

BAUORDNUNG

Gemeinde Eschen-Nendeln

Öffentliche Auflage

9. April 2018 bis 9. Mai 2018

Kundmachung / Inkrafttreten

10. Februar 2026 / 11. Februar 2026

1. April 2026 / 2. April 2026

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnutzungsziffer
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
ES	Empfindlichkeitsstufe
GZ	Grünflächenziffer
LSV	Lärmschutzverordnung
USG	Umweltschutzgesetz

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	4
II	Planungsrecht	4
	Art. 2 Planungsgrundsätze	4
	Art. 3 Grundlagen	4
	Art. 4 Überkommunale Zusammenarbeit	4
	Art. 5 Richtplan	5
	Art. 6 Mehrwertabgabe	5
III	Grundordnung	5
1.	Allgemeines	5
	Art. 7 Grundordnung	5
2.	Zonenplan und -vorschriften	5
	Art. 8 Festlegungen	5
	Art. 9 Zonenschema	7
A.	Bauzonen	8
	Art. 10 Kernzone	8
	Art. 11 Dienstleistungszone	8
	Art. 12 Wohnzonen	8
	Art. 13 Arbeitszone	8
	Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
B.	Landwirtschaftszonen	9
	Art. 15 Landwirtschaftszone	9
	Art. 16 Rebbauzone (überlagernd)	9
C.	Schutzzonen und Gefahrenzonen	9
	Art. 17 Grünzone	9
	Art. 18 Naturschutzzone (überlagernd)	9
	Art. 19 Grundwasser- und Quellschutzzonen (überlagernd)	9
	Art. 20 Gefahrenzonen (überlagernd)	9

D. Weitere Zonen	10
Art. 21 Schrebergartenzone	10
Art. 22 Intensiverholungszone (überlagernd)	10
Art. 23 Reservezone	10
Art. 24 Übriges Gemeindegebiet	11
Art. 25 Waldgebiet	11
Art. 26 Verkehrsflächen	11
E. Weitere überlagernde Festlegungen	11
Art. 27 Überbauungsplan / Gestaltungsplan (überlagernd)	11
Art. 28 Überbauungsplanpflicht Essanestrasse (überlagernd)	12
Art. 29 Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (überlagernd)	12
3. Bau- und Gestaltungsvorschriften	12
Art. 30 Allgemeine Vorschriften	12
A. Bauvorschriften	13
Art. 31 Nutzungsziffern	13
Art. 32 Grenzabstände	13
Art. 33 Immissionen	13
B. Gestaltungsvorschriften	14
Art. 34 Dächer und Dachaufbauten	14
Art. 35 Einfriedungen und Bepflanzungen	14
Art. 36 Umgebungsgestaltung	14
Art. 37 Reklamen und Antennen	15
Art. 38 Alternative Energiegewinnung	15
Art. 39 Erhaltungsbereich (überlagernd)	15
4. Schutzvorschriften	15
Art. 40 Ortsbildinventar und Kulturgüterregister	15
5. Erschliessungsvorschriften	16
Art. 41 Realisierungsplan der Erschliessungsmassnahmen	16
Art. 42 Perimeter für Gemeinschaftsparkieranlagen (überlagernd)	16
Art. 43 Ersatzabgabe für Abstellplätze für Motorfahrzeuge	16
Art. 44 Mobilitätskonzept	16
IV Vollzugs- und Schlussbestimmungen	16
Art. 45 Vollzug und Revision	16
Art. 46 Kommission und Beratung	17
Art. 47 Gebühren und Kostenbeteiligung	17
Art. 48 Übergangsbestimmung Überbauungsrichtpläne	17
Art. 49 Inkrafttreten	17
Anhang	
Anhang 1 Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen in der Wohnzone (Art. 12)	19
Anhang 2 Einfriedungen und Bepflanzungen (Art. 35)	19
Anhang 3 Umgebungsgestaltung (Art. 36)	21
Anhang 4 Mehrwertabgabereglement (Art. 6)	23

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich und Zweck

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.

II Planungsrecht

Art. 2

Planungsgrundsätze

1) Die Siedlungsentwicklung und die Siedlungsverdichtung haben in den Planungs- und Bewilligungsverfahren insbesondere zu berücksichtigen:

- a) Die sorgfältige Siedlungsentwicklung nach innen ist unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität zu fördern,
- b) Der Ortskern ist hinsichtlich Ortsbild und attraktiven Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten qualitativ zu entwickeln,
- c) Genügend Freiräume, attraktive Wege sowie Kultur- und Naturobjekte und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlung sind zu erhalten und zu fördern,
- d) Bauten, Anlagen und zusammenhängende Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren sowie in ihre Quartierumgebung gut einzupassen,
- e) Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten,
- f) Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern,
- g) Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern,
- h) Alternative erneuerbare Energieträger und die Energieeffizienz sind zu fördern,
- i) Die Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

2) Die Verwirklichung der ortsplannerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik der Gemeinde.

Art. 3

Grundlagen

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 und definiert allfällige darauffolgende Massnahmen für die Umsetzung.

Art. 4

Überkommunale Zusammenarbeit

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.

Art. 5
Richtplan

Gemeindeeigene und regionale Leitbilder sowie Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in Richtplänen umgesetzt werden. Die Inhalte orientieren sich an den einschlägigen Vorschriften des liechtensteinischen Rechts.

Art. 6
Mehrwertabgabe

1) Grundeigentümer, welchen aus Planungsmassnahmen besondere Mehrwerte oder Vorteile erwachsen, haben gestützt auf Art. 7 BauG eine Mehrwertabgabe zugunsten der Gemeinde zu leisten.

2) Die Gemeinde regelt in einem Reglement im Anhang dieser Bauordnung den Kreis der Abgabepflichtigen, die Bemessungskriterien, den Zeitpunkt der Abgabe sowie deren Verwendung.¹

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 7
Grundordnung

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

2) Die Gemeinde kann Reglemente zur Bauordnung erlassen.

2. Zonenplan und -vorschriften

Art. 8
Festlegungen

1) Der Zonenplan ordnet in Ergänzung zum übergeordneten Recht die Nutzung des Gemeindegebiets. Er bezeichnet die Bauzonen und Nichtbauzonen, wie die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen und weitere Zonen.

2) Er unterscheidet zwischen Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagernder Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagernden Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

3) Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, für welche eine Überbauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird.

4) Im Zonenplan werden die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Spezialgesetzgebung festgelegt (USG, LSV).

¹ Art. 6 Abs. 2 abgeändert durch LNR 2024-1377 BNR 2025/1740 und GRB vom 11.02.2026.

- 5) Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und weitere Festlegungen:
- a) Bauzonen
 - Kernzone Art. 10
 - Dienstleistungszone Art. 11
 - Wohnzonen Art. 12
 - Arbeitszonen Art. 13
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 14

 - b) Landwirtschaftszonen
 - Landwirtschaftszone Art. 15
 - Rebbauzone (überlagernd) Art. 16

 - c) Schutzzonen und Gefahrenzonen
 - Grünzone Art. 17
 - Naturschutzzone (überlagernd) Art. 18
 - Grundwasser- und Quellschutzzone (überlagernd) Art. 19
 - Gefahrenzone (überlagernd) Art. 20

 - d) Weitere Zonen
 - Schrebergartenzone Art. 21
 - Intensiverholungszone (überlagernd) Art. 22
 - Reservezone Art. 23
 - Übriges Gemeindegebiet Art. 24
 - Waldgebiet Art. 25
 - Verkehrsflächen Art. 26

 - e) Weitere überlagernde Festlegungen
 - Überbauungsplan / Gestaltungsplan (überlagernd) Art. 27
 - Überbauungsplanpflicht Essanestrasse (überlagernd) Art. 28
 - Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (überlagernd) Art. 29
 - Erhaltungsbereich (überlagernd) Art. 39
 - Perimeter für Gemeinschaftsparkieranlagen (überlagernd) Art. 42

Art. 9
Zonenschema

Zone	Art.	Bezeichnung	Abk.	AZ Art. 42 BauG		GZ Art. 45 BauG	Gebäude- höhe Art. 40/41 BauG	Gebäude- länge Art. 40/41 BauG	Dienstleistungs- und/oder Gewerbeanteil ³⁾	Grenzabstand Art. 33		Empfindlich- keitsstufe (ES) Art. 29 USG
				min.	max.					gross	klein	
10	Kernzone	K	1)	1)	1)	1)	1)	1)	max.	gross	1)	III
										klein	1)	
11	Dienstleistungszone ¹⁾	DL	70% der max. AZ	0.80	25%	12 m	30 m	70%	max.	1.5-faches des minimalen Grenzabstandes nach BauG		III
										minimaler Grenzabstand nach BauG		
12	Wohnzone A	WA	-	0.75	25%	12 m	30 m	30%	max.	1.5-faches des minimalen Grenzabstandes nach BauG		II/III
										minimaler Grenzabstand nach BauG		
13	Wohnzone B	WB	-	0.60	35%	9 m	25 m	25%	max.	1.5-faches des minimalen Grenzabstandes nach BauG		II
										minimaler Grenzabstand nach BauG		
14	Arbeitszone A	AA	-	-	-	2)	2)	-	max.	1.5-faches des minimalen Grenzabstandes nach BauG		IV
										minimaler Grenzabstand nach BauG		
14	Arbeitszone B	AB	-	-	-	2)	2)	-	max.	1.5-faches des minimalen Grenzabstandes nach BauG		III
										minimaler Grenzabstand nach BauG		
14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	2)	2)	-	max.	1.5-faches des minimalen Grenzabstandes nach BauG		II/III
										minimaler Grenzabstand nach BauG		

1) Es wird auf die Überbauungs-/Gestaltungsplanpflicht verwiesen (siehe Zonenplan); Grenzabstände richten sich allenfalls nach Baulinien.

2) Es gelten die Vorgaben des BauG.

3) Unter den Dienstleistungs- und/oder Gewerbeanteil fallen Unternehmen, welche Sachleistungen oder Dienstleistungen erstellen und vertreiben. Insbesondere zählen Ladengeschäfte, Büros, Gaststätten, Friseure, Praxen, Ateliers, usw. zu den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben.

A. Bauzonen

Art. 10

Kernzone

- 1) Die Kernzone dient der zentrumsnahen Wohnnutzung sowie mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (ES III).
- 2) In der gesamten Kernzone besteht die Pflicht für die Erstellung von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen.

Art. 11

Dienstleistungszone

- 1) Die Dienstleistungszone dient mässig störenden Dienstleistungsnutzungen (ES III). Wohnnutzungen und weitere mässig störende Gewerbenutzungen sind zulässig.
- 2) Dienstleistungs- und Gewerbenutzung sind vorwiegend in der ersten Bautiefe, Wohnnutzung in der zweiten Bautiefe anzuordnen. Entlang der Hauptverkehrsachsen (Essanestrasse, St. Luzi-Strasse, Churer Strasse) ist unter Einhaltung der Ausnutzungsvorgaben eine Baumassenverdichtung zugunsten einer lockeren Überbauung im strassenabgewandten Bereich anzustreben.

Art. 12

Wohnzonen

- 1) Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gemäss Zonenschema zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.
- 2) In der Wohnzone A sind nicht störende (ES II) resp. mässig störende (ES III) Betriebe zulässig. In der Wohnzone B sind ausschliesslich nicht störende Betriebe (ES II) zulässig.
- 3) Ab einer Hangneigung von 10% bis maximal 40% wird ein Höhenzuschlag bis zu max. 1 m der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Anhang 1 gewährt.

Art. 13

Arbeitszone

- 1) Die Arbeitszonen dienen der Gewerbe- und Industrienutzung. Wohnnutzung ist nicht gestattet.
- 2) In der Arbeitszone A sind stark störende Betriebe (ES IV) zulässig. In der Arbeitszone B sind mässig störende Betriebe (ES III) zulässig.

Art. 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten, Anlagen und Freiräume bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

B. Landwirtschaftszonen

Art. 15

Landwirtschaftszone

- 1) In der Landwirtschaftszone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.
- 2) Die Standortwahl für alle Bauten und Anlagen erfolgt – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – in Abstimmung mit der Gemeinde. Dabei sind die bestehenden Betriebsstandorte zu priorisieren. Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

Art. 16

Rebbauzone (überlagernd)

Die Rebbauzone darf zu rebwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. In der Rebbauzone ist die Errichtung von Bauten nicht zulässig.

C. Schutzzonen und Gefahrenzonen

Art. 17

Grünzone

Die Grünzone ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Sie dient:

- a) der Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder;
- b) der Freihaltung von Aussichtslagen;
- c) der Gliederung des Siedlungsgebietes, insbesondere der Trennung von Wohn- und Industrienutzungen;
- d) der Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten.

Art. 18

Naturschutzzone (überlagernd)

In der Naturschutzzone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie den darauf basierenden Verordnungen.

Art. 19

Grundwasser- und Quellschutzzone (überlagernd)

- 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.

Art. 20

Gefahrenzonen (überlagernd)

- 1) Die Gefahrenzonen bezeichnen gemäss Naturgefahrenkarte die durch Prozesse wie Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Wasser oder andere Naturereignisse gefährdeten Gebiete. Die Lage der Gefahrenzonen Rot und Blau sind im Zonenplan (überlagernde Zonen) dargestellt.
- 2) In der Gefahrenzone Rot (erhebliche Gefahr) sind Neubauten und Wiederaufbauten verboten.
- 3) In der Gefahrenzone Blau (mittlere Gefahr) sind Bauten unter Auflagen (Schutzmassnahmen)

zulässig. Bei Bauvorhaben in dieser Zone ist frühzeitig Kontakt mit der Gemeinde aufzunehmen. Die erforderlichen bautechnischen, konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen werden von der Baubehörde verfügt. In Zusammenhang mit den gefahrentechnischen und topografischen Einschränkungen kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der Baubehörde Abweichungen vom gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand ermöglichen.

D. Weitere Zonen

Art. 21

Schrebergartenzone

- 1) Die Schrebergartenzone dient der Schaffung und Erhaltung zusammenhängender durchgrünter Gartenanlagen im Rahmen der Freizeitgestaltung.
- 2) Weitere Details werden in einem separaten Reglement geregelt.

Art. 22

Intensiverholungszone (überlagernd)

- 1) Die Intensiverholungszone umfasst Gebiete, die für eine intensive Nutzung durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt sind.
- 2) Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken sind insbesondere Sportanlagen, Wintersportanlagen, Hartplätze, Camping- und Zeltplätze, Modellfluganlagen, Reitsportanlagen sowie gewerbliche Pferdeeställe und zugehörige Aussenanlagen und weitere Freizeitnutzungen inkl. Restaurants und Kiosks.

Art. 23²

Reservezone

(Art. 14 der Bauordnung vom 10. September 2002)

- 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 ortsplannerisch 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

² Art. 23 wurde von der Genehmigung durch die Regierung ausgenommen (LNR 2024-1377 BNR 2025/1740). Es gilt bezüglich der Reservezone weiterhin der Wortlaut aus der Bauordnung vom 10. September 2002.

³ Art. 23 Abs. 3 lit. a hinzugefügt durch RA 2009/2425-3032

⁴ Art. 23 Abs. 3 lit. b hinzugefügt durch RA 2009/2425-3032

⁵ Art. 23 Abs. 3 lit. c hinzugefügt durch RA 2009/2425-3032

- 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.

Art. 24
Übriges Gemeindegebiet

Im übrigen Gemeindegebiet gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 25
Waldgebiet

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

Art. 26
Verkehrsflächen

- 1) Öffentliche Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzungen und dergleichen sind im Zonenplan als Verkehrsflächen bezeichnet.
- 2) Verkehrsflächen nach Absatz 1 sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.
- 3) Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.
- 4) Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

E. Weitere überlagernde Festlegungen

Art. 27
Überbauungsplan / Gestaltungsplan (überlagernd)

- 1) Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Überbauungs- / Gestaltungsplanpflicht ist ein Überbauungsplan oder Gestaltungsplan zu erstellen. Bauvorhaben werden vor Abschluss eines rechtskräftigen Überbauungs- / Gestaltungsplans nur bewilligt, wenn sie den Erlass des entsprechenden Planungsinstruments nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen. Überbauungs- / gestaltungsplanpflichtige Gebiete sind im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken eintragen zu lassen.
- 2) Der Gemeinderat kann für weitere Gebiete einen Überbauungsplan oder Gestaltungsplan verlangen, wenn sich dies zur besseren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild, zur Abstimmung der Erschliessung und Bebauung, zur Verdichtung oder zur Abwehr von Naturgefahren als notwendig erweist.
- 3) Die Perimeter für alle Überbauungs- / Gestaltungspläne sind unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Zielsetzungen, der haushälterischen Bodennutzung und den in Abs. 4 formulierten Bedingungen festzulegen.
- 4) Bei Planung und Überbauung eines grösseren zusammenhängenden und sinnvoll begrenzten Gebiets in verdichteter Bauweise in einem Überbauungs- / Gestaltungsplan können von der Bauordnung abweichende Sonderbauvorschriften zur Anwendung gelangen. Voraussetzung dafür ist die Erfüllung der

Vorgaben nach BauG und BauV sowie insbesondere der nachstehenden Bedingungen:

- a) bessere architektonische, ortsbild- und landschaftsgestalterische Qualität der Bauten, Anlagen und Aussenräume;
- b) zweckmässige Etappierung;
- c) effiziente Erschliessung (optimierte Parkierung, Regelung Langsamverkehr);
- d) Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen (Spiel- und Ruheplätze);
- e) zweckmässige Lösungen für die Umweltbelange (Energie, Lärm, Luft, Natur).

5) Die zulässigen Abweichungen bei qualitativ hochstehenden Überbauungs- / Gestaltungsplänen ergeben sich aus BauG und BauV. Die Erhöhung der Ausnützung darf max. 15% betragen.

6) Im Rahmen eines Überbauungsplans ist eine Reduktion der Pflichtparkplätze verbunden mit einem Mobilitätskonzept möglich.

7) Der Gemeinderat trifft mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen betreffend Realisierungszeitraum und Dienstbarkeiten.

Art. 28

Überbauungsplanpflicht Essanestrasse (überlagernd)

1) Entlang der Essanestrasse wird im Zonenplan ein Perimeter mit Pflicht zur Erarbeitung von Überbauungsplänen bezeichnet. Ergänzend können Gestaltungspläne erlassen werden.

2) In den Überbauungsplänen entlang der Essanestrasse sind mindestens folgende Grundsätze zu behandeln:

- a) Sicherung des Mobilitätskorridors;
- b) rückwärtige Erschliessung;
- c) Grundsatz der Ausgestaltung der Erdgeschosse entlang der Essanestrasse für kunden- und publikumsattraktive Nutzungen (z.B. zweckdienliche Geschosshöhe).

3) Werden die in Abs. 2 aufgeführten Kriterien nachweislich erfüllt, ist eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer im Überbauungsplan um 0.1 zulässig. Eine Veränderung der Gebäudehöhe und der Gebäudelänge ist im Überbauungsplan Essanestrasse nicht zulässig, sondern Gegenstand eines allfälligen gesonderten Gestaltungsplans.

4) Wird ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die Kriterien gemäss Abs. 2 und Art. 27 Abs. 4 nachweislich erfüllt, ist eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0.2 zulässig. Eine Veränderung der Höhenmasse bis zu einer Gebäudehöhe von max. 15 m ist im Gestaltungsplan zulässig.

Art. 29

Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (überlagernd)

In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen (innerhalb der Arbeitszonen) ist eine max. Gebäudehöhe von 16.0 m zulässig.

3. Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 30

Allgemeine Vorschriften

1) Neu-, Um- und Anbauten sind mit Rücksicht auf Struktur, Massstab und Gestaltung 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 Ortsbildschutzes kann die Gemeinde detaillierte, gestalterische Auflagen vorschreiben.

4) Als Grundlage für die Beurteilung kann die Gemeinde:

- a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialmuster, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungspläne mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums usw.);
- b) in der Umgebung von historisch und architektonisch wertvollen Bauten und Anlagen oder innerhalb der Erhaltungsbereiche sowie in begründeten Fällen eine Begutachtung einfordern.

A. Bauvorschriften

Art. 31

Nutzungsziffern

1) Die Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer) sind im Zonenschema (Art. 9) verbindlich festgelegt.

2) Wird die minimale AZ durch ein Bauvorhaben 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.

3) Die Fläche von Naturstein- oder Naturkiesgärten darf maximal 10% der minimalen Grünflächenziffer betragen.

Art. 32

Grenzabstände

1) Der Grenzabstand ist - soweit nicht durch BauG, Überbauungs- und Gestaltungspläne oder andere Planungsinstrumente festgelegt - abhängig von der Gebäudehöhe.

2) Es wird unterschieden zwischen grossem und kleinem Grenzabstand.

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. Er beträgt das 1,5-fache des minimalen Grenzabstands nach BauG. Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten mit einer Gebäudehöhe von höchstens 4.00 m inkl. allfälliger Geländer. Diese haben auf der Hauptgebäudeseite nur einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.

4) Der kleine Grenzabstand richtet sich nach den Bestimmungen des BauG.

Art. 33

Immissionen

1) Die Empfindlichkeitsstufen (ES) sind im Zonenschema (Art. 9) verbindlich festgelegt.

2) Der Schutz vor Immissionen erfolgt gemäss den Vorgaben des USG und der LSV.

B. Gestaltungsvorschriften

Art. 34

Dächer und Dachaufbauten

- 1) Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bau- substanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2) Auf die ortsbaulich vorherrschende Dachform – das Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung – ist Rücksicht zu nehmen. Abweichungen von der ortsüblichen Dachform sind möglich, wenn die Einfü- gung in das Ortsbild gewährleistet ist und eine verbesserte architektonische Lösung erreicht wird. Bei Flach- dächern, soweit nicht durch spezielle Vorschriften bestimmt, wird eine Dachbegrünung empfohlen. Mit der Dachbegrünung ist eine Zurückhaltung des Dachwasserabflusses zu gewährleisten.
- 3) Bei Baugesuchen in der Nachbarschaft von registrierten und geschützten Kulturgütern sowie inner- halb der Erhaltungsbereiche können im Interesse des Ortsbild- oder Denkmalschutzes bestimmte Dachfor- men vorgeschrieben werden.
- 4) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind bis max. 50% der zu- gehörigen Gebäudelänge erlaubt, sofern eine ästhetische, ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung si- chergestellt ist.
- 5) Bei registrierten und geschützten Kulturgütern besteht kein Anspruch auf die Errichtung von Dach- aufbauten und Dacheinschnitten sowie Dachfenster, Oberlichter, Solar- und Photovoltaikanlagen, sofern nicht eine positive Beurteilung des Amtes für Kultur vorliegt.

Art. 35

Einfriedungen und Bepflanzungen

- 1) Einfriedungen und Bepflanzungen richten sich generell nach den Vorgaben gemäss Anhang 2. Sie haben sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen. Die Gemeinde kann die Art und Anordnung der Bepflanzung entlang von öffentlichen Strassen, insbesondere von Bäumen, im Rahmen des Baubewilli- gungsverfahrens festlegen.
- 2) Beeinträchtigen Bepflanzungen die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild ent- lang von Gemeindestrassen, kann die Gemeinde diese untersagen oder beseitigen lassen.
- 3) Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2.00 m nicht überschreiten. Die Gestaltung und Ma- terialisierung von Einfriedungen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Art. 36

Umgebungsgestaltung

- 1) Umgebungsgestaltungen, wie Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern richten sich gene- rell nach den Vorgaben gemäss Anhang 3. Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich in die Umgebung einordnen und dürfen die Ver- kehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.
- 2) Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Bauge- such auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Die Gemeinde kann entsprechende Auflagen in der Baubewilligung vorschreiben.
- 3) Künstliche Aufschüttungen und hinterfüllte Mauern im flachen Gelände sind bis max. einer Höhe von 1.25 m zulässig. Bei topographisch schwierigem Gelände sind Terrainabstufungen und Mauerhöhen in abgestufter Bauweise bis 3.00 m zulässig, sofern deren Notwendigkeit durch die Bauherrschaft nachgewie- sen ist.

4) Böschungen dürfen in ebenem bzw. schwach geneigtem Gelände eine maximale Neigung von 30 Grad ab dem bestehenden gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

5) Stützmauern entlang von Strassen in ebenem bzw. schwach geneigtem Gelände dürfen eine maximale Höhe von 1.25 m aufweisen. Stützmauern aus losen, unbehauenen Steinen ohne festes Fundament müssen einen Mindestabstand von 0.50 m zur Strasse nachweisen.

Art. 37
Reklamen und Antennen

1) Reklamen, Hinweistafeln und Antennen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2) Der Gemeinderat kann für Reklamen in einem Reglement spezielle Vorschriften erlassen.

3) Reklamen, Hinweistafeln und Antennen an registrierten und geschützten Kulturgütern sind durch das Amt für Kultur bewilligen zu lassen.

Art. 38
Alternative Energiegewinnung

Der Gemeinderat erlässt für die erneuerbare Energiegewinnung in einem Reglement spezielle Vorschriften.

Art. 39
Erhaltungsbereich (überlagernd)

1) Als Erhaltungsbereich werden im Zonenplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen bezeichnet, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

2) Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Die Errichtung von Neubauten ist unter Wahrung des ortsbaulichen Gesamtbildes zulässig.

3) Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege des Landes.

4) Im Erhaltungsbereich sind Bauvorhaben vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Gemeinde schriftlich anzumelden.

5) Die Gemeinde kann für bauliche oder gestalterische Vorgaben im Erhaltungsbereich Entschädigungen gewähren.

4. Schutzvorschriften

Art. 40
Ortsbildinventar und Kulturgüterregister

Der Gemeinderat stützt sich zur Bewertung der historisch und architektonisch wertvollen Bauten und Anlagen auf das Ortsbildinventar der Gemeinde und auf das Kulturgüterregister des Amtes für Kultur, welches den Eigentümern und Baubehörden als Hilfsmittel zur Bewertung des Bauprojektes im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens dient.

5. Erschliessungsvorschriften

Art. 41

Realisierungsplan der Erschliessungsmassnahmen

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

- a) Abgrenzung und Umfang der einzelnen Erschliessungsgebiete;
- b) die Reihenfolge der Erschliessung;
- c) Gebiete, für die eine Baulandumlegung erforderlich ist.

Art. 42

Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen (überlagernd)

1) Kann ein Eigentümer, dessen Grundstück innerhalb des Perimeters für Gemeinschaftsparkierungsanlagen liegt, auf seinem Baugrundstück nicht die erforderlichen Parkplätze im Sinne von Art. 61 BauG (Pflichtparkplätze) erstellen, ist er verpflichtet, die erforderlichen Parkplätze in einer Gemeinschaftsparkierungsanlage nachzuweisen.

2) Die Gemeinde regelt die Einzelheiten in einem separaten Reglement oder im Rahmen eines Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften.

Art. 43

Ersatzabgabe für Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1) Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze gemäss BauG nicht möglich, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

2) Die Ersatzabgabe wird im Gebührenreglement festgelegt.

3) Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist innerhalb von 30 Tagen nach Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

Art. 44

Mobilitätskonzept

Bei Neuüberbauungen sowie bei Um- und Zubauten oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude in der Kernzone, der Dienstleistungszone, der Wohnzone A, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Arbeitszone 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.

IV Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 45

Vollzug und Revision

1) Zuständig für den Erlass und Änderung von Bauordnung und Zonenplan sowie Richt-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie Reglementen ist der Gemeinderat.

2) 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.

Art. 46
Kommission und Beratung

- 1) Die Gemeinde kann eine Kommission bestellen, welche den Gemeinderat in Bau- und Planungsgeschäften berät.
- 2) Die Gemeinde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

Art. 47
Gebühren und Kostenbeteiligung

- 1) Gebühren und Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und Experten, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
- 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 kann ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren decken. Der Gemeinderat erlässt die erforderlichen Reglemente.
- 4) Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Begünstigten abhängig machen.

Art. 48
Übergangsbestimmung Überbauungsrichtpläne

Überbauungsrichtpläne entfalten bis zu ihrer Ablösung durch Überbauungs- und / oder Gestaltungspläne oder ihrer ausdrücklichen Aufhebung durch den Gemeinderat behördenverbindliche Wirkung.

Art. 49
Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt nach Genehmigung durch die Regierung des Fürstentums Liechtenstein mit der Kundmachung in Kraft und ersetzt diejenige vom 10.09.2002.

Vom Gemeinderat Eschen, beschlossen am:

28. Februar 2018 / 4. Juli 2018 / 15. September 2018 / 11. Februar 2026

Von der Fürstlichen Regierung genehmigt am:

4. November 2025

Von der Fürstlichen Regierung zur Kenntnis genommen am:

24. März 2026

Amtliche Kundmachung:

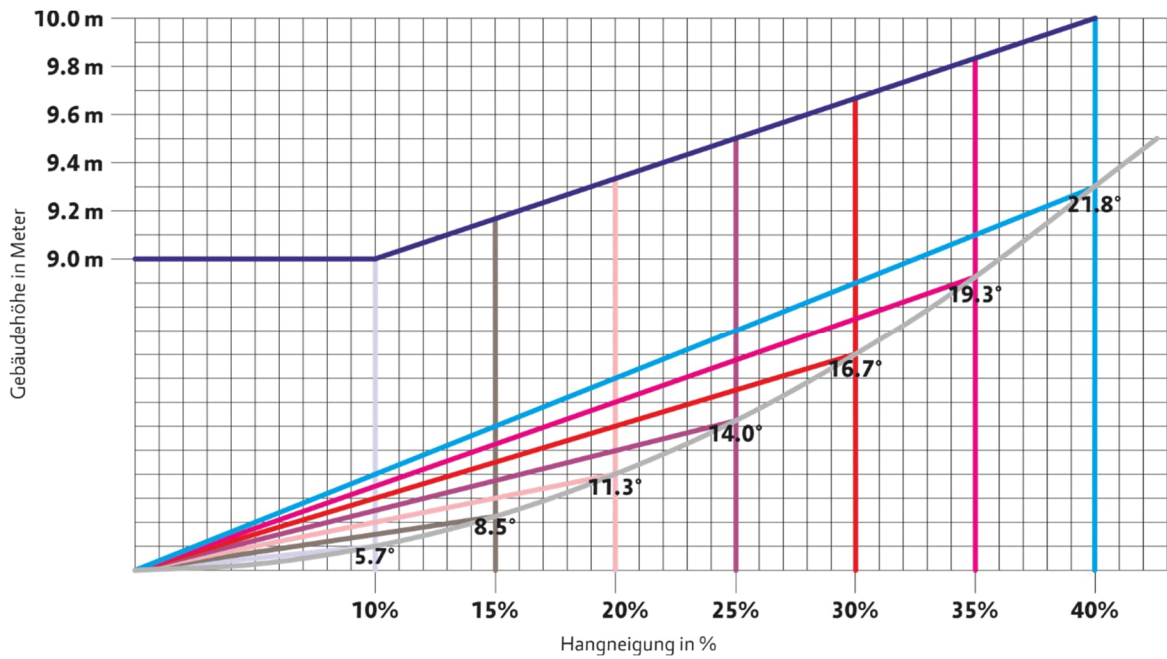
10. Februar 2026 / 1. April 2026

Gemeinde Eschen

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Anhang 1

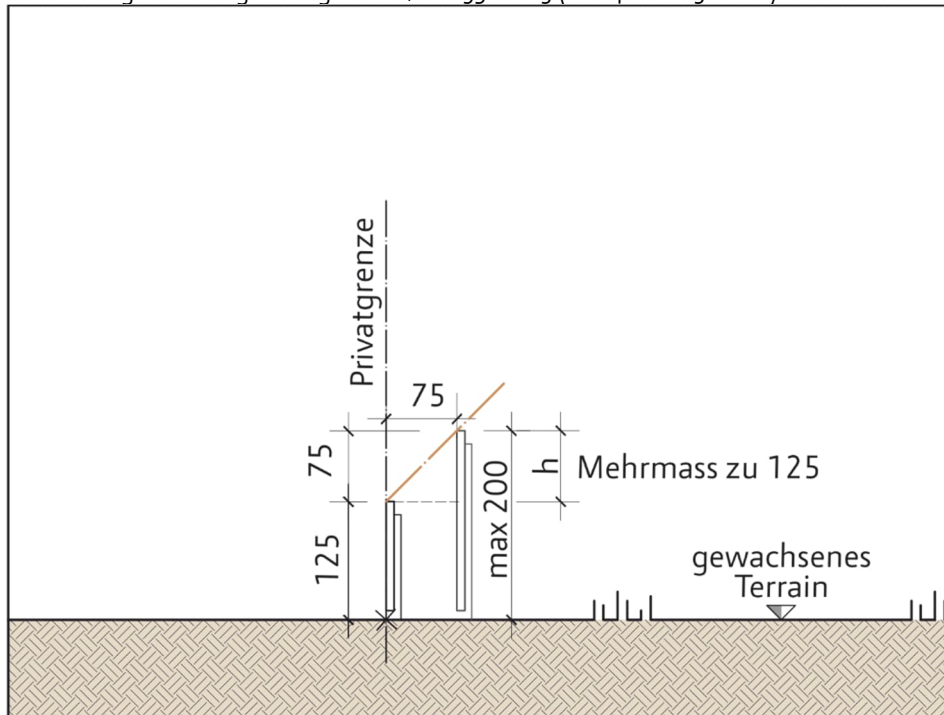
Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen in der Wohnzone (Art. 12)



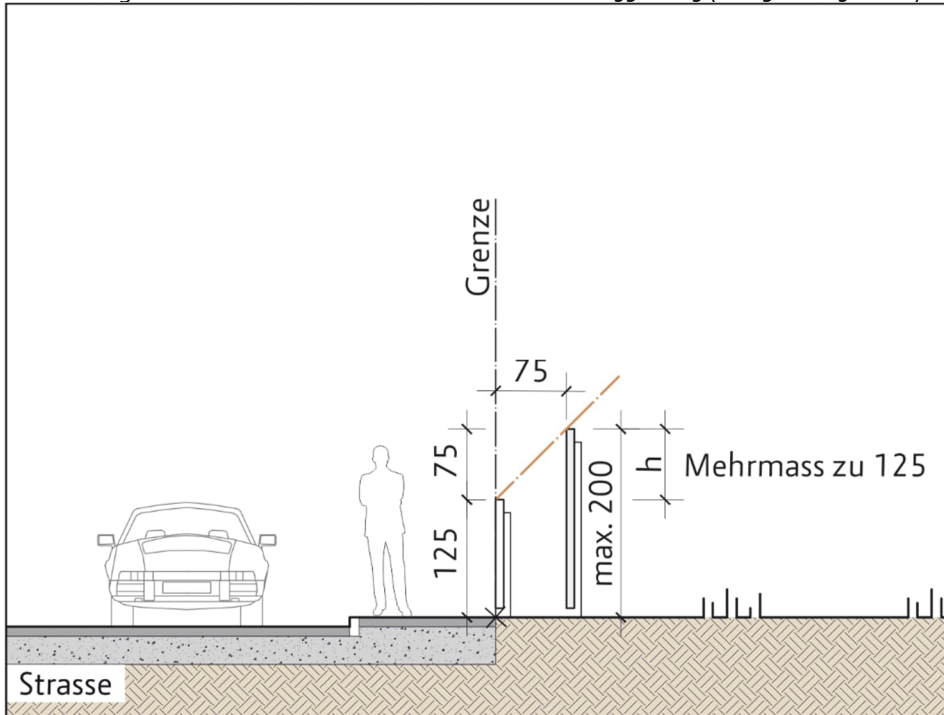
Anhang 2

Einfriedungen und Bepflanzungen (Art. 35)

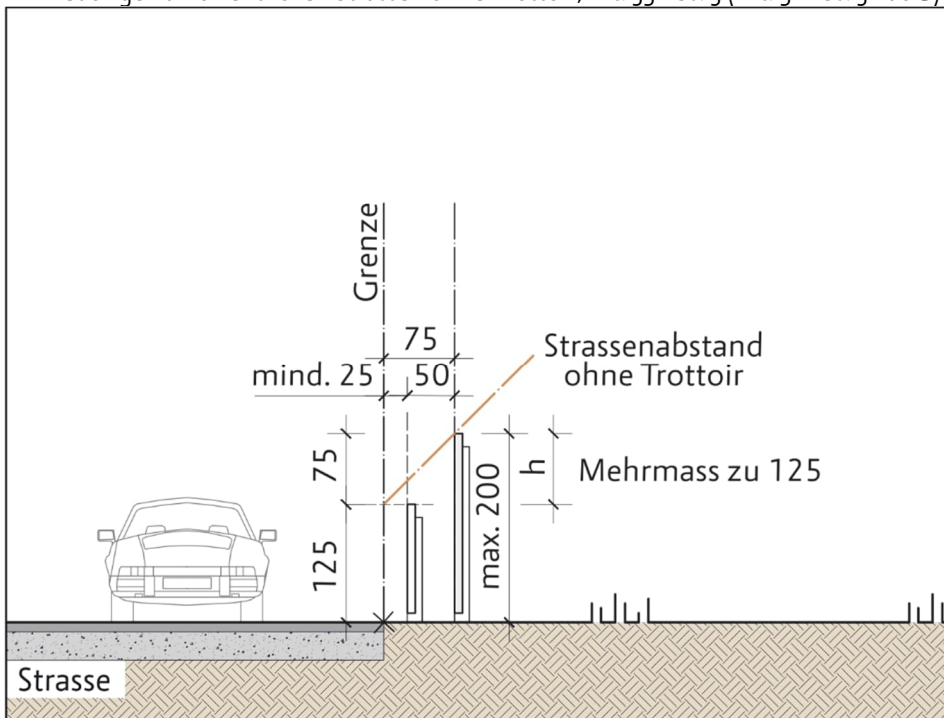
Einfriedungen entlang Privatgrenzen, Art. 35 Abs. 3 (Art. 48 Abs. 3 BauG)



Einfriedungen an öffentlichen Strassen mit Trottoir, Art. 35 Abs. 3 (Art. 52 Abs. 3 BauG)



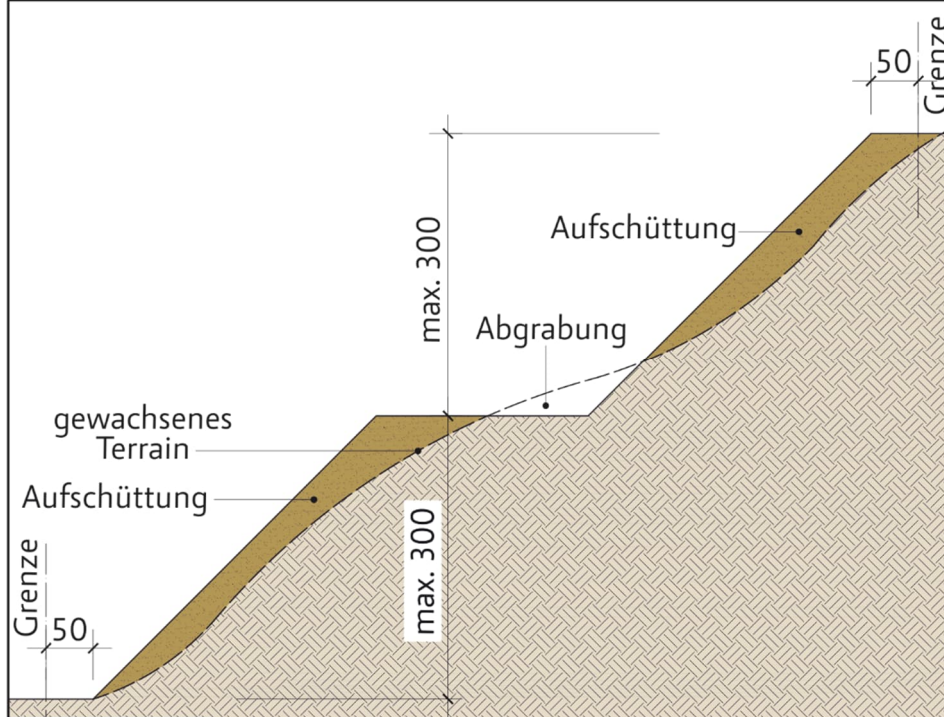
Einfriedungen an öffentlichen Strassen ohne Trottoir, Art. 35 Abs. 3 (Art. 52 Abs. 3 BauG)



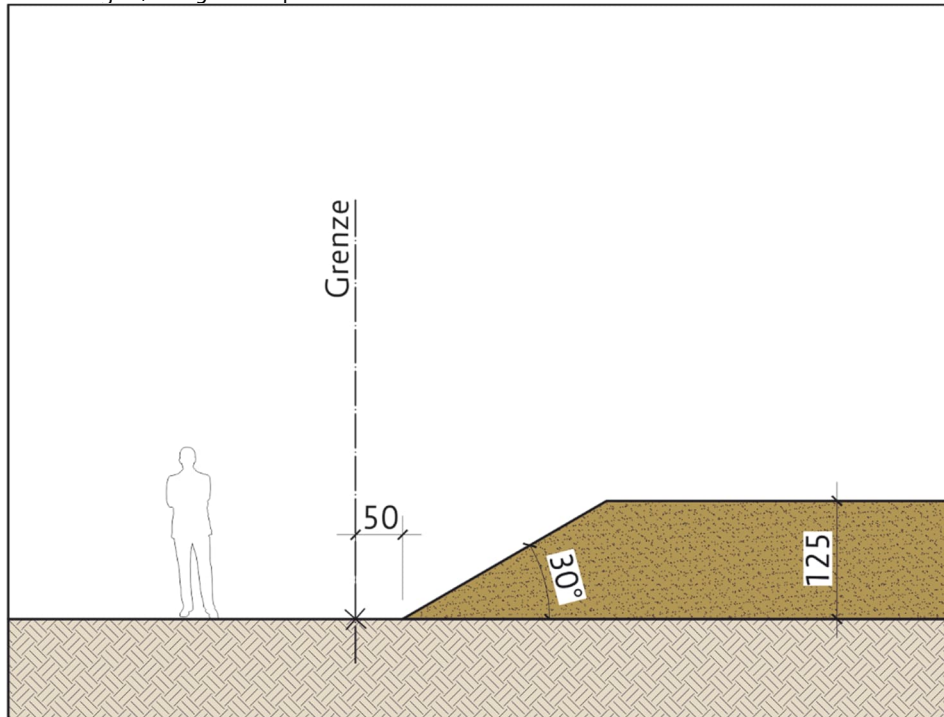
Anhang 3

Umgebungsgestaltung (Art. 36)

Topografisch bedingte Terrainabstufungen, Art. 36 Abs. 3



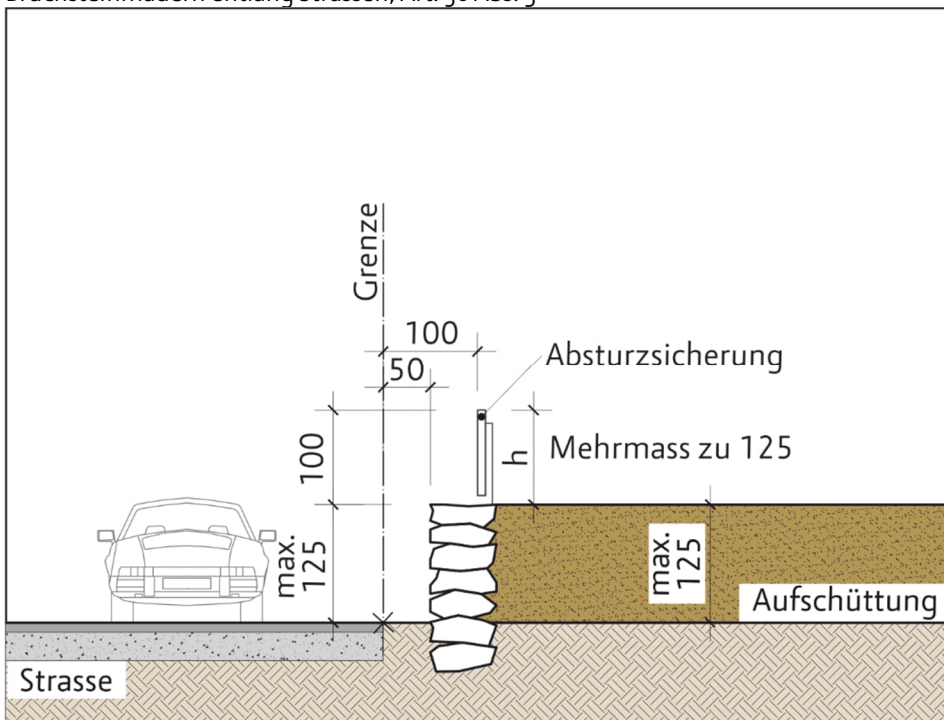
Böschungen, Art. 36 Abs. 4



Stützmauern entlang Strassen, Art. 36 Abs. 5



Bruchsteinmauern entlang Strassen, Art. 36 Abs. 5



Anhang 4

Mehrwertabgabereglement (Art. 6)