

# Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 1992

Nr. 38

ausgegeben am 7. Mai 1992

---

## Gesetz

vom 26. März 1992

### über die Abänderung des Baugesetzes

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

#### I.

Das Baugesetz vom 10. September 1947, LGBl. 1947 Nr. 44, in der Fassung des Gesetzes vom 19. August 1961, LGBl. 1961 Nr. 20, des Gesetzes vom 15. November 1984, LGBl. 1985 Nr. 20, und des Gesetzes vom 3. Juli 1991, LGBl. 1991 Nr. 61, wird wie folgt abgeändert:

#### Art. 5

##### *Ausnahmen*

1) Ausnahmen und Abweichungen von den Vorschriften dieses Gesetzes kann das Hochbauamt gemäss den nachfolgenden Bestimmungen und unter Abwägung der öffentlichen wie privaten Interessen bewilligen.

2) Ausnahmen und Abweichungen von den Vorschriften der Bauordnung kann der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen wie privaten Interessen bewilligen.

3) Ausnahmen können insbesondere bewilligt werden:

- a) wenn die Anwendung der Vorschriften des Baugesetzes oder der Bauordnung eine unzumutbare Härte bedeutet;
- b) für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmebewilligung nicht erfüllt werden kann;

- c) für Veränderungen an bestehenden Bauten;
- d) im Hinblick auf die ortsplanerisch erwünschte Schliessung von Baulücken in Dorfkernen.

Art. 7 Sachüberschrift, Abs. 2, 5 und 6

*Wiederaufbau, Umbauten und Erweiterungen*

2) In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen können Ausnahmen gestattet werden.

5) Die Bestimmungen in bezug auf den Wiederaufbau gelten sinngemäss auch für den Umbau und die Zweckänderung bestehender Bauten.

6) Der Um- und Wiederaufbau sowie die Erweiterung und Zweckänderung von Bauten und Anlagen, welche von einer Baulinie oder von den Mindestabständen gemäss Art. 36 angeschnitten sind, können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Orts- und Strassenbildes oder aus einem anderen öffentlichen Interesse gerechtfertigt ist und die Verkehrssicherheit sowie die Bewirtschaftung von Gewässern und Wäldern gewährleistet sind.

Art. 8

Aufgehoben

Art. 11 Abs. 4

4) Werden anbaupflichtige Baulinien zwischen Nachbarparzellen festgelegt, werden dadurch die in der Regelbauweise geltenden üblichen Grenz- und Gebäudeabstände aufgehoben.

Art. 16

*Umlegung von Bauland*

Die Umlegung von Bauland wird nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Baulandumlegung durchgeführt.

## Art. 17 Sachüberschrift, Abs. 2, 3, 4 und 5

*Regelbauweise*

2) Bauten und Anlagen dürfen in der Regelbauweise eine Gebäudehöhe bis zu 11 m aufweisen. Die Gebäudelänge darf 30 m nicht überschreiten. Bei der Bemessung der Gebäudelänge werden unterirdische Bauteile nicht berücksichtigt. Ebenso werden Vorsprünge bis zu einer Ausladung von 1.30 m, wie dreiseitig offene, auskragende Balkone, Erker und Vordächer, sofern sie nicht mehr als einen Fünftel der Fassadenfläche einnehmen, nicht einberechnet.

3) Bei öffentlichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen und industriellen Bauten und Anlagen mit zonengerechtem Standort kann eine Vergrößerung der Gebäudelänge und Gebäudehöhe bewilligt werden. Bei landwirtschaftlichen, gewerblichen und industriellen Bauten und Anlagen darf jedoch eine Gebäudehöhe von 20 m nicht überschritten werden.

4) Aufgehoben.

5) Aufgehoben.

## Art. 17bis

*Bauweise gemäss Spezialbauvorschriften*

1) Die Gemeinden legen im Zonenplan jene Gebiete fest, in denen die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist. In der Bauordnung und in Überbauungsplänen wird die Bauweise festgelegt.

2) Aus orts- und landesplanerischen Gründen können in Überbauungsplänen sowie zugehörigen Vorschriften von den in der Bauordnung festgelegten allgemeinen Vorschriften abweichende Bestimmungen über Bauweise, Gestaltung und Ausnützung erlassen werden. In Überbauungsplänen kann die Gebäudehöhe auf 15 m, bei Terrassenbauweise am Hang auf 30 m, jeweils bezogen auf die Gesamtanlage, erweitert werden.

3) Überbauungspläne haben besondere siedlungsplanerische Vorzüge aufzuweisen. Das Überbauungsplanverfahren richtet sich nach Art. 10 ff.

4) Wenn es orts- und landesplanerisch begründet ist, wie zur Wahrung des Ortsbildes, bei der Realisierung von Gruppenbauten oder zur Erhaltung von Strassenfluchten, können Abweichungen von den Bestimmungen über Einfriedungen, Grenzabstände, Gebäudeabstände und die Sicherung bei Höhendifferenzen bewilligt werden.

## Art. 17ter

*Kommission*

1) Zur Beurteilung von Bau- und Planungsvorhaben im Sinne von Art. 17bis bestellt die Regierung eine Kommission, welche sich aus fünf bis sieben Fachleuten zusammensetzt. Der Kommission gehören der Leiter der Stabsstelle für Landesplanung als Vorsitzender sowie ein Vertreter der jeweiligen Gemeindebaubehörde von Amtes wegen an.

2) Die Baubehörden legen dieser Kommission die von der Regelbauweise abweichenden Projekte zur Beurteilung vor. Das Verfahren wird von der Regierung in einer Verordnung festgelegt.

## Art. 18 Abs. 1, 2 und 3

1) Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Geländes bis zum höchsten Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dacheindeckung bestimmt.

2) Bei höhenversetztem Grundriss in Hanglage gilt diese Messart parallel zur Hangneigung. Die zulässige Gebäudehöhe darf in keinem Gebäude- und Geländeschnitt überschritten werden. Die Gebäudehöhe der Gesamtanlage ist auf 15 m begrenzt.

3) Die Firsthöhe darf bis zu 5 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe liegen. Bei Pultdächern und bei Steildächern mit mehr als 45° Dachneigung zählt die Firsthöhe als Gebäudehöhe.

## Art. 19

*Dachnorm*

Über eine Linie, die von einem in der zulässigen Gebäudehöhe gelegenen Fassadenpunkt aus nach der Bautiefe mit 45° Neigung zur Horizontalen verläuft, dürfen ausser Schornsteinen und dergleichen keinerlei Bauteile hinausragen. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als zwei Fünftel der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen.

## Art. 21 Abs. 2 und 3

2) Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Wand- und

Mauerquerschnitte. Die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Keller-, Heiz- und Brennstofflagerräume, technische Installationsräume, Waschküchen und Trockenräume sowie Balkone und Loggien werden nicht angerechnet, sofern sie nicht einer anderen Nutzung zugeführt oder hierfür verwendet werden können.

Bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche für ein Dachgeschoss ist jene Fläche massgebend, bei welcher der Abstand zwischen Oberkante Rohboden und Unterkante Sparren mehr als 1.80 m beträgt.

3) Als anrechenbare Landfläche gilt jener Teil des Baugrundstückes, der baulich noch nicht ausgenutzt ist und innerhalb einer Bauzone liegt. Zonen anderer Nutzung wie Freihaltezonen, Waldzonen, Rebzonen und Rüfezonen und Strassenflächen zählen nicht zur anrechenbaren Landfläche. Flächen, die für die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs abgetreten werden, können zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden.

#### Art. 21ter Sachüberschrift, Abs. 2

##### *Geschosse*

2) Attikageschosse dürfen nur 50 % der Geschossfläche des darunterliegenden Obergeschosses aufweisen. Sie dürfen eine Linie, die von der tatsächlichen Gebäudehöhe unter 45° ansteigt, nicht überragen. Technisch notwendige Aufbauten und Stiegenhäuser können ausserhalb dieser Linie liegen.

#### Art. 36

##### *Abstände von Strassen, der Eisenbahntrasse, Wäldern und Gewässern sowie der Staatsgrenze*

1) Soweit keine Baulinien festgesetzt sind, gelten folgende Mindestabstände:

- a) Bei Landstrassen 4.50 m;
- b) bei Gemeindestrassen 4 m;
- c) gegenüber der Eisenbahntrasse 12 m ab Gleismitte;
- d) gegenüber der Staatsgrenze 10 m.

2) Wo die Verkehrssicherheit es erfordert, insbesondere bei Strassenkreuzungen und auf der Innenseite von Kurven können weitergehende Abstände vorgeschrieben werden.

3) Wo wichtige Gründe es rechtfertigen, z.B. bei Bauten am Hang, bei bestehenden Baufluchten, aus Gründen der Strassenraumgestaltung, können reduzierte Strassenabstände gestattet oder vorgeschrieben werden.

4) Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Waldrand, gemessen ab Stockgrenze, einen Mindestabstand von 12 m einzuhalten. Die Stockgrenze wird von den Stammansätzen gebildet. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann ein bis auf 7 m verringerter Waldrandabstand bewilligt werden, sofern Sicherheit und Belichtung gewährleistet sind.

5) Bauten und Anlagen haben gegenüber oberirdischen Gewässern, gemessen ab oberem Böschungsrand, einen Mindestabstand von 10 m einzuhalten. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann innerhalb der Bauzone ein bis auf 5 m verringerter Gewässerabstand bewilligt werden. Die Terrain- und Gartengestaltung zwischen Bauwerk und Gewässer ist derart vorzunehmen, dass der Gewässerunterhalt nicht behindert wird.

6) Die Regierung erstellt im Einvernehmen mit den Gemeinden einen Landesplan, der die öffentlichen Gewässer und den Waldbestand darstellt. Im Landesplan werden die Mindestabstände gegenüber Gewässern und Waldrändern innerhalb der Bauzone festgelegt.

#### Art. 44 Abs. 1 und 4

1) Für Bauten sind mindestens folgende Grenzabstände einzuhalten:

- a) bis zu einer Gebäudehöhe von 7 m mindestens 3.50 m;
- b) bis zu einer Gebäudehöhe von 9 m mindestens 4 m;
- c) bis zu einer Gebäudehöhe von 11 m mindestens 5 m.

Die Grenzabstände müssen in jedem Fassadenschnitt erreicht werden. Die Gebäudehöhe wird in jedem Fassadenschnitt vom gewachsenen bzw. abgegrabenen Gelände bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dacheindeckung bestimmt, wobei das Giebfeld nicht berücksichtigt wird.

Bei Flachdächern wird bis zur Oberkante des Dachrandes bzw. der Brüstung oder des Geländers gemessen. Bei Bauten, die gemäss Art. 17 eine grössere Gebäudehöhe als 11 m aufweisen dürfen, wird der jeweilige Grenzabstand derart bestimmt, dass für jeden zusätzlich angefangenen

Meter der Grenzabstand um 0.50 m vergrössert wird. Im Rahmen von Überbauungsplänen, aufgrund von Schattenwurfdiagrammen oder in Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes können weitergehende Grenzabstände vorgeschrieben werden.

4) Unterirdische Bauteile dürfen in jedem Fall den Mindestgrenzabstand einnehmen.

#### Art. 45 Abs. 3, 5 und 7

3) Die Gebäudeabstände sind auch einzuhalten bei Erstellung mehrerer Gebäude auf demselben Grundstück.

5) Aus Gründen einer zweckmässigen Überbauung, im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, des Strassenraumes oder einer Bauflucht kann ein verringerter Gebäudeabstand bewilligt oder vorgeschrieben werden, wobei auf die Belichtung, Orientierung, Siedlungsqualität sowie auf die Belange des Brandschutzes Rücksicht zu nehmen ist.

7) Unterirdische Bauteile sowie Bauten im vereinfachten Verfahren werden bei der Ermittlung des Gebäudeabstandes nicht berücksichtigt. Vorbehalten bleibt Art. 44 gegenüber Nachbarparzellen.

#### Art. 50 Abs. 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8

2) Baumaterialien und Bauweisen dürfen keine Gefährdung für die Gesundheit von Mensch und Tier darstellen. Bau, Unterhalt und Deponie der Baumaterialien dürfen die Umwelt nicht gefährden. Nach Möglichkeit sind Materialien zu verwenden, die gemäss dem Stand der Technik wiederverwertet oder in einen endlagerfähigen Zustand gebracht werden können. Auf der Baustelle sind Abfallstoffe getrennt zu sammeln, um Wiederverwertung, Deponie und Entsorgung dieser Stoffe zu erleichtern.

3) Der bisherige Abs. 2 wird zu Abs. 3.

4) Für die Errichtung von Bauten und Anlagen sind Bauweisen und Baumaterialien zu wählen, die den Anforderungen der Abs. 1, 2 und 3 entsprechen. Das Hochbauamt kann Material- und Berechnungsnachweise verlangen. Gegebenenfalls kann auch der Beizug von Fachleuten verlangt werden. Das Hochbauamt ist ermächtigt, neue oder bestehende Bauten und Anlagen auf Kosten des Eigentümers auf ihre Übereinstimmung mit den in den Abs. 1, 2 und 3 festgelegten Mindestanforderungen prüfen zu lassen und allfällig notwendige Vorkehrungen zu treffen.

5) Bauten und Anlagen haben eine sparsame und umweltgerechte Energieverwendung zu gewährleisten. Künstliche Beschneiungsanlagen, beheizte Aussenplätze und Rampen, Aussenheizungen und Warmluftvorhänge, elektrische Raumheizungen sowie andere ortsfeste Widerstandsheizungen mit über drei Kilowatt Leistung sind verboten. Ausnahmen sind bei schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen zulässig, sofern andere Heizsysteme dem Schutzziel widersprechen würden.

6) Wintergärten und ähnliche verglaste Anbauten, welche die mit Verordnung vorgeschriebenen Wärmedurchgangswerte überschreiten, dürfen im Hinblick auf die Frostfreihaltung nur mit erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme beheizt werden, wobei die Wärmeverteilung auf höchstens 5 Grad Celsius auszulegen ist. Private Schwimmbäder dürfen nur mit passiver Nutzung der Sonnenenergie beheizt werden. Private Hallenbäder dürfen nur mit passiver Nutzung der Sonnenenergie beheizt und belüftet werden.

7) Heiz- und Warmwasserkosten sind bei mindestens drei Wärmebezüglern individuell zu erfassen und abzurechnen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen mit mindestens fünf Wärmebezüglern ist die individuelle Heizkostenabrechnung und Warmwasserkostenabrechnung durch entsprechende Nachrüstung innert fünf Jahren zu gewährleisten, sofern dies technisch und betrieblich möglich ist.

8) In lärmbelasteten Gebieten werden Baubewilligungen für Bauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, kann eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen gegen Innen- und Aussenlärm getroffen und die Räume zweckmässig angeordnet werden. Im Rahmen des Baugesuches ist auch der Nachweis zu erbringen, dass der Lärm in Zusammenhang mit der Errichtung von Bauten und Anlagen die Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet. Gegebenenfalls kann die Baubewilligung mit Auflagen erteilt oder versagt werden.

#### Art. 50bis

##### *Verwertung von Abbruch- und Aushubmaterial*

1) Beim Abbruch von Bauten und Anlagen ist das wiederverwertbare Material einer Wiederverwendung zuzuführen. Mit dem Abbruchgesuch sind eine Zusammenstellung über Art und Menge der anfallenden Materialien sowie ein Entsorgungskonzept beizubringen.

2) Bei Bauvorhaben ist ein Nachweis des Umfangs und der Entsorgungswege der anfallenden Aushubmaterialien zu erbringen. Die Entsorgung und Wiederverwertung hat gemäss Abfallgesetz zu erfolgen.

Art. 71 Sachüberschrift, Abs. 1 Bst. k und l, Abs. 3 und 4

*Bewilligungspflicht, Ausnahmen*

1) Eine Bewilligung ist erforderlich für:

- k) Heizungsanlagen, Anlagen zur Warmwasseraufbereitung, sowie Lüftungsanlagen, Klimaanlage und Kälteanlagen mit über drei Kilowatt Leistung;
- l) optisch störende Sendeanlagen und Empfangsanlagen.

3) Kleinbauten und Kleinanlagen innerhalb der Bauzone sind nicht bewilligungspflichtig, sofern deren Grundfläche gesamthaft höchstens 6 m<sup>2</sup> beträgt und die Höhe von 3 m nicht überschritten wird. Die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände sind einzuhalten.

4) Unterhalts- und Renovationsarbeiten unterliegen nicht der Bewilligungspflicht, sofern dadurch nicht Massnahmen im Sinne von Abs. 1 verbunden sind. Vorbehalten bleiben andere gesetzliche Vorschriften, insbesondere Energie, Lärmschutz, Ortsbild- und Denkmalschutz.

Art. 75 Abs. 1 Bst. b

1) Innerhalb der Bauzonen kommt ein vereinfachtes Verfahren zur Anwendung bei:

- b) land- und forstwirtschaftlichen Bauten, Schuppen, Gartenhäusern, überdeckten Sitzplätzen und ähnlichen Bauten mit einer maximalen Grundrissfläche von 20 m<sup>2</sup>, einer Gebäudehöhe bis 4 m und ohne Unterkellerung;

Art. 87

*Strafbestimmungen*

Wer Bauvorhaben ohne oder entgegen der Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen oder Auflagen ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommt, wird vom Landgericht wegen Übertretung mit Busse bis zu

50 000 Franken im Nichteinbringlichkeitsfalle bis zu sechs Monaten Freiheitsstrafe bestraft.

## II.

### Hängige Baugesuche

Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängigen Baugesuche sind nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu behandeln.

## III.

In Gesetzen und Verordnungen ist die Bezeichnung Landesbauamt durch Hochbauamt zu ersetzen.

## IV.

Dieses Gesetz tritt am Tage der Kundmachung in Kraft.

*gez. Hans-Adam*

*gez. Hans Brunhart*  
Fürstlicher Regierungschef