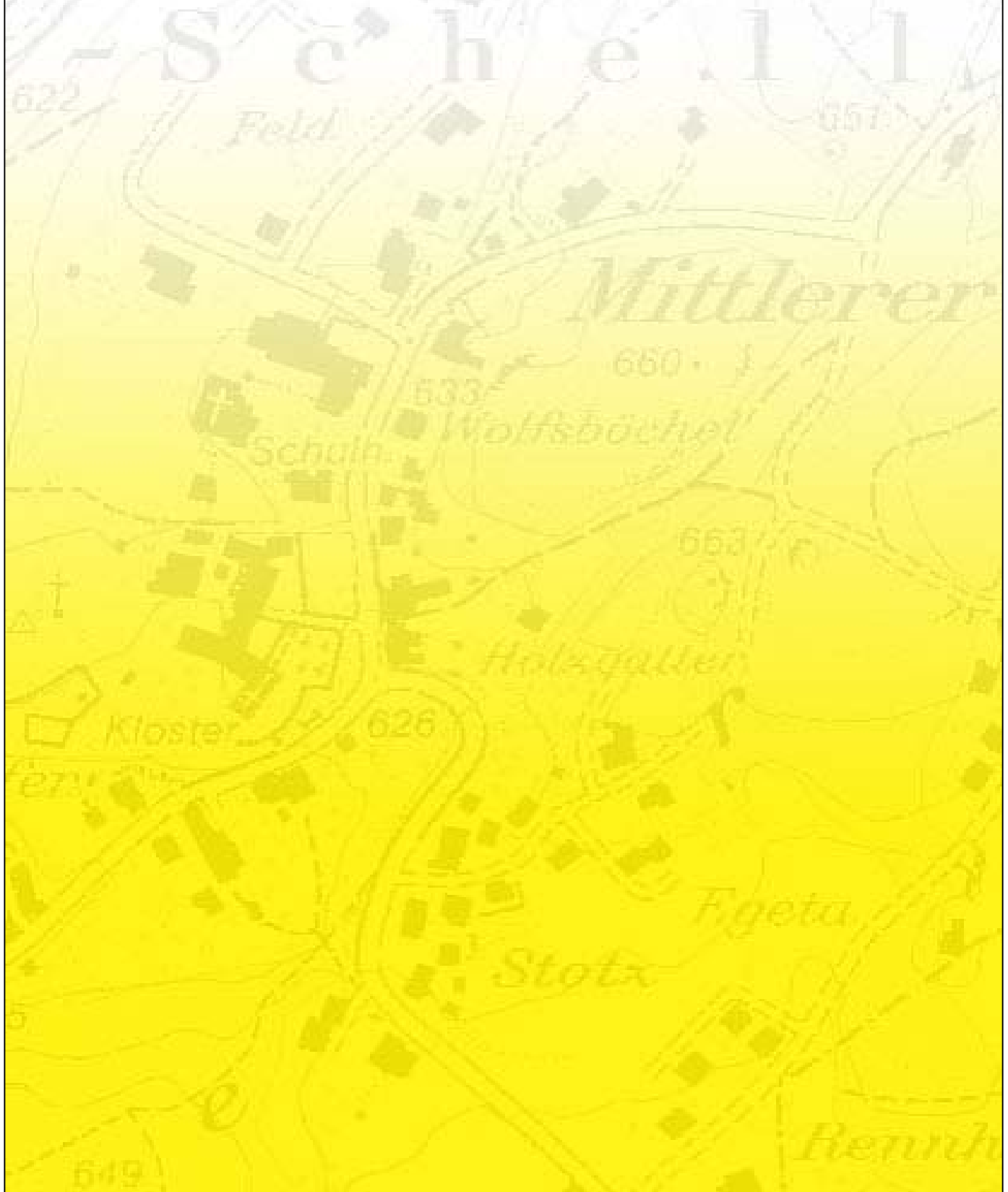




GEMEINDE SCHELLENBERG

BAUORDNUNG 2004



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. EINLEITUNG	
Art. 1 Ziele und Grundsätze	2
Art. 2 Örtlicher Geltungsbereich	3
Art. 3 Vorgesuchsprüfung	3
B. ZONENVORSCHRIFTEN	
Art. 4 Wohnzonen W1 + W2	4
Art. 5 Kernzone K	4
Art. 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen O	4
Art. 7 Industrie- und Gewerbezone IG	4
Art. 8 Freihaltezone F	4
Art. 9 Landwirtschaftszone L	5
Art. 10 Forstwirtschaftliche Zone W	5
Art. 11 Schutzzone S	5
Art. 12 Übriges Gemeindegebiet UeG	5
Art. 13 Abmessungen der Hauptgebäude	6
Art. 14 Realisierungsplan der Erschliessungsmassnahmen	6
C. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 15 Gestaltung	7
Art. 16 Erhaltenswerte Gebäude	8
Art. 17 Dachform	8
Art. 18 Nebenbauten, Mauern und Sitzplätzen	8
Art. 19 Grenzbau	9
Art. 20 Grenzabstände	9
Art. 21 Terrainveränderungen	9
Art. 22 Bauweise nach Überbauungsplan	10
D. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	
Art. 23 Vollzug	11
Art. 24 Gesetzliche Bestimmungen	11
Art. 25 Auslegungsschwierigkeiten	11
Art. 26 Ausnahmen	11
Art. 27 Inkrafttreten	11
ANHANG	
I Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen in der Wohnzone W1 + W2	13
II Messung der Hangneigung	14
III Grenzabstandsberechnung	15
IV Terrainveränderungen in Beziehung zum öffentlichen Eigentum	16
V Terrainveränderungen in Beziehung zum Privateigentum	17
VI Terrainveränderungen	18

A. EINLEITUNG

Ziele und Grundsätze

Art. 1

1. Öffentliche, wie private Planungsmassnahmen, Bauten und Anlagen orientieren sich an den Zielen und Grundsätzen der Orts- und Landesplanung.
2. Das Baugesetz, die Bauordnung, der Zonenplan sowie weitere Planungsmittel, insbesondere Überbauungs- und Richtpläne samt zugehöriger Vorschriften bilden eine einheitliche Grundlage für den Vollzug der Ortsplanung (Anhang I).
3. Die Planungsmittel dienen einer geordneten, ortsbaulich wie gestalterisch guten Entwicklung der Gemeinde, einer zweckmässigen Ausnützung des verfügbaren Baulandes sowie einer ökonomischen Verwendung der öffentlichen Mittel bei dessen Erschliessung.
4. Durch die Einteilung des Baugebietes in Zonen verschiedener Nutzungsart und Ausnutzung soll eine sinnvolle und geordnete Überbauung des Gebietes sichergestellt und der Immissionenschutz gewährleistet werden. Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einrichtungen sind nicht zulässig.
5. Die Inventare (Landschaft-, Natur-, Ortsbildschutzes und andere), die archäologische Perimeterkarte, Gefahrenkarte, Gewässerkarte, sowie die Richtpläne, Nutzungsordnungen, Reglemente, Überbauungspläne, Gestaltungspläne und andere Planungsinstrumente sind bei den Beurteilungen von Bauvorhaben zu berücksichtigen.
6. Baureife: Siehe im Baugesetz und in der dazugehörenden Verordnung.

**Örtlicher
Geltungsbereich**

Art. 2

1. Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen unterteilt:
 - Wohnzonen W1 + W2
 - Kernzone K
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen O
 - Industrie- und Gewerbezone IG
 - Freihaltezone F
 - Landwirtschaftszone L
 - Forstwirtschaftliche Zone W
 - Schutzzone S
 - Übriges Gemeindegebiet UeG
2. Die Begrenzung, Grösse und Einteilung der Gebiete werden im Zonenplan dargestellt, der integrierender Bestandteil dieser Bauordnung ist.

**Vorgesuchs-
prüfung**

Art. 3

1. Die Ziele und Grundsätze sollen bei der Planung in einem frühen Zeitpunkt mitberücksichtigt werden. Für jedes Bauvorhaben, welches gemäss Baugesetz ein Bewilligungsverfahren benötigt, sollte das Vorprojekt der Gemeindebauverwaltung zur Stellungnahme vorgelegt werden. Auf begründeten Antrag in Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen werden Ausnahmen und Grundsatzentscheide durch den Gemeinderat behandelt.

B. ZONENVORSCHRIFTEN

Wohnzonen W1, W2

Art. 4

Die Wohnzonen W1 und W2 sind für Wohnbauten bestimmt. Andere Nutzungen mit emissionsarmen Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben sind in beschränkter Masse zulässig, sofern sie dem Quartiercharakter entsprechen.

Kernzone K

Art. 5

1. Die Kernzone dient der Förderung des Ortszentrums. Sie ist für Geschäfts- und Gewerbebauten ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft sowie für Wohnbauten bestimmt.
2. Die Überbauung erfolgt auf Grund besonderer Bau- und Gestaltungsvorschriften, welche der Gemeinderat erlässt. Dazu können gehören: Richtplan, Richtmodell, Spezialreglement, Überbauungspläne und andere.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen O

Art. 6

1. Diese Zonen sind bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung.

Industrie- und Gewerbezone IG

Art. 7

1. Die Zone umfasst Flächen für:
 - a) industrielle und gewerbliche Betriebe
 - b) Dienstleistungsbetriebe, insbesondere solche, mit weitgehenden Auswirkungen die ein hohes Mass an Verkehr verursachen
2. Spezielle Vorschriften werden vom Gemeinderat nach lagemässiger Festlegung der Zone entsprechend erlassen.

Freihaltezone F

Art. 8

Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, die von jeglicher Überbauung freizuhalten sind.

Landwirtschaftszone L Art. 9

1. Die Landwirtschaftszone ist der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.
2. Es dürfen ausschliesslich Bauten erstellt werden, die der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dienen und ihr Standort strukturbedingt ist. Alle landwirtschaftlichen Bauten sind besonders sorgfältig in die umgebende Landschaft einzugliedern, Wohn- und Ökonomiegebäude sollen eine Einheit bilden.
3. Für neue Aussiedlungsbetriebe und Betriebserweiterungen kann der Gemeinderat ergänzende Unterlagen verlangen.

Forstwirtschaftliche Zone W Art. 10

1. In der forstwirtschaftlichen Zone richtet sich die Nutzung nach dem Waldgesetz.
2. Für die Eingliederung forstwirtschaftlicher Bauten kann die Gemeinde Vorschriften betreffend Form, Grösse und Gestaltung erlassen.

Schutzzone S Art. 11

1. Schutzzonen sind Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Denkmalschutz-, Gewässerschutzgebiete und andere, deren Unterschutzstellung hinsichtlich dem sachlichen und dem örtlichen Geltungsbereich gesetzlich geregelt ist.
2. Die räumlich-gestalterische Gliederung der Übergangsbereiche zwischen Bau- und Schutzzonen muss eine angemessene Anpassung an den Charakter der angrenzenden Schutzzone gewährleisten.

Übriges Gemeindegebiet UeG Art. 12

Dem übrigen Gemeindegebiet sind jene Flächen der Gemeinde zugeordnet, welche weder einer Bauzone noch Zonen anderer Nutzung zugeteilt sind. Die konkrete Nutzungsordnung wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Abmessungen der Hauptgebäude

Art. 13

1. Für die einzelnen Zonen gelten folgende Masse:

Zone	W1	W2	K	O	IG	L
Gebäudehöhe (m)	8	9	x	o	*	o
Gebäuelänge/-breite (m)	20	25	x	o	*	o
Ausnützungsziffer	0.5	0.55	x	o	*	o
Grünflächenziffer in %	50	40	x	o	*	o

* nach Überbauungsplan

x nach Richtplan

o nach Baugesetz

Messung der Hangneigung gemäss Anhang II

2. Die berechnete Hangneigung wird zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt auf der umlaufenden Linie des jeweilig notwendigen Abstandes ermittelt. Die berechnete Hangneigung ist durch ein Geometer/Ingenieurbüro beizubringen.

Zuschläge bei Hanglagen in der Wohnzonen W1+W2

3. Ab einer Hangneigung von 20% bis maximal 33% wird ein Höhenzuschlag zwischen 0 und 1 m zu der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Diagramm Anhang I gewährt.

Gebäuelänge bei versetzten Baukörpern

4. Bei kubisch versetzten Baukörpern kann die zonengemässe Gebäuelänge/-breite um das Mass der Versetzung erhöht werden. Die Gebäuelänge/-breite darf um maximal $\frac{1}{4}$ erhöht werden, sofern die baugesetzliche Maximallänge von 30 m nicht überschritten wird.**Realisierungs-Plan der Erschliessungsmassnahmen**

Art. 14

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

Dieser regelt:

- Abgrenzung und Umfang der einzelnen Erschliessungsgebiete
- die Reihenfolge der Erschliessungen
- Gebiete, bei denen eine Baulandumlegung notwendig ist.

C. BAU- UND GESTALTUNGS- VORSCHRIFTEN

Gestaltung

Art. 15

1. Durch Gestaltungsmassnahmen soll eine wohnliche, attraktive Siedlungsentwicklung erreicht und die Identifikation der Bewohner mit ihrer gebauten Umwelt gefördert werden. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Neben der Stellung und Gliederung der Baukörper kommt der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume eine besondere Bedeutung zu. Die gestalterische Qualität von Um- und Neubauten ist nicht allein anhand von einzelnen Kriterien wie z. B. Materialwahl, Farbgebung, Dachform etc., sondern anhand der Gesamtwirkung einer Baute und Anlage zu beurteilen, wobei die Funktion und der formale Ausdruck der gewünschten, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung entsprechen muss.
2. Die Gemeindebauverwaltung und/oder Bau- und Planungskommission beurteilt zuhanden des Gemeinderates die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:
 - a) Stellung der Baukörper (Firstrichtung)
 - b) Grösse der Baukörper
 - c) Wirkung im Strassenraum
 - d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
 - e) Dachform, Dachneigung
 - f) Fassadengliederung
 - g) Materialwahl, Farbe
 - h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedung
3. Als Grundlage für die Beurteilung kann die Gemeindebauverwaltung und/oder die Bau- und Planungskommission bei Baugesuchen:
 - a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialmuster, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen
 - b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten
 - c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch einen Spezialisten veranlassen
 - d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist
4. Die Baubehörden können die Baubewilligung verweigern, wenn die Beeinträchtigung der Umgebung auf andere Weise vermieden werden kann.

**Erhaltenswerte
Gebäude**

Art. 16

1. Die erforderlichen Massnahmen zum Schutz von bau- und kulturgeschichtlich wertvollen oder aus Gründen des Orts- und Strassenbildes erhaltenswerten Einzelbauten sowie Baugruppen werden von der Denkmalschutzkommission und der Gemeinde in einem Inventar festgelegt.
2. Für erhaltenswerte Gebäude und Gebäudegruppen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.
3. Zum Schutz von erhaltenswerten Objekten in der Nachbarschaft und im Interesse des Orts- und Denkmalschutzes können Auflagen bezüglich Bau- und Architekturformen, Dachneigung, Materialien, Farben usw. gemacht werden.

Dachform

Art. 17

1. Als ortsüblich vorherrschende Dachform gilt das Satteldach mit beidseits gleicher Dachneigung bis 45 Grad. Mansarden- und Tonnendächer sind nicht gestattet.
2. Als ortsübliche Dacheindeckung bei Wohnbauten sind kleinformatige Materialien zu verwenden (z.B. Ziegel, Schindeln, Faserzement-Platten). Ausnahmen sind zulässig für Bauten, die gemäss Baugesetz im vereinfachten Verfahren bewilligt werden, sowie für Landwirtschafts-, Industrie- und Gewerbebauten. Flachdächer ab 20 m² müssen begrünt werden.
3. Abweichungen von der ortsüblichen Dachform und Dacheindeckung sind ausnahmsweise möglich, wenn die Einfügung in das Ortsbild gewährleistet ist, oder eine verbesserte architektonische Lösung erreicht wird.

**Nebenbauten,
Mauern und
Sitzplätze**

Art. 18

Eingeschossige Nebenbauten mit zugehöriger Unterkellerung über die zulässige Gebäudelänge der entsprechenden Zone sind zulässig, sofern:

- a) eine befriedigende Gesamtgestaltung und Versetzung der Fassade gegeben ist,
- b) die baugesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind,
- c) die maximale Höhe des Anbaues 3.00 m nicht übersteigt. Absturzsicherungen müssen leicht und transparent ausgeführt werden, wobei sie nicht höher als das gesetzlich geforderte Mass von Absturzsicherungen sein dürfen. Brüstungen und in der Fläche massive Absturzsicherungen werden zur Höhe des Anbaus dazugerechnet,
- d) die Versetzung mindestens das Mass der Mehrlänge hat,

- e) die Überbauungsfläche für Nebenbauten die Hälfte der Bebauungsfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

Grenzbau Art. 19

Siehe im Baugesetz und in der dazugehörenden Verordnung.

**Grenzabstände
(Anhang III)** Art. 20

1. Der Grenzabstand ist der Mindestabstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Sein Mass ist (soweit nicht im Baugesetz oder durch Baulinien festgelegt) abhängig von Gebäudehöhe und der dazugehörenden Gebäudelänge. Es wird unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand.

Grosser
Grenzabstand

2. Der grosse Grenzabstand wird in Abhängigkeit von Lage und Orientierung der Hauptwohnräume angewandt und gilt für die zugehörigen Fassaden. In Grenzfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Seite. In jedem Fall muss der grosse Grenzabstand mindestens 5 m betragen.

Der grosse Grenzabstand beträgt:

$$gGA = \frac{H}{3.5} + \frac{L}{5}$$

gGA = grosser Grenzabstand
H = zugehörige Fassadenhöhe
L = zugehörige Fassadenlänge

Kleiner
Grenzabstand

3. Der kleine Grenzabstand gilt für die vom grossen Grenzabstand nicht erfassten Fassaden. Er beträgt 2/3 des grossen Grenzabstandes.
4. In jedem Fall ist der baugesetzliche Abstand einzuhalten.

**Terrain-
veränderungen** Art. 21

1. Bei der Planung der Bauten und Anlagen ist auf das bestehende Terrain Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann aus der Sicht des Siedlungsraumes, des Strassenraumes und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes für künstlich geschaffene, optisch wirksame Terrainveränderungen besondere Massnahmen zur architektonisch und landschaftlich guten Gestaltung verlangen.
2. Terrainveränderungen in Beziehung zum öffentlichen Eigentum (Anhang IV):

- a) Für Einfriedungen gelten die im Baugesetz festgelegten Mindestabstände. Bei ausgebauten Gemeinde- und Landstrassen beträgt der Mindestabstand 25 cm,
 - b) Terrainanpassungen mit losen, unbehauenen Steinen ohne festem Fundament müssen gegenüber Strassen und Wegen mit einem Mindestabstand von 50 cm ausgeführt werden.
3. Terrainveränderungen in Beziehung zum Privateigentum (Anhang V und VI):
- a) Aufschüttungen und Stützmauern, Abgrabungen und Futtermauern richten sich nach Anhang V und VI.
 - b) Stützmauern, Auffüllungen, Aufstapelungen etc. von mehr als 1.25 m Höhe sind nur zulässig, wenn mittels geeigneten Gestaltungselementen eine Einpassung ins Ortsbild aufgezeigt werden kann. Böschungen, gemessen ab dem bestehenden, gewachsenen Terrain des Nachbargrundstückes, dürfen eine maximale Neigung von 30 ° nicht überschreiten. (Anhang VI)

Bauweise nach Art. 22
Überbauungsplan

Überbauungspläne werden gemäss Baugesetz und der Verordnung zum Baugesetz beurteilt.

D. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Vollzug	Art. 23
	<ol style="list-style-type: none">1. Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat.
Gebühren	<ol style="list-style-type: none">2. Gestützt auf das Baugesetz erlässt der Gemeinderat für den baurechtlichen Vollzug Gebühren.3. Die Gemeinde überprüft periodisch, jedoch alle vier Jahre, die Planungsmittel der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.
Gesetzliche Bestimmungen	Art. 24
	Allfällige, gegenüber dieser Bauordnung weitergehende gesetzliche Bestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Auslegungsschwierigkeiten	Art. 25
	<ol style="list-style-type: none">1. Wo sich bei der Auslegung der Bestimmungen dieser Bauordnung Differenzen oder Unklarheiten ergeben, bestimmt der Gemeinderat zwecks fachlicher Beratung eine Kommission. Nach Anhören der selben fällt der Gemeinderat den verbindlichen Entscheid.2. Allen betreffend den Vollzug dieser Bauordnung vom Gemeinderat zu wählenden Kommission hat mindestens ein neutraler Experte als Berater anzugehören.
Ausnahmen	Art. 26
	Der Anspruch auf Erteilung von Ausnahmen kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung besteht nicht.

Art. 27

Inkrafttreten

1. Diese Bauordnung tritt vier Wochen nach Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft und ersetzt die Bauordnung von Schellenberg vom Oktober 1994.
2. Diese Bauordnung wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29. Oktober 2003 genehmigt.
3. Dieser Beschluss wurde vorschriftsgemäss am 3. November 2003 zum Referendum ausgeschrieben.

Für den Gemeinderat

Fürstliche Regierung


Norman Wohlwend, Vorsteher




Otmar Hasler, Regierungschef

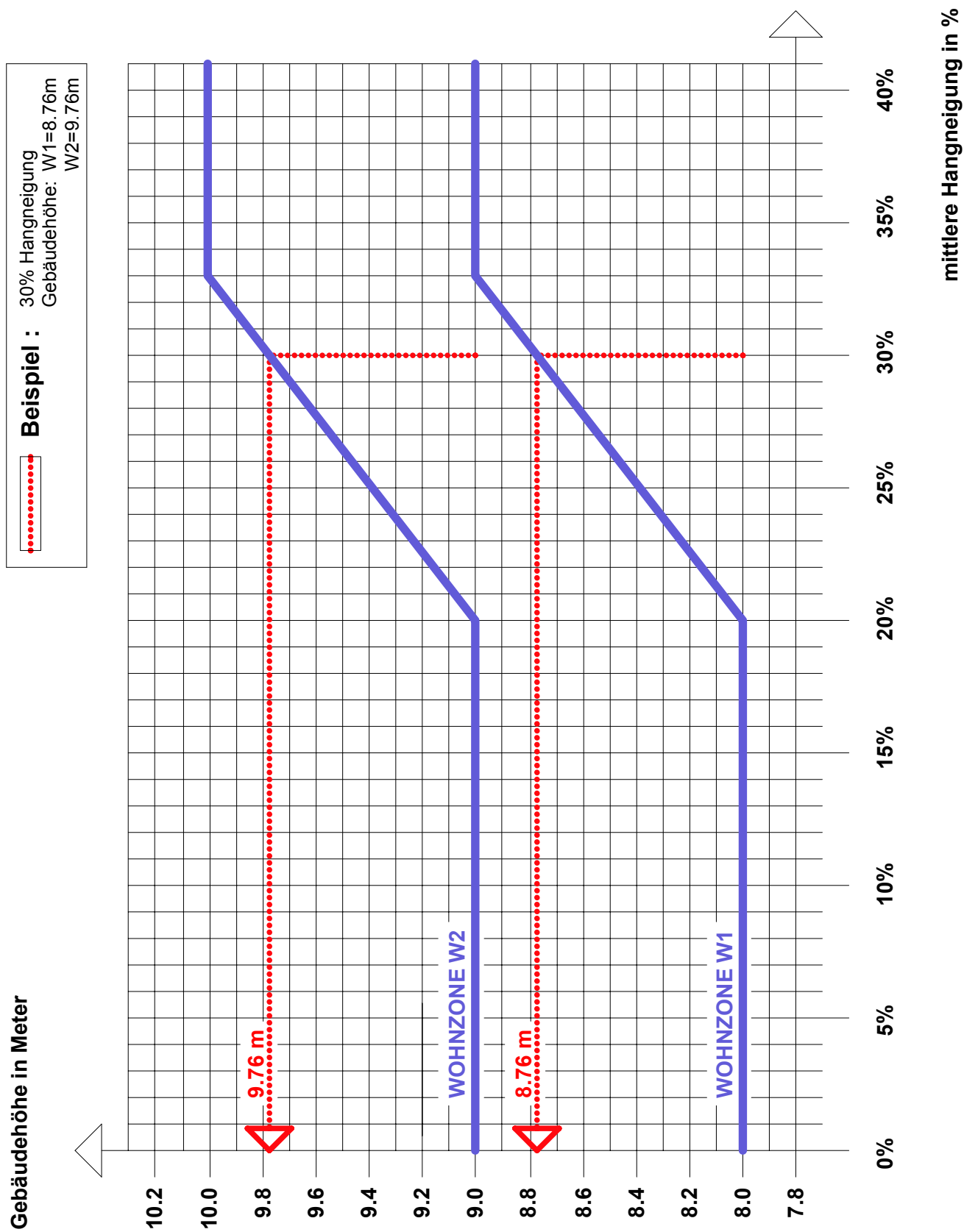


Vorliegende Bauordnung wurde von der Fürstlichen Regierung in ihrer Sitzung vom 28.4.2004..... genehmigt. (RA: 2004/983.....)

Die amtliche Kundmachung in den Landeszeitungen erfolgte am 1.7.2004.....

Gebäudehöhenzuschlag bei Hanglagen in der Wohnzone W1 und W2

(Art. 13)



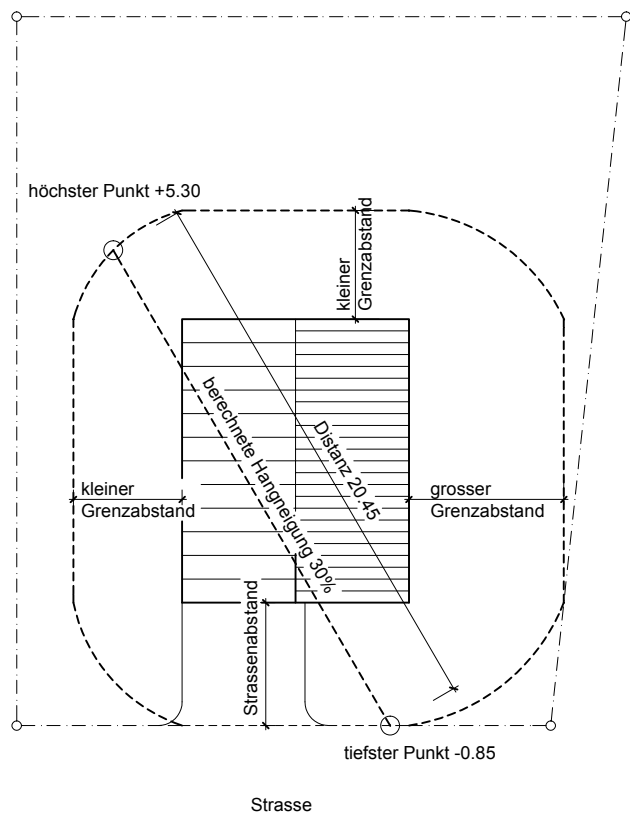
Messung der Hangneigung

Berechnungsbeispiel	
höchster Punkt	+5.30
tiefster Punkt	-0.85
Differenz (D)	6.14 m
Distanz (S)	20.45 m
Hangneigung in % $(100 \times D/S) =$	30%
Gebäudehöhe	
max. zulässig gemäss Anhang I	9.76 m

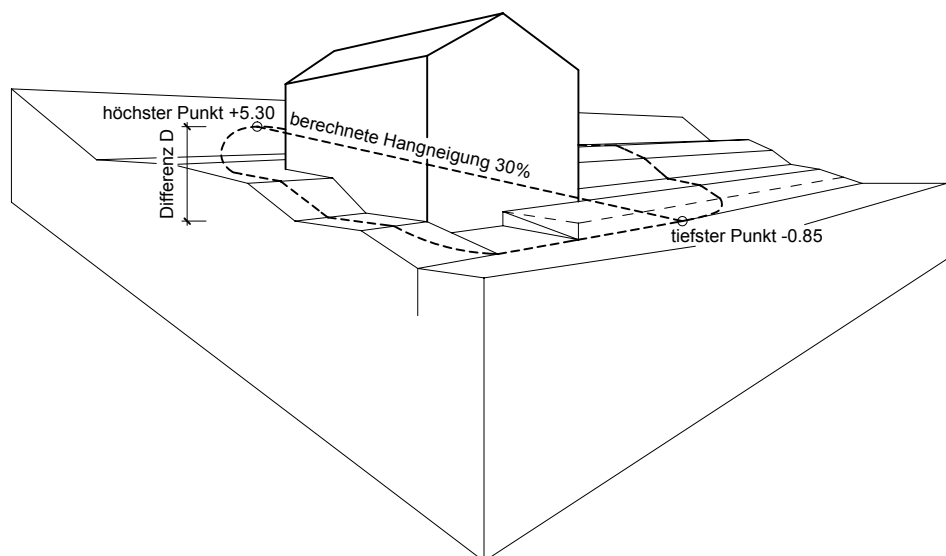
Situation

Legende:

- umlaufende Linie des jeweiligen notwendigen Abstands wie z.B.
- kleiner Grenzabstand
- grosser Grenzabstand
- Strassenabstand



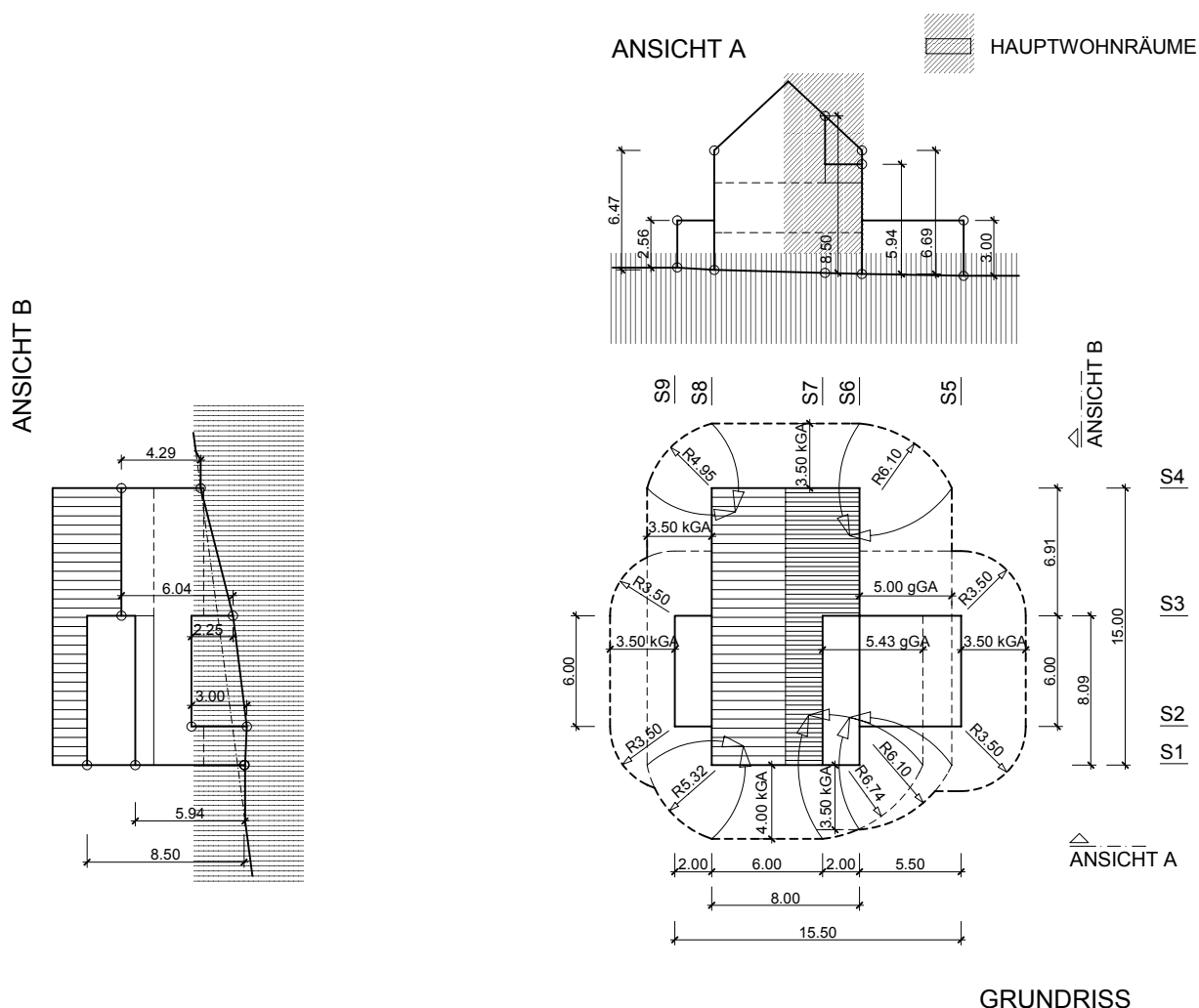
gemessen wird auf gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain



Modell - Ansicht

Grenzabstandsberechnung

(Art. 20)



Formeln :

Grosser Grenzabstand
Kleiner Grenzabstand

$$gGA = H/3.5 + L/5$$

$$kGA = 2/3 gGA$$

H = zugehörige Fassadenhöhe
L = zugehörige Fassadenlänge

Grenzabstandsberechnung gemäss Art. 20

Schnitt	Höhe	Länge	Baugesetz	kGA	gGA
S1	8.50	6.00	4.00	4.00	5.00
S1	5.94	8.00	3.50	3.50	5.00
S2	3.00	15.50	3.50	3.50	5.00
S3	2.25	15.50	3.50	3.50	5.00
S3	6.04	8.00	3.50	3.50	5.00
S4	4.29	8.00	3.50	3.50	5.00

massgebender Abstand

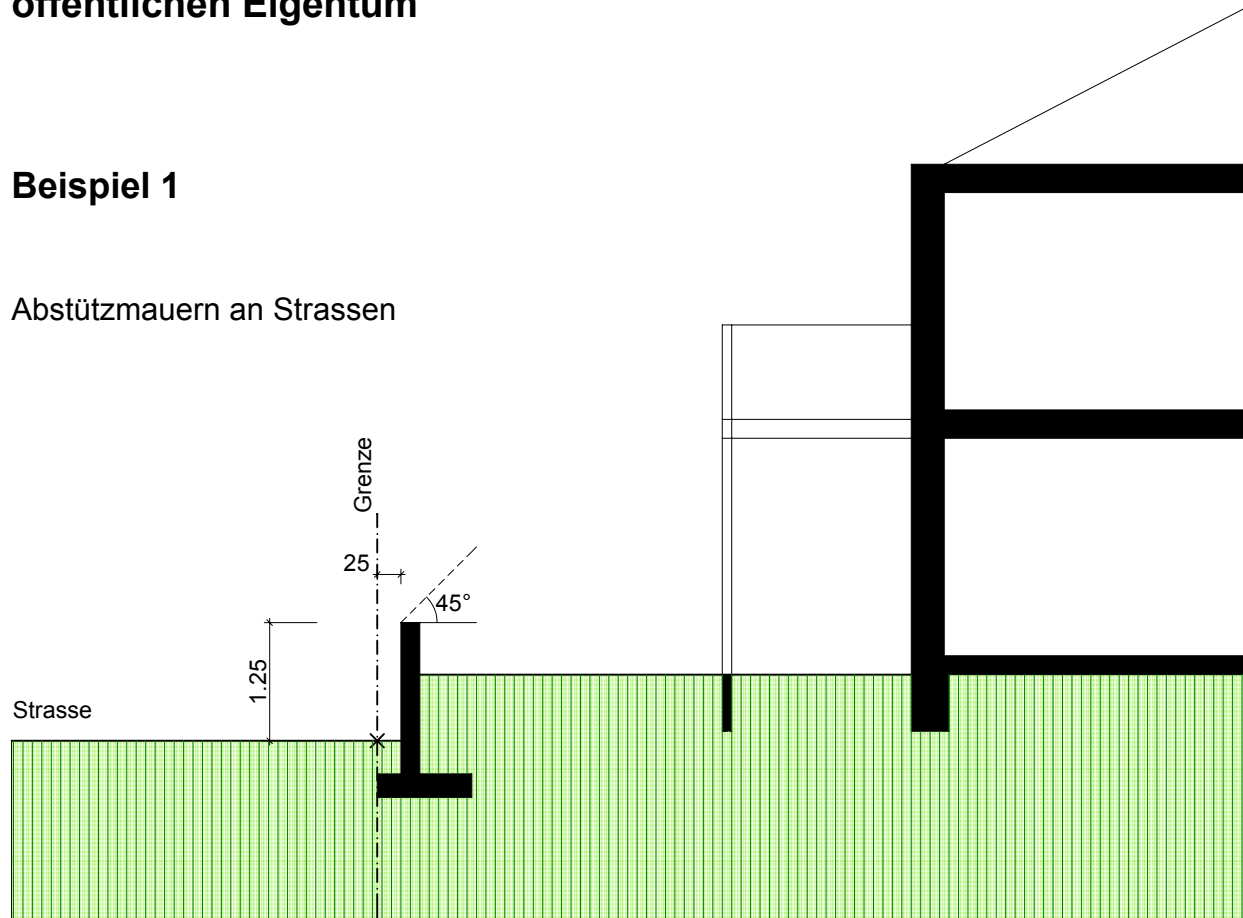
Schnitt	Höhe	Länge	Baugesetz	kGA	gGA
S5	3.00	6.00	3.50	3.50	5.00
S6	5.94	15.00	3.50	3.50	5.00
S6	6.04	6.91	3.50	3.50	5.00
S7	8.50	15.00	4.00	4.00	5.43
S8	6.47	15.00	3.50	3.50	5.00
S9	2.56	6.00	3.50	3.50	5.00

Terrainveränderungen in Beziehung zum öffentlichen Eigentum

(Art. 21)

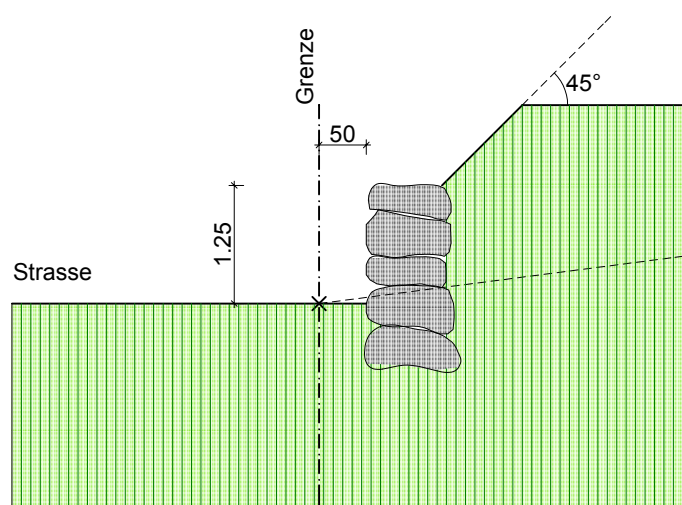
Beispiel 1

Abstützmauern an Strassen



Beispiel 2

Trockenmauern an Strassen

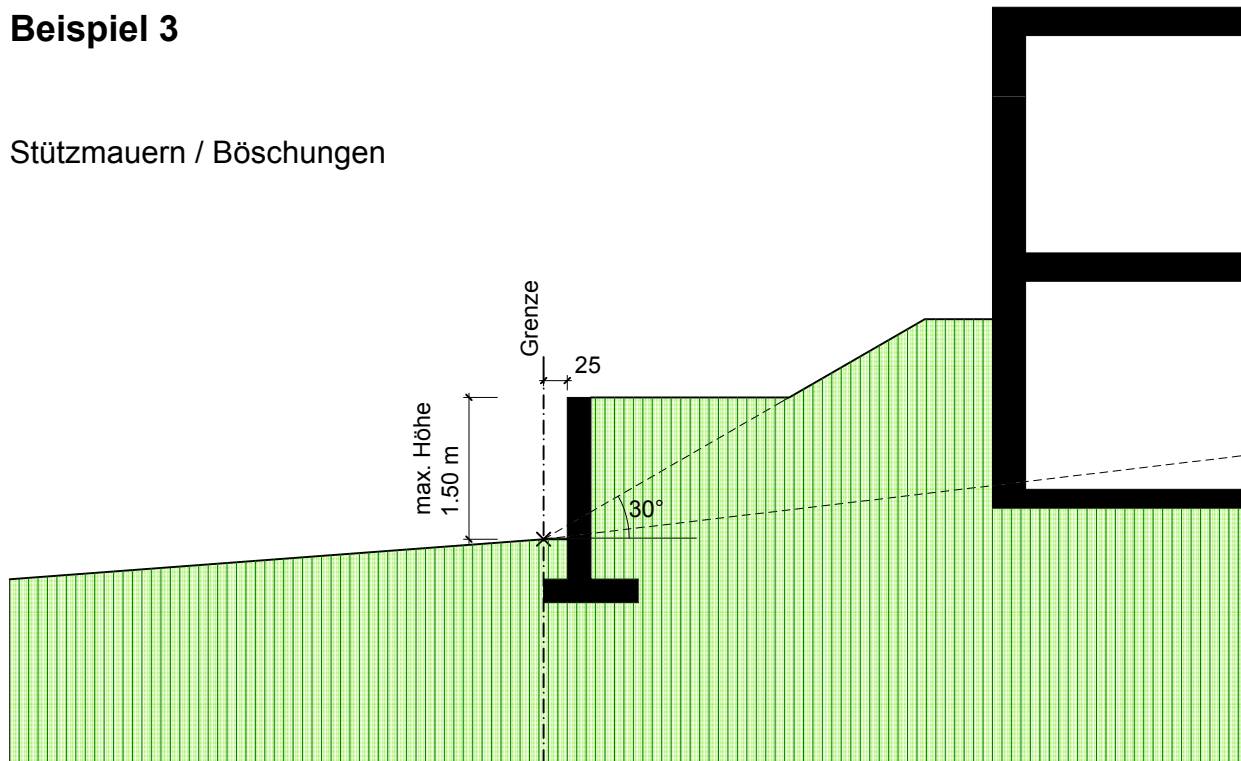


Terrainveränderungen in Beziehung zum Privateigentum

(Art. 21)

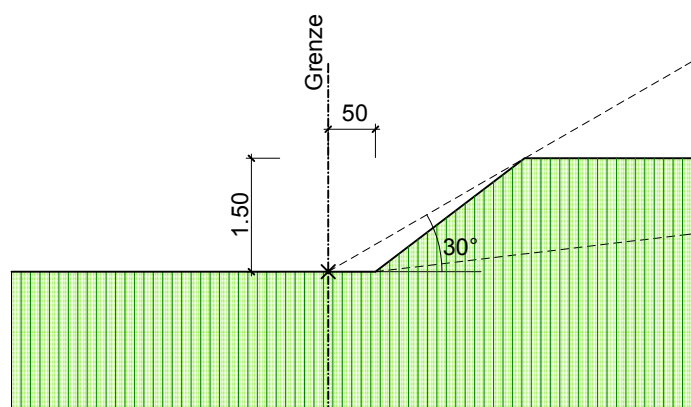
Beispiel 3

Stützmauern / Böschungen



Beispiel 4

Böschungen



Terrainveränderungen

(Art. 21)

Beispiel 5

Situation Stützmauer

Situation Futtermauer

