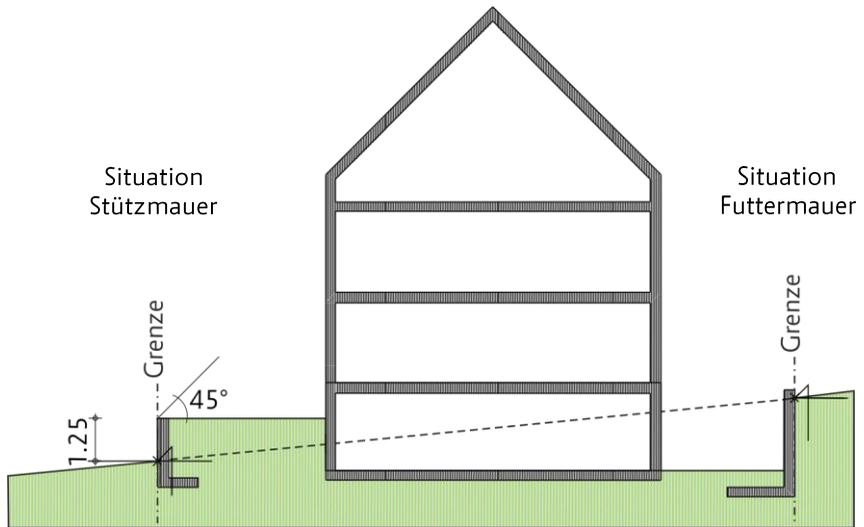


Beispiel 2: Art. 25 Abs. 2 lit. B; Trockenmauern an Strassen



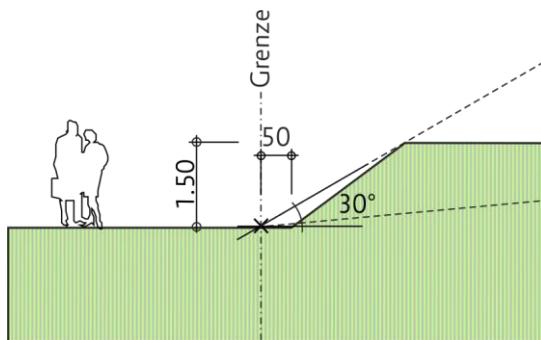
Anhang: V

Beispiel 3: Art. 25 Abs. 3 lit. a

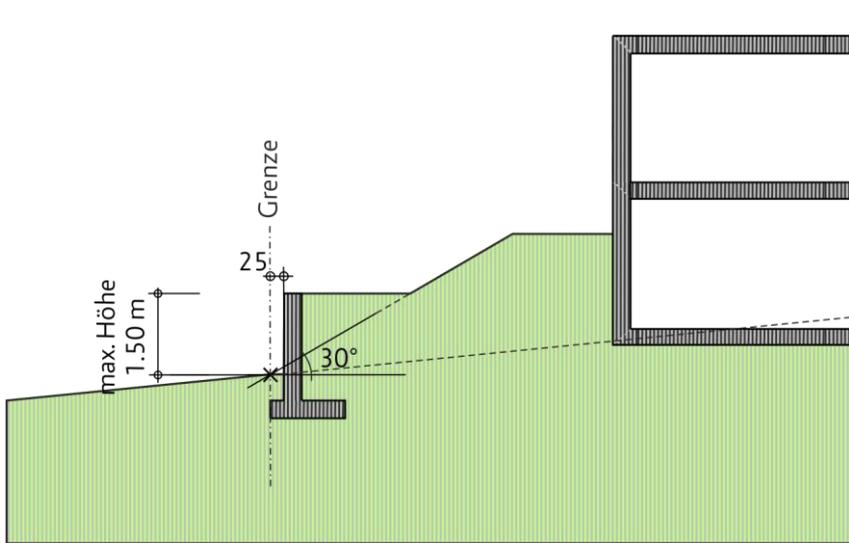


Anhang: VI

Beispiel 4: Art. 25 Abs. 3 lit. b; Böschungen



Beispiel 5: Art. 25 Abs. 3 lit. b; Böschungen



Gemeinde Eschen
Gemeindeverwaltung
St. Martins-Ring 2
FL-9492 Eschen
T +423 377 50 10
verwaltung@eschen.li
www.eschen.li