



# **Gemeinde Schellenberg**

## **Bauordnung**

**Genehmigt durch den Gemeinderat am 29.08.2023**

# Inhaltsübersicht

---

<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
Art. 1 Geltungsbereich und Zweck .....	4
<b>II. PLANUNGSRECHT</b>	<b>4</b>
Art. 2 Planungsgrundsätze .....	4
Art. 3 Grundlagen .....	4
Art. 4 Überkommunale Zusammenarbeit .....	5
Art. 5 Richtplan .....	5
<b>III. GRUNDORDNUNG</b>	<b>5</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>5</b>
Art. 6 Grundordnung .....	5
<b>2. Zonenplan und -vorschriften</b>	<b>5</b>
<b>A. Zonenplan</b>	<b>5</b>
Art. 7 Festsetzungen und Hinweise .....	5
<b>B. Zonenvorschriften</b>	<b>7</b>
Art. 8 Zonenschema .....	7
<b>a) Bauzonen</b>	<b>8</b>
Art. 9 Wohnzone .....	8
Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	8
<b>b) Landwirtschaftszone</b>	<b>8</b>
Art. 11 Landwirtschaftszone .....	8
<b>c) Schutzzonen, Gefahrenzonen</b>	<b>8</b>
Art. 12 Freihaltezone .....	8
Art. 13 Naturschutzgebiet (überlagernd) .....	9
<b>d) Weitere Zonen</b>	<b>9</b>
Art. 14 Übriges Gemeindegebiet .....	9
Art. 15 Waldgebiet .....	9
Art. 16 Verkehrsflächen (innerhalb und ausserhalb der Bauzone VI / VA) .....	9
<b>e) Weitere Festsetzungen (überlagernd)</b>	<b>9</b>
<b>f) Hinweise (überlagernd)</b>	<b>9</b>
Art. 17 Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften .....	9
<b>3. Bau- und Gestaltungsvorschriften</b>	<b>10</b>
<b>A. Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
Art. 18 Allgemeine Vorschriften .....	10
Art. 19 Bauten in Hanglagen .....	10
Art. 20 Gruppenbauweise in der Wohnzone .....	10
Art. 21 Ausnützungsziffer .....	11
Art. 22 Grenzabstände .....	12
Art. 23 Immissionen .....	12
<b>B. Gestaltungsvorschriften</b>	<b>12</b>
Art. 24 Gestaltung .....	12
Art. 25 Dächer und Dachaufbauten .....	12
Art. 26 Umgebungsgestaltung .....	13

Art. 27	Einfriedungen und Bepflanzungen .....	14
Art. 28	Stützmauern.....	14
Art. 29	Reklamen und Antennen .....	14
Art. 30	Energiegewinnungsanlagen.....	15
<b>4.</b>	<b>Schutzvorschriften und Erschliessung</b>	<b>15</b>
<b>A.</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	<b>15</b>
Art. 31	Kulturgüterregister.....	15
Art. 32	Oberflächenabfluss.....	15
<b>B.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>15</b>
Art. 33	Private Erschliessungsanlagen .....	15
<b>IV.</b>	<b>VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>16</b>
Art. 34	Vollzug und Revision (Änderung).....	16
Art. 35	Vorabklärung.....	16
Art. 36	Ausnahmen .....	16
Art. 37	Kommission (Fachgremium) und Beratung .....	16
Art. 38	Gebühren und Kostenbeteiligung.....	17
Art. 39	Aufhebung bisherigen Rechts .....	17
Art. 40	Inkrafttreten .....	17
<b>V.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>18</b>
	<b>Höhenzuschläge nach Art. 19</b>	<b>18</b>

# I. Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

---

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

# II. Planungsrecht

## Art. 2 Planungsgrundsätze

---

- <sup>1</sup> Die Siedlungsentwicklung und die Siedlungsverdichtung haben in den Planungs- und Bewilligungsverfahren insbesondere folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
  - a) Die sorgfältige Siedlungsentwicklung ist unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität zu fördern;
  - b) Die Siedlungsentwicklung nach innen ist zu fördern;
  - c) Der Ortskern ist hinsichtlich des Ortsbilds und attraktiver Verkaufs- und Dienstleistungsangebote qualitativ zu entwickeln;
  - d) Genügend Freiräume, attraktive Wege sowie Kultur- und Naturobjekte und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlung sind zu erhalten und zu fördern;
  - e) Bauten, Anlagen und zusammenhängende Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren sowie in ihre Quartierumgebung gut einzupassen;
  - f) Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten;
  - g) Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern;
  - h) Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist 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.
- <sup>2</sup> Die Verwirklichung der Planungsgrundsätze nach Abs. 1 sowie der Ziele von kommunalen Leitbildern und dergleichen erfolgt durch eine aktive Boden- und Baulandpolitik der Gemeinde.

## Art. 3 Grundlagen

---

- <sup>1</sup> 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 daraus folgende Massnahmen für die Umsetzung.

## Art. 4 Überkommunale Zusammenarbeit

---

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

## Art. 5 Richtplan

---

- <sup>1</sup> Gemeindeeigene und regionale Leitbilder sowie Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in Gemeinderichtplänen umgesetzt werden.

# III. Grundordnung

## 1. Allgemeines

### Art. 6 Grundordnung

---

- <sup>1</sup> Die Grundordnung der Gemeinde besteht aus der Bauordnung, dem Zonenplan, den Richtplänen, den Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie den Spezialbauvorschriften.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Reglemente, Wegleitungen und Richtlinien zur Bauordnung erlassen.

## 2. Zonenplan und -vorschriften

### A. Zonenplan

### Art. 7 Festsetzungen und Hinweise

---

- <sup>1</sup> Der Zonenplan ordnet in Ergänzung zum übergeordneten Recht<sup>1</sup> die Nutzung des Gemeindegebiets. Er bezeichnet die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, die Schutz-zonen, Gefahrenzonen, die weiteren Zonen und die weiteren Festsetzungen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Im Zonenplan werden die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Spezialgesetzgebung festgelegt<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV)

<sup>2</sup> Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutzverordnung (LSV)

- <sup>4</sup> Der Zonenplan beinhaltet folgende Festsetzungen:
- a) Bauzonen
    - Wohnzone
    - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
  - b) Landwirtschaftszone
    - Landwirtschaftszone
  - c) Schutzzonen, Gefahrenzonen
    - Freihaltezone
    - Naturschutzgebiet (überlagernd)
  - d) Weitere Zonen
    - Übriges Gemeindegebiet
    - Waldgebiet
    - Verkehrsflächen (innerhalb und ausserhalb Bauzone)
- <sup>5</sup> Der Zonenplan beinhaltet folgende Hinweise (überlagernd):
- Überbauungsplan / Gestaltungsplan

## B. Zonenvorschriften

### Art. 8 Zonenschema

Art.	Zone	Aus-nützungsziffer (AZ)	Grün-flächen-ziffer (GZ)	Gebäude-höhe	Firsthöhe	Gebäude-länge	Grenzabstand (min.)		Empfindlich-keitsstufe (ES)
							gross	klein	
9	Wohnzone (W)	Art. 42 BauG	Art. 45 BauG	Art. 54 BauG	Art. 56 BauG	Art. 40 BauG	Art. 47 BauG	Art. 29 USG	
		max. 0.55 <sup>2</sup>	min. 40% <sup>3</sup>	max. 9.00 m <sup>4</sup>	max. 12.50 m	max. 25.00 m <sup>5/6</sup>	gross 6.00 m	klein gem. BauG	Stufe II
10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	gem. BauG	gem. BauG	gem. BauG	gem. BauG	gem. BauG	gem. BauG	III	

<sup>2</sup> bei Gruppenbauweise gem. Art. 20 AZ maximal 0.60

<sup>3</sup> bei Gruppenbauweise gem. Art. 20 GZ mindestens 45 %

<sup>4</sup> Zuschlag Gebäudehöhe bei Bauten an Hanglagen gem. Art. 19

<sup>5</sup> bei Gruppenbauweise gem. Art. 20 Gebäudelänge 30 m

<sup>6</sup> Überschreitung möglich gem. Art. 9

## **a) Bauzonen**

### **Art. 9 Wohnzone**

---

- <sup>1</sup> Die Wohnzone dient primär dem Wohnen. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen. Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig.
- <sup>2</sup> Bei versetzten oder durch gestalterische Massnahmen gegliederten Baukörpern kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge bewilligt werden, wenn die gute Einordnung in das Quartier sichergestellt ist. Die baugesetzliche Maximallänge von 30 m ist zwingend einzuhalten. Bauvorhaben, bei welchen die Überschreitung der maximalen Gebäudelänge gemäss Zonenschema vorgesehen ist, sind der Gemeinde frühzeitig zur Beurteilung vorzulegen.
- <sup>3</sup> Es wird je nach Bauweise zwischen Einzel- und Gruppenbauweise unterschieden. Massgebend ist Art. 20.

### **Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

---

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten, Anlagen und Freiräume bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- <sup>2</sup> In dieser Zone sind auch Bauten und Anlagen von Trägerschaften zulässig, die dauernden öffentlichen Interessen dienen. Die Zulässigkeit wird im Einzelfall hinsichtlich einer dauernden, öffentlichen Wirksamkeit überprüft.

## **b) Landwirtschaftszone**

### **Art. 11 Landwirtschaftszone**

---

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (insbesondere Art. 16 BauG iVm Art. 7 und 8 BauV).
- <sup>2</sup> Die Standortwahl für alle Bauten und Anlagen erfolgt in Abwägung öffentlicher und privater Interessen in Abstimmung mit der Gemeinde. Dabei sind die bestehenden Betriebsstandorte vorrangig. Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

## **c) Schutzzonen, Gefahrenzonen**

### **Art. 12 Freihaltezone**

---

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Freihaltung der Umgebung eines Schutzobjekts und der Gliederung des Siedlungsgebiets.
- <sup>2</sup> In der Freihaltezone sind bei Bedarf nur Spazierwege, Sitzbänke und minimale Kinderspielplatzeinrichtungen zulässig. Sie ist mit naturnaher Vegetation zu gestalten



bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

#### Art. 13 Naturschutzgebiet (überlagernd)

---

- <sup>1</sup> Der Schutz von Naturschutzgebieten erfolgt gemäss den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (Art. 19 NSchG) sowie den darauf basierenden Verordnungen.
- <sup>2</sup> Für das Naturschutzgebiet „Ruggeller Riet“ gelten die Bestimmungen der Verordnung LGBl 1978 Nr. 32.

#### d) Weitere Zonen

#### Art. 14 Übriges Gemeindegebiet

---

- <sup>1</sup> Im übrigen Gemeindegebiet gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 19 BauG).

#### Art. 15 Waldgebiet

---

- <sup>1</sup> Das Waldgebiet ist dem sachlichen und rechtlichen Geltungsbereich durch das Waldgesetz mit zugehörigen Verordnungen zugeordnet.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen, welche im Einklang mit den Interessen der Walderhaltung und des Natur- und Landschaftsschutzes stehen, sind zulässig und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Gemeinde trifft die nötigen Anordnungen bezüglich Gestaltung, Stellung und Grösse der Bauten.

#### Art. 16 Verkehrsflächen (innerhalb und ausserhalb der Bauzone VI / VA)

---

- <sup>1</sup> Öffentliche Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen und dergleichen sind im Zonenplan als Verkehrsflächen bezeichnet.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder Verkehrsnutzung dienen.

#### e) Weitere Festsetzungen (überlagernd)

#### f) Hinweise (überlagernd)

#### Art. 17 Überbauungsplan / Gestaltungsplan / Spezialbauvorschriften

---

- <sup>1</sup> Die Gemeinde kann für ein bestimmt umgrenztes Gebiet einen Überbauungsplan, Gestaltungsplan und/oder Spezialbauvorschriften erlassen. Es gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 21 bis 24 BauG).

### 3. Bau- und Gestaltungsvorschriften

#### A. Bauvorschriften

##### Art. 18 Allgemeine Vorschriften

---

- <sup>1</sup> Neu-, Um- und Anbauten sind mit Rücksicht auf Struktur, Massstab und Gestaltung der vorhandenen Altbausubstanz ins Ortsbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Die Baukörperstellung, kubische Gliederung, Materialwahl und Farbgebung sind unter besonderer Berücksichtigung der Aussenräume und der landschaftlich-topografischen Gegebenheiten weitgehend auf die charakteristischen Merkmale der ortsüblichen Bauweise abzustimmen.
- <sup>3</sup> Im Interesse des Ortsbildschutzes kann die Gemeinde detaillierte gestalterische Auflagen vorschreiben.
- <sup>4</sup> 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 Beurteilung durch eine externe Fachperson einfordern.

##### Art. 19 Bauten in Hanglagen

---

- <sup>1</sup> Ab einer Hangneigung von 10 % kann bei einer Hangkopferschliessung (die Erschliessungsstrasse liegt oberhalb des Grundstücks) ein Höhenzuschlag bis zu 1.50 m zu der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe gemäss Anhang (Seite 18) gewährt werden.
- <sup>2</sup> Ab einer Hangneigung von 10 % kann bei einer Hangfusserschliessung ein Höhenzuschlag bis 1.00 m gemäss Anhang gewährt werden. Diese Mehrhöhe ist durch eine entsprechende Gestaltung des Gebäudes, der Umgebung oder Bepflanzung optisch auszugleichen.
- <sup>3</sup> Die Ermittlung der durchschnittlichen Hangneigung erfolgt gemäss Art. 2, Abs. 1, lit. I BauG.
- <sup>4</sup> Bei Terrassenbauweise wird kein Höhenzuschlag gemäss Abs. 1 gewährt.

##### Art. 20 Gruppenbauweise in der Wohnzone

---

- <sup>1</sup> Eine Gruppenbauweise liegt dann vor, wenn:
  - a) die bebaubare Landfläche mind. 750 m<sup>2</sup> (auch mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer) beträgt,
  - b) mindestens drei Wohneinheiten (Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit mindestens 50 m<sup>2</sup>) in einer ortsbaulichen und gestalterischen Einheit erstellt werden,
  - c) eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist,

- d) hohe Wohn- und Architekturqualität gewährleistet wird,
  - e) zusammenhängende Grünflächen durch konzentrierte Baukörperanordnung geschaffen werden,
  - f) die privaten und öffentlichen Aussenräume gut zugeordnet sind,
  - g) Parkierung und Garagierung zusammengefasst werden und
  - h) attraktive Gemeinschaftsbereiche geschaffen werden.
- <sup>2</sup> Für die maximalen Gebäude- und Firsthöhen gelten die Bestimmungen der Wohnzone. Es sind maximal drei optisch wirksame Vollgeschosse zulässig.
- <sup>3</sup> In Hanglagen wird bei einer strassenseitigen Abgrabung für ein Garagengeschoss ein Höhenzuschlag im Umfang der Differenz zwischen dem ursprünglich gewachsenen Geländeverlauf und dem gestalteten Geländeverlauf auf die Gebäude- und Firsthöhen gewährt, wenn eine unterflurige Parkierung technisch nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Dabei darf die effektive Gebäudehöhe, gemessen zwischen abgegrabenem Terrain und Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dacheindeckung 11.50 m nicht überschreiten. Diese Regelung kann bei einer Terrassen-Bauweise nicht angewandt werden.
- <sup>4</sup> Das Gebäude ist so zu gliedern und zu gestalten, dass es sich möglichst in die topographische Situation wie auch in das Orts- und Landschaftsbild einpasst. Insbesondere das Garagengeschoss soll nur untergeordnet in Erscheinung treten.
- <sup>5</sup> Bestehende Bauten können einbezogen werden, wenn die unter Absatz 1 dargelegten Kriterien eingehalten werden.
- <sup>6</sup> Gruppenbauvorhaben sind als Vorprojekt zur Vorabklärung bei der Gemeinde vorzulegen.

## Art. 21 Ausnützungsziffer

---

- <sup>1</sup> Die Ausnützungsziffern<sup>3</sup> sind im Zonenschema (Art. 8) verbindlich festgelegt.
- <sup>2</sup> Neubauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Ausnützungsziffer) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
- <sup>3</sup> Werden Bauvorhaben bewilligt, welche die Mindestausschöpfung gemäss Absatz 2 nicht erreichen, so sind die Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 2 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse (insbesondere topographische) vorliegen oder wenn aufgrund anderer Bauvorschriften (bspw. Grenzabstände) die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses nachweislich nicht möglich ist.

---

<sup>3</sup> Art. 42 bis 45 Baugesetz

## Art. 22 Grenzabstände

---

- <sup>1</sup> Die minimalen Grenzabstände gemäss Zonenschema (Art. 8) sind einzuhalten, soweit nicht durch Baulinien gesondert festgelegt.
- <sup>2</sup> Es wird unterschieden zwischen grossem und kleinem Grenzabstand.
- <sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.
- <sup>4</sup> Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Hauptwohnräume angewandt. In Grenzfällen oder bei quadratischem Grundriss bestimmt die Gemeinde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade.
- <sup>5</sup> Eine Reduktion des grossen Grenzabstandes auf bis zu 5 m ist in Hanglagen zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die maximal möglichen First- und Gebäudehöhe der entsprechend angrenzenden Grundstücke mindestens 1.50 m tiefer liegt.

## Art. 23 Immissionen

---

- <sup>1</sup> Die Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenschema (Art. 8) verbindlich festgelegt.
- <sup>2</sup> Der Schutz vor Immissionen erfolgt gemäss den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV).

## B. Gestaltungsvorschriften

### Art. 24 Gestaltung

---

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume kommt besondere Bedeutung zu.
- <sup>2</sup> Bei Bauvorhaben ist neben der kubischen Gliederung, der Material- und Farbwahl insbesondere auf die Stellung bzw. Lage und Einfügung des Gebäudes in die bestehende Siedlungsstruktur (Stellung zur Strasse und zu anderen Bauten) wie auch das gewachsene Gelände (möglichst geringe Veränderungen des Verlaufes und Charakters) Bedacht zu nehmen. Zugänge zu den Bauten wie auch Zufahrten und Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind so anzulegen, dass sie zu einem attraktiven Strassenraum beitragen und keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben.
- <sup>3</sup> Für die Beurteilung der Nah- wie auch die Fernwirkung eines Bauvorhabens kann die Gemeinde eine Dokumentation der umgebenden Bauten und Anlagen bzw. der bestehenden Gebäudegruppen und Landschaftsbereiche sowie eine nachvollziehbare Simulation der geplanten Bauten bzw. Baumassnahmen verlangen.

### Art. 25 Dächer und Dachaufbauten

---

- <sup>1</sup> Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zu den umgebenden Dächern (Dachform und -neigung, Dachdeckungsart und -farbe) zu

gestalten. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Flachdächer. Mansarden- und Tonnendächer sind nicht zulässig.

- 2 Sattel- und Walmdächer sind nur mit beidseits/allseits gleicher Dachneigung von 20 bis 40 Grad (ca. 36 bis 84%) zulässig.
- 3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Flachdächer bzw. Teile davon, welche für die Gewinnung von Solarenergie oder als Dachterrasse genutzt werden, müssen nicht extensiv begrünt werden. Bei Flachdächern über Hauszugängen, Sitzplätzen, Garagen und Nebenbauten bis 25 m<sup>2</sup> kann auf die extensive Begrünung verzichtet werden.
- 4 Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als zwei Fünftel der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und müssen sich in die Gesamtform des Gebäudes gut einfügen. Eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung ist sicherzustellen.
- 5 Bei registrierten und geschützten Kulturgütern besteht kein Anspruch auf die Errichtung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachfenstern, Oberlichtern und Solarenergieanlagen, sofern nicht eine positive Beurteilung des Amtes für Kultur vorliegt.

#### Art. 26 Umgebungsgestaltung

---

- 1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken
- 2 Das bestimmende innerörtliche Landschaftselement ist Wiesland mit Einzelbestockungen. Steingärten bzw. Aussenflächen, die mit Steinen und Kies und einzelnen Pflanzen belegt sind, wie auch Natursteinblöcke sind nur in geringem Ausmass als Gestaltungselement innerhalb der Umgebungsfläche zulässig. Davon ausgenommen sind fachgerecht angelegte Trockenmauern aus lokalem Steinmaterial.
- 3 Das Ausbringen und die Verbreitung invasiver Neophyten sowie potentiell invasiver Neophyten sind verboten.
- 4 Bäume, Sträucher wie auch Gartenanlagen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen. Es sind vornehmlich einheimische und standortgerechte Arten anzupflanzen. Die Beseitigung von Pflanzen bzw. Gartenanlagen kann angeordnet werden, wenn diese störend in Erscheinung treten oder die örtliche Sicherheit beeinträchtigen.
- 5 Künstliche Aufschüttungen und hinterfüllte Mauern im flachen Gelände sind bis max. einer Höhe von 1.25 m zulässig. Bei topographisch schwierigem Gelände sind Mauerrhöhen in abgestufter Bauweise bis 2 m zulässig, sofern deren Notwendigkeit durch den Bauwerber nachgewiesen werden kann. Stützmauern und Aufschüttungen mit mehr als 2 m Höhe sind nur im Ausnahmefall und bei guter gestalterischer Integration in das Gesamtbild zulässig.
- 6 Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bilden Bestandteile des Bauprojekts und sind im Baugesuch darzulegen (inkl. Bepflanzung). Die Gemeinde kann die Verfügung entsprechender Auflagen durch die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren veranlassen.

- <sup>7</sup> Die erforderlichen Sichtweiten gilt es im Bereich von Knoten und Grundstückszufahrten einzuhalten und sind durch die Baubehörde zu prüfen.

#### Art. 27 Einfriedungen und Bepflanzungen

---

- <sup>1</sup> Einfriedungen und Bepflanzungen sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Gemeinde kann die Art und Anordnung der Bepflanzung, insbesondere von Bäumen entlang von öffentlichen Strassen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit entsprechenden Auflagen durch die Baubehörde verfügen.
- <sup>2</sup> Grundsätzlich gelten die Abstandsvorschriften des übergeordneten Rechts<sup>4</sup>. Ein Abstand von 0.5 m zu Gemeindestrassen (inkl. Trottoir) und zur Grundstücksgrenze der Strassen ist mindestens einzuhalten.
- <sup>3</sup> Beeinträchtigen Bepflanzungen die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild entlang von Gemeindestrassen, kann die Gemeinde diese untersagen oder beseitigen lassen.
- <sup>4</sup> Einfriedungen und Bepflanzungen sind so zu gestalten, dass die erforderlichen Sichtweiten in Knoten und Grundstückszufahrten eingehalten werden können und somit die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist. Der Pflanzwuchs ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

#### Art. 28 Stützmauern

---

- <sup>1</sup> Stützmauern sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Grundsätzlich gelten die Abstandsvorschriften des übergeordneten Rechts<sup>5</sup>. Ein Abstand von 0.5 m zu Gemeindestrassen (inkl. Trottoir) und zur Grundstücksgrenze der Strassen ist dabei mindestens einzuhalten.
- <sup>3</sup> Werden Stützmauern durch die Gemeinde im Rahmen des Strassenprojekts erstellt, so gilt für diese kein Mindestabstand zu Strassen und Grundstücksgrenzen.

#### Art. 29 Reklamen und Antennen

---

- <sup>1</sup> Reklamen<sup>6</sup>, Hinweistafeln und Antennen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Reklamen, Hinweistafeln und Antennen an registrierten und geschützten Kulturgütern sind zusätzlich durch das Amt für Kultur bewilligen zu lassen.

---

<sup>4</sup> Art. 48 und 52 BauG und Art. 31 BauV

<sup>5</sup> Art. 48 und 52 BauG und Art. 31 BauV

<sup>6</sup> Es gilt zusätzlich das Reglement für Reklameanlagen vom 27. Februar 2013.

## Art. 30 Energiegewinnungsanlagen

---

- <sup>1</sup> Sonnenenergieanlagen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören, in bestehenden oder zu erstellenden Bauten und Anlagen gut integriert werden und architektonisch einwandfrei gestaltet sind.
- <sup>2</sup> Andere Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien können bewilligt werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören und gut integriert werden. Die Zulässigkeit solcher Anlagen wird einzelfallweise beurteilt.

## 4. Schutzvorschriften und Erschliessung

### A. Schutzvorschriften

#### Art. 31 Kulturgüterregister

---

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat stützt sich zur Bewertung der historisch und architektonisch wertvollen Bauten und Anlagen auf das Kulturgüterregister des Amtes für Kultur, welches den Eigentümern und der Baubehörde als Hilfsmittel zur Bewertung des Bauprojektes im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens dient.

#### Art. 32 Oberflächenabfluss

---

- <sup>1</sup> Oberflächenabfluss kann zu Wassereintritten in Gebäuden führen. Dieser Problematik ist bei Bauvorhaben durch die Bauherrschaft eigenverantwortlich mit geeigneten Objektschutzmassnahmen entgegenzutreten.
- <sup>2</sup> Zu beachten sind die entsprechenden Grundlagen des Landes<sup>7</sup>.

### B. Erschliessung

#### Art. 33 Private Erschliessungsanlagen

---

- <sup>1</sup> Die Gemeinde kann in der Bauzone private Erschliessungsanlagen zulassen, wenn diese den Richt-, Überbauungs-, Gestaltungs- und/oder Infrastrukturplänen entsprechen.
- <sup>2</sup> Privatstrassen sind mit einem geeigneten Belag zu befestigen, sodass störende Staubentwicklung vermieden wird.
- <sup>3</sup> Das Werkleitungsnetz ist entsprechend den Vorgaben der Gemeinde anzulegen und zu dimensionieren. Sämtliche Durchleitungsrechte sind im Grundbuch zu sichern.
- <sup>4</sup> Bei der Projektierung privater Erschliessungsanlagen sind umliegende, nicht erschlossene Grundstücke miteinzubeziehen. Es ist mindestens nachzuweisen verbindlich eine Regelung zu finden, wie die umliegenden, nicht erschlossenen Grundstücke an die Erschliessungsanlage angeschlossen werden können oder anderweitig erschlossen werden können. Bei aufgrund Grösse oder Form nicht bebaubaren

---

<sup>7</sup> Wegleitung Oberflächenabfluss und Oberflächenabflusskarte

Grundstücken ist keine Erschliessung und auch kein entsprechender Nachweis notwendig.

- 5 Die Gemeinde kann einen planerischen Nachweis der Realisierbarkeit der vorgesehenen Erschliessungsanlagen wie auch einer sinnvollen, zonenkonformen Bebaubarkeit verlangen.

## **IV. Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 34 Vollzug und Revision (Änderung)**

---

- 1 Zuständig für den Erlass und die Änderung der Bauordnung, des Zonenplans, von Richt-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen, Spezialbauvorschriften sowie Reglementen ist der Gemeinderat.
- 2 Die Gemeinde überprüft periodisch, in der Regel alle acht Jahre, die Planungsinstrumente der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

### **Art. 35 Vorabklärung**

---

- 1 Dem Bauwerber wird empfohlen, Projekte vor dem eigentlichen Bewilligungsverfahren der Gemeindebauverwaltung zur Vorabklärung hinsichtlich der ortsplannerischen Aspekte vorzulegen.
- 2 Die Stellungnahme der Gemeindebauverwaltung gibt dem Gesuchsteller weder Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet diese die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

### **Art. 36 Ausnahmen**

---

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des einzelnen Falles kann der Gemeinderat auf ein begründetes Gesuch hin Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung gestatten. Es gelten die Grundsätze des Baugesetzes.
- 2 Ausnahmen sind in Einzelfällen zulässig, wenn eine ortsbaulich wesentlich bessere Lösung ermöglicht wird.
- 3 Die Ausnahmewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

### **Art. 37 Kommission (Fachgremium) und Beratung**

---

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



#### Art. 38 Gebühren und Kostenbeteiligung

---

- <sup>1</sup> Gebühren und weitere Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und Experten, usw.) richten sich nach der Gebührenordnung der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Gebühren (Anschlussgebühren, Grundgebühren und Mengengebühren) werden zur Deckung der Kosten für den Bau und den Betrieb von Ver- und Entsorgungsanlagen der Grund-, Grob- und der Feinerschliessung erhoben. Die Gebühren können verursachergerecht ausgestaltet werden.
- <sup>3</sup> Ein Teil der Gebühren erfolgt aufgrund des umbauten Raumes nach dem Schema der Norm des Schweizer Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) Nr. 416, wobei Räume, die in Horizontalebene mehr als zweiseitig umschlossen sind, als „umbaut“ angerechnet werden.
- <sup>4</sup> 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. Die Gemeinde erlässt dafür die nötigen Reglemente.
- <sup>5</sup> Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Begünstigten abhängig machen.

#### Art. 39 Aufhebung bisherigen Rechts

---

- <sup>1</sup> Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung wird die Bauordnung vom 1. Juli 2004 aufgehoben.

#### Art. 40 Inkrafttreten

---

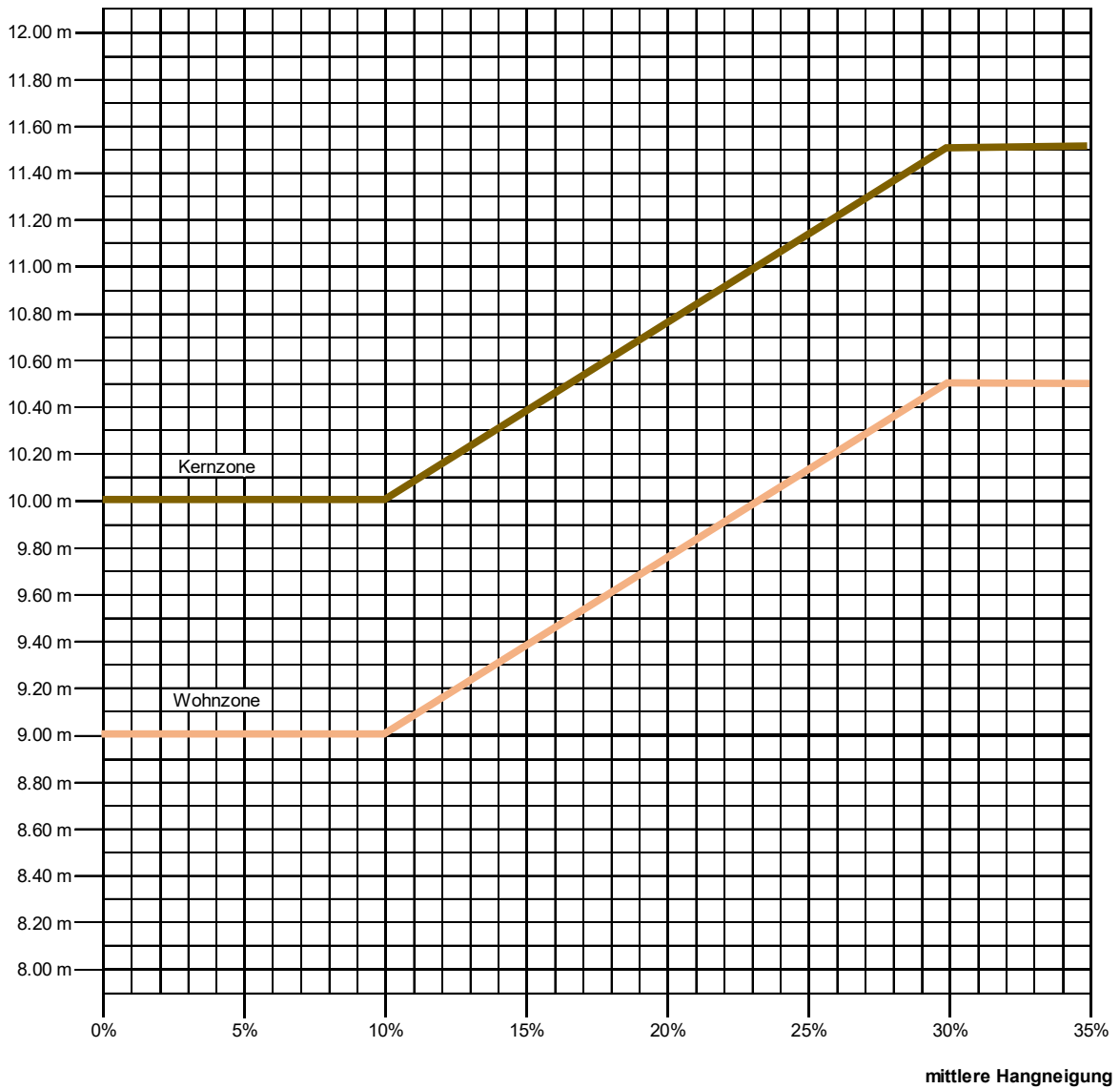
- <sup>1</sup> Diese Bauordnung tritt am Tag nach der amtlichen Kundmachung in Kraft.

# V. Anhang

## Höhenzuschläge nach Art. 19

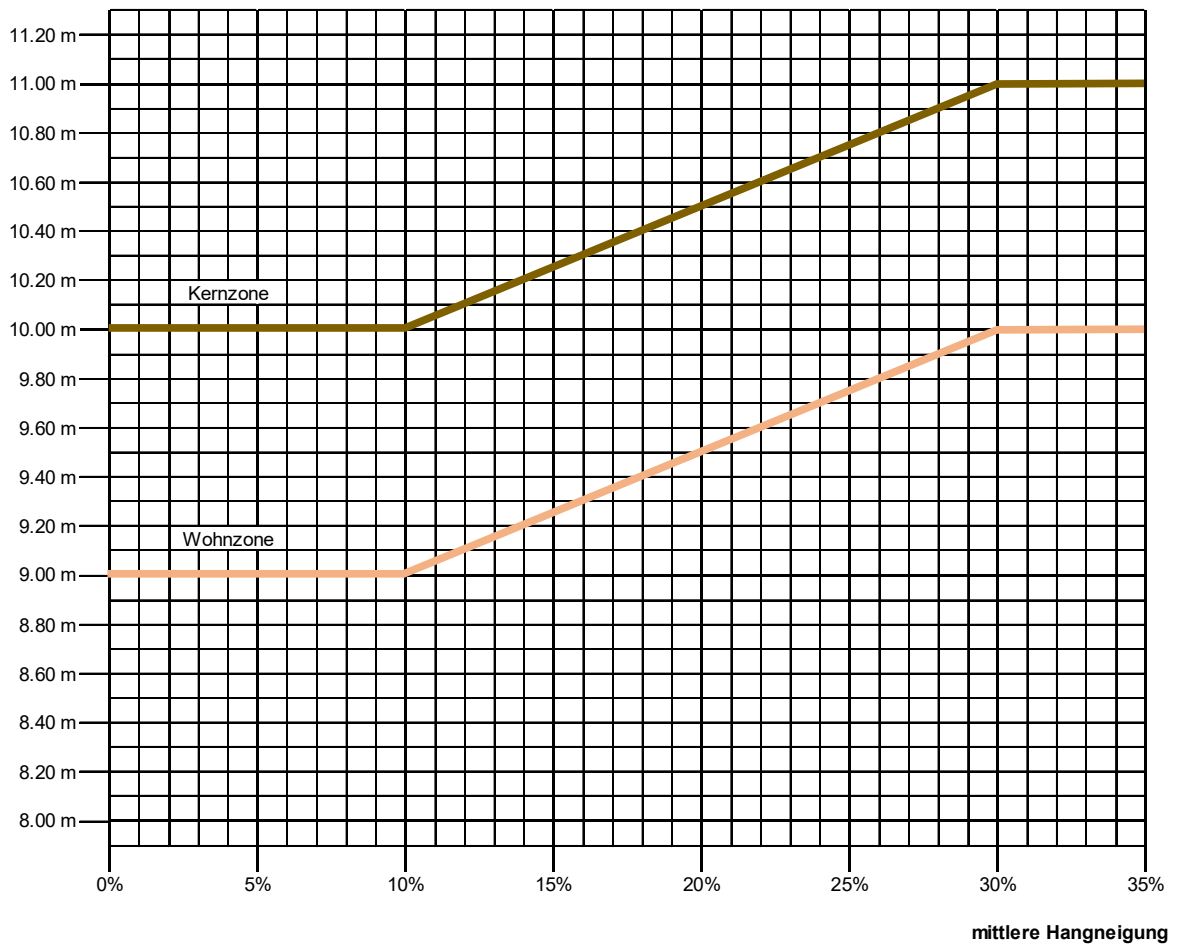
### Hangkopferschliessung (Abs. 1)

Gebäudehöhe



## Hangfusserschliessung (Abs. 2)

Gebäudehöhe



Schellenberg,

GRB vom 29.08.2023

Gemeinde Schellenberg



.....  
Dietmar Lampert, Gemeindevorsteher



04. Dez. 2023  
Vaduz, .....

LNR 2023-1204 .....

BNR 2023-2005 .....

Regierung  
des Fürstentums Liechtenstein



.....  
Dr. Daniel Risch, Regierungschef

**Amtliche Kundmachung am: 08.01.2024**