

Gemeinde Balzers

Fürstentum Liechtenstein

Bauordnung

22. Februar 2006

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	Grünflächenziffer	3
Art. 6	Zonengrenzen	3
Art. 7	Dachvorschriften	3
Art. 8	Grenz- und Strassenabstände	3
Art. 9	Gebäudehöhe in Hanglagen	4
Art. 10	Immissionen	4

D. Zonenbestimmungen

Art. 11	Kernzone K	5
Art. 12	Dorfkernzone DK	5
Art. 13	Dorfzone D	6
Art. 14	Wohnzonen A und B	6
Art. 15	Wohnzone Allmeind WA	7
Art. 16	Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone IGDL	7
Art. 17	Industrie- und Gewerbezone IG	8
Art. 18	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	8
Art. 19	Zone für öffentliche Anlagen ÖA	9
Art. 20	Helikopterflugplatzzone HF	9
Art. 21	Landwirtschaftszone LW 1	9
Art. 22	übriges Gebiet ÜG	9
Art. 23	Schrebergartenzone SG	10
Art. 24	Forstwirtschaftszone FW	10
Art. 25	Hecken- und Feldgehölze HFG	10
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	Nutzungspereimeter Steinbruchareal NPS	11
Art. 32	Nutzungspereimeter Kies- und Betonwerk, Pflästerei und Asphaltbeläge NPK	12
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, Überbauungsplan	13
Art. 38	Architektur	13
Art. 39	Reklamen	13
Art. 40	Erhaltenswerte Gebäude, Ortsbildinventar	13
Art. 41	Bepflanzungen	14
Art. 42	Private Ausfahrten	14
Art. 43	Liegenschaftsentwässerung	14

F. Verfahrensvorschriften

Art. 44	Vollzug	14
Art. 45	Ausnahmen	14
Art. 46	Auslegungsschwierigkeiten	15
Art. 47	Gebühren	15
Art. 48	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

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:

Art. 1

- 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
- 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

Die Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

Art. 2

- Gemeinderichtplan und Teilrichtpläne
- Bauordnung und Zonenpläne (Grundordnung)
- Überbauungspläne
- Gestaltungspläne
- Plan Überbauungsstand und Baureife (Grundlage)
- Inventare (Grundlage)

Zonenplan

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

Art. 3

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
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	

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.

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

Plan Überbauungsstand

Die Baureife der Parzellen ist im Plan „Überbauungsstand“ dargestellt. Für grössere, zusammenhängende noch nicht überbaute und nicht baureife Gebiete kann der Gemeinderat einen Teilrichtplan, Überbauungsplan oder Gestaltungsplan anordnen.

Art. 4

C. Allgemeine Bestimmungen

Grünflächenziffer	<p>Die gemäss Baugesetz definierte Grünflächenziffer (GZ) wird wie folgt ergänzt bzw. spezifiziert: Übererdete begrünte Dächer werden als Grünflächen angerechnet, wenn sie am Berghang zusammenhängend mit dem natürlichen Terrain verbunden sind, bzw. im flachen Gelände maximal 1.25 m über das Terrain herausragen und sich gut in die Umgebungsgestaltung einfügen.</p>	Art. 5
Zonengrenzen	<p>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.</p> <p>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.</p>	Art. 6
Dachvorschriften	<p>Ausgenommen in der Dorfkern- und Dorfzone sind alle Dachformen zulässig. In Teilrichtplänen, Überbauungsplänen und Gestaltungsplänen können für Teilgebiete abweichende Regelungen getroffen werden.</p> <p>In der Dorfkern- und Dorfzone sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von mindestens 30 Grad zulässig. Für An- und Nebenbauten (eingeschossige Bauten wie Garagen, Schuppen und dgl.) sind Pult- und Flachdächer zulässig, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p>	Art. 7
Grenz- und Strassenabstände	<p>In Abweichung zum Baugesetz wird ein grosser Grenzabstand festgelegt. Dieser wird wie folgt berechnet:</p> $\text{Grosser Grenzabstand:} \quad \text{GGA} = \frac{H}{X} + \frac{L}{Y}$ <p>GGA = Grosser Grenzabstand H = Zugehörige Gebäudehöhe L = Zugehörige Gebäudelänge X + Y = Koeffizienten</p> <p>Der Koeffizient X wird mit 3,5 und Y mit 5 in den Zonenvorschriften festgelegt.</p> <p>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</p>	Art. 8

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.

Sofern durch Baulinien oder zwingende Strassenfluchten, wie insbesondere in der Dorf- und Dorfkernzone nicht abweichende Strassenabstände gegeben sind, gilt für alle übrigen Grenz- und Strassenabstände das Baugesetz.

Bei nicht ausgebauten Strassen wird der Strassenabstand unter Beachtung der zukünftigen Ausbaubreite vom Gemeinderat festgelegt.

Gebäudehöhe in Hanglagen

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. 1m gewährt werden, wenn das durchschnittliche Gefälle in der Falllinie durch den Schwerpunkt des umschriebenen Rechtecks, welches den Haupt-Grundriss vollständig umschliesst, grösser oder gleich 10% beträgt.

Bergseitig ist die Gebäudehöhe in jedem Fall einzuhalten.

Art. 9

Immissionen

Es werden vier Empfindlichkeitsstufen unterschieden, welche den verschiedenen Zonen zugeordnet sind (siehe Zonenschema im Anhang):

Art. 10

Empfindlichkeitsstufe (ES) I:

Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis

Planungswert Lr 50 dB (A) bei Tag, 40 dB (A) bei Nacht

Immissionsgrenzwert Lr 55 dB (A) bei Tag, 45 dB (A) bei Nacht.

Empfindlichkeitsstufe (ES) II:

Betriebe ohne grössere Immissionen auf die Nachbarschaft wie Geschäftshäuser, Gastgewerbe oder Dienstleistungsbetriebe

Planungswert Lr 55 dB (A) bei Tag, 45 dB (A) bei Nacht

Immissionsgrenzwert Lr 60 dB (A) bei Tag, 50 dB (A) bei Nacht.

Empfindlichkeitsstufe (ES) III:

Alle übrigen Bauten und Anlagen mit Ausnahme von stark störenden Industrie- und Gewerbebauten gemäss ES IV

Planungswert Lr 60 dB (A) bei Tag, 50 dB (A) bei Nacht

Immissionsgrenzwert Lr 65 dB (A) bei Tag, 55 dB (A) bei Nacht.

Empfindlichkeitsstufe (ES) IV:

Industrie- und Gewerbebauten mit starken Lärmimmissionen
 Planungswert Lr 65 dB (A) bei Tag, 55 dB (A) bei Nacht
 Immissionsgrenzwert Lr 70 dB (A) bei Tag, 60 dB (A) bei Nacht.

Die Anwendung, insbesondere in Bezug auf die Messmethode, erfolgt bis zum Inkrafttreten nationaler Vorschriften gemäss schweizerischer Lärmschutzverordnung mit Anhang (LSV). Den Nachweis, dass die massgeblichen Immissionswerte eingehalten sind, hat die Bauherrschaft bzw. der Verursacher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die gemäss Luftreinhaltung, Strahlengesetz, Verordnung über die nichtionisierenden Strahlungen (NISV) und der Norm SN 640312 Erschütterungswirkungen auf Bauwerke geltenden Richtwerte sind einzuhalten und deren Einhaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahren durch den Gesuchsteller nachzuweisen.

D. Zonenbestimmungen

Kernzone K	<p>Die Kernzone dient der Förderung eines Ortszentrums. Sie ist für Geschäfts- und Gewerbebauten sowie für Wohnbauten bestimmt.</p> <p>Die Überbauung erfolgt aufgrund des Richtplans mit zugehörigem Reglement (Sonderbauvorschriften).</p>	Art. 11
Dorfkernzone DK	<p>Die Dorfkernzone umfasst die historisch gewachsenen Dorfteile Balzers und Mäls, deren Charakter zu erhalten und ortsbaulich weiterzuentwickeln sind.</p> <p>Die Dorfkernzone 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.</p> <p>Das Mass der Ausnützung orientiert sich an der bestehenden ortsbaulichen Struktur und an den bestehenden Bauvolumen.</p> <p>Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf ein Ortsbildinventar für einzelne Teilgebiete, einen Richtplan oder Überbauungsplan.</p>	Art. 12

Diese regeln:

- die Erhaltung der bestehenden Gebäude, Plätze, Höfe und charakteristischen Siedlungselemente,
- die Sanierung von Gebieten und bestehender Gebäude
- die Bebauung und Verteilung der Baumassen für noch nicht überbaute Flächen,
- Nutzungsverteilung und Nutzungsanteile
- Gestaltungsbaulinien,
- die Anforderungen an Neubauten betreffend Dachform, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatzgestaltung usw.
- die Erschliessung und Parkierung.

Eine Baubewilligung wird nur erteilt, wenn das projektierte Gebäude dem Richtplan oder Überbauungsplan entspricht. Bis zum Inkrafttreten dieser Pläne legt der Gemeinderat die Bauvorschriften im Einzelfall fest.

Dorfzone D

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.

Art. 13

Sie ist für Wohnbauten und Gewerbebetriebe, Dienstleistungen und Verkaufsflächen bestimmt. Pro Gebäude muss eine Wohnfläche von mindestens 60 % der zulässigen BGF realisiert werden.

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.

Wohnzonen A,
B

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 gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen, sofern das Gebäude dem Charakter der Wohnzone entspricht, die zulässigen Belastungsgrenzwerte (Planungs- bzw. Immissionsgrenzwerte) eingehalten sind und vom Betrieb keine anderen Emissionen ausgehen. Kleinere Erweiterungsbauten an vorhandenen Gewerbebetrieben sind erlaubt, sofern die zulässigen Belastungsgrenzwerte (Planungs- bzw. Immissionsgrenzwerte) beim Erweiterungsbau eingehalten werden und vom erweiterten Betrieb keine anderen Emissionen ausgehen.

Art. 14

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. Es sind nur Betriebe zulässig, welche seitlich und gegenüber der Strassenseite die Empfindlichkeitsstufe III und rückseitig die Empfindlichkeitsstufe II einhalten. Bei Bauten mit gewerblicher Nutzung kann der Grünflächenanteil verkleinert werden. Bei 100% gewerblicher Nutzung beträgt der Grünflächenanteil 10%.

Bei Neu- und Umbauten in diesem Bereich (Raster), welche hauptsächlich dem Wohnen dienen, ist die Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.

Wohnzone Allmeind WA

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.

Art. 15

Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone IGDL

Die Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone dient der Errichtung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten mit geringem Publikumsverkehr und/oder grossen Volumen, welche den Charakter der übrigen Zonen negativ beeinflussen.

Art. 16

Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, 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. Die Vollzugsbehörde gewährt Erleichterungen soweit die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein übermässiges öffentliches Interesse an der Anlage besteht. Die Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden. Es muss auch der Nachweis erbracht werden, dass die Luftreinhalteverordnung der Schweiz eingehalten wird. Sind durch den Neu- oder Umbau Erschütterungseinwirkungen, welche durch Betrieb von Maschinen und Baugeräten ausgehen, zu erwarten, sind die Richtwerte der Schweizer Norm SN 640 312 der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute / VSS einzuhalten.

Für Bauten entlang der Hauptstrasse sind entsprechend ihrer Funktion und Nutzung Sockelgeschosse und gut gestaltete Zugangsbereiche vorzusehen.

Für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten gilt die maximale Gebäudehöhe gemäss Baugesetz.

Es gelten die Grenzabstände gemäss Baugesetz. Gegenüber direkt angrenzenden Wohnzonen ist der Grenzabstand gemäss Baugesetz 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.

Für bestehende, nicht zonengerechte Nutzungen können Erweiterungen bewilligt werden, sofern der Zonencharakter dadurch erhalten bleibt.

Industrie- und
Gewerbezone
IG

Die Industrie- und Gewerbezone ist für Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt. Zulässig sind betriebszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Wohlfahrts- und Dienstleistungsräume.

Art. 17

Es gelten die Grenzabstände gemäss Baugesetz. Gegenüber direkt angrenzenden Wohnzonen ist der Grenzabstand gemäss Baugesetz 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.

Zone für öffentliche
Bauten und
Anlagen ÖBA

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

Art. 18

Private Bauten und Anlagen sind den öffentlichen Bauten und Anlagen gleichgestellt, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen.

Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone.

Im Übrigen werden die Bauvorschriften von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Regierung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

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	Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Anlagen, welche der Erholung oder Freizeit dienen.	Art. 19
	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.	
	Parkplätze und Abstellplätze für Velos und Mofas sind zu begrünen, z.B. durch Bepflanzung mit Hochstammbäumen oder durch Rasengittersteinflächen.	
Helikopterflugplatzzone HF	Die Helikopterflugplatzzone umfasst das bewilligte Helikopterflugfeld mit Landeplatz und Hindernisbegrenzungsfläche (Freihaltung des Anflugweges).	Art. 20
	Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dem Flugbetrieb oder dem Unterhalt von Flugzeugen dienen. In der Hindernisbegrenzungsfläche sind nur landwirtschaftliche Nutzungen zulässig, welche die Hindernisfreiheit nicht einschränken.	
	Für bestehende, nicht zonengerechte Nutzungen kann der Gemeinderat in Härtefällen Ausnahmen bewilligen.	
Landwirtschaftszone LW 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.	Art. 21
	Massnahmen zur ökologischen Aufwertung in den Landwirtschaftszonen sind gestützt auf das Abgeltungsgesetz zulässig.	
Übriges Gemeindegebiet ÜG	Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, für die noch keine Nutzung festgelegt ist. Revitalisierungsmassnahmen im Sinne des Natur- und Gewässerschutzes sind zulässig. Es gilt ein Bauverbot für Bauten und Anlagen.	Art. 22

Schrebergartenzone SG	Die Schrebergartenzone dient der Nutzung als Familien- und Hobbygärten.	Art. 23
	Es sind nur Kleinbauten von max. 6 m ² Grundfläche mit einer max. Gebäudehöhe von 3.5 m für die Bewirtschaftung der Gärten zulässig.	
Forstwirtschaftszone FW	In der Forstwirtschaftszone sind nur Nutzungen gemäss Waldgesetz zulässig.	Art. 24
Hecken- und Feldgehölze HFG	Die in den Zonenplänen bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind ökologisch wertvolle Landschaftselemente. Sie sind zu erhalten, zu pflegen und als Leitstrukturen in der Landschaft weiterzuentwickeln.	Art. 25
	Falls übergeordnete Interessen lokal eine Beseitigung von Hecken erfordern, sind neue Hecken im Sinne von Ersatzmassnahmen anzupflanzen.	
Freihaltezone F	Die Freihaltezone dient der Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder sowie der Freihaltung von Aussichts-lagen.	Art. 26
	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.	
Naturschutz-zonen NS 1 und NS 2	Die Naturschutz-zonen 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.	Art. 27
	In der Naturschutzzone 1 (Grundnutzung) hat der Schutz gegenüber der Nutzung Priorität. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist nur im Rahmen von Pflegemassnahmen zulässig.	
	In der Naturschutzzone 2 (überlagerte Nutzung) ist land- und forstwirtschaftliche Nutzung zulässig, sofern der Schutz dadurch gewährleistet ist.	
	In den Naturschutz-zonen 1 und 2 sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dem Naturschutz dienen.	

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

Die Zone Landschaftsentwicklung dient:

- bei Rodungen als Ersatzaufforstungsfläche
- bei notwendigen ökologischen Ausgleichsmassnahmen für den Naturschutz

Art. 28

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

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.

Art. 29

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

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

Art. 30

Die Regierung trifft die notwendigen Schutzmassnahmen gemäss Gewässerschutzgesetz.

Nutzungsperimeter Steinbruchareal NPS

Der Nutzungsperimeter Steinbruchareal umfasst das Gebiet für den Abbau von Steinen. Er ist befristet auf die Dauer der Betriebsbewilligung bzw. der Pachtdauer des Steinbruchareals.

Art. 31

Es sind nur Bauten und Anlagen gemäss den vertraglichen Vereinbarungen zulässig.

Die Gemeinde trifft im Bewilligungsverfahren die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der Landschaft und der Umwelt.

Nutzungs- perimeter Kies- und Betonwerk, Pflästerei und Asphaltbeläge NPK	Der Nutzungssperimeter Kies- und Betonwerk, Pflästerei und Asphaltbeläge ist dem übrigen Gebiet überlagert und befristet auf die Dauer des Baurechtsvertrags.	Art. 32
	Es sind nur Bauten und Anlagen gemäss den vertraglichen Vereinbarungen zulässig.	
	Die Gemeinde trifft im Bewilligungsverfahren die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der Landschaft und der Umwelt.	
Deponiezone DP	Die Deponiezone umfasst die Sammelstelle für Abfälle und dient der Zwischenlagerung sowie zur Ablagerung von Abfällen im Rahmen der abfallrechtlichen 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. 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.	Art. 33
Gefahrenzonen	Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Rufen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.	Art. 34
	In der roten Gefahrenzone dürfen keine Bauten erstellt oder erweitert werden.	
	In der blauen Gefahrenzone sind Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) mit entsprechenden Auflagen zulässig.	
Bestehende Wohnbauten ausserhalb von Bauzonen	Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, sofern sie nicht im übrigen Gemeindegebiet gemäss Art. 22 liegen, können einmalig bis zu max. 33 % der erstmalig bewilligten Wohnkubatur für Wohnzwecke vergrössert werden.	Art. 35
Zonenschema	Für die einzelnen Zonen gelten die im Anhang aufgeführten Bestimmungen.	Art. 36

E. Bestimmungen für Gestaltung und Erschliessung

Richtplan, Überbauungsplan	<p>Der Gemeinderat kann für die im Gemeinderichtplan bezeichneten Gebiete und bei Bedarf für weitere Gebiete Richtpläne oder Überbauungspläne erlassen. Darin werden die Grundzüge der künftigen ortsbaulichen Entwicklung und Überbauung von Teilgebieten festgelegt.</p> <p>Richtplan und Überbauungsplan 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.</p> <p>Die Ausnützungsziffer darf im Rahmen von Überbauungsplänen je nach Qualität und ortsbaulichen Vorzügen bis zu max. 20 % erhöht werden.</p>	Art. 37
Architektur	<p>Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.</p> <p>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.</p>	Art. 38
Reklamen	<p>Temporäre Firmenanschriften und Werbetafeln sind gemäss den Richtlinien (Form, Grösse und dgl.) zu gestalten. Sie werden in einem Reglement über die temporären Reklameeinrichtungen durch den Gemeinderat erlassen.</p>	Art. 39
Erhaltenswerte Gebäude Ortsbildinventar	<p>Für erhaltenswerte Gebäude und Gebäudegruppen gemäss Siedlungsinventar, welche nicht in der Dorfkernzone liegen, sind sinngemäss die Vorschriften derselben massgebend.</p> <p>Abweichende Regelungen betreffend Ausnützungsziffer, Gebäudelänge und Grenzabstand in der betreffenden Zone sind möglich.</p> <p>Für schutzwürdige und erhaltenswerte ortsbauliche Strukturen und Bauten erstellt der Gemeinderat ein Ortsbildinventar. Gestützt auf das Ortsbildinventar werden im Rahmen von Richtplänen oder Überbauungsplänen Massnahmen zur Erhaltung und Gestaltung getroffen.</p>	Art. 40

Die Gemeinde kann die Erhaltung schützenswerter Ortsbilder, Bauobjekten und Landschaften fördern und unterstützen.

Bepflanzungen	<p>Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Fällungsverbot erhaltenswerter Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen erlassen, • Bepflanzungen veranlassen. 	Art. 41
Private Ausfahrten	<p>Für die Gestaltung und Ausführung privater Ausfahrten ist die VSS / SN – Norm (Schweizerischer Verband der Strassen und Verkehrsfachleute) massgebend. Abweichungen sind zulässig, wenn die örtlichen Verhältnisse es nicht erlauben (z.B. Ortskern, Erhaltung des Ortsbildes und dgl.) diese Norm einzuhalten.</p> <p>Für Gemeindestrassen, welche der Belastung aufgrund der künftigen Nutzung und Überbauung nicht genügen oder einer Korrektur bedürfen, kann die Gemeinde einen vergrösserten Strassenabstand auf der Basis eines Gemeindeprojektes verlangen. Alle Masse sind von der neu festgelegten Strassen- bzw. Trottoirgrenze und –höhe aus einzuhalten.</p>	Art. 42
Liegenschaftsentwässerung	<p>Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften zum Schutz der Gewässer zu behandeln.</p> <p>Wo die Verhältnisse es zulassen, ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Verbindlich für die Versickerungen ist die Norm SN 592'000. Der Gemeinderat erlässt eine Versickerungskarte.</p> <p>Unverschmutztes Abwasser darf nicht auf öffentliche Strassen und Plätze geleitet werden.</p>	Art. 43

F. Verfahrensvorschriften

Vollzug	<p>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.</p>	Art. 44
Ausnahmen	<p>Ausnahmen werden gemäss Art. 5 Baugesetz behandelt und bewilligt.</p>	Art. 45

Auslegungsschwierigkeiten	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.	Art. 46
Gebühren	Für die Überprüfung von Baugesuchen und für die Baukontrolle wird vom Gemeinderat eine Gebührenordnung erlassen.	Art. 47
Inkrafttreten	Diese Bauordnung tritt vier Wochen nach Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft.	Art. 48

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

Gemeinde Balzers: Bauordnung

Zonenschema

	Kernzone K, Art. 11	Dorfkernzone DK, Art. 12	Dorfzone D, Art. 13	Wohnzone A, Art. 14	Wohnzone B, Art. 14	Wohnzone Allmeind WA, Art. 15	Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone IGD, Art. 16	Industrie- und Gewerbezone IG, Art. 17	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA, Art. 18	Zone für öffentliche Anlagen ÖA, Art. 19	Landwirtschaftszone 1 und 2, Art. 21
		(1)				(1)			(1)	(1)	
Gebäudehöhe in m	(2)		9.5	11	8.5		BG	BG			
Gebäuelänge in m	(2)		25 (4)	30	25 (4)		BG	BG			
Ausnützungsziffer in %	95		80	80	60		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)			
Grosser Grenzabstand Y	(2)		5	5	5		BG (7)	BG (8)			
Empfindlichkeitsstufen (Art. 10)	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. 14
 (6) Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 16 und Art. 17
 (7) und spezielle Vorschriften gemäss Art. 16
 (8) und spezielle Vorschriften gemäss Art. 17
 (9) entlang stark befahrener Strassen spezielle Regelung gemäss Art. 14