Bauordnung der Gemeinde Ruggell

Stand: 10. April 2025

Vom Gemeinderat erlassen am 10. März 2015
Änderungen vom Gemeinderat erlassen am 25. Oktober 2021
Änderungen vom Gemeinderat erlassen am 8. Mai 2024
Änderungen vom Gemeinderat erlassen am 26. Februar 2025

gemeinderuggell

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines 4

Art. 1 Zweck 4

Art. 2 Geltungsbereich 4

Art. 3 Planungsmittel 4

Art. 4 Beurteilungsgremium der Gemeinde für Gestaltungsfragen 4

Art. 5 Zonenplan 4

Art. 6 Vorzeitige Erschliessung 5

B Zonenvorschriften 5

B1 Wohnbauzonen 5

Art. 7 Dorfkernzone DK 5

Art. 8 Wohnzone W2 6

Art. 10 Wohnzone W3D 6

Art. 10a Wohn- und Gewerbezone WG 6

Art. 11 Bauzonen 2. Etappe 6

Art. 12 Nutzung- und Baumasse der Wohnzonen 7

Art. 13 Umgebungsgestaltung zum Nachweis der Grünflächenziffer 7

B2 Arbeitszonen 7

Art. 14 Arbeitszone Nord (Widau) 7

Art. 15 Arbeitszone Mitte (Widau) 8

Art. 16 Arbeits- und Lagerzone West (Flandera) 8

Art. 17 Arbeits- und Lagerzone Ost (Kela) 8

Art. 18 Nutzungs- und Baumass der Arbeitszonen 9

B3 Weitere Zonen 9

Art. 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 9

Art. 20 Landwirtschaftszone 9

Art. 21 Forstwirtschaftszone 9

Art. 22 Übriges Gemeindegebiet 10

B4 Überlagernde Zonen sowie Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen 10

Art. 23 Grundwasserschutz 10

Art. 24 Naturschutzgebiete 10

Art. 25 Naturgefahrenzone 10

Art. 26 Deponiezone 10

Art. 27 Gewässerfreihaltezone 11
Art. 28 Immissionen 11
C Bau- und Gestaltungsvorschriften 11
Art. 29 Gestaltung 11
Art. 30 Gestaltung der Bauten 12
Art. 31 Erstellung und Gestaltung von Sonnenenergieanlagen 12
Art. 32 Gestaltung der Umgebung 12
Art. 33 Erhaltenswerte Bauten 13
Art. 34 Grenzabstand 13
Art. 35 Entwässerungsgräben 14
Art. 36 Öffentliche Werkleitungen auf privatem Eigentum 14
Art. 37 Grundstücksentwässerung 14
Art. 38 Abstand zu noch nicht projektierten Strassen 14
D Verfahrensvorschriften 15
Art. 39 Vollzug 15
Art. 40 Ausnahmen 15
Art. 41 Übergangs- und Schlussbestimmungen 15

A Allgemeines

Art. 1 Zweck

1. Die Planung und Errichtung von Bauvorhaben hat sich an den Zielen und Grundsätzen des Baugesetzes und der Ortsplanung der Gemeinde Ruggell zu orientieren.

2. Es gilt eine geordnete, ortsbaulich wie gestalterisch gute Entwicklung der Gemeinde, eine zweckmässige Ausnutzung des verfügbaren Baulandes sowie eine ökonomische Verwendung der öffentlichen Mittel bei dessen Erschliessung zu gewährleisten.

3. Die Zielsetzungen für die Sachbereiche Siedlung, Verkehr, Natur, Landschaft und Landwirtschaft, Erschliessung der Bauzonen, Umwelt und Energie sowie Sicherheit sind im Leitbild der Ortsplanung aufgeführt und erläutert.

Art. 9, 10, 11, 12 bis 19 BauG

Art. 2 Geltungsbereich

1. Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Die Bauordnung bildet zusammen mit dem Zonenplan, der die Nutzung des Gemeindegebietes definiert, die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Innerhalb des Gemeindegebietes wie auch der verschiedenen Zonen können Bereiche mit Spezialbau- und/oder Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften ausgeschieden werden.

2. Unter den in diesem Gesetz verwendeten Personen- und Berufsbezeichnungen sind Angehörige des männlichen und weiblichen Geschlechts zu verstehen.

Art. 12 BauG / Art. 4 BauV

Art. 3 Planungsmittel

1. Die Bauordnung, der Zonenplan, die Spezialbauvorschriften, die Richtpläne, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie der archäologische Perimeter, Inventare des Ortsbildes, des Natur- und Landschaftsschutzes etc. wie auch generelle Projekte für Wasser, Abwasser etc. bilden die Grundlage für den Vollzug der Ortsplanung.

Art. 9 bis 12, 52 und 59 BauG / Art. 28 BauV

Art. 4 Beurteilungsgremium der Gemeinde für Gestaltungsfragen

1. Der Gemeinderat kann in Ortsplanungs- und Gestaltungsfragen eine Stellungnahme eines beratenden Gremiums einholen. Dieses Gremium unterstützt den Gemeinderat fachlich in der Ortsplanung und berät Bauwerber bei der Gestaltung von Bauvorhaben.

Art. 5 Zonenplan

1. Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die verschiedenen Zonen und örtliche Bereiche mit Spezialbau-, Gestaltungs- sowie Nutzungsvorschriften und legt jeweils die Art und das Mass der Nutzung fest. Die Errichtung von Bauten, Anlagen und Nutzungen, die im Widerspruch mit den Vorschriften der einzelnen Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften stehen, sind nicht zulässig.

2. Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Bereiche unterteilt:

Dorfkernzone	DK
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3D	W3D
Wohn- und Gewerbezone	WG
Wohnzone 2 Etappe zwei	W2/2.E
Arbeitszone Nord / Widau	ANo
Arbeitszone Mitte / Widau	AMi
Arbeits- und Lagerzone West / Flandera	ALWe
Arbeits- und Lagerzone Ost / Kela	ALO
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
Landwirtschaftszone	LW
Forstwirtschaftszone	FW
Übriges Gemeindegebiet	üG
Gewässerfreihaltezone (überlagernd)	F
Gefahrenzone (überlagernd)	GF
Deponiezone (überlagernd)	DP
Grundwasserschutz (überlagernd)	GW
Naturschutzgebiet (überlagernd)	NS

3. Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser unter Abs. 2 aufgeführten Zonen und Bereiche mit Spezialbau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften wird im Zonenplan dargestellt, der integrierter Bestandteil dieser Bauordnung ist.

Art 12 und 13 BauG / Art. 4 BauV

Art. 6 Vorzeitige Erschliessung

1. In nicht erschlossenen Bauzonengebieten, für die ein Neuzuteilungsplan im Rahmen einer Baulandumlegung und/oder ein definitives Erschliessungskonzept vorliegt, ist eine vorzeitige Erschliessung durch die Grundeigentümer dann möglich, wenn

   - eine Bereitschaftserklärung der betreffenden Grundeigentümer vorliegt, im Rahmen einer Baulandumlegung den notwendigen Boden abzutreten, die Umlegungskosten und Erschliessungskostenbeiträge sowie sämtliche Planungskosten übernommen werden,
   - die Ausführung der Erschliessungsanlage aufgrund der vorhandenen und noch zu erstellenden Gemeindeprojekte erfolgt,
   - die Erschliessung des Baugrundstücks mit Strasse, Wasser, Kanalisation auf Kosten der Grundeigentümer zu übernehmen, ohne Anrechnung an die späteren Erschliessungskostenbeiträge.
   - Die Aufwendungen für privat erstellte Werkleitungserschliessungen, die dem Gemeindeprojekt entsprechen und von benachbarten Grundstücken genutzt werden können, kann die Gemeinde spätestens bei einer vollständigen Erschliessung des betreffenden Gebietes angemessen entschädigen.

Art. 37 und 38 BauG sowie Reglement über die Erschliessungskostenbeiträge der Gemeinde Ruggell

B Zonenvorschriften

B1 Wohnbauzonen

Art. 7 Dorfkernzone DK

1. Die Dorfkernzone umfasst einen historisch gewachsenen, überbauten Siedlungsteil mit einer weitgehend intakten, ursprünglichen Bausubstanz.

2. Neben Wohnen sind auch nicht störende, emissionsarme Betriebe wie Ladengeschäfte, Gaststätten und nicht störendes Kleingewerbe zulässig. Das Ausmass wird je nach Art des Gewerbes durch den Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Entlang der Rheinstrasse und der Dorfstrasse gilt in der ersten Bautiefe Empfindlichkeitsstufe III.

3. Die bestehende Siedlungsstruktur ist zu erhalten und durch Neubauten in analoger Bauweise zu ergänzen. Neue Gebäude, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten sind entsprechend bestehender Fassadenfluchten bzw. Baukörperstellungen zu situieren. Die Stellung und Proportion der Bauten, deren Länge- und Höhenmasse, die Dachform wie auch Struktur sowie Material und Farbe der Fassade orientieren sich an den umliegenden Gebäuden und Siedlungsstrukturen.

4. Alle Bauvorhaben sind frühzeitig der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde, beraten durch das Beurteilungsgremium für Gestaltungsfragen, dem auch die Leitung des Fachbereiches Ortsplanung des Amtes für Bau und Infrastruktur wie auch die zuständige Abteilung des Amtes für Kultur angehören, bestimmt in Zusammenarbeit mit der Baubehörde und den Bauwerbern die projektbezogenen Rahmenbedingungen.

Art. 12 und Art. 27 BO

Art. 8 Wohnzone W2

1. Die Wohnzone W2 ist für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende, emissionsarme Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in das betreffende Wohnquartier passen. Die vorwiegende, den Zonencharakter prägende Bebauungsart sind Wohnbauten in Einzel- oder verdichteter Bauweise. Die künftige Bebauung hat sich diesem Charakter anzupassen.

Art. 12 und Art. 27 BO

Art. 10 Wohnzone W3D

1. Entlang der Hauptverkehrsstrassen ist eine Baumassenverdichtung zugunsten einer offeneren Überbauung im rückwärtigen Bereich vorgeschrieben, sofern sich das Bauvorhaben über 2 und mehr Bautiefen erstreckt, wobei die zulässigen Gebäudeabmessungen einzuhalten sind.

2. In der Wohnzone W3D sind in der zweiten Bautiefe zur Hauptstrasse Wohnungen sowie nicht störenden Betriebe zugelassen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Entlang von Hauptstrassen sind in der 1. Bautiefe Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe zugelassen. In diesem Bereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3. Der Gewerbeanteil kann in der ersten Bautiefe (bis max. 30 m, wenn dies nicht ohnehin durch die Form und Abmessungen der Grundstücke vorgegeben ist) bis zu 100 % und in der zweiten Bautiefe max. 30 % betragen.

Art. 12 und Art. 27 BO

Art. 10a Wohn- und Gewerbezone WG

1. In der Wohn- und Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch emissionsarme Betriebe zugelassen.

Art. 11 Bauzonen 2. Etappe

1. Diese Bauzonenflächen der 2. Etappe sind nicht baureif und bedürfen einer Baulandumlegung. Das Baulandumlegungsverfahren für diese Bauzone bzw. Teile davon wird dann eingeleitet, wenn effektiver Bedarf besteht und sichergestellt ist, dass eine mehrheitliche Bebauung der neu erschlossenen Flächen innerhalb weniger Jahre erfolgt. Die Erschliessungskosten

werden den Grundeigentümern gemäss dem Reglement über die Erschliessungskostenbeiträge in Rechnung gestellt.

Eine vorzeitige Erschliessung von Teilbereichen (Art. 6) ist erst zulässig, wenn das Baulandumlegungsverfahren für das betreffende Gebiet abgeschlossen ist.

Art. 12 Nutzung- und Baumasse der Wohnzonen

1. Es gelten in der jeweiligen Zone folgende maximale Nutzungs- und Baumasse sowie Zu-ordnungen zu den Empfindlichkeitsstufen

Zone		Max. Gebäude-Höhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäudelänge	Max. AZ BauG Art. 42	Grünflächenziffer min.	Empfindlichkeitsstufe USG Art. 29	Max. Anteil Gewerbe-/ Dienstleistung
Dorfkernzone	DK	*10 m	*13.50 m	*30 m	*0.70	*0.30	II/III	
Wohnzone 2	W2	8.5 m	11.00 m	30 m	0.60	0.40	II	30%
Wohnzone 3 D	W3D	11.0 m	13.50 m	30 m	0.70/0.90	1. Bautiefe 15% 2. Bautiefe 30%	II/III	1. Bautiefe 65% 2. Bautiefe 35%
Wohn- und Gewerbezone	WG	10.0 m	nach BauG	nach BauG	0.70	0.30	II	

* Diese Werte werden im Einzelfall im Rahmen der Vorabklärung auf den Grundlagen des umgebenden Siedlungsbestandes und des Nachweises einer guten Integration des Neu- oder Anbauvorhabens festgelegt.

Art. 40, 42, 43, 44, 45, 54, 55 und 56 BauG / Art. 18, 19 und 23 BauV

Art. 13 Umgebungsgestaltung zum Nachweis der Grünflächenziffer

1. Als Grünflächen dürfen folgende Flächen angerechnet werden:

- bepflanzte und nicht versiegelte Flächen
- Fusswege innerhalb der begrünten Fläche
- nicht überdeckte wie auch nicht mehr als dreiseitig umschlossene Sitzgelegenheiten
- Steingärten und Kiesflächen, soweit diese nicht als Abstellplatz für Motorfahrzeuge genutzt werden können
- begrünte Dachflächen über unterirdische Bauteile, wenn diese in die Umgebung integriert sind.

Art. 45 BauG

B2 Arbeitszonen

Die Gewerbezonen sind für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Art. 14 Arbeitszone Nord (Widau)

1. Diese Zone ist für Arbeitsbauten in Geschossbauweise vorgesehen und dient für mässig störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe III). Die erdgeschossigen Räumlichkeiten sind vorwiegend für Produktionstätigkeiten, Warenumschlag und solche Arbeitsprozesse vorgesehen, die nur in ebenerdigen Räumlichkeiten ausgeführt werden können. In Obergeschossen sind Dienstleistungstätigkeiten zugelassen, die insbesondere aufgrund des grossen Raumbedarfes, des Verkehrsaufkommens, der Emissionen oder anderen Gründen in einer Wohnzone oder aus ortsplanerischer Sicht nicht möglich bzw. zulässig sind.

2. Nicht zugelassen sind Betriebe wie Detailhandel, persönliche Dienstleistungen u.ä.m. sowie eine Wohnnutzung.

Die Bauweise in dieser Zone ist in einem Überbauungsplan festgelegt. Eine Bebauung jener Teile dieser Zone, für die noch kein Überbauungsplan besteht, ist erst nach Erlass eines solchen möglich. Die Parkierung ist in den Sonderbauvorschriften des Überbauungsplanes „Arbeitszone Nord" festgelegt.

Art. 18 und Art. 27 BO

Art. 15 Arbeitszone Mitte (Widau)

1. Diese Zone ist für Gewerbebauten vorgesehen und dient für stark störende Betriebe. Es sind Produktions-, Lager- und solche Dienstleistungstätigkeiten zulässig, die insbesondere ebenerdige Räumlichkeiten erfordern. In Obergeschossen sind auch Dienstleistungstätigkeiten zugelassen, die insbesondere aufgrund des grossen Raumbedarfes, des Schwerverkehrsaufkommens, der Emissionen und anderen Gründen in einer Wohnzone oder aus ortsplanerischer Sicht nicht möglich bzw. zulässig sind.

2. Nicht zugelassen sind Betriebe mit Kundenverkehr wie Detailhandel, persönliche Dienstleistungen u.ä.m. sowie eine Wohnnutzung.

3. Für diese Zone ist in Hinblick auf mittel- bis langfristige Ersatzbauten der Erlass eines Überbauungsplans vorgesehen.

   Bis zum Inkrafttreten des Überbauungsplans sind Abstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Ist dies auf dem Baugrundstück oder auf einem Nachbargrundstück nicht möglich, können fehlende Abstellplätze in den Parkgaragen der Arbeitszone Nord untergebracht werden.

Art. 18 und Art. 27 BO

Art. 16 Arbeits- und Lagerzone West (Flandera)

1. Diese Zone ist für Gewerbe- und Produktionsbauten sowie für Lager- und Abstellzwecke von Bauhandwerks- und ähnlichen Betrieben zur Abdeckung des Eigenbedarfs bestimmt. Es sind stark störende Betriebe zulässig. Eine Wohnnutzung ist in dieser Zone nicht zulässig. Sport- und Freizeitnutzungen in Gebäuden, wie Trainingsräume und dergleichen, sind zulässig. Sport- und Freizeitnutzungen sind baulich (bspw. Anordnung, Dämmung) und/oder betrieblich (bspw. Betriebszeiten) vor Immissionen (Luft, Lärm und Erschütterungen) zu schützen. Die Bebauung dieser Zone erfolgt aufgrund des Überbauungsplans.

2. Zwischen dem Sichtschutzstreifen und der Gewerbefläche ist ein Freibereich von 3 m Breite zur Pflege und Unterhalt der Schutzpflanzung freizuhalten. Diese Fläche wie auch die Schutzpflanzung darf nur für diesen Zweck genutzt werden und ist durch eine Einfriedung oder Bauten abzugrenzen.

Art. 18 und Art. 27 BO

Art. 17 Arbeits- und Lagerzone Ost (Kela)

1. Diese Zone ist für Lager- und Abstellzwecke von Bauhandwerks- und ähnlichen Betrieben zur Abdeckung des Eigenbedarfs bestimmt, die standortgebunden sind, weil sie mit dem Steinbruchbetrieb, der Deponie oder der Abfallsammelstelle in Beziehung stehen, bzw. Synergien dazu entstehen. Die Zonierung dieses Gebiets ist bis zum Abschluss der temporären Deponien in den Gebieten Limsenegg und Kela befristet. Es sind stark störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe IV) zulässig. Eine ausschliessliche Produktionstätigkeit wie auch eine Wohnnutzung ist in dieser Zone nicht zulässig. Erlaubt sind jedoch die Errichtung der für den jeweiligen Gewerbebetrieb erforderliche Büro- und Personalräume sowie Bauten und Einrichtungen zum Unterhalt und Reparatur betriebseigener Maschinen und Fahrzeuge. Die Bebauung dieser Zone ist auf 8 m Gebäudehöhe beschränkt.

2. Zwischen dem Sichtschutzstreifen und der Gewerbefläche ist ein Freibereich von 3 m Breite zur Pflege und Unterhalt der Schutzpflanzung freizuhalten. Diese Fläche wie auch die

Schutzpflanzung darf nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden und ist durch eine Einfriedung oder Bauten abzugrenzen.

Art. 18 und Art. 27 BO

Art. 18 Nutzungs- und Baumass der Arbeitszonen

1. Nutzungs- und Baumasse der Arbeitszonen

Zone		Max. Gebäudehöhe	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe USG Art. 29
Arbeitszone Nord (Widau)	ANo	22 m nach ÜP	nach ÜP	III
Arbeitszone Mitte (Widau)	AMi	16.50 m / 22 m nach ÜP	nach ÜP	IV
Arbeits- und Lagerzone West (Flandera)	ALWe	nach ÜP	nach ÜP	IV
Arbeits- und Lagerzone Ost (Kela)	ALO	8 m	nach Baugesetz	IV

B3 Weitere Zonen

Art. 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1. Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen von Land und Gemeinde. Zugelassen sind mässig störende öffentliche Betriebe. In dieser Zone sind auch Bauten und Anlagen gemeinnütziger Institutionen zulässig, die dauernden öffentlichen Interessen dienen, und deren Standort den ortsplanerischen Zielsetzungen entsprechen. Die Zulässigkeit wird im Einzelfall hinsichtlich einer dauernden, öffentlichen Wirksamkeit überprüft. Für die Überbauung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 15 und 41 BauG / Art. 6 und 20 BauV

Art. 20 Landwirtschaftszone

1. Die Landwirtschaftszone ist der dauernden landwirtschaftlichen Nutzung wie auch landwirtschaftsnahen Tätigkeiten gemäss Verordnung vom 11. Dezember 2012 über die Zulässigkeit von landwirtschaftsnahen Tätigkeiten (ZLTV), LGBl. 2012 Nr. 399, i.d.g.F., vorbehalten. Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

2. Es dürfen ausschliesslich Bauten errichtet werden, die der dauernden landwirtschaftlichen Nutzung dienen, sofern ihr Standort strukturbedingt in der Landwirtschaftszone unumgänglich ist. Landwirtschaftliche Bauten sollen in der Regel am Rande der Bauzone realisiert werden.

3. Alle Bauten sind besonders sorgfältig in die umgebende Landschaft einzugliedern. Es gelten die Bauvorschriften des Baugesetzes.

Art. 16 BauG / Art. 7, 8 und 9 BauV

Art. 21 Forstwirtschaftszone

1. Das Waldgebiet unterliegt dem Waldgesetz (LGBl 1991 Nr. 42) in der geltenden Fassung sowie den zugehörigen Verordnungen.

2. Forstwirtschaftliche Bauten sind besonders sorgfältig zu gestalten und landschaftlich einzugliedern.

Art. 51 BauG

Art. 22 Übriges Gemeindegebiet

1. Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 19 BauG / Art. 7 BauV

B4 Überlagernde Zonen sowie Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen

Art. 23 Grundwasserschutz

1. Zum Schutze der Wasserversorgung erlässt die Regierung für Grundwasserpumpwerke eine Verordnung samt Schutzzonenplan.

Art. 24 Naturschutzgebiete

1. Naturschutzgebiete werden gemäss Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft, LGBl 1996 Nr. 117 in der geltenden Fassung von der Regierung per Verordnung unter Schutz gestellt. Die Nutzung des Naturschutzgebietes ist in der jeweiligen Verordnung festgelegt.

2. Im Gemeindegebiet Ruggell sind folgende Naturschutzgebiete ausgeschieden:

LGBl 1978 Nr. 32 Verordnung vom 17. Oktober 1978 zum Schutze des Ruggeller Riets sowie LGBl 1978 Nr. 33 Verordnung vom 17. Oktober 1978 betreffend die Naturschutzgebiete „Schneckenäule" und eine Teilfläche in der „Au" in Ruggell.

Art. 25 Naturgefahrenzone

1. Als Grundlage für die Beurteilung der Gefährdung dient die Naturgefahrenkarte, auf deren Grundlage die Zuordnung zu den verschiedenen Gefahrenzonen erfolgt ist. Es wird zwischen folgenden Gefahrenzonen unterschieden:

   - Rote Zone (Verbotszone, erhebliche Gefährdung)
     In dieser Zone besteht ein Bauverbot für Hochbauten aller Art. Ausnahmen sind nur für standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Strassen und Werkleitungen zulässig.
   - Blaue Zone (Auflagenzone, mittlere Gefährdung)
     Bauten sind unter Auflage von Schutzmassnahmen zulässig. Die erforderlichen bautechnischen, konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen werden von der zuständigen Bewilligungsbehörde verfügt.
   - Gelbe Zone (Hinweiszone, geringe Gefährdung)
     Die Realisierung von Bauten und Anlagen ist ohne gefahrentechnische Auflagen der Bewilligungsbehörde zulässig. Schutzmassnahmen sind empfohlen und liegen in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

Art. 17 BauG

Art. 26 Deponiezone

1. Die temporäre Deponiezone umfasst Flächen, die gemäss Deponiekonzept für die Errichtung einer Deponie für Inertstoffe wie auch unverschmutztes Aushubmaterial bestimmt sind. Die Zonierung ist überlagernd und befristet. Ist die Deponie im betreffenden Bereich aufgefüllt, übererdet und angepflanzt, tritt die ursprüngliche Zonierung wieder in Kraft.

2. Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie dienen, können für die Dauer des Deponiebetriebes bewilligt werden. Zulässig ist auch die Errichtung einer Altstoff- und Grünmüllsammelstelle, die in einem direkten betrieblichen Zusammenhang mit dem Deponiebetrieb stehen.

3. Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weiterer Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im generellen Deponiekonzept festgelegt.

4. Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen Vorschriften.

Art. 27 Gewässerfreihaltezone

1. Zur Freihaltezone ist der Gewässerraum zu zählen, welcher von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Regierung laut Art. 25 Gewässerschutzgesetz festzulegen ist. Der Gewässerraum dient zur Gewährleistung der ökologischen Funktion des Gewässers und zum Schutz vor Hochwasser.

Art. 28 Immissionen

1. Es werden drei Empfindlichkeitsstufen unterschieden, welche den verschiedenen Zonen zugeordnet sind (Art. 9)

   - Empfindlichkeitsstufe (ES) II:
     In Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
   - Empfindlichkeitsstufe (ES) III:
     In Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich im Wohn- und Gewerbegebiet und der Gewerbezone Nord, entlang der Landstrasse.
   - Empfindlichkeitsstufe (ES) IV:
     In Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in der Gewerbezone Mitte und West.

2. Die örtliche Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu den jeweiligen Bereichen der Bauzone kann den einschlägigen Tabellen in den Artikeln 12 und 18 sowie dem der Bauordnung beigefügten Plan entnommen werden.

3. Die gemäss Umweltgesetzgebung (Luftreinhaltung, Verordnung über die nichtionisierenden Strahlungen NISV) und der Norm hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen auf Bauwerke geltenden Richtwerte sind einzuhalten und sofern relevant deren Einhaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gesuchsteller der Baubehörde nachzuweisen

4. Die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor erhöhten Radongaskonzentrationen nach den anerkannten Regeln der Baukunde sind einzuhalten.

Art. 67 BauG, Art. 29 USG, LSV

C Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 29 Gestaltung

1. Durch Gestaltungsvorschriften sollen attraktive Wohn- und Arbeitsgebiete entwickelt und die Identifikation der Bewohner mit ihrer gebauten Umwelt verstärkt 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Neben der Stellung und Gliederung der Baukörper kommt der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde kann unter anderem Bepflanzungen anordnen.

2. In überwiegend bebauten Gebieten gilt es, durch Gestaltungsmassnahmen die vorhandene Wohnqualität zu erhalten resp. zu fördern. Neu- und Umbauten müssen sich in den Siedlungsbestand einordnen.

3. Abweichungen von Gestaltungsvorschriften sind als Ausnahme dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass sich dadurch eine bessere architektonische Lösung wie auch Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild ergibt.

   Je nach Lage des Bauvorhabens ist die Nah- und Fernwirkung des Bauvorhabens anhand einer Dokumentation der umgebenden Bauten und Anlagen bzw. der bestehenden Gebäudegruppen und Landschaftsbereiche sowie eine nachvollziehbare Simulation der geplanten Bauten bzw. Baumassnahmen darzulegen.

Art. 57 BauG / Art. 27 und 54 BauV

Art. 30 Gestaltung der Bauten

1. Als Hauptdach eines Gebäudes gilt das Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von min. 20 ° bis max. 45 ° in den Wohnzonen als ortsüblich. Abweichungen von dieser Dachform sind möglich, wenn eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild nachgewiesen werden kann.

   Flachdächer als Hauptdächer sind mit Ausnahme von solchen über Haupteingängen, Sitzplätzen, Garagen und Nebenbauten bis 25 m2 Grundfläche zu begrünen.

2. In der Nachbarschaft erhaltenswerter Bauten oder Gebäudegruppen können im Interesse des Orts- und Denkmalschutzes bestimmte Dachformen, Dachneigungen wie auch Dachdeckungsmaterialien vorgeschrieben werden.

Art. 54 und 56 BauG

Art. 31 Erstellung und Gestaltung von Sonnenenergieanlagen

1. Sonnenenergieanlagen für die aktive und passive Sonnenenergienutzung sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören, in bestehenden oder zu erstellenden Bauten und Anlagen gut integriert werden und architektonisch einwandfrei gemäss den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien „Sonnenergieanlagen und Dachaufbauten" (Reglement Nr. 032) gestaltet sind.

Art. 32 Gestaltung der Umgebung

1. 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 Ort- und Landschaftsbildes ergeben.

   Künstliche Böschungen wie auch Stützmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Unumgängliche Geländeveränderungen sind so vorzunehmen, dass sie sich in den Geländeverlauf der Umgebung einpassen. Aufgeschüttete Sitzplätze sind nur bei einer nachgewiesen, guten Integration in das Ortbild zulässig.

2. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Hecken haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sicht- und Windschutzwände bei Sitzplätzen sind nur in beschränktem Ausmass in den zur Gewährleistung der Privatsphäre erforderlichen Bereichen zulässig. Die Ausführung der Sichtelemente ist hinsichtlich der Farbgebung und Material der Umgebung so anzupassen, dass eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Bei Zu- und Abfahrten richten sich die Anforderungen an die Sichtverhältnisse nach den Normen der VSS.

3. Bäume, Sträucher wie auch Gartenanlagen haben sich in die Umgebung gut einzufügen. Bäume dürfen entlang von Strassen gepflanzt werden, wenn eine Freihaltung des Lichtraumprofils der Fahrbahn gewährleistet werden kann. Es sind vornehmlich einheimische und standortgerechte Arten anzupflanzen. Die Gemeinde kann die Pflanzung von Bäumen, Büschen etc. wie auch die Beseitigung von Pflanzen bzw. Gartenanlagen anordnen, wenn diese störend in Erscheinung treten oder die öffentliche Sicherheit beeinträchtigen.

Art. 48, 52 und 60 BauG / Art. 31 und 32 BauV

Art. 33 Erhaltenswerte Bauten

1. Bei Neu-, Um- und Altbauten im Nahbereich von unter Denkmalschutz stehenden oder Denkmalschutz würdigen Bauten und Anlagen können Rücksichtsnahmen hinsichtlich der Stellung, Grösse, Gestaltung (Konstruktion- und Materialwahl, Farbgebung etc.) verlangt werden.

2. Zum Erhalt von für das Ortsbild bedeutsamen Bauten bzw. Gebäudegruppen können bei Um-, An- und Zubauten wie auch dem Ensemble angepassten Neubauten Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise gewährt werden.

3. Bauvorhaben dieser Art sind frühzeitig der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde, beraten durch das Beurteilungsgremium für Gestaltungsfragen, dem auch die Leitung des Fachbereiches Ortsplanung des Amtes für Bau und Infrastruktur wie auch die zuständige Abteilung des Amtes für Kultur angehören, bestimmt dann in Zusammenarbeit mit der Baubehörde und den Bauwerbern die projektbezogenen Rahmenbedingungen.

Art. 59 BauG

Art. 34 Grenzabstand

1. Es wird unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand:

   a) Grosser Grenzabstand:

   Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von Lage und Orientierung der Hauptwohnräume angewandt und gilt für die zugehörige Fassade. In Grenzfällen bestimmt die Gemeinde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Seite. Der grosse Grenzabstand ab der zugehörigen Hauptfassade muss mindestens 5 m betragen. Der grosse Grenzabstand beträgt:

   $$gGA = \frac{H}{2.5} + \frac{L}{5}$$

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

   b) Kleiner Grenzabstand:

   Der kleine Grenzabstand gilt für sämtliche anderen Fassaden. Er entspricht 2/3 des grossen Grenzabstandes.

   $$kGA = \frac{2}{3} \times \left(\frac{H}{2.5} + \frac{L}{5} \right)$$

   kGA = kleiner Grenzabstand
   H = zugehörige Fassadenhöhe
   L = zugehörige Fassadenlänge

   In jedem Fall ist der baugesetzliche Abstand einzuhalten.

2. Abweichungen von diesen Grenzabständen sind, soweit die im Baugesetz festgelegten Minimalabstände eingehalten werden, dann zulässig, wenn diese durch eine entsprechende Grundrisskonzeption keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität (Besonnung, Belichtung, Schutz der Individualsphäre etc.) des Neubaus wie auch der benachbarten Liegenschaften ergeben. Hierzu sind die erforderlichen Nachweise für eine Beurteilung durch die Gemeinde vorzulegen.

Art. 47 BauG / Art. 25 BauV

3. Bauten und Anlagen können bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn eine diesbezügliche Vereinbarung mit den betreffenden Nachbarn vorliegt. Das Grenzbaurecht muss als Dienstbarkeit vor Baubeginn im Grundbuch eingetragen werden. Auch bei zusammengebauten Gebäuden auf zwei verschiedenen Grundstücken gilt deren Gesamtabmessung als Gebäudelänge. Somit ermitteln sich auch die Grenzabstände auf der Grundlage dieser Gesamtlänge.

Art. 35 Entwässerungsgräben

1. Wenn die Vorschriften für Fliessgewässer nach Art. 50 BauG nicht zur Anwendung kommen, sind für bestehende Entwässerungsgräben die Grenzabstände gemäss Art 47 BauG und Art. 33 verbindlich. Grundlage für die Vorschriften nach Art. 50 BauG ist der Richtplan für öffentliche Gewässer.

2. Bei eingedolten Gewässern, die im Gewässerplan (Richtplan Gewässer) dargestellt sind, ist der Mindestabstand von 5.00 m, gemessen ab Achse der Rohrleitung, nach Baugesetz wie auch der Grenzabstand gemäss Bauordnung einzuhalten, um die Möglichkeit für eine spätere Freilegung des betreffenden Gewässers sicherzustellen.

3. Bei Bauvorhaben ist die Gestaltung des Terrains bzw. Gartens zwischen Bauwerk und Gewässer in Hinblick auf den Gewässerunterhalt mit Land und Gemeinde abzustimmen.

Art. 50 BauG / 47 BauG

Art. 36 Öffentliche Werkleitungen auf privatem Eigentum

1. Bei der Errichtung von Stütz- und Einfriedungsmauern, Aufschüttungen oder der Pflanzung von Bäumen ist auf bestehende öffentliche Leitungen dahingehend Rücksicht zu nehmen, dass diese nicht beschädigt werden und der Zugang für Ersatz und Unterhalt der Leitungen gewährleistet bleibt. Schächte und Schieberkappen der öffentlichen Werkleitungen sind freizuhalten und dürfen nicht überdeckt werden. Zudem wird auf das Abwasser-Reglement der Gemeinde verwiesen.

Art. 37 Grundstücksentwässerung

1. Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich den allgemeinen, gesetzlichen Richtlinien und Reglementen zu entsprechen (Abwasserreglement, Genereller Entwässerungsplan (GEP), VSA-Richtlinie 592000 Liegenschaftsentwässerung usw.).

2. Grundsätzlich soll, um eine gute Ableitung von Schmutz- wie auch von Meteorwasser gewährleisten zu können, das Erd- bzw. Untergeschoss nicht wesentlich tiefer als die Strasse, welche das Baugrundstück erschliesst, zu liegen kommen. Speziell sind in baulicher Hinsicht die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Ausserordentliche Entwässerungs- bzw. Versickerungsanlagen sind der Baueingabe mit der Gemeindebauverwaltung abzuklären.

3. Bei lang anhaltenden Niederschlägen kann der Grundwasserspiegel in weiteren Teilen des Baugebietes bis auf Flur ansteigen. Dieser hohe Grundwasserspiegel sowie allfälliger Oberflächenabfluss können zu Wassereintritten in Gebäuden führen. Dieser Problematik ist bei Bauvorhaben durch die Bauherrschaft eigenverantwortlich Rechnung zu tragen.

Art. 38 Abstand zu noch nicht projektierten Strassen

1. Der Strassenabstand hat bei noch nicht projektierten Strassenführungen von der Mitte des Ausbauquerschnittes:

   - mindestens 6.5 m bei voraussichtlichen Erschliessungsstrassen
   - mindestens 8 m bei voraussichtlichen Sammel- und Hauptstrassen

   zu betragen.

   Bei Garagen, deren Ausfahrt direkt auf die Strasse führt, ist ein zusätzlicher Abstand von 1.5 m einzuhalten.

D Verfahrensvorschriften

Art. 39 Vollzug

1. Die Gemeinde überprüft periodisch, mindestens alle vier Jahre, die Planungsmittel der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

Art. 91 BauG

Art. 40 Ausnahmen

1. Das Verfahren für die Erteilung von Ausnahmen ist im Baugesetz geregelt.
2. Ausnahmen sind in Einzelfällen zudem zulässig, wenn die Anwendung der Vorschriften dieser Bauordnung objektiv eine ortsbaulich wesentlich bessere Lösung verunmöglichen würde.

Art. 3 BauG

Art. 41 Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Diese Bauordnung tritt nach Genehmigung durch die Fürstliche Regierung und der Kundmachung durch die Gemeinde am 3. Juli 2015 in Kraft und ersetzt diejenige vom 9. September 1998 in der Fassung vom 12. Dezember 2014.
2. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung hängigen Verfahren und Gesuche sind nach bisherigem Recht zu behandeln.

Vom Gemeinderat erlassen am
10. März 2015 / 25. Oktober 2021 / 8. Mai 2024 / 26. Februar 2025

Von der Regierung des Fürstentums Liechtenstein genehmigt am
30. Juni 2015 / 6. Dezember 2021 / 1. April 2025

Amtliche Kundmachung am
9. April 2025

Gemeindevorstehung Ruggell

Christian Öhri
Gemeindevorsteher

GEMEINDEVORSTEHUNG · 9491 RUGGELL ·