

**Gemeinde Balzers**

**Fürstentum Liechtenstein**

# **Bauordnung**

26. Januar 2011

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A. Einleitung**

Art. 1	Ziele und Grundsätze	1
Art. 2	Planungsmittel	1
Art. 3	Zonenplan	2

### **B. Baureife**

Art. 4	Plan Überbauungsstand	2
--------	-----------------------	---

### **C. Allgemeine Bestimmungen**

Art. 5	Zonengrenzen	3
Art. 6	Dachvorschriften	3
Art. 7	Grenz- und Strassenabstände	3
Art. 8	Gebäudehöhe in Hanglagen	4
Art. 9	Immissionen	4

### **D. Zonenbestimmungen**

Art. 10	Kernzone K	5
Art. 11	Dorfkernzone DK	5
Art. 12	Dorfzone D	6
Art. 13	Wohnzonen A und B	6
Art. 14	Wohnzone Allmeind WA	6
Art. 15	Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone IGDL	6
Art. 16	Industrie- und Gewerbezone IG	7
Art. 17	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	7
Art. 18	Zone für öffentliche Anlagen ÖA	8
Art. 19	Helikopterflugplatzzone HF	8
Art. 20	Zone für Energieversorgung EV	8
Art. 21	Landwirtschaftszone LW 1	9
Art. 22	übriges Gemeindegebiet ÜG	9
Art. 23	Schrebergartenzone SG	9
Art. 24	Forstwirtschaftszone FW	9
Art. 25	Hecken- und Feldgehölze HFG	9
Art. 26	Freihaltezone F	10
Art. 27	Naturschutzzone NS 1 und NS 2	10
Art. 28	Zone Landschaftsentwicklung LE	11
Art. 29	Landschaftsschutzzone LS	11
Art. 30	Grundwasserschutz- und Quellschutzzone	11
Art. 31	Nutzungssperimeter Steinbruchareal NPS	11
Art. 32	Nutzungssperimeter Kies- und Betonwerk, Pflästerei und Asphaltbeläge NPK	11

Art. 33 Deponiezone DP	12
Art. 34 Gefahrenzonen	12
Art. 35 Bestehende Wohnbauten ausserhalb von Bauzonen	12
Art. 36 Zonenschema (siehe Anhang)	12

## **E. Bestimmungen für Gestaltung und Erschliessung**

Art. 37 Richtplan, Überbauungs- und Gestaltungsplan	13
Art. 38 Gestaltung	13
Art. 39 Reklamen	13
Art. 40 Ortsbildschutz	13
Art. 41 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten	14
Art. 42 Bepflanzungen	14
Art. 43 Private Ausfahrten	14
Art. 44 Liegenschaftsentwässerung	15

## **F. Verfahrensvorschriften**

Art. 45 Vollzug	15
Art. 46 Ausnahmen	15
Art. 47 Auslegungsschwierigkeiten	15
Art. 48 Gebühren	15
Art. 49 Inkrafttreten	15

# Bauordnung der Gemeinde Balzers

Der Gemeinderat erlässt auf der Grundlage des Baugesetzes LGBl. 1947/Nr. 44 in der geltenden Fassung die nachstehende Bauordnung

## A. Einleitung

Ziele und Grundsätze

Art. 1

1. Planung und Realisierung von Bauvorhaben orientieren sich an den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie dem Leitbild und der Ortsplanung der Gemeinde Balzers.  
Leitbild und Ortsplanung zielen ab:

- Balzers als lebenswerten Ort zu fördern, insbesondere Existenzgrundlagen und Lebensqualität für Menschen, Tiere und Natur sowie die persönliche Entfaltung zu bieten
- Künftigen Generationen möglichst viel Handlungs- und Gestaltungsfreiheit zu erhalten
- Den Boden nachhaltig und haushälterisch zu nutzen
- Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft zu erhalten, zu schützen und zu fördern
- Das landwirtschaftliche Kulturland möglichst zu erhalten
- Das Siedlungsgebiet stabil zu halten und zonengerecht zu überbauen
- Siedlungen mit hoher Wohnqualität und das Quartierleben zu fördern
- Gute Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen
- Bauten und Anlagen mit hoher architektonischer und ökologischer Qualität zu fördern
- Pflege, Schutz und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft, der Ortsbilder und Kulturdenkmäler
- Die Bevölkerung vor Naturgefahren und Immissionen zu schützen
- Den Verkehr zu kanalisieren und in den übrigen Gebieten zu beruhigen
- Attraktive Rad- und Fusswegverbindungen zu schaffen
- Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen an gut erreichbaren Lagen festzulegen

Planungsmittel

Art. 2

1. Die Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:
  - Gemeinderichtplan
  - Bauordnung und Zonenpläne (Grundordnung)
  - Überbauungspläne
  - Gestaltungspläne
  - Plan Überbauungsstand (Grundlage)
  - Inventare (Grundlage)

1. Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen unterteilt:

Kernzone	K
Dorfkernzone	DK
Dorfzone	D
Wohnzone	A, B
Wohnzone Allmeind	WA
Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone	IGDL
Industrie- und Gewerbezone	IG
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	ÖBA
Zone für öffentliche Anlagen	ÖA
Helikopterflugplatzzone	HFZ
Zone für Energieversorgung	EV
Landwirtschaftszone 1	LW 1
Übriges Gemeindegebiet	ÜG
Schrebergartenzone	SG
Forstwirtschaftszone	FW
Hecken und Feldgehölze	HFG
Freihaltezone	F
Naturschutzzone 1	NS 1
Naturschutzzone 2	NS 2
Zone Landschaftsentwicklung	LE
Landschaftsschutzzone	LS
Grundwasser- und Quellschutzzone	
Nutzungssperimeter Steinbruchareal	NPS
Nutzungssperimeter für Kies- und Betonwerk, Pflästerei und Asphaltbeläge	NPK
Deponiezone	DP
Gefahrenzonen	

2. Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser Gebiete wird in den Zonenplänen 1:2'500 (Bauzone) und 1:5'000 (ausserhalb Bauzone) dargestellt, die integrierende Bestandteile dieser Bauordnung sind.
3. Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen die allgemein zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

## B. Baureife

1. Die Gemeinde kann bei der Festlegung der Baureife einzelner Parzellen oder Quartiere auf den Plan „Überbauungsstand“ zurückgreifen.

## C. Allgemeine Bestimmungen

Zonengrenzen

Art. 5

1. Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen entsprechen, die Zusammenfassung der Ausnutzung in einen Baukörper gestatten.
2. Die Bauzonengrenze gilt als Bebauungslinie, sofern die privaten und öffentlichen Rechte eingehalten sind. Es dürfen keine Bauten, Bauteile und Anlagen über die Bauzonengrenze hinaus erstellt werden.

Dachvorschriften

Art. 6

1. Ausgenommen in der Dorfkern- und Dorfzone sind alle Dachformen zulässig. In Überbauungsplänen und Gestaltungsplänen können für Teilgebiete abweichende Regelungen getroffen werden.
2. In der Dorfkern- und Dorfzone sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von mindestens 30 Grad zulässig. Für An- und Nebenbauten (eingeschossige Bauten inkl. Sockelgeschoss von 4m) sowie Anbauten bei bestehenden Gebäuden (max. Gebäudehöhe bis zur Traufe und max. Breite von einem Drittel der bestehenden Gebäudebreite) sind Pult- und Flachdächer zulässig, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
3. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge einnehmen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen in die Dachfläche integriert sein, d.h. mindestens 50 cm Abstand vom First bzw. den Dachrändern aufweisen.

Grenz- und Strassenabstände

Art. 7

1. In Abweichung zum Baugesetz wird ein grosser Grenzabstand festgelegt. Dieser wird wie folgt berechnet:

$$\text{Grosser Grenzabstand:} \quad \text{GGA} = \frac{H}{X} + \frac{L}{Y}$$

GGA = Grosser Grenzabstand

H = Zugehörige Gebäudehöhe

L = Zugehörige Gebäudelänge

X + Y = Koeffizienten

Der Koeffizient X wird mit 3,5 und Y mit 5 in den Zonenvorschriften festgelegt.

2. Der grosse Grenzabstand gilt für die Hauptfassade des projektierten

Gebäudes. Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, in welcher sich die meisten der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume befinden - im Allgemeinen ist es die Längsfassade - und welche am meisten gegen Süden gerichtet ist. Bei Ost-Westlage oder bei nahe quadratischem Grundriss bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Seite. Wechselt die Hauptfassade in einzelnen Geschossen ihre Lage, so ist dies bei der Grenzabstandberechnung zu berücksichtigen. Wenn eine Baulinie festgelegt ist, gilt in jedem Falle die Baulinie als Mindestgrenzabstand.

3. Sofern durch Baulinien oder zwingende Strassenfluchten, wie insbesondere in der Dorf- und Dorfkernzone nicht abweichende Strassenabstände gegeben sind, kann die Gemeinde im Rahmen von Überbauungsplänen Baulinien festlegen.

Gebäudehöhe in  
Hanglagen

#### Art. 8

1. Für die Gebäudehöhe in Hanglagen kann talseitig eine Ausnahme gewährt werden, wenn sich der Bau in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Für die talseitige Gebäudehöhe kann ein Zuschlag von max. 1.5m gewährt werden.
2. Bergseitig ist die Gebäudehöhe in jedem Fall einzuhalten.

Immissionen

#### Art. 9

1. Es werden gemäss Umweltschutzgesetz (USG) vom 29. Mai 2008, LGBl. 2008 Nr. 199, vier Empfindlichkeitsstufen unterschieden, welche den verschiedenen Zonen zugeordnet sind. Die Belastungsgrenzwerte und die Ermittlung des Beurteilungspegels für die jeweilige Lärmart sind in den Anhängen 3 - 7 Lärmschutzverordnung (LSV) vom 14. Oktober 2008, LGBl. 2008 Nr. 253, zu finden.

Gemäss Art. 29 Ziff. 1 Bst a-d USG

- Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis. Darunter fallen insbesondere Erholungsgebiete;
  - Empfindlichkeitsstufe II in Bauzonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, insbesondere in Wohnzonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
  - Empfindlichkeitsstufe III in Bauzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, insbesondere in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie in Landwirtschaftszonen;
  - Empfindlichkeitsstufe IV in Bauzonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.
2. Den Nachweis, dass die massgeblichen Lärm-Belastungsgrenzwerte eingehalten sind, hat die Bauherrschaft bzw. der Verursacher, sofern relevant, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

## D. Zonenbestimmungen

Kernzone K

Art. 10

1. Die Kernzone dient der Förderung eines Ortszentrums. Sie ist für Geschäfts- und Gewerbebauten sowie für Wohnbauten bestimmt.
2. Die Überbauung erfolgt aufgrund des Richtplans mit zugehörigem Reglement.

Dorfkernzone DK

Art. 11

1. Die Dorfkernezone umfasst die historisch gewachsenen Dorfteile Balzers und Mäls, deren Charakter zu erhalten und ortsbaulich weiterzuentwickeln sind.
2. Die Dorfkernezone ist für Wohnbauten und Gewerbebetriebe, Dienstleistungen und Verkaufsflächen bestimmt. Entlang der Hauptverkehrsstrassen sind bis 100 % gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen der BGF pro Parzelle zulässig. In den übrigen Gebieten beträgt der Wohnflächenanteil an der zulässigen BGF 60 % pro Gebäude. Das Mass der Ausnützung orientiert sich an der bestehenden ortsbaulichen Struktur und an den bestehenden Bauvolumen.
3. Das Ortsbildinventar und das ortsbauliche Konzept bilden eine wegleitende Grundlage für die Gestaltung in der Dorfkernezone. Der Gemeinderat kann für Teilgebiete gemäss Gemeinderichtplan Gestaltungspläne erlassen. Das ortsbauliche Konzept legt die Gestaltungsprinzipien für Neu- und Umbauten fest in Bezug auf:
  - 
  - Stellung der Bauten
  - Volumetrie der Bauten
  - Dachgestaltung
  - Fassadengestaltung (Lochfassade; keine auskragende Balkone)
  - Materialisierung und Farbgebung in Anlehnung an die bestehenden Bauten.

Für schützenswerte und erhaltenswerte Bauten ist die Bauberatung vorgeschrieben. Sie ist vor allem vor oder zu Beginn der Projektierung zu konsultieren.

4. Eine Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben dem Gemeinderichtplan oder Gestaltungsplan oder den Gestaltungsprinzipien gemäss Absatz 3 entspricht.

## Dorfzone D

## Art. 12

1. Die Dorfzone umfasst den gewachsenen Dorfteil Winkel, der Zeuge der ehemaligen bäuerlichen Siedlungsform ist. Die ortsbauliche Struktur und die Siedlungsform sollen erhalten und weiterentwickelt werden.
2. Sie ist für Wohnbauten und Gewerbebetriebe, Dienstleistungen und Verkaufsflächen bestimmt. Pro Gebäude muss eine Wohnfläche von mindestens 60 % der zulässigen BGF realisiert werden.
3. Die Stellung der Bauten, die Bauvolumen, die Gestaltung der Bauten nehmen Rücksicht auf die bestehende ortsbauliche Struktur und das bestehende Bauvolumen. Insbesondere sind die für dieses Gebiet typischen Grünflächen möglichst zusammenhängend zu erhalten. Die Gestaltungsprinzipien gemäss dem ortsbaulichen Konzept und Art. 11 Abs. 3 und Abs. 4 gelten auch für die Dorfzone.

## Wohnzonen A, B

## Art. 13

1. Die Wohnzonen A und B sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Ein Wohnanteil von mindestens 60 % der zulässigen BGF ist in jedem Gebäude einzuhalten.  
Zulässig sind auch nicht störende gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen, sofern das Gebäude dem Charakter der Wohnzone entspricht und vom Betrieb keine anderen unzulässigen Emissionen ausgehen. Kleinere Erweiterungsbauten an vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind erlaubt, sofern es sich um einen nicht störenden Betrieb handelt und vom Betrieb keine anderen Emissionen ausgehen.
2. Entlang stark befahrener Strassen (im Zonenplan 1:2'500 mit Raster dargestellt) sind in einer Bautiefe bis 35 m bis 100 % gewerbliche oder Dienstleistungsnutzungen der pro Parzelle zulässigen BGF erlaubt. Für diesen Bereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Bei Bauten mit gewerblicher Nutzung kann der Grünflächenanteil verkleinert werden. Bei 100% gewerblicher Nutzung beträgt der Grünflächenanteil 10%.

Wohnzone Allmeind  
WA

## Art. 14

1. Die Wohnzone Allmeind ist für Wohnbauten bestimmt. Ein Wohnanteil von mindestens 60 % der zulässigen BGF ist in jedem Gebäude einzuhalten. Die Überbauung erfolgte in verdichteter Bauweise auf Grund besonderer Vorschriften. Es ist besonders auf die landschaftliche Empfindlichkeit dieses Gebietes Rücksicht zu nehmen.

Industrie-, Gewerbe-  
und Dienstleistungs-  
zone IGDL

## Art. 15

1. Die Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone dient der Errichtung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten mit geringem Publi-

kumsverkehr und/oder grossen Volumen, welche den Charakter der übrigen Zonen negativ beeinflussen.

2. Für Neubauten und wesentliche Umbauten, bei denen erhebliche Immissionen zu erwarten sind, ist dem Baugesuch ein Lärmschutznachweis beizufügen. Es ist nachzuweisen, dass die Lärmemissionen soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Es muss, sofern relevant, im Rahmen einer Emissionserklärung auch der Nachweis erbracht werden, dass die Luftreinhalteverordnung eingehalten wird. Sind durch den Neu- oder Umbau Erschütterungseinwirkungen, welche durch Betrieb von Maschinen und Baugeräten ausgehen, zu erwarten, sind die Richtwerte der geltenden Schweizer Norm der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute / VSS einzuhalten.
3. Für Bauten entlang der Hauptstrasse sind entsprechend ihrer Funktion und Nutzung Sockelgeschosse und gut gestaltete Zugangsbereiche vorzusehen.
4. Es gelten die Grenzabstände gemäss Baugesetz. Gegenüber direkt angrenzenden Wohnzonen ist der Grenzabstand um 50 % zu erhöhen. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Nebst der vorgesehenen Grüngestaltung zeigt er die Parkierung und Verkehrsflächen auf. Die oberirdischen PW-Parkplätze sind auf jeden Fall mit Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen zu belegen. Die gewerblich genutzten Abstellflächen für PW und LKW sind zu befestigen.
5. Für bestehende, nicht zonengerechte Nutzungen können Erweiterungen bewilligt werden, sofern der Zonencharakter dadurch erhalten bleibt.

Industrie- und Gewerbezone IG

#### Art. 16

1. Die Industrie- und Gewerbezone ist für Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt. Zulässig sind auch Verwaltungs-, Forschungs- und Dienstleistungsräume.
2. Es gelten die Grenzabstände gemäss Baugesetz. Gegenüber direkt angrenzenden Wohnzonen ist der Grenzabstand um 50 % zu erhöhen.
3. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Nebst der vorgesehenen Grüngestaltung zeigt er die Parkierung und Verkehrsflächen auf. Die oberirdischen PW-Parkplätze sind auf jeden Fall mit Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen zu belegen. Die gewerblich genutzten Abstellflächen für PW und LKW sind zu befestigen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
ÖBA

#### Art. 17

1. Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für

Sport und Erholung.

2. Private Bauten und Anlagen sind den öffentlichen Bauten und Anlagen gleichgestellt, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen.
3. Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone.
4. Privatgrundstücke können der in dieser Zone vorgesehenen Nutzung erst zugeführt werden, wenn sie die Gemeinde erworben hat oder wenn mit dem Eigentümer eine Vereinbarung betreffend der Nutzung abgeschlossen ist.

Zone für öffentliche  
Anlagen ÖA

Art. 18

1. Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Anlagen, welche der Erholung oder Freizeit dienen.
2. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Ausgenommen sind Bauten, die dem Unterhalt und Betrieb der Anlage dienen. Sie haben in Stellung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Im Gebiet Junkerriet ist ein Überbauungsplan erforderlich.
3. Parkplätze und Abstellplätze für Velos und Mofas sind zu begrünen, z.B. durch Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen oder durch Rasengittersteinflächen.

Helikopterflugplatz-  
zone HF

Art. 19

1. Die Helikopterflugplatzzone umfasst das bewilligte Helikopterflugfeld mit Landeplatz und Hindernisbegrenzungsfläche (Freihaltung des Anflugweges).
2. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dem Flugbetrieb oder dem Unterhalt von Helikoptern dienen.  
In der Hindernisbegrenzungsfläche sind nur landwirtschaftliche Nutzungen zulässig, welche die Hindernisfreiheit nicht einschränken.
3. Für bestehende, nicht zonengerechte Nutzungen kann der Gemeinderat in Härtefällen Ausnahmen bewilligen.

Zone für Energiever-  
sorgung EV

Art. 20

1. In der Zone für Energieversorgung sind Bauten und Anlagen, welche der Energieversorgung dienen zulässig.
2. Werden die Bauten und Anlagen funktionslos, ist der Betreiber verpflich-

tet, die Bauten und Anlagen abzurechen und das Gelände wiederherzustellen.

Landwirtschaftszone  
LW 1

#### Art. 21

1. Die Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, welche der dauernden landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen. In der Landwirtschaftszone 1 dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und in überwiegendem Mass der bodenabhängigen Produktion dienen. Wohnbauten sind nur für das standortgebundene Betriebspersonal zulässig. Alle landwirtschaftlichen Bauten sind sorgfältig in die Landschaft einzuordnen. Die Gemeinde trifft notwendige Anordnungen in Bezug auf Stellung, Grösse, Lage und Gestaltung der Bauten.
2. Massnahmen zur ökologischen Aufwertung in den Landwirtschaftszonen sind gestützt auf das Abgeltungsgesetz zulässig.

Übriges Gemeindegebiet ÜG

#### Art. 22

1. Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, für die noch keine Nutzung festgelegt ist. Revitalisierungsmassnahmen im Sinne des Natur- und Gewässerschutzes sind zulässig.
2. Es gilt ein Bauverbot für Bauten und Anlagen.

Schrebergartenzone  
SG

#### Art. 23

1. Die Schrebergartenzone dient der Nutzung als Familien- und Hobbygärten.
2. Es sind nur Kleinbauten von max. 6 m<sup>2</sup> Grundfläche mit einer max. Gebäudehöhe von 3.5 m für die Bewirtschaftung der Gärten zulässig.

Forstwirtschaftszone  
FW

#### Art. 24

1. In der Forstwirtschaftszone sind nur Nutzungen gemäss Waldgesetz zulässig.
2. Bei den im Zonenplan 1:5'000 überlagerten Sonderwaldflächen hat der Naturschutz Vorrang.

Hecken- und Feldgehölze HFG

#### Art. 25

1. Die in den Zonenplänen bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind ökologisch wertvolle Landschaftselemente. Sie sind zu erhalten, zu pfle-

gen und als Leitstrukturen in der Landschaft weiterzuentwickeln.

2. Falls übergeordnete Interessen lokal eine Beseitigung von Hecken erfordern, sind neue Hecken im Sinne von Ersatzmassnahmen anzupflanzen. Die Kosten trägt der Verursacher.

Freihaltezone F

Art. 26

1. Die Freihaltezone dient der Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder sowie der Freihaltung von Aussichtslogen.
2. Hochbauten sind nicht zulässig. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen nicht über das gewachsene Terrain herausragen. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung kann fortgeführt werden. Neue Nutzungen sind zulässig, sofern sie das Landschaftsbild nicht verändern. Bei Einwachsen von Flächen sind Pflegemassnahmen durch die Eigentümer im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen. Kommt der Eigentümer seiner Pflicht nicht nach, kann die Gemeinde auf Kosten des Grundeigentümers Pflegemassnahmen anordnen.

Naturschutzzonen  
NS 1 und NS 2

Art. 27

1. Die Naturschutzzonen 1 und 2 dienen zum Schutze von Biotopen und Naturobjekten wie Feuchtgebiete, Trockenwiesen, besondere Bäume und dgl., die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
2. In der Naturschutzzone 1 (Grundnutzung) hat der Schutz gegenüber der Nutzung Priorität. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nur im Rahmen von Pflegemassnahmen zulässig.
3. In der Naturschutzzone 2 (überlagerte Nutzung) ist die landwirtschaftliche Nutzung zulässig, sofern der Schutz dadurch gewährleistet ist.
4. In den Naturschutzzonen 1 und 2 sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dem Naturschutz dienen.
5. Die Gemeinde trifft die notwendigen Massnahmen zur Pflege und Nutzung durch einen Sondernutzungsplan oder durch vertragliche Regelungen mit den Grundeigentümern. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Falls die vertraglichen Vereinbarungen nicht eingehalten werden, trifft die Gemeinde auf Kosten der Grundeigentümer Ersatzmassnahmen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zone Landschaftsentwicklung LE

Art. 28

1. Die Zone Landschaftsentwicklung dient:
  - bei Rodungen als Ersatzaufforstungsfläche
  - bei notwendigen ökologischen Ausgleichsmassnahmen für den Naturschutz
2. Es ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung anzustreben. Die Gemeinde trifft die notwendigen Massnahmen zur Pflege und Nutzung durch einen Sondernutzungsplan oder durch vertragliche Regelungen mit den Grundeigentümern.

Landschaftsschutzzone LS

Art. 29

1. Die Landschaftsschutzzone dient der Wahrung schützenswerter Landschaften. Sie ist eine überlagerte Zone. Hochbauten sind zulässig, sofern sie dem Landwirtschaftszweck und der Pflege der Landschaft dienen.
2. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung kann fortgeführt werden. Neue Nutzungen sind zulässig, sofern sie den Charakter der Landschaft nicht verändern. Bei Einwachsen von Flächen sind Pflegemassnahmen durch die Eigentümer im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen. Kommt der Eigentümer seiner Pflicht nicht nach, kann die Gemeinde auf Kosten der Grundeigentümer Pflegemassnahmen anordnen.

Grundwasser- und Quellschutzzonen

Art. 30

1. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen dienen dem Schutz bestehender und vorgesehener Grundwasser- und Quelfassungen und ihrer Umgebung.

Nutzungsperimeter Steinbruchareal NPS

Art. 31

1. Der Nutzungsperimeter Steinbruchareal umfasst das Gebiet für den Abbau von Steinen. Er ist befristet auf die Dauer der Betriebsbewilligung bzw. der Pachtdauer des Steinbruchareals.
2. Es sind nur Bauten und Anlagen gemäss den vertraglichen Vereinbarungen zulässig.
3. Die Gemeinde trifft im Bewilligungsverfahren die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der Landschaft und der Umwelt.

Nutzungsperimeter Kies- und Betonwerk, Pflästerei und Asphaltbeläge NPK

Art. 32

1. Der Nutzungsperimeter Kies- und Betonwerk, Pflästerei und Asphaltbe-

läge ist dem übrigen Gebiet überlagert und befristet auf die Dauer des Baurechtsvertrags.

2. Es sind nur Bauten und Anlagen gemäss den vertraglichen Vereinbarungen zulässig.
3. Die Gemeinde trifft im Bewilligungsverfahren die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der Landschaft und der Umwelt.

Deponiezone DP

Art. 33

1. Die Deponiezone umfasst die Sammelstelle für Abfälle und dient der Zwischenlagerung sowie zur Ablagerung von Abfällen im Rahmen der umweltschutzrechtlichen Bestimmungen.  
Bauten und Anlagen sind nur zulässig, sofern sie für den Betrieb der Deponie sowie zur Verwertung von anfallendem Material dienen. Sie sind nach Abschluss der Deponie zu beseitigen.
2. Die Gemeinde trifft im Bewilligungsverfahren die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der Landschaft und der Umwelt. Insbesondere kann sie eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Deponie erforderlich sind.

Gefahrenzonen

Art. 34

1. Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Rufen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
2. In der roten Gefahrenzone dürfen keine Bauten erstellt oder erweitert werden.
3. In der blauen Gefahrenzone sind Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten) mit entsprechenden Auflagen zulässig.

Bestehende Wohnbauten ausserhalb von Bauzonen

Art. 35

1. Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, sofern sie nicht im übrigen Gemeindegebiet liegen, können einmalig bis zu max. 33 % der erstmalig bewilligten Wohnkubatur für Wohnzwecke vergrössert werden.

Zonenschema

Art. 36

1. Für die einzelnen Zonen gelten die im Anhang aufgeführten Bestimmungen.

## E. Bestimmungen für Gestaltung und Erschliessung

Richtplan, Überbauungs- und Gestaltungsplan

### Art. 37

1. Der Gemeinderat kann für die im Gemeinderichtplan bezeichneten Gebiete und bei Bedarf Überbauungs- oder Gestaltungspläne erlassen. Darin werden die Grundzüge der künftigen ortsbaulichen Entwicklung und Überbauung von Teilgebieten festgelegt.
2. Überbauungs- oder Gestaltungspläne regeln insbesondere die Siedlungs- und Nutzungsstruktur durch Festlegung von Bau- und Freiflächen, Stellung, Form und kubischer Gliederung, Grundsätze zur Gestaltung der Gebäude, Frei- und Zwischenräume, Bepflanzung, Erschliessung und Parkierung. Sie haben ortsbauliche Vorzüge aufzuweisen. In der Dorfkernzone sowie Dorfzone nehmen sie Rücksicht auf die ortsbauliche Struktur und Volumetrie der Bauten.
3. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) bis max. 10% in der Wohnzone A und bis max. 20% in der Wohnzone B kann im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen gewährt werden, wenn eine hohe ortsbauliche Qualität und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.
4. Der Kostenbeitrag der Gemeinde für Überbauungs- und Gestaltungspläne bemisst sich nach der Bedeutung und dem öffentlichen Interesse. Er wird fallweise von einem Fachgremium festgelegt.

Gestaltung

### Art. 38

1. Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
2. Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug eines neutralen Beraters zu überprüfen.
3. Im Interesse des Ortsbild-, Natur- und Umweltschutzes können detaillierte, gestalterische Auflagen vorgeschrieben und vom Gemeinderat in einem Reglement erlassen werden.

Reklamen

### Art. 39

1. Das Anbringen von Reklameeinrichtungen auf dem Gemeindegebiet Balzers ist in einem vom Gemeinderat erlassenen Reglement geregelt.

Ortsbildschutz

### Art. 40

1. Für erhaltenswerte Gebäude und Gebäudegruppen gemäss Ortsbildinventar, welche nicht in der Dorfkernzone und/oder Dorfzone liegen, gelten die Vorschriften gemäss Artikel 11 Abs. 3 und 4.

2. Abweichende Regelungen zu den Zonenvorschriften sind möglich.
3. Das Ortsbildinventar und das ortsbauliche Konzept werden periodisch überprüft.
4. Die Gemeinde kann die Erhaltung schützenswerter Ortsbilder, Bauobjekten und Landschaften fördern und unterstützen.

Schützenswerte und  
erhaltenswerte Bau-  
ten

#### Art. 41

1. Ein schützenswertes Gebäude gemäss Ortsbildinventar ist ein wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen sorgfältiger Abklärungen unter fachlicher Beratung. Bei Abbruchgesuchen sind baugeschichtliche Analysen gemäss Baugesetz und Bauverordnung zu veranlassen.
2. Ein erhaltenswertes Gebäude gemäss Ortsbildinventar ist ein ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind zulässig. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so kann ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Ein Abbruch ist unter Erfüllung dieser Voraussetzungen zulässig. Bei Abbruchgesuchen sind baugeschichtliche Analysen gemäss Baugesetz und Bauverordnung zu veranlassen.
3. Bauten, welche wegen ihrer Stellung im Ortsbildgefüge als erhaltenswert eingestuft worden sind, können ohne weitere Untersuchungen abgebrochen und am gleichen Ort in ähnlicher Volumetrie und Gestaltung wieder aufgebaut werden. Die Denkmalpflege ist vorgängig zu informieren.

Bepflanzungen

#### Art. 42

1. Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat
  - ein Fällungsverbot erhaltenswerter Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen erlassen,
  - Bepflanzungen veranlassen.

Private Ausfahrten

#### Art. 43

1. Für die Gestaltung und Ausführung privater Ausfahrten ist die VSS / SN – Norm (Schweizerischer Verband der Strassen und Verkehrsfachleute) in der geltenden Fassung massgebend. Abweichungen sind zulässig, wenn die örtlichen Verhältnisse es nicht erlauben (z.B. Ortskern, Erhal-

tung des Ortsbildes und dgl.) diese Norm einzuhalten.

Liegenschaftsentwässerung

#### Art. 44

1. Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften zum Schutz der Gewässer zu behandeln.
2. Wo die Verhältnisse es zulassen, ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Verbindlich für die Versickerungen ist die Norm SN 592'000 in der geltenden Fassung. Für die Entwässerung ist die Versickerungskarte massgebend. Es sind die liegenschaftsbezogenen Abflussbeiwerte bzw. die Abflussmengen auf der Basis des Flächennutzungsplanes nachzuweisen.
3. Unverschmutztes Abwasser darf nicht auf öffentliche Strassen und Plätze geleitet werden.

### **F. Verfahrensvorschriften**

Vollzug

#### Art. 45

1. Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat. Er hat jeweils einmal in seiner Amtsdauer die Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen und die sich als notwendig erweisenden Abänderungen zu veranlassen.

Ausnahmen

#### Art. 46

1. Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Bauordnung kann der Gemeinderat auf der Grundlage des Baugesetzes erteilen.

Auslegungsschwierigkeiten

#### Art. 47

1. Wo sich bei der Auslegung von Bestimmungen dieser Bauordnung Differenzen oder Unklarheiten ergeben, kann der Gemeinderat zwecks fachlicher Beratung eine Kommission bestimmen. Nach Anhören derselben fällt der Gemeinderat den verbindlichen Entscheid. Es kann ein neutraler Experte als Berater beigezogen werden.

Gebühren

#### Art. 48

1. Für die Überprüfung von Baugesuchen und für die Baukontrolle wird vom Gemeinderat eine Gebührenordnung erlassen.

Inkrafttreten

#### Art. 49

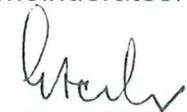
1. Diese Bauordnung tritt mit Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft.

Vom Gemeinderat beschlossen am: 22. Februar 2006

---

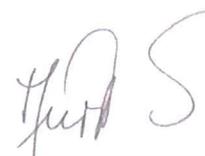
Namens des Gemeinderates:

Der Vorsteher:



Anton Eberle

Der Vicevorsteher:



Norbert Bürzle

Diese Bauordnung wurde in der Regierungssitzung vom 23. Mai 2006 genehmigt.

Fürstliche Regierung:





Otmar Hasler, Regierungschef

Vom Gemeinderat ergänzt mit Beschluss vom 5. Juni 2007

---

Namens des Gemeinderates:

Der Vorsteher:



Anton Eberle

Der Vicevorsteher:



Manfred Frick

Diese Bauordnung wurde in der Regierungssitzung vom 26. Februar 2008 genehmigt.

Fürstliche Regierung:





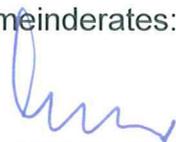
Otmar Hasler, Regierungschef

Änderungen und Ergänzung vom Gemeinderat beschlossen am: 26. Januar 2011

---

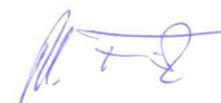
Namens des Gemeinderates:

Der Vorsteher:



Anton Eberle

Der Vicevorsteher:



Manfred Frick

Diese Änderungen und Ergänzungen der Bauordnung wurde in der Regierungssitzung vom ..1.0. Mai..2011 genehmigt.

Fürstliche Regierung:





Dr. Klaus Tschüscher

# Gemeinde Balzers: Bauordnung

## Zonenschema

	Kernzone K, Art. 10	Dorfkernzone DK, Art. 11	Dorfzone D, Art. 12	Wohnzone A, Art. 13	Wohnzone B, Art. 13	Wohnzone Allmeind WA, Art. 14	Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone IGD, Art. 15	Industrie- und Gewerbezone IG, Art. 16	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA, Art. 17	Zone für öffentliche Anlagen ÖA, Art. 18	Zone für Energieversorgung Art. 20
		(1)				(1)			(1)	(1)	
Gebäudehöhe in m	(2)		9.5	12	8.5		BG	BG			BG
Gebäuelänge in m	(2)		25 (4)	30	25 (4)		BG	BG			BG
Ausnutzungsziffer in % (11)	95 (10)		80 (10)	80 (10)	60 (10)		keine	keine	keine	keine	keine
Grünflächenziffer in %	30		30	30 (5)	30 (5)		(6)	(6)			
Grosser Grenzabstand X	(2)		3.5	3.5	3.5		BG (7)	BG (8)			BG
Grosser Grenzabstand Y	(2)		5	5	5		BG (7)	BG (8)			BG
Empfindlichkeitsstufen (Art. 9)	III	III	II	II (9)	II (9)	II	III	III	III	III	III

(1) Spezielle Vorschriften gemäss der massgebenden Artikel in der Bauordnung

(2) Gemäss Reglement zur Fürstenstrasse

(3) beim Zusammenbau 30m Gebäuelänge

(4) bei zusammengebauten Gebäuden / Wohnungen 30 m

(5) entlang Strassen für gewerbliche Nutzung spezielle Regelung gemäss Art. 13

(6) Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 15 und Art. 16

(7) und spezielle Vorschriften gemäss Art. 15;

(8) und spezielle Vorschriften gemäss Art. 16;

(9) entlang stark befahrener Strassen spezielle Regelung gemäss Art. 13

(10) für gewerbliche und zu Dienstleistungszwecken genutzten Bruttogeschossflächen wird ein Bonus von 20% für unterirdische Archiv- und Nebenräume gewährt

(11) Eine AZ-Übertragung auf direkt angrenzende Grundstücke ist bis max. 10% zulässig