

20.11/68

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

GZ. I/6 - 36/13 - 1968

Eing. Dez. 1968
Wien, am 18. November 1968

Betreff: Entwurf eines Gesetzes,
mit dem eine Bauordnung
für Niederösterreich
erlassen wird (NÖ. Bauordnung).

Kanzlei des Landtages von Niederösterreich
Eing. - 3. DEZ. 1968
Zl. 6312 u. Kern. Aussch.

H o h e r L a n d t a g

Die Bauordnung für Niederösterreich wurde mit Gesetz vom 17. Jänner 1883, LGBl.Nr. 36, erlassen. Zu diesem Gesetz ergingen vier Novellen, LGBl. Nr. 17/1887, LGBl.Nr. 132/1922, LGBl.Nr. 70/1934, LGBl.Nr. 131/1955.

Die Novelle 1955 bezog sich im wesentlichen auf den Bau von Kirchen, Verwaltungsgebäuden der Gebietskörperschaften und anderen öffentlichen Bauten. In der Novelle 1934 wurden Änderungen der Vorschriften über die Abteilung von Grundstücken auf Bauplätze vorgenommen. Die Novelle 1887 bezog sich auf den Kanalanschluß. Nur in der Novelle 1922 wurden einige technische Vorschriften modernisiert. Die stürmische technische und die Entwicklung der österreichischen Rechtsordnung im allgemeinen haben die Neugestaltung des Baurechtes notwendig gemacht. Dazu kam vor allem die grundlegende Änderung der Verfassungslage durch die B-VG. Novelle 1962, BGBl.Nr. 205, an die alle bezüglichen Ausführungsgesetze angepaßt werden müssen.

Schon im Zuge der Arbeiten an der Bauordnungsnovelle 1955 erwies sich die Notwendigkeit, eine neue Bauordnung zu verfassen und sie an die Stelle der nunmehr bereits 85 Jahre geltenden alten Bauordnung treten zu lassen. Ein erster Entwurf wurde bereits im Jahre 1958 in Beratung gezogen, doch erwies sich eine grundlegende Überarbeitung mit Rücksicht auf die Notwendigkeit einer ausführlicheren Neufassung der technischen Vorschriften und mit Rücksicht auf die Unvollkommenheit des Planungsrechtes als unvermeidbar. Da eine Neuregelung dieser Materie in allen Bundesländern vorzunehmen war, wurde von der Forschungsgesellschaft für den Wohnungsbau eine Musterbauordnung entworfen, die als Beratungsgrundlage dienen konnte und aus der zahlreiche Gedanken und Regelungen in den vorliegenden Entwurf übernommen wurden. Die Verwirklichung einer neuen HO-Bauordnung ist schließlich in ein Endstadium getreten, als der NÖ. Landtag das NÖ. Raumordnungsgesetz, LGBl.Nr. 275/1968, erlassen hat. Dadurch wurde nicht nur zwecks Erzielung einer weitgehenden Koordination das Planungsrecht positiv-rechtlich erfaßt, sondern die ursprünglich der Bauordnung vorbehaltenen Bestimmungen über den Flächenwidmungsplan erlassen. ^{Dies war} Dadurch erfolgte eine erste wesentliche Regelung einer Angelegenheit des Baurechtes, an die der vorliegende Entwurf anknüpft.

Die Regierungsvorlage enthält zahlreiche Bestimmungen aus der Bauordnung 1883, basiert aber im wesentlichen auf Grundgedanken der von der Forschungsgesellschaft für den Wohnungsbau ausgearbeiteten Musterbauordnung. Daneben wurden der niederösterreichische Entwurf 1958, der Entwurf einer Bauordnung

für die Landeshauptstadt Innsbruck und die Wiener Bauordnung herangezogen. Die durch die Bundes-Verfassungsnovelle 1962 notwendig gewordenen Veränderungen in verfassungsrechtlicher Hinsicht wurden gänzlich neu bearbeitet.

Schließlich wurden die im Schreiben des Herrn Präsidenten des NÖ. Landtages vom 3. 7. 1968 angeführten Gesichtspunkte und Textvorschläge des Bauausschusses weitgehend berücksichtigt und auch auf den neuesten Stand der technischen Wissenschaft, insbesondere auf den Sektor des Städtebaues und des Hochbaues, Bedacht genommen.

Im besonderen wird zu den einzelnen Gesetzesstellen bemerkt:

§ 1: Dem Entwurf wurde ein Abschnitt I "Allgemeines" an die Spitze gestellt, in welchem der Geltungsbereich des Gesetzes umschrieben wird. Der Abs. 2 drückt deutlich aus, daß alle Vorschriften im Sinne der Respektierung der Bundeskompetenzen auszulegen sind.

§ 2: Ein modernes Gesetz kann auf die Definition von Fachausdrücken, welche aus Gründen einer übersichtlichen Systematik am Beginn des Gesetzestextes in einem Paragraphen alphabetisch zusammengefaßt wurden, nicht verzichten. Nach den Erkenntnissen der Raumplanung entsprechend, war es erforderlich, die Grundstücksausnutzung und die Einordnung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild mit den Begriffen der Bebauungsdichte und der Bauklasse zu erfassen. Damit wird von der Geschoßflächen- und von der Baumassen-

dichte der früheren Vorlage abgegangen, weil diese Maßstäbe für die Baubehörden schwieriger zu handhaben sind, ihre teils alternative und teils kumulative Anwendung eine Übersichtlichkeit vermissen ließ und außerdem den in unserem Lande herrschenden ästhetischen Vorstellungen nicht gerecht werden. Da auf die Festlegung eines Rahmens für die Bebauungshöhe grundsätzlich nicht verzichtet werden kann, war der weitverbreitete, durchaus nicht überholte und in der Praxis stets gehandhabte Begriff der Bauklasse endlich auch gesetzlich einzuführen. In mehreren Fällen kann unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes von diesem Grundsatz abgegangen werden. Bei der Definition der Bauungsweise wurden alle fünf vorkommenden Arten angeführt. Mit Rücksicht auf die moderne Entwicklung des Städtebaues wird auch die freie Anordnung der Gebäude vorgesehen. Unter Vorgärten ist jener Grundstücksteil zu verstehen, der zwischen Straßen- und Baufluchtlinie liegt und - abgesehen von den Bestimmungen des § 23 - nicht bebaut werden darf.

§ 3: Während der Flächenwidmungsplan das gesamte Gemeindegebiet umfaßt, hat sich demgemäß der Bebauungsplan mindestens auf das gesamte Bauland zu erstrecken. Hievon sind nur allfällige Aufschließungszonen ausgenommen, deren Parzellierungs- und Bauungsbeginn wegen des gleichzeitig allenfalls zu erlassenden Teilbebauungsplanes vom Gemeinderat zu bestimmen ist. Der Bebauungsplan dient der Konkretisierung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf das Bauland und muß daher mit diesem übereinstimmen. Er muß aber auch mit allen überörtlichen Planungsmaßnahmen im Einklang stehen.

Widersprüche zwischen Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan oder überörtlichen Planungsmaßnahmen sind mit Verordnung der Landesregierung gemäß § 88 Gemeindeordnung durch Aufhebung des Bebauungsplanes aufzulösen.

§ 4: Beim Inhalt des Bebauungsplanes war eine Trennung der wesentlichen, in jeder Gemeinde notwendigen Bestandteile von den fakultativen Bestandteilen vorzunehmen. Eine ausführlichere Fassung soll den Verordnungen des Gemeinderates eine Grundlage bieten und gleichzeitig einer verfassungsrechtlichen Prüfung in Richtung auf Art. 18 Abs. 2 B-VG. standhalten.

§ 5: Die Einteilung der Bauklassen erfolgte unter Zugrundelegung von Normgeschoßhöhen, sodaß die Bezeichnung mit der Geschoßanzahl übereinstimmt. Ausnahmen sind bei öffentlichen Gebäuden, technischen Anlagen, Kirchen sowie zur Wahrung der Ortskerne und Altstadtgebiete und des Orts- und Landschaftsbildes vorgesehen. Industriegebiete sind hievon überhaupt nicht betroffen.

§ 6: Bei den Verkehrsflächen wird nur die geringste Fahrbahn- und Gehsteigbreite festgelegt, welcher der bisherigen Regeln des § 2 Bauordnung für Niederösterreich entspricht. Größere Ausmaße sind daher unter Bedachtnahme auf das Verkehrsaufkommen festzulegen; durch diese Regelung wird weder überörtlichen Planungen vorgegriffen, noch eine Bundeskompetenz berührt. Die tatsächliche Entfernung der Straßenfluchtlinien

voneinander wird bei Durchzugsstraßen durch die überörtliche Verkehrsplanung mitbestimmt. Da eine exakte Abgrenzung zwischen den verschiedenen Straßentypen nur schwer zu treffen ist, überläßt die Regierungsvorlage der Planung im Einzelfall die Beurteilung der Verkehrsbedeutung. Schließlich war auch die neuartige Aufschließungsmöglichkeit von Wohngebäuden durch Wohnwege zu regeln.

§§ 7 und 8 : Hier wurde eine wörtliche Übereinstimmung mit den Bestimmungen des NÖ. Raumordnungsgesetzes angestrebt. Bezüglich des Bebauungsplanes kann grundsätzlich nicht vom Vorliegen überwiegender überörtlicher Interessen gesprochen werden. Deshalb kommt auch die Bindung an den Genehmigungsvorbehalt gemäß Art. 119 a Abs. 8 B-VG. nicht in Betracht. Der Bebauungsplan ist eine Verordnung der Gemeinde, die im eigenen Wirkungsbereich zu erlassen ist und nur der nachprüfenden Kontrolle durch die Landesregierung innerhalb von sechs Monaten (gemäß § 88 Abs. 3 NÖ. Gemeindeordnung) unterliegt. Der Bebauungsplan ist daher nach Beschlußfassung und ordnungsgemäßer Kundmachung gemäß den Bestimmungen der Gemeindeordnung bzw. der Stadtrechte in Erfüllung des Art. 119 a Abs. 6 B-VG. der Landesregierung vorzulegen.

§ 9: Die Rechtsvorschriften über die Bausperren treten an die Stelle des durch § 122 Abs. 3 Z. 9 aufgehobenen Gesetzes

vom 16. November 1951 über Bausperren, LGBl.Nr. 5/1952.

Die Bausperren dienen zur Sicherung der Durchführung von Planungsmaßnahmen. Durch sie soll der status quo grundsätzlich erhalten bleiben, d.h. den Grundeigentümern die Möglichkeit genommen werden, angesichts einer bevorstehenden Durchführung von Planungsmaßnahmen, eben diese Maßnahmen störende Projekte durchzuführen. Die Bausperren beziehen sich auf alle Verfahren zur Grundabteilung, Enteignung von Ergänzungsflächen, zu Bau-, Instandsetzungs- und Abbruchbewilligungen, Änderungen von Verwendungszwecken und des Niveaus, zur Anlage von Steinbrüchen, Schottergruben und Lagerplätzen. Bewilligung in solchen Verfahren können - dadurch wird die Erhaltung des status quo abgeschwächt - erteilt werden, wenn der Zweck der Bausperre durch die Bewilligung nicht gefährdet wird.

§§ 10 und 11: Im Interesse einer Ordnung des Baulandes ist es notwendig, sämtliche Grenzveränderungen im Bauland baubehördlich zu erfassen, um die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan dauernd überwachen zu können. Auch für die Zuschreibung von Grundstücksteilen und die freiwillige Verlegung von Grundstücksgrenzen ist die Bewilligungspflicht einzurichten, weil dadurch eine Umgehung von Bestimmungen des Bebauungsplanes verhindert werden kann. Da von einem Teilungsplan auch in den Fällen einer Grundstückszusammenlegung und Grenzveränderung gesprochen wird, umfaßt der Begriff der Grundabteilung auch alle Grenzveränderungen.

Das Ansuchen um Bewilligung der Grundteilung ist, wie sich aus dem Wort "anzuschließen" entnehmen läßt, schriftlich einzu-

bringen. Inhalt und Ausstattung von Grundbuchsauszug und Teilungsplan richten sich nach den einschlägigen Rechtsvorschriften der Geschäftsordnung für die Gerichte erster und zweiter Instanz vom 9. Mai 1951, BGBl.Nr. 264, und der Grundteilungsverordnung, BGBl.Nr. 204/1932.

§ 12: Um die Bewilligungspflicht für Grundteilungen im Bauland voll wirksam zu machen, müssen die Gerichte zur Vollziehung herangezogen werden. Aus diesem Grunde wird auch dem zuständigen Bezirksgericht eine Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes übermittelt. Für diese Rechtsvorschrift ist die Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art. 197 Abs. 2 B-VG erforderlich.

§ 13: Die entschädigungslose und lastenfreie Abtretung von Verkehrsflächen ist so abgegrenzt worden, daß eine Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer im Zuge der Planung der Verkehrsflächen nahezu gänzlich ausgeschlossen ist. Jeder Grundstückseigentümer hat grundsätzlich nur die Hälfte jener öffentlicher Verkehrsfläche entschädigungslos abzutreten, die zur Herstellung des Anschlusses seines Grundstückes an das Verkehrsnetz notwendig ist. Dieser Gesichtspunkt findet unter anderem seine Rechtfertigung in der Tatsache, daß an jeder Verkehrsfläche im allgemeinen zu beiden Seiten Bauplätze liegen und daher die Grundstückseigentümer beider Straßenseiten gleichmäßig an der Last der verkehrsmäßigen Aufschließung

teilzunehmen haben. Eine Ausnahme ist nur dann gegeben, wenn die bloß einseitige Bebaubarkeit unvermeidbar ist. Dieser Grundsatz wird durch die Schaffung eines Höchstausmaßes für entschädigungslose Abtretung absolut begrenzt. Verkehrsflächen, die breiter als 24 m sind müssen vom Straßenerhalter gegen Entschädigung erworben werden. Bei öffentlichen Verkehrsflächen, deren Mittellinie nicht eindeutig bestimmt werden kann (Plätze u.dgl.), muß der Ausgleich der Interessen auf andere Weise gefunden werden.

§ 14: Nach eingehenden Überlegungen konnten in dem Entwurf noch keine Bestimmungen über eine Baulandaufschließungsabgabe aufgenommen werden. Eine derartige gesetzliche Regelung bedarf eingehender Studien auch über die allfälligen Erfahrungen in anderen Ländern und könnte später in die Bauordnung eingefügt werden. Unter Berücksichtigung der Vielfalt der niederösterreichischen Gemeinden wurde eine elastischere Handhabung der Aufschließungskosten vorgesehen. Für die Ermittlung des Aufschließungsbetrages wurde eine Formel entwickelt (Produkt aus Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz), wodurch eine gerechte Leistung des Grundstückseigentümers zu jenen Maßnahmen errechnet wird, die die Ursache der beachtlichen Werterhöhung des Grundes sind. Wenn man an den Quadratmeterpreis eines Ackers und einer Bauparzelle denkt, so ist es zumutbar, den Aufschließungsbeitrag aus diesem Wertzuwachs zu bestreiten.

Die Berechnungslänge soll ungünstige Grundstücksfigurationen ausgleichen und die Grundstückbesitzer gleichmäßig zu den Kosten heranziehen. Der Bauklassenkoeffizient soll den Grundstückseigentümern nur die Kosten für jene Breite der öffentlichen Verkehrsfläche anlasten, welche durch die Kapazität der Bebauung benötigt wird, während für eine darüberhinaus

ehende Breite und Ausführung aus Gründen des Durchzugsverkehrs
ie Allgemeinheit aufzukommen hat. Die höhere Bauklasse be -
ingt eine dichtere Kommunikation, die damit die Anforderungen
t die Verkehrsfläche erhöht. Die Kostenberechnung ergab Werte,
le eine Auf- und Abrundung auf die lineare Steigerung von
e 1/4 pro Bauklasse erlaubte. Hierbei wurde das Industriegebiet
er Bauklasse V gleichgesetzt. Der Einheitssatz schließlich
eht von der Mindestausstattung einer 6 m breiten Fahrbahn mit
wei 1,25 m breiten Gehsteigen - dies sind die Mindestausmaße
ach § 6 Abs.4 - samt Oberflächenentwässerung und Straßenbe -
euchtung aus. Durch die einheitliche Festlegung soll eine
leiche Behandlung gewährleistet sein. Die Verpflichtung der
emeinde aus dem Abs.6 soll den zur Zahlung der Anschließungs -
beiträge Verpflichteten die Gegenleistung gewissermaßen garantieren.
er Landesgesetzgeber wird dafür zu sorgen haben, daß mit dem In -
rafttreten dieses Gesetzes auch das NÖ.Kanalgesetz, LGBl.Nr.
/1954, und das NÖ.Gemeindewasserleitungsgesetz, LGBl.Nr.90/1954,
ovelliert werden, damit nach Aufhebung der Bestimmungen des
14 der alten Bauordnung die Anschließungskosten hinsichtlich
analisation und Wasserleitung eine entsprechende Regelung erfahren.

15: Das gesamte System der Anliegerleistungen ist auf den
eitpunkt der Grundteilung abgestellt. Nur wenn dieser Zeit -
unkt als Leistungszeitpunkt nicht in Betracht kommt, weil etwa
ur Durchführung eines Vorhabens keine Grundteilung notwendig
st, sind die Anliegerleistungen bei Neu-, Zu- und Umbauten von
ebäuden, Errichtung anderer Bauwerke, Anlagen und Einfriedungen,
ei der Errichtung von Fahrbahnen, Gehsteig, Oberflächenent -

wässerung oder Straßenbeleuchtung aus Anlaß der Errichtung zu erbringen. Die gesamte Regelung ist von dem Grundsatz beherrscht, daß niemand sich den Anliegerleistungen entziehen darf, daß aber Anliegerleistungen nur einmal verlangt werden dürfen. Im Interesse der Bevölkerung kann die Gemeinde die Anliegerleistungen ohne Anspruchsverlust auch zu einem späteren Zeitpunkt verlangen.

§ 16: Zur besseren Gestaltung des Baulandes war die Einrichtung der Grenzverlegung und der Beseitigung von Ergänzungsflächen, selbst gegen den Willen des Grundeigentümers vorzusehen. Kleinere Korrekturen an der Gestalt des Baulandes sind daher zur Ermöglichung der Bebauung nur unter den strengen Voraussetzungen des Abs. 2 Z. 1 - 5 zulässig. Sie haben ^{nach Möglichkeit} grundsätzlich durch Tausch zu erfolgen. Die Vergrößerung eines wegen seiner Größe als Bauplatz ungeeigneten Grundstückes kann nicht unter Berufung auf die unzweckmäßige Gestalt begehrt werden.

§ 17: Von der Verwendung des Begriffes "Baumaske" wurde Abstand genommen, weil es sich hierbei nur um den Sonderfall einer an der Straßenfluchtlinie gelegenen Ergänzungsfläche handelt. Daher wurde durchgehend der Überbegriff "Ergänzungsfläche", welche in § 2 eindeutig definiert worden ist, verwendet. Bei Auflegung der Pflicht, eine Ergänzungsfläche zu erwerben, hat die Baubehörde unter Benützung ihres Ermessens zwischen zwei Anrainern an einem Grundstück zu wählen. Von diesem Ermessen ist jedoch stets unter dem Gesichtspunkt Gebrauch zu machen, daß die Ergänzungsflächen aus dem Bauland beseitigt werden müssen und eine möglichst günstige Baulandgestaltung erzielt wird. Zum Erwerb einer Ergänzung

fläche ist immer der Grundstückseigentümer eines Bauplatzes, niemals aber der Bewilligungswerber zu verpflichten, weil der Gesetzgeber die Bereinigung des Grundeigentums im Bauland intendiert hat.

18: Das Verfahren über die Enteignung zum Zwecke der Grenzverlegung und der Beseitigung von Ergänzungsflächen folgt jenem nach dem Raumordnungsgesetz, weil konsequent die Rechtsmeinung erfolgt werden muß, daß Enteignungen zum Zwecke einer Maßnahme des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehören. In den Verfahren über die Verlegung von Grundstücksgrenzen und die Enteignung von Ergänzungsflächen hat die Baubehörde stets auf eine gütliche Einigung hinzuwirken.

19: Die Gemeinde hat Grundstücke nicht nur dann einzulassen, wenn durch Maßnahmen der örtlichen Raumordnung ihre Bebaubarkeit wesentlich erschwert, sondern nach dem Größenschluß auch wenn sie unmöglich gemacht wurde. Auch hier wurde die Rückkaufmöglichkeit bewahrt. Die Baubehörde hat über die Verlegung von Grundstücksgrenzen und die Enteignung von Ergänzungsflächen nicht nur dem Grunde nach zu entscheiden, sondern auch die Entschädigung der Höhe nach festzusetzen, wobei für den Verwaltungsweg der normale Instanzenzug vorgesehen ist.

20: Den Bauverboten steht die Verpflichtung in § 14 Abs.

zur Herstellung der Verkehrsflächen gegenüber. Die Feststellung des Bestandes eines gesetzlichen Bauverbotes kann nach dem Allgemeinen-Verwaltungsverfahrensgesetz-1950 erfolgen und bedarf keiner zusätzlichen-Regelung. Die Bauverbote wirken von Gesetzes wegen,

sie müssen nicht durch besonderen Verwaltungsakt geschaffen werden. Sie beziehen sich einerseits für das Bauland auf den Anschluß eines Bauplatzes an das Verkehrsnetz, andererseits für das Grünland auf besondere zur Sicherheit und Gesundheit der Benutzer notwendige Voraussetzungen. Das Bauverbot muß im Zusammenhang mit den §§ 21 und 100 Abs. 4 Z. 3 gesehen werden. In dieser Verbindung bedeutet das Vorliegen eines Bauverbotes die Unzulässigkeit, eine Bewilligung gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 und 2 zu erteilen.

§§ 21 - 23: Bei den Einzelheiten über Abstände, Höhen und Vorbauten wurden die Maße aus Praxis und Wissenschaft gewonnen. Die bisher fehlende Regelung ist auch wegen einer verfassungsrechtlich ausreichenden Verordnungsermächtigung erforderlich. In Abweichung von den Bauklassen ermöglicht § 22 Abs. 6 und 7 bei freier Anordnung der Gebäude die Entfaltung moderner städtebaulicher Gedanken. Jedenfalls kann der Bebauungsplan die den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Einzelheiten innerhalb eines weiten Rahmens auswählen. Die Eignung zum Bauplatz ist im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens von der Baubehörde im Gesamtzusammenhang der Rechtsvorschriften dieses Gesetzes zu beurteilen. Das ergibt sich unter anderem aus § 100 Abs. 4 Z. 1. Im Grünland genügt der Anschluß an das öffentliche Wegenetz durch einen eigenen Privatweg oder einen rechtlich ausreichend gesicherten Servitutsweg. Die Berechnung der Gebäudehöhe ist für die Ermittlung der Belichtung und damit der Ausnützung des Grundes wichtig. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sowie bei Errichtung anderer Bauwerke und Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen entstehen oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten, sind zwei Fälle zu unterscheiden: die Straßenflucht- und Baufluchtlinie sind identisch oder die Baufluchtlinie liegt

inter der Straßenfluchtlinie (Bildung von Vorgärten).

§§ 24 - 26: Die sonstigen Beschränkungen des Eigentumsrechtes durch die Anbringung von Bezeichnungen und im Interesse der Anrainerschaft sowie bei einer Veränderung der Verkehrsflächen waren in einem Abschnitt zusammenzufassen. Auch hier war der Baubehörde ein Eingriff in die zivilrechtliche Sphäre einzuräumen, damit die Aufgaben der Bauüberwachung erfüllt werden können. Eine ausdrückliche Bestimmung im § 26 Abs. 2 verhindert den entgeltlichen Wiedererwerb einer Grundstücksfläche, welche früher vom Erwerber abgetreten wurde. Für Inanspruchnahme zu öffentlichen Zwecken wird keine Entschädigung geleistet; wird die Duldungspflicht verweigert, hat die Baubehörde diese durch Bescheid festzusetzen. Für die in dieser Regelung vorgesehene Inanspruchnahme für private Zwecke ist eine Entschädigungspflicht vorgesehen. Die Höhe der Entschädigung wird auch in diesem Fall konsequenterweise im Verwaltungsweg festgesetzt.

27: Unter Planung von Baulichkeiten ist die Vorbereitung des Vorhabens bis zur Erlangung der Bewilligung zu verstehen; danach ist erst die Ausführung zulässig. Deshalb wurden die hiezu zu behandelnden und zu beachtenden technischen Vorschriften dem Abschnitt über das Bauverfahren vorangestellt. Weitere Kriterien der Beurteilung eines Bauansuchens ergeben sich aus den Versagungsgründen des § 100 Abs. 4.

28: In dieser Regelung sind zwei Sonderfälle behandelt worden. ^{Es würde} ~~Der Gesetzgeber~~ hat damit die Möglichkeit geschaffen, auch nachträglich noch Verunstaltungen zu beseitigen oder zu vermindern bzw. störende und vor allem vom sanitären Standpunkt schädliche Lücken zwischen Gebäuden zu schließen.

§ 29: Die Verordnungsermächtigung bezieht sich auf alle technischen Bauvorschriften. Sie ist jedoch auf bestimmte taxativ aufgezählte Kriterien beschränkt. Die auf ihr basierenden Verordnungen dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten, wobei der jeweilige Stand der technischen Wissenschaften eine weitere Grenze für die Tätigkeit des Ordnungsgebers bildet. Die Verordnungsermächtigung hält sich im Rahmen des Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit staatlicher Verwaltung (vgl. VfGH-E. B 338/66).

§ 30: In jeder Bauordnung steht die Schaffung möglichst weitgehender Sicherheit für Personen und Sachen im Vordergrund. Zur Schaffung eben dieser Sicherheit muß der Gesetzgeber Anordnungen über die Fundierung und Ausstattung der tragenden Bauteile treffen.

§ 31: Die Voraussetzungen, in bezug auf Isolierung und Widerstandsfähigkeit ^{an} war nach den Anforderungen des Standes der Technik unter Bedachtnahme auf die Sicherheit von Personen und Sachen festzulegen.

§ 32: Die Widerstandsfähigkeit von Außenwänden gegen Witterungseinflüsse hat nicht nur für die Benutzer der Gebäude gesundheitliche Bedeutung, sondern kann auch für die Standfestigkeit des Gebäudes von Bedeutung sein.

§ 33: Wenngleich auch von Innenwänden eine Standfestigkeit verlangt werden muß, so erlaubt doch ihre Funktion die Wahl eines anderen Materials und einer anderen ^{Sitzierung} Anordnungsstelle.

34: Stiegenhäuser müssen erhöhten Anforderungen entsprechen, weil sie im Brandfalle als geeigneter Fluchtweg dienen müssen.

35: Der neue Ausdruck "Brandwand" ersetzt den herkömmlichen Begriff der Feuermauer, wobei zwischen äußeren und inneren Brandwänden (letztere wurden schon bisher Brandwand genannt) unterschieden wird. Die Einzelheiten liegen im Interesse des Feuerschutzes und die ausnahmsweise Anordnung von Öffnungen darf nur nach strenger Prüfung erfolgen. Öffnungen in äußeren Brandwänden können nur mit Zustimmung des Anrainers auf höchstens 25 Jahre bewilligt werden. Diese Frist soll einer allfälligen Behauptung der Erhaltung jedenfalls den Boden entziehen, doch wird der zustimmende Anrainer bedenken müssen, daß er innerhalb dieser Frist an der Benutzung seines Grundstückes aus feuerpolizeilichen Gründen beeinträchtigt sein kann.

36: Die Anforderungen an Decken über und unter Räumen sollen der Beeinträchtigung der Benutzer durch Feuchtigkeit, Kälte und Schall weitgehend entgegenwirken und der Feuersicherheit entsprechen.

37: Hinsichtlich der Fußböden sind aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit besondere Anforderungen zu stellen. Einerseits spielt die Feuersicherheit eine wichtige Rolle, andererseits sollen Feuchtigkeit, Kälte und Lärm von den Benutzern abgehalten werden.

38: Stiegen, Gänge und Hausflure sind nicht nur gemeinsame Anlagen für die Benutzer eines Hauses, sie dienen nicht nur zur Erreichung der von ihnen benutzten Räumlichkeiten, sondern sind auch

die Fluchtwege im Katastrophenfall. Aus diesem letzten Grund ist ihnen und ihrer Ausstattung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Unter allen Katastrophenfällen steht natürlich der Brandfall im Vordergrund. Da im Katastrophenfall die Fluchtwege nicht nur bis zuletzt benützlich bleiben sollen, sondern auch von allen Benützern gleichzeitig in Anspruch genommen werden, mußte neben der feuerbeständigen Ausstattung auch die richtige Dimensionierung dieser Fluchtwege bedacht werden. Natürlich spielt die Breite der Fluchtwege in Hochhäusern und Bauten für größere Ansammlungen von Menschen eine besondere Rolle.

§ 39: Auch bei der Ausführung der Dachkonstruktion müssen die Erwägungen des Feuerschutzes und der Standsicherheit im Vordergrund stehen. Die Vorschrift über Dachneigungen und Dachausbauten sind ebenfalls von Sicherheitsvorstellungen beherrscht, doch kommt auch eine architektonische Überlegung zum Ausdruck, damit nicht bei maximaler Ausnutzung des umbauten Raumes die harmonische Gestaltung des Baukörpers leidet.

§ 40: In neuerer Zeit werden viele Fassaden in Kⁿuststein oder Marmor ausgeführt, bei kleineren Bauten findet man häufig andere Verkleidungen. Die Verkleidung von Außenwänden an Häusern konnte als wasserabweisende Ausstattung berücksichtigt werden. Dasselbe gilt übrigens auch für Wände und Decken in Häusern. Die Pflicht, Holzwände und -decken zu verkleiden, gilt für jene Ausnahmefälle, in denen die Holzbauweise zulässig ist, nicht.

41: Genaue Regelungen dieser Art waren zum Schutz von Personen, und zwar sowohl jener in den Räumen als auch jener auf den Verkehrsflächen oder Grundstücken vor den Gebäuden, notwendig.

42: Vorschriften über Höfe und die immer häufiger ihre Funktion übernehmenden Luftschächte sind dringend notwendig.

43 - 45: Die Vorschriften über Höhenlage, Höhe und Besonnung der Räume sowie über eine Mindestwohngröße stellen Mindestanforderungen der Wohnhygiene dar. Forderungen des Dienstnehmerschutzes bei der Ausgestaltung von Räumen waren zur Vermeidung eines Kompetenzeingriffes nicht zu erwähnen.

46: Da Türen vielfach Fluchtwege abschließen, müssen sie aus Gründen der Sicherheit und des Feuerschutzes bestimmten Anforderungen entsprechen. Dies gilt umsomehr für Hochhäuser und Bauten für größere Menschenansammlungen, was in den §§ 73 und 76 im Ausdruck kommt.

47: Der Belichtung und Belüftung der Räume muß aus hygienischen und psychologischen Gründen große Bedeutung zugemessen werden. Von der technischen Wissenschaft erkannte Mindestbelichtung und Einrichtungen zur Belüftung von Aufenthaltsräumen sind daher zu verlangen.

48: Die Ausgestaltung der Wohnhäuser hat die Anordnung von Speiseküchen und Abstellräumen unentbehrlich gemacht.

§ 49: Brennstofflagerräume sind unbedingt erforderlich, zumal auf Stiegen und Gängen Brennstoffe nicht aufbewahrt werden dürfen.

§ 50: In dieser Bestimmung werden drei verschiedene Begriffe verwendet: Rauchfang, Abgasfang, Abgassammler. Rauchfänge dienen zur Ableitung der Verbrennungsgase fester oder flüssiger Brennstoffe, Abgasfänge zur Ableitung der Verbrennungsgase gasförmiger Brennstoffe. Wird ausnahmsweise die Ableitung von Verbrennungsgasen gasförmiger Brennstoffe aus verschiedenen Geschossen bzw. verschiedenen Wohn- oder Betriebseinheiten in denselben Abgasfang bewilligt, spricht man von Abgassammler. Das Hauptinteresse liegt naturgemäß bei diesen Vorschriften in der Schaffung möglichst großer Sicherheiten hinsichtlich der Standfestigkeit und des Feuerschutzes sowie möglichst großen Schutzes vor Vergiftung durch nicht ordnungsgemäß abgeleitete Verbrennungsgase, weshalb ausführliche Vorschriften zur gefahrlosen Ableitung der Verbrennungsgase festzuhalten sind. Hierbei wurde auch mehrfach auf die Richtlinien des Normenausschusses zurückgegriffen, insbesondere bei Querschnitten der engen Rauchfänge und den Anschlußwerten der Feuerstätten.

§ 51: Die Feuerstätte steht mit dem Rauchfang (Abgasfang) durch das sogenannte Verbindungsstück im Zusammenhang, für das ähnliche Sicherheitsvorschriften zu gelten haben wie für die anderen Vorrichtungen zur Ableitung der Verbrennungsgase. Bei den Verbindungsstücken sind allerdings die Gefahrenmomente etwas anders gelagert, etwa hinsichtlich ihres Abstandes von brennbaren Bauteilen, z.B. von Wandverkleidungen. Auf die feuersichere Aufstellung von Ein-

lichtungsgegenständen ist in diesen Vorschriften nicht Bezug genommen worden. Der Mindestabstand zweier Einmündungen in den selben Rauchfang von 60 cm entspricht nicht nur der Praxis und der Wiener Bauordnung, sondern auch die Kammer der Gewerblichen Wirtschaft tritt für diese Dimensionierung ein.

52: In erster Linie wird das Erfordernis der Beheizbarkeit aufgestellt. Auf Sonderfälle, in denen der Verwendungszweck die Beheizbarkeit ausschließt, z.B. einen Kühlraum oder die Beheizbarkeit entbehrlich macht, z.B. einen Lagerraum, ist Rücksicht genommen. Ferner wurden Sicherheitsvorschriften hinsichtlich des Feuerschutzes und des Schutzes vor Vergiftung durch Rauchgase geschaffen. Moderne Beheizungsarten, wie etwa Außenwandheizungen, sind zulässig. Auch auf die Verwendung von hauswirtschaftlichen Kleingeräten, wie etwa Kleinheißwasserspeicher, wurde Rücksicht genommen.

53: Mit diesen Rechtsvorschriften stehen die §§ 51 Abs. 3 und Abs. 5 im Zusammenhang. Darüber hinaus hat diese Vorschrift für Beheizungen besondere Bedeutung, die als Warmluftheizungen betrachtet werden.

54: Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören auch jene, die zur Beseitigung des Mülls dienen. Ihre Schaffung ist nicht zwingend vorgeschrieben. In dem System des Müllabwurfes besteht große Gefahr, weil die Abwurfschächte im Brandfall wie Rauchfänge wirken können. Auf diesen Umstand mußte durch besondere Vor-

schriften über die Ausstattung des Müllsammelraumes und die Lage der Schächte und ihre Einwurföffnungen Bedacht genommen werden.

§ 55: Neben den Vorschriften über die Einrichtung von Abortanlagen in Gebäuden mußten auch Anordnungen über die Ausstattung dieser Einrichtung getroffen werden. Von den hygienischen Erfordernissen kann gemäß Abs. 4 nur mit Rücksicht auf die Lage eines Gebäudes abgesehen werden. Damit ist die Ausstattung von Gebäuden im Grünland gemeint, von Alm-, Jagd- oder Schutzhütten.

§ 56: In konsequenter Folge der vorangegangenen Bestimmung mußte auch eine Regelung für die Beseitigung der aus Bädern und Aborten anfallenden Schmutzwässer erfolgen, soweit diese Regelung nicht dem Bundesgesetzgeber auf Grund des Art. 10 Abs. 1 Z. 10 des B-VG. zusteht. Mit der Regelung über die Beseitigung der Schmutzwässer wurde zweckmäßigerweise die Regelung über die Ableitung von Niederschlagswässern verbunden. Der Anschlußzwang an Regenwasserkanäle ergibt sich aus dem § 14 des NÖ. Kanalgesetzes, LGBl.Nr. 6/1954, in der Fassung LGBl.Nr. 1/1958, der Anschlußzwang an Schmutzwasserkanäle ergibt sich aus dem Abs. 4.

§ 57: Die technischen Vorschriften erschöpfen sich in der Ausstattung von Brunnen, da Wasserversorgungsanlagen ohnehin nach dem Wasserrechtsgesetz bewilligungspflichtig sind. Den

Anschlußzwang an solche und die Kostenbeiträge regelt das NÖ. Gemeindewasserleitungsgesetz, LGBl.^{Nr.} 90/1954.

§ 58: Nachteilige Beeinflussungen von Leitungen untereinander, unter anderem durch Feuchtigkeit, sind zu vermeiden. Vor allem soll die Lärmbelästigung durch Wasserleitungen verhindert werden.

§ 59: Im Hinblick auf die Einrichtung dreipoliger Stecker und Stromauslässe sowie die Verwendung von Plastikrohren für Wasserleitungen ist die Vorschreibung einer Erdungsanlage, die bundesgesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen haben, unbedingt notwendig.

§ 60: Durch die Blitzschutzanlagen, die stets wirksam erhalten werden müssen, soll ein zusätzlicher Brandschutz erreicht werden. Ob die Voraussetzungen für die Vorschreibung von Blitzschutzanlagen vorliegen, muß jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden.

§ 61: Die Ausführung der Vorschriften über Aufzüge und Rolltreppen bleibt einem später zu erlassenden NÖ. Aufzugsgesetz vorbehalten, bis zu dessen Erlassung die Aufzugsverordnung ex 1943 weitergilt.

§ 62: Die Sondervorschriften des 2. Unterabschnittes im Abschnitt V gelten als Abweichungen zu den Bestimmungen im

1. Unterabschnitt; sie enthalten Erleichterungen, Verschärfungen und Zusätze. Im Einzelfall können im Hinblick auf die besonderen Anforderungen zusätzliche Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit angeordnet werden.

§§ 63 - 65: Für Bauten im Grünland, für Baulichkeiten vorübergehenden Bestandes, für Kleinbauten sowie für Einfamilien- und für Kleinwohnhäuser sind eine Reihe von Bauerleichterungen vorgesehen, die jedoch in einem ausreichenden Feuerschutz und der Sicherheit von Personen und Sachen ihre Grenzen finden. Damit wird auch die Verwendung des heimischen Baustoffes Holz gefördert. Darüber hinaus wird auch für kulturell wertvolle Baulichkeiten sowie im Zuge von Altstadterneuerungen die Abweichung von den allgemeinen Bauvorschriften ermöglicht. Die Abweichung findet jedoch ihre Grenze an der Sicherheit von Personen und Sachen.

§ 66: Die Vorschriften über die Holzbauten gelten nicht für Gebiete mit geschlossener und gekuppelter Bebauung. Zu diesen Geltungsbeschränkungen treten noch die Einschränkungen des Abs. 1 Z. 1 bis 5. Trotz aller Beschränkungen, die ihre feuerpolizeiliche Bedeutung haben, wird durch diese Vorschriften die Möglichkeit geschaffen, in den alpenländischen Gebieten Niederösterreichs an die traditionelle Holzbauweise anzuknüpfen.

Normenkomplex über die
§ 67: Das Hauptanliegen des gesamten Hochhausbaues bildet die Feuersicherheit und Brandbekämpfung.

Als den Abs. 2 und 3 kann entnommen werden, daß die Erfordernisse der Feuersicherheit jedenfalls erfüllt sind, wenn ein Hochhaus nicht an andere Gebäude angebaut wird.

68: In diesen Vorschriften sind einige strengere Anordnungen enthalten als in § 31³⁰ Abs. 3 hinsichtlich der tragenden Bauteile, § 32³² hinsichtlich der Außenwände, § 33³³ hinsichtlich der Innenwände und § 34³⁶ hinsichtlich der Decken. Im Gegensatz zu § 35³⁵ Abs. 2 müssen Hochhäuser unter allen Umständen in Brandabschnitte geteilt werden, sofern sie länger als 30 m sind und eine größere Grundfläche als 500 m² haben.

69: Den Stiegenhäusern ist als den Fluchtwegen besonderes Augenmerk zuzuwenden. Dabei ist auch die Verbindung der Stiegenhäuser untereinander von Bedeutung. Außerdem wurde die moderne Architektur insofern berücksichtigt, als auch die Errichtung eines vom Hochhaus abgesonderten sogenannten Sicherheitsstiegenhauses zulässig ist. Zu den Sicherheitsvorschriften gehört auch eine Rauchabzugsvorrichtung. Die Durchgangsbreiten für Stiegenhäuser wurden nach den international gebräuchlichen Maßnahmen festgelegt.

70: In Hochhäusern ist eine andere Ausstattung der Stromversorgungsanlage vorgeschrieben. Sicherheitsvorschriften über die Abschaltbarkeit der elektrischen Anlagen dienen zur Verhütung von Bränden, die durch elektrische Anlagen verursacht werden; die zweite Stromquelle dient zur Versorgung im Fall des Ausfalles des allgemeinen Stromnetzes. Diese

Vorschrift hat für den Betrieb der Aufzugsanlagen und die Beleuchtung der Stiegen und Gänge Bedeutung.

Für Hochhäuser war in Ergänzung zu den Vorschriften des § 58⁵⁷ Abs. eine Drucksteigerungsanlage vorzusehen, damit der für die klaglose Wasserversorgung notwendige Betriebsdruck gewährleistet ist. Das Problem der Beheizung wird für das Hochhaus anders als für die anderen Häuser gelöst. Ein individuelles Heizungssystem ist für die einzelnen Einheiten in Hochhäusern grundsätzlich nicht vorgesehen, doch sollen Rauchfanganschlüsse für jede Wohn- und Betriebseinheit geschaffen werden, damit bei längerem Ausfall des Zentralheizungssystems oder in anderen Sonderfällen ersatzweise Notbeheizung erfolgen kann. Für die Heizungsräume mußten schon wegen der Größe der Zentralheizungsanlagen besondere Sicherheitsvorschriften vorgesehen werden.

§ 71: Durch diese Vorschriften werden die Normen des § 60⁶¹ in konsequenter Weise für die Hochhäuser erweitert. Was die technischen Vorschriften angeht, ist für Hochhäuser nichts zu ergänzen gewesen.

§ 72: Schließlich hat der Gesetzgeber besondere Anordnungen für die Ausstattung von Hochhäusern mit Feuerlöschmaterialien und -einrichtungen getroffen.

§ 73: Zur Verpflichtung, Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder u.dgl. im Keller oder im Erdgeschoß zu schaffen, kommt bei Hochhäusern noch die Verpflichtung, alle Wohnungen mit Abstellräumen auszustatten. In dieser Vorschrift wurde auch die Anordnung untergebracht, daß nur Gemeinschaftsantennenanlagen geplant werden dürfen und ferner die Einrichtung einer Blitzschutzanlage vorgeschrieben ist.

74: Obgleich eine ganze Anzahl von Räumen, die für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind, nicht nach diesen Rechtsvorschriften auszustatten sind, bleibt doch ein sehr weiter Rahmen für die Geltung dieser Vorschriften, der sich beispielsweise vom Kulturzentrum einer Bezirksstadt für Ausstellungen, Konzerte, Vorträge u.dgl. über den Veranstaltungssaal eines Gasthauses in einer kleinen Gemeinde bis zur Sportanlage im Freien spannt. Allen verschiedenen Erfordernissen in einigen wenigen Bestimmungen zu genügen, ist eine schwierige rechtstechnische Aufgabe. Immerhin wird durch die Schaffung dieser Vorschriften der Versuch gemacht, die Verschiedenartigkeit der Wirklichkeit zu berücksichtigen. Die §§ 74 bis 75 gelten gemäß § 122 Abs. 4 nur insoweit, als nicht besondere Regelungen bestehen. Solche besondere Regelungen sind im § 122 Abs. 4 aufgezählt, nämlich das sogenannte Theaterbaugesetz 1911, das Lichtschauspielgesetz 1935, die Schulbauordnung 1961 und die Kindergartenbauordnung 1966.

75: Neben der Festsetzung des Fassungsraumes ist unter anderem aus Sicherheitsgründen auf die entsprechende Ausstattung der Verkehrswege zu achten. Das trifft für Räume, welche für größere Ansammlungen für Menschen bestimmt sind, im besonderen Maße zu, da solche Räume nicht nur bei ihrem gewöhnlichen Gebrauch in einem gewissen Stoßverkehr benützt werden, sondern auch für den Gefahrenfall das Panikmoment in Betracht gezogen werden muß. Die Verkehrswege müssen daher mit Rücksicht auf die gesamte Besucherzahl bemessen sein.

§ 76: In Ergänzung der Vorschriften, welche die Verkehrswege betreffen, waren auch besondere Vorschriften für die Ausgänge zu schaffen. Gerade mit Rücksicht auf die Benützung dieser Räume durch eine größere Zahl von Personen und das Eintreten bzw. Verlassen des Gebäudes durch alle Besucher zur selben Zeit sind besondere Vorkehrungen für die klaglose Abwicklung des Verkehrs notwendig.

Die Bemessung und Ausstattung der Türen und Durchgänge muß so erfolgen, daß an diesen Stellen nicht einmal im Falle einer Panik Stauungen entstehen.

§ 77: Zur Sicherheit der Besucher gehört auch die Beschaffenheit von Durchgängen durch Höfe, zumal gerade im Stadtgebiet die Zu- und Ausgänge solcher Räumlichkeiten häufig durch Höfe führen.

§ 78: Beleuchtung und Belüftung sind für Räume, welche für größere Menschenansammlungen bestimmt sind, sehr wichtig, die Beleuchtung in erster Linie aus Sicherheitsgründen, sofern es sich um Arbeitsräume handelt, auch aus Gesundheitsrücksichten, die Belüftung zur Erhöhung des Wohlbefindens der Besucher. Für beide Belange gilt, sofern es sich um Räume handelt, in denen sich Arbeitnehmer befinden, auch die Allgemeine Dienstnehmerschutzverordnung.

Für die Beheizung ist keine bestimmte Beheizungsart vorgeschrieben. Wie schon in den Erläuterungen zu § 74 grundsätzlich ausgeführt wurde, wäre das für die Heizung wegen der großen Verschiedenartigkeit der Verwendungszwecke und Größen der Objekte nicht sinnvoll. Die Vorschriften sind daher über die Brandverhütung nicht hinausgegangen.

79: Die Ausstattung mit Abortanlagen kann für alle in diesem Abschnitt zusammengefaßten Typen von Räumen gelten. Besondere Stufungen waren nur hinsichtlich der Zahl von Aborten im Verhältnis zur Besucheranzahl vorzunehmen.

80: Diese Vorschriften müssen stets besonders in Verbindung dem konkreten Projekt gesehen werden. Der Abs. 1 ist etwa beim Bau von Hallenbädern nicht allzu eng mit dem Abs. 2 in Verbindung zu bringen. Die Kleiderablagen werden in diesem Fall in der dem Abs. 3 angefäherten Form auch für die Besucher auszustatten sein.

81: Die Vorschriften über die Verkleidung von Wänden müssen aber anderem auch in Bezug auf Einbauten zur Verbesserung der Akustik verstanden werden. Verbesserungen der Akustik können im Rahmen dieser Vorschriften vorgenommen werden.

82: Die Bestimmung hat vor allem die Ausstattung von Vortragssälen im Auge. Der Anwendungsbereich dürfte zwar wegen des Theatergesetzes und des Lichtschauspielgesetzes relativ eng sein, weiterhin wäre aber an die zeitweise Verwendung von Gasthäusern für Vortrags- und Veranstaltungszwecke zu denken. Der Abs. 2 hat unter anderem auch für Restaurants und dgl. Geltung.

83: Die Ausnahmen dieser Bestimmungen beziehen sich auf besondere Bauten und Anlagen, für die ihrer Natur nach die Bestimmungen §§ 74 bis 82 nicht im vollen Umfang gelten können. So sind

etwa die Vorschriften über die Belüftung oder über Wandverkleidung in einem Sportstation weitgehend unanwendbar. Weitere Ausnahmen gelten für Gotteshäuser, weil für diese andere Sicherheitsvorschriften maßgebend sind.

§ 84: Die Bedeutung dieser Bestimmung liegt vor allem darin, daß Büro- und Geschäftsgebäude je nach ihrem sonstigen Charakter in die Gruppe der Hochhäuser oder der Gebäude für größere Menschenansammlungen fallen können. Darüber hinaus gelten gerade für diese Gebäude die besonderen Vorschriften über den Dienstnehmerschutz.

§ 85: Unter landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist nicht immer nur der herkömmliche Bauernhof zu verstehen, der aus Wohn- teil, Stalltrakt und Scheune besteht, sondern auch der moderne Typ des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes, in welchem Stall, Verarbeitungsstätte für landwirtschaftliche Produkte und Lagerräume unter einem Dach in einer gegliederten Betriebseinheit zusammengefaßt sind. Bei den landwirtschaftlichen Betriebsbauten konnten im Hinblick auf die meist besondere Art der Situierung eine Reihe von Bauerleichterungen vorgesehen werden, sofern die Rücksichten des Feuerschutzes und der Sicherheit von Personen und Sachen gewahrt werden.

§ 86: Manche der Erleichterungen ergeben sich, soweit die Gebäude im Grünland liegen, schon aus dem § 63 Abs. 1. Andere Erleichterungen die sich aus der besonderen Funktion des bäuerlichen Betriebes ergeben, sind in diesen Vorschriften enthalten.

87: Sondervorschriften für Selchkammern empfehlen sich wegen der höheren Feuergefahr, die erfahrungsgemäß von Selch-
richtungen ausgeht. Schon aus diesem Grund werden genaue
vorschriften für die Einrichtung von Selchkammern und -türmen
beschaffen.

88: Hier wird der Maßstab für die bewilligungspflichtigen
beanlagen gegeben.

89: Diese Bestimmung dient der Beurteilung der bewilligungs-
pflichtigen Einfriedungen, unbeschadet des Umstandes, daß der
bauungsplan über die Gestaltung der Einfriedungen auch gegen-
über den Nachbargrundstücken Richtlinien enthalten kann.

90: Bisher fehlte eine Vorschrift über die bei Demolierungen
währenden Interessen und erforderlichen Maßnahmen.

91: Nach eingehenden rechtlichen Überlegungen wurde bei
der Konstruktion der Eignungsfeststellung von Baustoffen die
form der Verordnung gewählt, weil eine Reihe verfahrensrecht-
licher Bedenken gegen die Bescheidform bestehen. Es wurde der
übliche Ausdruck "Zulassung" aufgenommen, womit die Überein-
stimmung mit den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften
allgemein verbindlich als gegeben anzunehmen ist. Die Zulassung
ist ein behördlicher Akt der überörtlichen Baupolizei und keine
private Gutachtertätigkeit, weshalb eine öffentlich-rechtliche
Drucksform erforderlich ist. Gemäß § 27 Abs. 1 hat die

Baubehörde zu überprüfen, ob ein Vorhaben den Bestimmungen der Bauordnung entspricht. Im Rahmen dieser Überprüfung ist unter anderem zu untersuchen, ob das Projekt mit den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften übereinstimmt. Diese Übereinstimmung ist gemäß § 27 Abs. 1 letzter Satz, dann gegeben, wenn eine Verordnung der Landesregierung gemäß § 91 gilt. Schließlich kann die Landesregierung die Zulassung wie jede Verordnung - ändern und aufheben, wenn dies im Zuge der Entwicklung der Erkenntnisse der technischen Wissenschaften notwendig ist.

§ 92: Die ganze Bauordnung durchzieht der Oberbegriff Baulichkeit. Alle bewilligungspflichtigen Vorhaben wurden nach großen umfassenden Begriffen zusammengestellt, um eine kasuistische Anführung von Vorhaben zu vermeiden (So fällt z.B. die nachträgliche Aufstellung eines Blitzableiters unter Ziff. 2 und braucht nicht wie bisher gesondert aufgezählt werden). Wenn ein Bauwerber durch eine mildere Beurteilung eine Bewilligungspflicht verneint, so besteht zufolge § 94 Abs. 2 für die Baubehörde die Möglichkeit, das bloß angezeigte Vorhaben zu untersagen und auf der Bewilligungspflicht zu bestehen. Wenngleich Werbeanlagen manchmal von der Straßenverkehrsordnung oder vom Naturschutzgesetz erfaßt werden, so besteht doch im Hinblick auf den Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild und die äußere Gestaltung von Baulichkeiten die Notwendigkeit der Bindung an eine baubehördliche Bewilligung. Durch die

beispielsweise Aufzählung der wichtigsten Fälle von Baulichkeiten, welche Gebäude, andere Bauwerke und sonstige bauliche Anlagen sein können, soll der Umfang der bewilligungspflichtigen Objekte angedeutet werden.

Der bewährte Rechtsbegriff der Neu-, Zu und Umbauten wurde übernommen. Die in verschiedenen Bauordnungen vorgenommene Differenzierung hat zu keiner Erleichterung der Lösung von Grenzfragen beigetragen. Daher genügt die Anführung dieser drei Gruppen, weil im allgemeinen diese Begriffe durch die Judikatur der Höchstgerichte genügend erhärtet sind. Als Neubau ist die Errichtung eines Gebäudes auch dann zu verstehen, wenn vorhandene Fundamente oder Kellermauern verwendet werden; als Zubau die Veränderung eines Gebäudes in waagrechter oder senkrechter Richtung und schließlich als Umbau eine derartige Veränderung der äußeren Gestaltung, daß man nach der Durchführung von einem anderen Gebäude sprechen muß. Während Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen jedenfalls bewilligungspflichtig sind, ergibt sich aus dem Vorbehalt, daß sie nicht unter Ziffer 2 fallen, der Schluß, daß sie unbedingt einer Bewilligungspflicht unterliegen, wenn sie als Bauwerk anzusprechen sind; dies wird z.B. bei einer höheren Mauer der Fall sein, auch wenn sie nur gegen die Nachbargrenze zu gerichtet ist. Auch der Abbruch von Baulichkeiten ist ausdrücklich anzuführen, weil auch hierbei öffentliche Interessen zu berücksichtigen sind. Eine Demolierungsbe-

willigung nach § 92 Abs. 1 Z. 7 ist von einem Demolierungsauftrag nach § 113 Abs. 2 zu unterscheiden, weil letzterer auch gegen den Willen des Eigentümers zur Beseitigung grober Mängel erlassen wird und zivilrechtlich gegenüber allfälligen Bestandnehmern ganz andere Rechtsfolgen schafft. Die Änderung des Verwendungszweckes wurde ausdrücklich der Bewilligungspflicht unterworfen, weil sie bisher nur undeutlich aus der Benutzungsbewilligung abgeleitet wurde. Die bauliche Ausrüstung und Gestaltung wird stets im Hinblick auf eine bestimmte Verwendung bewilligt, sodaß bei Änderung des Verwendungszweckes die mangelnde Eignung des bewilligten Objektes auftreten kann. Die Bewilligungspflicht für Widmungsänderungen korrespondiert mit der Bestimmung des § 1 Abs. 2. Die Bestimmung des Abs. 2 will den technischen Möglichkeiten Rechnung tragen, damit beispielsweise die Aufstellung von Wohnwagen mit abmontierten Rädern baubehördlich erfaßt werden kann, weil darin ein bewilligungspflichtiges Vorhaben im Sinne Abs. 1 Z. 2 liegt.

§ 93: Die hier aufgezählten Vorhaben beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild, die Bebaubarkeit und die Nachbarrechte oft ganz wesentlich, sodaß es notwendig war, sie nicht länger dem Einfluß der Baubehörde fernzuhalten. Wenn bei diesen Vorhaben allenfalls auch Verfahren der Gewerbe-, Wasserrechts- oder Bergbehörde Platz greifen, sind diese doch nicht imstande, die baupolizeilichen Rücksichten zu wahren. Abgrabungen und Anschüttungen unter 50 cm sind nur anzeigepflichtig nach § 94. Durch Ziffer 3 soll vor allem die Umgehung der Grünlandwidmung durch die Aufstellung von Wohnwagen etwa entlang von Seeufern oder an Waldrändern verhindert werden. Diese Bestimmung darf jedoch nicht im Gegensatz zu der Regelung des § 4 Abs. 2 Z. 7 gesehen werden, nach welcher bestimmte Grundstücke oder Grundstücks-

ausdrücklich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehen
werden können. Die Bewilligungspflicht für Lagerplätze gemäß
bezieht sich keinesfalls auf Lagerungen zum Zweck der Aus-
führung eines Bauvorhabens.

4: Für die gewissermaßen ⁱⁿ zwischen den §§ 92, 93 einerseits
95 andererseits ^{nicht erfüllten} liegenden Bauvorhaben wurde eine Anzeige-
pflicht normiert, wobei die Baubehörde im Falle der Bewilligungs-
pflicht eine Untersagung binnen zwei Wochen aussprechen
kann. Nach vier Wochen wird die Zurkenntnisnahme infolge Ver-
weigerung präsumiert.

5: Diese Bestimmung steht in Wechselwirkung zu § 92 Abs. 1
und gilt eben nur, wenn die dort aufgezählten Voraus-
setzungen fehlen.

6: Hinsichtlich der Beschaffenheit der Grundbuchsauszüge
auf die Bemerkungen zu §§ 10 und 11 hingewiesen. Zur
Erfüllung des Abs. 1 Z. 2 genügt eine einfache Zustimmung des
Grundeigentümers. Eine beglaubigte Unterschrift ist schon des-
halb nicht erforderlich, weil der Grundeigentümer gemäß Abs. 5
die Pläne mitunterzeichnen muß und in der mündlichen Verhandlung,
welcher er gemäß § 99 Abs. 1 zu laden ist, seinen Standpunkt
klarstellen kann. Die weiteren Unterlagen, nämlich Baupläne
und Beschreibungen gemäß Abs. 1 Z. 3 oder Lagepläne gemäß
Abs. 1 Z. 4 sind in dreifacher Ausfertigung vorzulegen, von denen
eine bei der Baubehörde zu verwahren, zwei Ausfertigungen durch
den Bezugsvermerk mit dem Bewilligungsbescheid in Verbindung
mit den Unterlagen und dem Bewilligungswerber gleichzeitig mit der

Bewilligung zuzustellen sind. Eine dieser Ausfertigungen ist gemäß § 100 Abs. 3 für die Baustelle bestimmt und gemäß § 105 Abs. 3 dort aufzulegen, die andere bleibt in der Verwahrung des Bauwerbers. Bei Abs. 1 Z. 3 ist noch auf die beschränkte Vorlagepflicht von Unterlagen gemäß § 97 Abs. ⁴5 hinzuweisen.

§ 97: Wesentlich sind alle Angaben in den Bauplänen, die zur baupolizeilichen Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Die im Abs. 1 Z. 1 bis 8 wie auch im Abs. 2 folgenden Aufzählungen haben nur beispielsweise Charakter, daher dienen die Abs. 3 bis 5 zur Ergänzung der Abs. 1 und 2. Diese Anordnungen der Baubehörde sind Verfahrensanordnungen im Rahmen des Ermittlungsverfahrens, die gemäß § 63 Abs. 2 AVG. 1950 erst in der Berufung gegen den Bescheid bekämpft werden können; sie sind keine verfahrensrechtlichen Bescheide.

§ 98: Der geordnete Gang der Bauverhandlung und die Gesichtspunkte der Beurteilung sollen eine gründliche und doch beschleunigte Erledigung im Hinblick auf die ^{gemäß § 73 AVG} wesentlich kürzere Frist für die Entscheidungspflicht gewährleisten. Im Abs. 1 wird unter anderem eine allgemeine Aussage über die Pflicht zur Kostentragung gemacht. Dabei ist mit Rücksicht auf die mögliche Entstehung von Barauslagen, Kommissionsgebühren und Verwaltungsabgaben an die §§ 76 bis 78 AVG. 1950 anzuknüpfen. In den Anordnungen über die Prüfung der eingebrachten Ansuchen werden im Abs. 1 nur einige der wichtigsten Prüfungstatbestände beispielsweise aufgezählt. Im Abs. 2 ist für den

Im anderen Fall des Widerspruches eines Vorhabens mit dem
in dem Bewilligungs
Zonennwidmungsplan ein summarisches Verfahren vorgesehen.

beispielsweise in einem Naturschutzgebiet die Bewilligung
einer Fabrikanlage begehrt, so könnte dieses Ansuchen gemäß
Abs. 2 ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung abge-
handelt werden.

Das Ermittlungsverfahren hat - ausgenommen den Fall
des § 98 Abs. 2 - in allen Fällen aus einer mündlichen Ver-
handlung mit Sachverständigenbeweis zu bestehen. Für die
Anforderung des § 116 Abs. 4 ist außerdem noch die Ladung der Auf-
sichtsbehörde zwingend vorgeschrieben. Das Prinzip der mög-
lichsten Verhandlungskonzentration wurde im Abs. 1 durch den
Verweis auf die Rechtsfolge des § 42 AVG. 1950 und im Abs. 3
durch die gleichzeitige Abhaltung mehrerer Verhandlungen
berücksichtigt. Durch ausdrückliche Bestimmung war anzuführen,
daß die beiden zur Bauverhandlung beizuziehenden Gemeinderäte
an der Entscheidung nicht mitwirken, sodaß sie gegebenenfalls
an der Entscheidung der Baubehörde zweiter Instanz nicht
beteiligt sind. Aus Gründen der Verfahrensökonomie ist auf ein
Verfahren neben dem Bauverfahren abzuführendes Verfahren hin-
sichtlich desselben Projektes hinzuweisen. Es ist sinnvoll,
daß die Baubehördlichen Bescheid auf eine andere erforderliche Ge-
nehmigung Bezugzunehmen. Dadurch kann der Anschein vermieden
werden, daß eine Bewilligung der Baubehörde durch die negative
Entscheidung einer anderen Behörde aufgehoben wird.

§ 100: Diese Richtschnur soll dafür sorgen, daß die Baubewilligung ausführlich über alle maßgeblichen Umstände ab spricht und einschließlich der Planunterlagen dem Bauleiter als Hauptverantwortlichen zur Kenntnis gelangt. ^{Bei} Abweichungen von der Baubewilligung sind ^{ist} wie ein neues, allenfalls nachträgliches Bewilligungsverfahren durchzuführen. Bestehen gegen die Bewilligung keine öffentlich-rechtlichen Bedenken, d.h. entspricht der Antrag den Bestimmungen der Bauordnung, so muß die Bewilligung auf Grund der Bauordnung erteilt werden.

§§ 101 und 102: In einer dem Leben so unmittelbar ausgesetzter Materie wie der des Baurechtes besteht immer wieder das Problem, in den einzelnen Regelungen auf alle Erscheinungen der Wirklichkeit Bedacht zu nehmen und das Gesetzeswerk elastisch zu gestalten, ohne gleichzeitig etwas von den Forderungen nach Sicherheit für Personen und Sachen preiszugeben. Hinsichtlich der Bauten, die nur vorübergehenden Zwecken dienen sollen, und hinsichtlich der Kleinbauten wurde die notwendige Elastizität geschaffen. Diese Baulichkeiten sind im Abschnitt über das Bauverfahren als Sonderfälle hervorgehoben, für die im § 63 Abs. 1 Bauerleichterungen vorgesehen sind.

§ 103: Gemäß § 94 müssen der Baubehörde bestimmte Arbeiten angezeigt werden. Erfolgt keine Untersagung der angezeigten Arbeiten gemäß § 94 Abs. 2, so entsteht ein Recht, das dieselben Rechtswirkungen hat wie eine Bewilligung gemäß § 100. Daher kann im Abs. 1 das Recht aus der Kenntnisnahme der Bauanzeige der Bewilligung gleichgesetzt werden. Allerdings sind diese Rechte

erfristet, sie erlöschen, wenn die Fristen für Baubeginn oder Vervollendung nicht eingehalten werden. Hinsichtlich des Begriffes Baubeginn ist auf die Bemerkungen zu § 106 Abs. 1 hinzuweisen. Die Möglichkeit, die Frist für den Beginn der Durchführung zu verlängern, wurde im Abs. 5 unter anderem mit Rücksicht auf die geförderten Bauten vorgesehen. Von größerer Bedeutung freilich ist die Möglichkeit, die Bauvollendungsfrist zu verlängern. Die konjunkturbedingte Überlastung des Baugewerbes wird in vielen Fällen einen zeitgerechten Abschluß der Arbeiten unmöglich machen. Die Fristüberschreitung aus diesem Grund zur Basis für eine Abbruchsanordnung zu machen, wäre unvertretbar. In ähnlicher Weise sollen durch die Abs. 3 und 4 die Fristen in realistischer Weise an die Größe des Projektes angepaßt werden können. Die Sonderregelung des Abs. 2 war mit Rücksicht auf den kürzeren Bestand der Interimbauten notwendig. Die Ausführungsfristen sollen gewährleisten, daß von einer erteilten Baubewilligung tatsächlich Gebrauch gemacht wird und das Bauvorhaben auch tatsächlich zur Ausführung gelangt. Die Bauvollendungsfrist stellt die bisher fehlende Handhabe gegen "ewige Baustellen" dar. Aus begründetem Anlaß können die Fristen verlängert werden. Ein Ansuchen um Fristverlängerung nach Ablauf der Bauvollendungsfrist braucht nicht erwähnt werden, weil dann die Baubewilligung erloschen und für den konsenslosen Bau eine nachträgliche Bewilligung zu erwirken ist. Im Falle einer unverschuldeten Versäumnis der Vollendungsfrist greift § 71 AVG. 1950 mit der Einrichtung der Wiederinsetzung in den vorigen Stand Platz.

§§ 104 und 105: Für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens haftet der Bewilligungswerber gegenüber der Baubehörde in verwaltungsrechtlicher Hinsicht, denn er hat um die Bewilligung angesucht und ihm ist die Bewilligung erteilt worden. Darüber hinaus wird auch anderen Personen in verwaltungsstrafrechtlicher Hinsicht eine Haftung auferlegt. Der Landesgesetzgeber kann gemäß Art. 15 Abs. 9 B-VG. die zur Regelung eines Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auch auf dem Gebiet des gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 6 des B-VG. dem Bundesgesetzgeber vorbehaltenen Straf- und Zivilrechts treffen. Dadurch wäre die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen der Bauordnung landesgesetzliche Vorschriften über die zivil- und strafrechtliche Haftung zu erlassen. Der Verfassungsgerichtshof hat aber in ständiger Rechtsprechung zu Art. 15 Abs. 9 des B-VG. entschieden, daß landesgesetzliche Regelungen auf dem Gebiet des Zivil- und Strafrechtes nur zulässig sind, wenn sie zur Regelung des Gegenstandes unerlässlich sind (Verfassungsgerichtshof-Erkenntnisse Slg. Nr. 2537, 2595, 2658, 2934 u.a.). Rechtsvorschriften über die zivil- und strafrechtliche Haftung sind aber für die Regelung des Gegenstandes "Baurecht" nicht erforderlich. Wenn nämlich die Pflichten des Bewilligungswerbers, Planverfassers, Bauleiters usw. in der Bauordnung genau festgelegt werden, kann ihre Haftung nach den bestehenden bundesrechtlichen Regelungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechts ohne weiteres beurteilt werden. Gefahren für Personen und Sachen können durch verschiedene Maßnahmen wie Überdeckung, Abplankung, Umleitung des Fußgänger- oder Fahrzeugverkehrs u.ä. abgewendet werden. Auch gegen die vor

Allem mit Erd-, Instandsetzungs- und Abbrucharbeiten verbundene
Baubentwicklung kann wirksam Abhilfe geschaffen werden. Darüber
hinaus steht jedoch heute die Lärmbekämpfung an der Baustelle
im Vordergrund des Interesses, weil die Belästigung durch Lärm
schon als besonders unangenehm u. schädlich erwiesen hat. Die wirk-
same Lärmbekämpfung an der Baustelle ist jedoch weit kompli-
zierter als die Bekämpfung anderer Einwirkungen.

106: Im Abs. 1 wird in Verbindung mit der Anordnung, daß
vor einem bestimmten Zeitpunkt mit der Ausführung eines Vorhabens
nicht begonnen werden darf, der Begriff des "Baubeginns" geklärt.
Diese Klärung hat über den Abs. 1 hinaus auch noch für die Be-
deutung der Fristen gemäß § 103 grundlegende Bedeutung. Die Auf-
stellung der Baustellenerleichterung wird als Ausfluß der Bau-
bewilligung bezeichnet und ist daher nicht gesondert baube-
willigungspflichtig. Allerdings darf sie nur auf Baudauer, also
ab dem Erlangung der Bewilligung beginnend, angebracht werden. Mit
dem Beginn der Ausführung des Vorhabens steht auch die Notwendig-
keit im Zusammenhang, durch Aussteckung der Fluchtlinien und
die Zeichnung des Niveaus die für die Ausführung des Vorhabens
aus öffentlich-rechtlichen Gründen notwendigen Orientierungshilfen
zu schaffen. Da der Bewilligungswerber an die Fluchtlinie ge-
bunden ist, steht diese Anordnung auch im Vordergrund seines
Interesses.

107: Die Überwachung, zu welcher die Baubehörde gemäß § 108
verpflichtet ist, kann nur durchgeführt werden, wenn alle an
der Ausführung des Vorhabens Beteiligten verpflichtet sind,
den Zutritt zur Baustelle zu gewähren und Auskünfte zu erteilen.
In der Praxis werden die Erfüllungsgehilfen die wichtigsten Aus-
sichtspersonen sein, weil sie während der Arbeitszeiten immer
an der Baustelle sind.

§ 108: Die Baubehörde ist zur Überwachung der Ausführung eines Vorhabens verpflichtet und besitzt auch gemäß § 107 die Mittel, dieser Pflicht nachzukommen. Die Überprüfungen müssen nicht von der Behörde selbst ausgeführt werden, die zu manchen Arten von Überprüfungen gar nicht in der Lage ist. Daher wurde insofern eine differenziertere Regelung geschaffen, als der Baubehörde das Ermessen zusteht, die Überprüfungen selbst vorzunehmen oder sie anzordnen. Der Befund des Rauchfangkehrermeisters ist als Gutachten eines Sachverständigen zu qualifizieren.

§ 109: Die Regierungsvorlage sieht die wichtigste Aufgabe der Baupolizei in der Beseitigung der Mängel und nicht in der Beseitigung eines mangelhaften Bauwerkes. Die Beendigung eines Vorhabens soll nicht unterbunden, sondern gefördert werden. Nur wenn ein festgestellter Mangel nicht beseitigt wird, muß die Baubehörde mit stärkeren Mitteln eingreifen. Die Beseitigung hat sich jedoch zunächst nur auf die mangelhaften Teile zu beziehen, die Beseitigung eines ganzen Bauwerkes und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes ist nur anzuordnen, wenn eine andere Lösung unmöglich ist. Die Abs. 3 und 4 beziehen sich auf die konsenslose Ausführung von Vorhaben und auf konsenslos vorgenommene Abweichungen. Obgleich die konsenslose Ausführung eines Vorhabens der ausdrücklichen Anordnung des § 106 Abs. 1 widerspricht, soll auch in diesen Fällen rücksichtsvoll vorgegangen werden. Zwar ist die weitere Ausführung zu untersagen, doch ist ein nachträglich eingebrachtes Ansuchen um Bewilligung

zu überprüfen und nur dann die Herstellung des ursprünglichen Zustandes anzuordnen, wenn keine Bewilligung erteilt werden kann. Diese Bestimmungen stehen noch im Abschnitt über das Bauverfahren; daher ist auf konsenslos bereits fertiggestellte Baulichkeiten § 113 Abs. 2 Z. 3 anzuwenden.

§§ 110 und 111: Der Bewilligungswerber hat der Baubehörde die Vollendung des Vorhabens in allen Fällen der §§ 92 und 93 anzuzeigen, weil der Termin der Bauvollendung rechtlich von Bedeutung ist. Gemäß § 103 Abs. 1 erlischt nämlich das Recht aus der Bewilligung ~~und der Kenntnisnahme der Bau-~~ ~~anzeige,~~ wenn das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet wurde. Die Endbeschau ist ein wesentlich notwendiger Akt, um die Übereinstimmung der Ausführung mit der rechtskräftigen Baubewilligung, an die auch die Baubehörde gebunden ist, festzustellen. Nur in bestimmten Fällen ist sodann die Erlassung einer Benützungsbewilligung vorgeschrieben, während in den übrigen Fällen die Baubehörde bloß durch einen Aktenvermerk das Verfahren abschließen kann. Aus Vereinfachungsgründen braucht in den Fällen des § 93 Z. 3 und 4 keine Verhandlung anberaumt werden, sondern es genügt die Nachschau durch ein Gemeindeorgan, weil hier auch die Beiziehung eines Sachverständigen kaum erforderlich ist. In der Benützungsbewilligung können auch geringfügige Abweichungen von der Bewilligung gemäß § 100 genehmigt werden. Gehen die Abweichungen über das geringfügige Maß hinaus, so ist der § 100 Abs. 5 anzuwenden. Im § 111 Abs. 2 wird die Benützung vor Erteilung der Benützungsbewilligung ausdrücklich untersagt.

§§ 112 - 114: Die Bestimmungen dieses Abschnittes gelten für sämtliche Baulichkeiten ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt ihrer Errichtung. Die "Bauüberwachung" im Sinne dieser §§ ist daher von der Überwachung der Bauausführung gemäß §§ 107 bis 109 zu unterscheiden. Die Instandhaltungspflicht trifft den Eigentümer der Baulichkeit. Zur Instandhaltung eines Objektes kann der Eigentümer von der Baubehörde durch Bescheid gezwungen werden. In § 113 ist die Möglichkeit einer behördlichen Abbruchverfügung vorgesehen. Sie entspricht etwa dem bisherigen Demolierungsauftrag und ist als Ergänzung zum § 92 Abs. 1 Z. 7 gedacht, sofern der Eigentümer eines abbruchreifen Objektes nicht um die Bewilligung zum Abbruch ansucht. Mängel der äußeren Gestaltung wurden ebenfalls als Anlaß für Bauaufträge vorgesehen, weil die Beseitigung grober Verunstaltungen des Orts- und Landschaftsbildes wesentlich im öffentlichen Interesse liegt. In diesem Abschnitt mußte auch auf Sofortmaßnahmen bei Gefahr im Verzug Bedacht genommen werden. In der Regelung des § 114 wird an den § 57 AVG. 1950 angeknüpft. Für die Bemessung der Vergütung ist wiederum das Raumordnungsgesetz sinngemäß anzuwenden. Der Baubehörde muß die Handhabe gegeben werden, den Bauzustand aller Baulichkeiten zu überwachen und jederzeit zu überprüfen. Daher ist der Zutritt zu dulden und sind Auskünfte aller Art zu geben.

§ 115: Im Strafparagrafen sind die Tatbestände taxativ aufgezählt, sodaß eine Plankettstrafnorm vermieden wird. Da das

Verwaltungsstrafverfahren nicht zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zählt, ergibt sich eine andere Kompetenzverteilung. Es wurde eine generelle Übertragung der Agenden in erster Instanz an die Gemeinde vorgesehen und damit die bisherige Praxis beibehalten. Da sich die Anwendung der primären Arreststrafe sowie die Strafbemessung überhaupt schon aus dem Verwaltungsstrafgesetz 1950 ^{erhält} ergeben, waren nur die beiden besonders erschwerenden Umstände festzulegen, die eine Kumulierung der beiden Strafarten erlauben. Der Strafrahmen war unter Bedachtnahme auf die möglichen Ausmaße der Übertretungen, die hiebei berührten Wertverhältnisse und eine allgemeine Relation mit anderen Verwaltungsstrafbestimmungen festzulegen.

§§ 116 und 117: Die Bestimmung der zuständigen Baubehörden erfolgt gemäß der geltenden Verfassungslage. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde auf die Möglichkeit einer Vorstellung gegen Entscheidungen des Gemeinderates hingewiesen. Da für Bauvorhaben, welche sich über die Gebiete mehrerer Gemeinden erstrecken (z.B. Wasserversorgungsanlage), nach der Verfassungslage keine anderen Behörden zuständig gemacht werden dürfen, war vom Genehmigungsvorbehalt des Art. 119 a Abs. 8 B-VG. Gebrauch zu machen, weil nur dadurch die jedenfalls betroffenen überörtlichen Interessen gewahrt werden können und eine Koordinierung der einzelnen baubehördlichen Entscheidungen erzielt wird.

Bei der ausdrücklichen Bezeichnung der Agenden des eigenen

Wirkungsbereiches waren alle Abschnitte, ausgenommen Strafsachen, Bundesbauten und Zulassungen, anzuführen. In allen jenen Fällen, die nach Art. 118 B-VG. in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, entscheidet die Gemeinde gemäß Art. 118 Abs. 4 des B-VG. durch ihre eigenen Organe, ohne daß ein Rechtszug an eine Behörde außerhalb der Gemeinde zulässig wäre. Durch Art. 119 a Abs. 5 B-VG. wurde die sogenannte Vorstellung eingeführt. Sie ist nach Erschöpfung des innergemeindlichen Instanzenzuges gemäß den Vorschriften des B-VG. an die Aufsichtsbehörde zu richten. In Übereinstimmung damit hat das niederösterreichische Gemeinderecht die Vorstellung gegen Bescheide des Gemeinderates an die Landesregierung eingeführt, gegen Bescheide des Stadtsenates einer Stadt mit eigenem Statut aber keine Vorstellung zugelassen. Eigenartigerweise hat der Verfassungsgesetzgeber den Grundsatz der Gemeindeautonomie auch für jene Fälle gelten lassen, in denen die Gemeinde Partei in einem von ihr geführten Verfahren ist. Die Gemeinden werden daher nicht selten in die Lage versetzt werden, Richter in eigener Sache zu sein, obgleich dies einem fundamentalen Rechtsgrundsatz widerspricht. Der Landesgesetzgeber hat, ohne mit der Verfassung in Konflikt zu geraten, vorgesehen, daß die Aufsichtsbehörde in den im § 116 Abs. 4 genannten Fällen geladen wird. Damit hat der Landesgesetzgeber die Ermächtigung des Art. 119 a Abs. 4 ausgeschöpft.

§ 118: Die besonderen Bestimmungen für das Verfahren nach der Bauordnung wurden hier systematisch zusammengefaßt. Es

handelt sich hierbei um eine Verkürzung der Frist für die Entscheidungspflicht, die Bedrohung einzelner schwerer Verfahrensmängel mit Nichtigkeit und die Unzulässigkeit mündlicher Erledigungen in Bausachen. Gemäß § 68 Abs. 4 lit. d AVG. 1950 können Bescheide als nichtig aufgehoben werden, wenn sie durch eine Verwaltungsvorschrift mit Nichtigkeit bedroht werden. Verschiedene Bauordnungen haben die Nichtigkeitsdrohung ganz allgemein ausgesprochen, hier ist sie auf bestimmte Fälle beschränkt und überdies zeitlich mit dem Beginn der Durchführung des Vorhabens begrenzt. Diese Präklusion mußte im Interesse der Erhaltung der Rechtskraft eines Bescheides vorgesehen werden. Jedem Grundstückseigentümer wurde ohne weitere Voraussetzung das Recht auf Erlassung eines Feststellungsbescheides eingeräumt, ob auf seinem Grundstück eine Bebauung zulässig ist oder ein Bauverbot besteht. Um ein einwandfreies Bauverfahren abzuwickeln, wurde auf den Kreis der Parteien und die Notwendigkeit der Bescheidzustellung hingewiesen, weil die Einhaltung dieser Verfahrensbestimmung späteren Einwendungen und Streitigkeiten den Boden entzieht. Vor allem aber war endlich ein Katalog der wichtigsten Gründe für subjektiv-öffentliche Rechte aufzustellen, damit eine Anrainerposition näher determiniert wird.

§ 119: Da die Entscheidungen in Bausachen von den betroffenen Liegenschaften nicht getrennt werden können, war auf den Umfang der dinglichen Wirkung der baubehördlichen Entscheidungen hinzuweisen.

§ 120: In Anpassung an das Raumordnungsgesetz werden die Gemeinden verpflichtet, bis zum selben Zeitpunkt, ^{zu dem ein Flächenwidmungsplan zu erstellen ist} einen Bebauungsplan zu erlassen, weil technisch die Ausarbeitung gleichzeitig mit dem Flächenwidmungsplan erfolgen wird. In analoger Weise sind bisherige Regulierungspläne, welche ihrem Inhalte nach sowohl Flächenwidmungen als auch Regelungen der Bebauung enthalten, als vereinfachte Bebauungspläne gelten zu lassen. Damit nicht allenfalls fünf Jahre lang jegliche Bebauungsregelung fehlt, war die Festlegung der Straßenflucht- und der vorderen Baufluchtlinien innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes vorzuschreiben, weil zu diesem Zeitpunkt bereits zumindestens ein vereinfachter Flächenwidmungsplan nach dem Raumordnungsgesetz vorliegen muß. Für die Zeit bis zur Erlassung des endgültigen Bebauungsplanes war die Aufstellung zusätzlicher Kriterien für die Erteilung von Bewilligungen notwendig, damit jene Gemeinden, die nach den Bestimmungen der alten Bauordnung über keine Regulierungspläne verfügten, nicht dem völligen Bauverbot verfallen.

§ 121: Durch die Übergangsbestimmung werden bestehende Rechte gewahrt. Da nach dem neuen Gesetz Bewilligungen auf Widerruf unbekannt sind, wurden allfällige, derartige Rechte mit dem Termin fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes befristet, weil befristete Rechte nur auf die Dauer von höchstens fünf Jahren erteilt werden können.

Da die Bauvollendungsfrist neu eingeführt wurde, mußte auf im Bau befindlichen Vorhaben durch Festlegung einer zweijährigen Frist ab Inkrafttreten des Gesetzes Rücksicht

genommen werden, weil bei einer Berechnung nach dem neuen Gesetz ein Fristablauf schon bei Inkrafttreten des Gesetzes denkbar wäre. Für die nunmehr baubehördlich bewilligungspflichtigen Schottergruben, Lagerplätze, Kfz-Abstellplätze und Niveauänderungen war eine sechsmönatige Frist zur nachträglichen Antragstellung vorzuschreiben, damit die Anlage zunächst weiter betrieben werden darf, ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Entscheidung der Baubehörde. Die Anwendung von Vorschriften der alten Bauordnung auf anhängige, in erster Instanz bereits abgeschlossene Verfahren beschränkt sich auf die materiell-rechtlichen Bestimmungen, weil den Zuständigkeitsregelungen schon durch die neue NÖ.Gemeindeordnung derogiert wurde.

§ 122: Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 31. 12. 1969 wird die Übereinstimmung mit der Frist in § 5 Abs. 3 B-VG. Nov. 1962, BGBl.Nr. 205, in der Fassung BGBl.Nr. 274/1968, hergestellt. Eine längere Frist zwischen Verlautbarung und Inkrafttreten ermöglicht auch ein eingehendes Studium des Gesetzeswerkes durch den befaßten Personenkreis und eine eingehende Instruktion der Gemeindebehörden. Dieser Zeitpunkt fällt auch mit jenem Termin zusammen, bis zu welchem in sämtlichen Gemeinden zumindestens ein vereinfachter Flächenwidmungsplan rechtswirksam erlassen sein muß.

Außer der Generalklausel waren aus Gründen der Rechtssicherheit jene älteren Gesetze ausdrücklich anzuführen, welche durch die neue Bauordnung aufgehoben werden und welche unberührt bleiben. In der Aufhebung des Wohnsiedlungsrechtes wird überdies ein alter Wunsch nach einer Verwaltungsvereinfachung erfüllt, weil dieser Materie in der Praxis schon längst keine Bedeutung mehr zukam.

Die NÖ. Landesregierung beehrt sich daher den Antrag zu stellen:

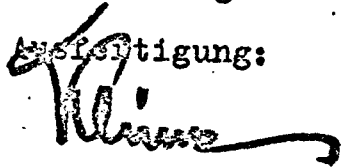
Der Hohe Landtag wolle die Vorlage der NÖ. Landesregierung über den Entwurf eines Gesetzes, mit dem eine Bauordnung für Niederösterreich erlassen wird (NÖ.Bauordnung), der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

Niederösterreichische Landesregierung:

Dr. T s c h a d e k

Landeshauptmannstellvertreter

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Klauer', written over the text 'der Ausfertigung:'.