



AMT FÜR HOCHBAU UND RAUMPLANUNG  
FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN

RAUM- UND VERKEHRSPPLANUNG

# Mustervorlage Überbauungsplan

Stand 07. April 2022

## Inhalt

- Titelblatt Sonderbauvorschriften
- Muster Sonderbauvorschriften
- Mögliche Beilagen zum Überbauungsplan

Titelblatt

Gemeinde ... (Name, Logo)

# Überbauungsplan

" ... "

## Sonderbauvorschriften

Datum

Vom Gemeinderat erlassen am: .....

Der Gemeindevorsteher .....  
(Name Gemeindevorsteher)

Öffentliche Planaufgabe: von ..... bis .....

Vom Amt für Hochbau und Raumplanung genehmigt am: .....

Der Amtsleiter: .....  
(Name Amtsleiter)

Der Abteilungsleiter: .....  
(Name Abteilungsleiter)

Amtliche Kundmachung und in Rechtskraft getreten am: .....

Titelblatt bei Änderung eines rechtskräftigen Überbauungsplans:

Gemeinde ... (Name, Logo)

# Überbauungsplan

" ... "

## Sonderbauvorschriften

Datum

Vom Gemeinderat erlassen am: ...../.....

Der Gemeindevorsteher .....  
(Name Gemeindevorsteher)

Öffentliche Planaufgabe: von ..... bis .....  
von ..... bis .....

Vom Amt für Hochbau und Raumplanung genehmigt am: .....  
.....

Der Amtsleiter: .....  
(Name Amtsleiter)

Der Abteilungsleiter: .....  
(Name Abteilungsleiter)

Amtliche Kundmachung und in Rechtskraft getreten am: .....

## Sonderbauvorschriften

### Hinweis:

Die nachfolgenden Mustervorschriften sind hinsichtlich Aufbau und Inhalt als Vorlage zu verstehen. Sie geben einen Überblick über mögliche Themen und deren Festsetzung im Rahmen des Überbauungsplanes. Sie sind nicht vollständig. Die *Sonderbauvorschriften* sind aufgrund des konkreten Überbauungsplans und den damit verfolgten Zielen und Festsetzungen *individuell zu entwickeln* und zu formulieren.

## I Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Der Überbauungsplan besteht gemäss Art. 21 Abs. 3 BauG aus dem Plan im Massstab 1:... (*in der Regel 1:500*), den Sonderbauvorschriften und Beilageplänen sowie dem Planungsbericht.
- <sup>2</sup> Alle in der Legende bezeichneten Festsetzungen sind verbindlich. Die Hinweise sind orientierend.
- <sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Überbauungsplanperimeters. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden, gilt das übrige Recht.

### Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt

- ☒ die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch guten Überbauung;
- ☒ die verdichtete und energieeffiziente Bauweise;
- ☒ die Regelung/Sicherung der zweckmässigen Erschliessung und Parkierung;
- ☒ die Sicherung öffentlicher Fusswegverbindungen;
- ☒ die Sicherung einer hohen Aussenraumqualität;
- ☒ ...

## II Bebauung und Gestaltung

### Art. 3 Baubereiche allgemein

- <sup>1</sup> Die durch die Baulinien umgrenzten Baubereiche definieren die Lage und Stellung sowie maximale horizontale Ausdehnung der Bauten.
- <sup>2</sup> Die Baulinien gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

### Art. 4 Baubereich Hauptbauten

- <sup>1</sup> Der Baubereich Hauptbauten dient der Erstellung von Wohn- sowie Dienstleistungs- und Gewerbegebäude.
- <sup>2</sup> Vorbauten müssen innerhalb des Baubereichs Hauptbauten erstellt werden. Davon ausgenommen sind, in Abstimmung mit Art. 23 Abs. 5 BauG, Vordächer von Hauseingängen.
- <sup>3</sup> Ein Attikageschoss nach Art. 54 Abs. 5 BauG ist zulässig.

## Art. 5 Baubereich unterirdische Bauten

Der Baubereich unterirdische Bauten dient der Erstellung von unterirdischen Bauten, wie beispielsweise Sammelgaragen und zugehörige Notaufgänge.

## Art. 6 Baubereich Klein-, An- und Nebenbauten

- <sup>1</sup> Der Baubereich Klein-, An- und Nebenbauten dient der Erstellung von eingeschossigen Klein-, An- und Nebenbauten. Sie sind dem Dienstleistungsbetrieb und für Fahrradabstellplätze sowie im Zusammenhang mit dem Spiel- und Aufenthaltsplatz für einen Aufenthalts- und Abstellraum vorbehalten.
- <sup>2</sup> Davon ausgenommen sind Neben- und Kleinstbauten für die Entsorgung und Fahrradabstellplätze.

## Art. 7 Nutzungsart

- <sup>1</sup> Die Bauten innerhalb des Überbauungsplanperimeters sind der Wohnnutzung sowie mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzung vorbehalten.
- <sup>2</sup> Im Erdgeschoss sind primär publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

## Art. 8 Nutzungsmass

- <sup>1</sup> Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt über den gesamten Überbauungsplanperimeter .... m<sup>2</sup>.
- <sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird auf die zulässige Ausnützung über das gesamte Planungsgebiet eine Mehrausnützung von ... % gewährt, sofern mit der jeweiligen Baueingabe die Vorschriften des Überbauungsplanes eingehalten werden.

## Art. 9 Etappierung

Bei einer etappierten Bauweise sind in Absprache mit der Gemeinde die zwischen den einzelnen Realisierungszeiträumen liegenden Bau- und Umgebungszustände so zu realisieren, dass die Neubauten jeder Etappe mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen ein gestalterisch befriedigendes Ensemble bilden. Die detaillierten Abklärungen sowie die umsetzungstechnischen Massnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

## Art. 10 Architektonische Gestaltung

- <sup>1</sup> Die Bauten müssen hinsichtlich ihrer äusseren Erscheinung eine einheitliche architektonische Gestaltung aufweisen. Die Hauptbauten haben bezüglich architektonischen Ausdruck, Fassadengliederung, Material- und Farbwahlerhöhten Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung und Einpassung in die Umgebung zu genügen.
- <sup>2</sup> Technische Aufbauten nach Art. 54 Abs. 4 BauG dürfen die im Überbauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Kote OK Dach) nicht überschreiten und sind max. im 45° zur Fassade zurückversetzt anzuordnen.
- <sup>3</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen.

### III Erschliessung und Parkierung

#### Art. 11 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung des Plangebietes sowie der unterirdischen Sammelgarage hat über die im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrtsbereiche zu erfolgen.
- 2 Die Anlieferung ist nur an der bezeichneten Lage erlaubt.
- 3 Unterirdische Verbindungen zwischen den Baubereichen sind zulässig. Die erforderlichen Bau- und Nutzungsrechte sind mit Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.

#### Art. 12 Notzufahrt

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichnete Notzufahrt ist mit einer Breite von mindestens 4.0 m und einer lichten Höhe von 4.50 m zu erstellen und jederzeit freizuhalten.
- 2 Die Decke über dem Untergeschoss muss mit Einsatzfahrzeugen befahren werden können. Der Tragfähigkeitsnachweis ist durch den Bauingenieur im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

#### Art. 13 Parkierung

- 1 Abstellplätze für Bewohner und Arbeitende dürfen ausschliesslich in der unterirdischen Sammelgarage realisiert werden. Für Besucher sind an der im Plan bezeichneten Stelle Freistellplätze zu erstellen und dauernd zu erhalten.
- 2 Die Berechnung der Soll-Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 61 BauG, Art. 33 - 35 BauV. Gestützt auf Art. 61 Abs. 4 BauG in Verbindung mit Art. 35 Abs. 1 BauV ist aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr eine reduzierte Pflichtparkplatzzahl für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzung vorgeschrieben:

Nutzung	mind. Pflichtparkplätze	max. Parkplatzzahl
Wohnen	... %	... %
Dienstleistung/Gewerbe	... %	... %

- 3 Die Bauherrschaft ist verpflichtet ein ganzheitliches Mobilitätsmanagement mit dem Ziel der Reduktion des motorisierten Individualverkehrs nachzuweisen.

#### Art. 14 Fuss- und Radverkehr

- 1 Die im Plan mit Pfeilen angedeuteten privaten/öffentlichen Fuss-/Radwegverbindungen sind mit einer Breite von mindestens ... m zu erstellen und zu unterhalten. Sie sind nach Möglichkeit stufenlos und behindertengerecht auszuführen.
- 2 An geeigneten Stellen, möglichst nahe bei den Hauseingängen oder in die Gebäude integriert, sind überdeckte und stufenlos zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und Mofas zu erstellen.

### IV Aussenraum und Ausstattung

#### Art. 15 Umgebungsgestaltung allgemein

- 1 Die Umgebungsgestaltung hat erhöhten qualitativen Ansprüchen zu genügen und nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen.

- <sup>2</sup> Das Terrain ist möglichst ... (natürlich, homogen, als durchlaufende Fläche) zu gestalten. Künstliche Terrainveränderungen und Einfriedungen sind aufs Minimum zu beschränken.
- <sup>3</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen, der das Umgebungsgestaltungskonzept, den Terrainverlauf, die Materialisierung und Bepflanzung sowie die Nutzung darlegt.

#### Art. 16 Grünfläche

- <sup>1</sup> Die Grünfläche dient hauptsächlich der Gestaltung des Aussenraums. Zusätzlich sind die privaten/öffentlichen Fuss-/Radwege, Fahrradabstellplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsplätze zulässig.
- <sup>2</sup> Mit Ausnahme der zulässigen Bauten und Anlagen ist sie zu begrünen.
- <sup>3</sup> Die Bepflanzung hat mit ... (standortgerechten, einheimischen, grosskronigen Bäumen, etc.) zu erfolgen.

#### Art. 17 Entsorgungsstelle

Für die Überbauung sind gemeinschaftliche Entsorgungsstellen vorzusehen. Deren ungefähre Lage ist im Überbauungsplan dargestellt. Im Baubewilligungsverfahren ist in Abstimmung mit der Gemeinde der genaue Standort und die Ausführung festzulegen. Die Sichtweiten gemäss VSS-Norm sind einzuhalten.

#### Art. 18 Spiel- und Aufenthaltsplatz

- <sup>1</sup> Am bezeichneten Standort ist ein attraktiver Spiel- und Aufenthaltsplatz als Ort der Begegnung einzurichten. Er ist mit Sitzgelegenheiten und kindergerechten Spielgeräten auszustatten.
- <sup>2</sup> Die Minimalanforderungen richten sich nach Art. 57 Abs. 5 BauG in Verbindung mit Art. 29 BauV. Er hat mindestens eine Fläche von ... m<sup>2</sup> aufzuweisen.

### V Umweltschutz und Gefahren

#### Art. 19 Energie

- <sup>1</sup> Die Bauten sind mindestens in ... (Minergie-Eco, Minergie-P, etc.) auszuführen.
- <sup>2</sup> Für den Geltungsbereich ist gesamthaft ein Energiekonzept zu erstellen und im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

#### Art. 20 Lichtemissionen im Aussenraum

- <sup>1</sup> Für die Beleuchtungen im Aussenraum ist ein Lichtkonzept von einem Spezialisten zu erbringen. Im Lichtkonzept sind die Vorgaben bzgl. Notwendigkeit, Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung gemäss der Norm SIA 491 aufzuzeigen.

#### Art. 21 Lärm

- <sup>1</sup> Für sämtliche Baubereiche gilt Lärmempfindlichkeitsstufe .....
- <sup>2</sup> Ein Lärmgutachten über den Überbauungsplan ist durch einen Spezialisten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die daraus resultierenden Massnahmen sind, soweit notwendig, als Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren.

#### Art. 22 Meteorwasser / Versickerung

- <sup>1</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht begeh- und nutzbar sind, extensiv zu begrünen. Die Frestellplätze, Wege und befestigten Spiel- und Aufenthaltsflächen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen.
- <sup>2</sup> Die Versickerung und Ableitung von Meteorwasser erfolgt gemäss ... (GEP).

#### Art. 23 Naturgefahren

- <sup>1</sup> Die Massnahmen zum Schutz vor .... sind durch den jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen.
- <sup>2</sup> Bei der Überbauung ist die Gefährdung durch Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Das Eindringen von Wasser in die geplante Überbauung ist entsprechend mit geeigneten Objektschutzmassnahmen zu verhindern. Die entsprechenden gefahrentechnischen Unterlagen sind dem Baugesuch beizulegen (vgl. auch Art. 75 Abs. 4 BauG i.V.m. Art. 55 Abs 2 BauV).
- <sup>3</sup> *Fakultativ ergänzend:* Es gilt eine minimale höhenkote von xxx.xx m ü.M. Gebäudeöffnungen unterhalb dieser Kote sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren sind die detaillieren Projektepläne und Nachweise vorzulegen.

## VI Übrige Bestimmungen

#### Art. 24 Behindertengerechtigkeit

Die Bebauung ist gemäss Behindertengleichstellungsgesetz behindertengerecht zu erstellen.

#### Art. 25 Dienstbarkeiten

Die Vereinbarungen für ... (Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Näherbaurechte, Überbaurechte, Grenzbaurechte usw.) sind mit Dienstbarkeitsverträgen zu regeln. Diese öffentlich-rechtlichen Verträge müssen dem Amt für Hochbau und Raumplanung vor Genehmigung des vorliegenden Überbauungsplan vorgelegt werden und im Grundbuch eingetragen sein.

#### Art. 26 Landerwerb [wenn betroffen, erfolgt vor Genehmigung des ÜP/GP]

- <sup>1</sup> Für die Umsetzung einer zukünftigen Verkehrslösung (Bereich Mobilitätskorridor) ist dem Land Liechtenstein die entlang der ... (nördlichen/östlichen/südlichen/westlichen) Grenze des Gestaltungsplanperimeters und damit entlang der ... (Strassenname) gelegene Teilfläche im Umfang von ... m<sup>2</sup>, die im Gestaltungsplan als «Bereich Mobilitätskorridor» bezeichnet ist, zu verkaufen.
- <sup>2</sup> Die Fläche, die für den Mobilitätskorridor abgetreten wird, wird zu anrechenbaren Grundstückfläche gezählt.
- <sup>3</sup> Erst nach Vorliegen des entsprechenden Kaufvertrags (inkl. Grundbucheintragung) kann der Gestaltungsplan genehmigt werden.

#### Art. 27 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- <sup>1</sup> Der Überbauungsplan tritt gemäss Art. 28 Abs. 2 BauG nach der Genehmigung durch das Amt für Hochbau und Raumplanung mit der Kundmachung des Genehmigungsbeschlusses durch die Gemeinde in Kraft.
- <sup>2</sup> Für die Änderung oder Aufhebung des Überbauungsplans bedarf es nach Art. 29 Abs. 2 BauG des gleichen Verfahrens wie für den Erlass des Überbauungsplans.

## VII Beilagen

### Richtprojekt

- ¾ Situation
- ¾ Schnitte
- ¾ Ansichten
- ¾ Berechnung Bruttogeschossflächen
- ¾ Parkplatznachweis, inkl. Situation Parkierung ober- und unterirdisch

### Auszug Ortsbildinventar

...