

*1. Ansetzung*

Gesetz vom \_\_\_\_\_, mit dem eine  
Bauordnung für Niederösterreich erlassen wird (NÖ.Bauordnung).

Der Landtag von Niederösterreich hat beschlossen:

## Abschnitt I. Raumplanung

### Allgemeines

§ 1. (1) Jede Gemeinde hat gemäß den Bestimmungen dieses Abschnitts eine Raumplanung vorzunehmen.

(2) Im Interesse des Gemeinwohles ist mit den Mitteln der Raumplanung eine geordnete Entwicklung des Planungsgebiets zu gewährleisten. Bei Durchführung der Raumplanung im Sinn dieses Abschnitts sind unter möglicher Wahrung der Interessen der Grundeigentümer in zusammenfassender Vorsorge die natürlichen Gegebenheiten, die wirtschaftlichen, gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Interessen, die Verkehrsbedürfnisse, die Natur- und Kunstdenkmale sowie das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

(3) Die Raumplanung ist in fachmännischer Weise und im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinde vorzunehmen. Die Landesregierung hat den Gemeinden bei der Vornahme der Raumplanung auf deren Ersuchen fachliche Hilfe zu gewähren.

§ 2. Grundlage für die Raumplanung ist der Bestandsplan. Maßnahmen der Raumplanung sind Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Bausperren und Bauverbote sind Hilfsmittel zur Durchführung der Raumplanung.

### Bestandsplan

§ 3. Als Grundlage für die Herstellung des Bestandsplanes sind folgende Bestandsaufnahmen vorzunehmen: Geländeform, Untergrundbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse, Klima, Bevölkerung, Bodennutzung und Baubestand, Verkehrslage, Energieversorgung, Wassergewinnung und Abwasserbeseitigung, Einrichtungen der Verwaltung, Justiz, des Unterrichts-,

Kultur- und Gesundheitswesens, freie Berufe, Betriebe des Handels, Gewerbes, Geldwesens, der Industrie, sowie Regelungen überörtlicher Planungsgewalten.

§ 4. (1) Das Ergebnis der Bestandsaufnahmen ist im Bestandsplan darzustellen.

(2) Der Bestandsplan bildet jeweils die Grundlage für Erlassung oder Abänderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

#### Flächenwidmungsplan

§ 5. (1) Im Flächenwidmungsplan sind die zulässigen Verwendungszwecke für alle Grundstücke eines Gemeindegebietes festzulegen. Für übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes können verschiedene Widmungen festgelegt werden.

(2) Überörtliche Planungen auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen sind zu berücksichtigen.

(3) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung der Pläne, insbesondere den Maßstab, die äußere Form, das Material und die Planzeichen, werden durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.

§ 6. (1) Im Flächenwidmungsplan sind folgende Widmungen festzulegen: Bauland und Grünland. Diese Widmungen sind so festzulegen, daß nach Möglichkeit eine funktionelle Gliederung des Planungsgebietes erreicht und eine Beeinträchtigung der Bevölkerung, insbesondere durch Rauch, Lärm, Abwässer und dgl. vermieden wird. Für das Bauland ist außerdem die Dichte der Bebauung (§ 8) festzulegen.

(2) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen:

1. Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungsmaßnahmen für eine besondere Nutzung gewidmet sind (Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, Versorgungs-

- anlagen von überörtlicher Bedeutung und dgl.);
2. Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen bestehen (Natur-Schutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Hochwasserabflußgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Bauverbots-, Gefährdungs- und Feuerbereiche von Eisenbahnen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Schutzstreifen für ober- oder unterirdische Leitungen, Bruchgebiete von Bergbauen und dgl.).

(3) Grundflächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (Grundwasserstand, Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungenügende Besonnung und dgl.) für die Bebauung nicht eignen oder deren Aufschließung oder Sanierung unwirtschaftliche Aufwendungen erforderlich machen würde, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

§ 7. (1) Im Bauland sind, sofern die örtlichen Gegebenheiten und Verhältnisse es erfordern und unter Beachtung des § 6 Abs.1 letzter Satz, gesondert auszuweisen:

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind; die Errichtung von Nebengebäuden, die dem Bedarf der Bewohner dienen, ist zulässig;
2. Geschäftsgebiete, die für Verwaltungsgebäude und andere öffentliche Bauten, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Einrichtungen des Fremdenverkehrs sowie Versammlungs- und Vergnügungsstätten bestimmt sind;
3. Gemischte Baugebiete, die für Gebäude, Bauwerke und Anlagen gemäß Z.1 und 2 bestimmt sind. In solchen Gebieten dürfen jedoch nur solche Gebäude, Bauwerke und Anlagen errichtet werden, durch deren Nutzung und Betrieb aller Voraussicht nach
  - a) das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß an Gefährdung und Belästigung der Nachbarn nicht überschritten und
  - b) der Straßenverkehr nicht übermäßig belastet wird;

4. Industriegebiete, die für Betriebsgebäude, die dazugehörigen Bauwerke und Anlagen sowie für die notwendigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bestimmt sind;
5. Dorfgebiete, die für Gebäude, Bauwerke und Anlagen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Gebäude, Bauwerke und Anlagen des Fremdenverkehrs, die sich dem Charakter eines Dorfes anpassen, bestimmt sind;
6. Gebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen, die für Gebäude, Bauwerke und Anlagen zur Erholung der ansässigen Bevölkerung oder der Fremden bestimmt sind. Dazu gehören insbesondere Ferienheime, Kuranstalten, Spiel- und Sportanlagen sowie als bauliche Einheit geplante und für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt bestimmte Wochenendhausgebiete.

(2) Das Bauland kann in verschiedene Zonen unterteilt werden, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Aufschließung geplant ist.

(3) In den in Abs.1 Z.2, 4, 5 und 6 aufgezählten Gebieten dürfen nur solche Wohngebäude errichtet werden, die mit Rücksicht auf die Widmung vorhanden sein müssen.

(4) Im Bauland dürfen Gebäude, Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die der Versorgung der Bevölkerung mit den Gegenständen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes dienen.

(5) Gebäude, Bauwerke und Anlagen für die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie andere Gebäude, Bauwerke und Anlagen für den Gemeinbedarf sind in allen Teilen des Baulandes zulässig.

§ 8. (1) Für das Bauland ist unter Berücksichtigung der angestrebten Verteilung der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung die Dichte der Bebauung festzulegen. Die Dichte ist als Geschoßflächendichte (Abs.2 und 3) oder als Baumassendichte (Abs.4 und 5) zu berechnen.

(2) Die Geschoßflächendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Gesamtgeschoßfläche und der Fläche des Bauplatzes. Als Gesamtgeschoßfläche eines Gebäudes gilt die Summe der Grundflächen der Vollgeschoße und der ausgebauten Dachgeschoße, gerechnet von den äußeren Begrenzungen der Außenwände.

(3) Folgende Geschoßflächendichten können festgelegt werden:

1. Für Wochenendhausgebiete höchstens 0,1;
2. für Wohngebiete, die zur Errichtung von Einfamilien- und Kleinwohnungshäusern in offener Randbebauung oder freier Anordnung der Gebäude bestimmt sind, und für Dorfgebiete höchstens 0,8;
3. für Wohngebiete, ausgenommen Z.2, für gemischte Baugebiete und Gebiete für Erholung und Fremdenverkehr, ausgenommen Wochenendhausgebiete, höchstens 1,2;
4. für Geschäftsgebiete höchstens 2,5.

(4) Die Baumassendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Baumasse und der Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse eines Gebäudes gilt der umbaute Raum oberhalb des Geländes, umschlossen von der äußeren Fläche der Außenwände und der Dachhaut.

(5) Für Industriegebiete kann eine Baumassendichte von höchstens 10 festgelegt werden, für Betriebsgebäude in gemischten Baugebieten eine Baumassendichte von höchstens 6.

(6) Für öffentliche Gebäude und Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen, gelten die Bestimmungen der Abs.2 bis 5 sinngemäß, doch darf eine Baumassendichte von 6 nicht überschritten werden.

§ 9. (1) Als Grünland sind solche Flächen vorzusehen, die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Bäder, Kur- und

Sportanlagen, Friedhöfe, Ablagerungsstätten und dgl. bestimmt sind. Alle Flächen des Grünlands, die nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, müssen im Flächenwidmungsplan gesondert ausgewiesen werden.

(2) Das Grünland ist von der Bebauung freizuhalten, jedoch dürfen solche Gebäude, Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die dem Zweck der Widmung nicht widersprechen.

(3) Ödland und alle anderen nicht als Bauland oder Verkehrsflächen bestimmten Flächen gehören zum Grünland.

§ 10. (1) Der Bürgermeister hat die beabsichtigte Erlassung eines Flächenwidmungsplanes in der Gemeinde ortsüblich mit der Aufforderung kundzumachen, geplante Grundteilungen und Bauvorhaben innerhalb von vier Wochen bekanntzugeben. Gleichzeitig ist das Amt der Landesregierung von der beabsichtigten Erlassung eines Flächenwidmungsplanes zu benachrichtigen.

(2) Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist vor der Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Der Auflegung hat eine ortsübliche Kundmachung, ihre Verlautbarung in den Amtlichen Nachrichten der Niederösterreichischen Landesregierung und im Amtsblatt der Bezirksverwaltungsbehörde voranzugehen. Das Amt der Landesregierung ist von der Auflegung des Flächenwidmungsplanes zu verständigen.

(3) Jeder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Flächenwidmungsplan bezieht, ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist bei der Gemeinde begründete schriftliche Einwendungen einzubringen. Auf die Bestimmungen dieses Absatzes ist in der Kundmachung gemäß Abs. 2 ausdrücklich hinzuweisen.

§ 11. (1) Der Gemeinderat beschließt den Flächenwidmungsplan. Er hat die gemäß § 10 Abs.3 eingebrachten Einwendungen in Erwägung zu ziehen.

(2) Der Flächenwidmungsplan samt den erforderlichen Erläuterungen ist der Landesregierung in vierfacher Ausfertigung unter Anschluß einer Niederschrift über die Beschlußfassung sowie der Einwendungen unverzüglich zur Genehmigung vorzulegen.

(3) Die Genehmigung ist mit Bescheid zu versagen, wenn der Flächenwidmungsplan

1. gesetzwidrig ist oder
2. dem Entwicklungsprogramm widerspricht oder
3. eine im überörtlichen Interesse gelegene Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinden beeinträchtigt oder
4. zu seiner Durchführung einen finanziellen Aufwand erfordern würde, durch den
  - a) der Haushaltsausgleich der Gemeinde gestört oder
  - b) die Erfüllung der gesetzmäßigen Aufgaben oder der privatrechtlichen Verpflichtungen der Gemeinde gefährdet würde.

(4) Liegt ein Versagungsgrund vor, hat die Landesregierung dies der Gemeinde mitzuteilen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer mindestens mit acht Wochen bemessenen Frist zu geben.

(5) Die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes erfolgt mit Bescheid der Landesregierung. Die Genehmigung ist in den Amtlichen Nachrichten der Niederösterreichischen Landesregierung zu veröffentlichen.

(6) Innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Genehmigungsbescheides ist der Flächenwidmungsplan unter Hinweis auf die Genehmigung durch die Landesregierung nach den Bestimmungen der NÖ.Gemeindeordnung oder der Stadtrechte kundzumachen.

(7) Der gültige Flächenwidmungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten. Je eine mit einer Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes wird beim Amt der Landesregierung, bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde und beim zuständigen Bezirksgericht aufbewahrt.

§ 12. (1) Der Flächenwidmungsplan ist abzuändern, wenn dies

1. wegen der Erlassung oder Abänderung des Entwicklungsprogrammes oder
2. im Zuge der Vollziehung von Landes- oder Bundesgesetzen notwendig wird.

(2) Der Flächenwidmungsplan darf im übrigen nur abgeändert werden, wenn sich die Planungsgrundlagen, die im Zeitpunkt der Erlassung bestanden haben, infolge struktureller Veränderungen, des Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten in der Gemeinde wesentlich geändert haben.

(3) Bei der Abänderung des Flächenwidmungsplanes ist auf bestehende widmungsgemäße Nutzungen Bedacht zu nehmen. Im übrigen gelten die §§ 10 und 11 sinngemäß.

(4) Die Abänderung des Flächenwidmungsplanes hat keine Wirkung für Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung gemäß § 10 Abs.1 bereits anhängig waren.

(5) Der Flächenwidmungsplan darf nicht ersatzlos aufgehoben werden.

#### Bebauungsplan

§ 13. (1) Im Bebauungsplan sind die Einzelheiten für die Aufschließung und Bebauung der durch den Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmeten Teile des Gemeindegebietes festzulegen.

(2) Ein Bebauungsplan darf nur auf Grund eines Flächenwidmungsplanes erlassen werden und darf diesem nicht widersprechen. Überörtliche Planungen auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen sind zu berücksichtigen.

(3) Die Erlassung eines Bebauungsplanes kann für die gemäß § 7 Abs.2 vorgesehenen Zonen solange aufgeschoben werden, bis der für die Bebauung der Zone bestimmte Zeitpunkt eingetreten ist.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung der Pläne, insbesondere den Maßstab, die äußere Form, das Material und die Planzeichen werden durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.

§ 14. (1) Im Bebauungsplan sind folgende Einzelheiten festzulegen:

1. Die Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen, sowie die Höhenlage der Verkehrsflächen;
2. die Baufluchtlinien, das sind die Linien, die - ausgenommen die Fälle des § 47 - durch Gebäude nicht überschritten werden dürfen;
3. die Bauungsweise, das ist die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes;
4. die Bauhöhe, ausgenommen für Industriegebiete;
5. die Ausgestaltung der Verkehrsflächen, soweit sie nicht der bundesgesetzlichen Regelung unterliegt;
6. die Lage von öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen.

(2) Wenn es zur Erreichung des Zweckes der örtlichen Raumplanung erforderlich ist, können ferner im Bebauungsplan festgelegt werden:

1. Baufluchtlinien, an die im Baufall angebaut werden muß;
2. die Mindestgröße von Bauplätzen;
3. Größe und Ausgestaltung von Freiflächen;
4. nähere Vorschriften über die Abmessungen (bebaubare Fläche, Gebäudehöhe), Gliederung und äußere Gestaltung der Gebäude, Bauwerke und Anlagen (Fassaden, Anstriche, Dachform, Dacheindeckung, Einfriedung und dgl.);
5. Gemeinschaftsanlagen zum Einstellen oder Abstellen von Kraftfahrzeugen;
6. die Verpflichtung zur Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen.

(3) Im Bebauungsplan sind die im § 6 Abs.2 genannten Planungsmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen kenntlich zu machen.

§ 15. (1) Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die zur Errichtung von

1. Bauwerken und Anlagen für die Abwicklung des Verkehrs oder die Aufschließung des Baulandes und
2. Gebäuden, Bauwerken und Anlagen zur Erhaltung, zum Schutz und zur Benützung der in Z.1 genannten Einrichtungen sowie zum Schutz der Nachbarn gegen Belästigung bestimmt sind.

(2) Bei der Linienführung der Straßen ist die Beschaffenheit des Geländes zu berücksichtigen. Steigungen sollen gleichmäßig verteilt, Einschnitte und Dämme vermieden werden.

(3) Steigungen dürfen bei Durchzugsstraßen nicht größer als 8 %, bei den übrigen Straßen nicht größer als 12 % sein. Steigungen bis zu 16 % können vorgesehen werden, wenn eine andere Anlage der Straße wegen der Beschaffenheit des Geländes unmöglich ist.

(4) Sackgassen sind nur zulässig, wenn eine andere Art der Aufschließung nicht möglich ist. An ihren Enden müssen ausreichende Umkehrplätze liegen.

§ 16. Die geringste Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander hat zu betragen:

1. Für Durchzugsstraßen (d.s. Straßen, die dem allgemeinen Überlandverkehr dienen) 24 m;
2. für Verbindungsstraßen (d.s. Straßen, die dem regionalen Verkehr dienen) 15 m;
3. für Ortsstraßen (d.s. Straßen, die dem allgemeinen Ortsverkehr dienen) 12 m;
4. für Siedlungsstraßen (d.s. Straßen, die vor allem der Aufschließung des Baulandes dienen) 8,50 m.

§ 17. (1) Nach Art der Anordnung der Gebäude zu den Grenzen der Bauplätze können folgende Bebauungsweisen festgelegt werden:

1. Randbebauung, wenn die Gebäude mit oder ohne Vorgärten entlang der Verkehrsflächen zu errichten sind, und zwar:
  - a) geschlossene Randbebauung, wenn die Gebäude beiderseits der seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind, wobei Unterbrechungen im Bebauungsplan gefordert werden können;
  - b) offene Randbebauung, wenn nur die Errichtung von freistehenden Gebäuden oder solcher Gebäude zulässig ist, welche lediglich an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut sind.
2. Freie Anordnung der Gebäude.

(2) Bei offener Randbebauung und bei freier Anordnung der Gebäude kann zur Pflege des Ortsbildes die Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen begrenzt werden.

(3) Für Industriegebiete ist keine Bauungsweise festzusetzen; die Bestimmungen des § 20 Abs.1 bleiben unberührt.

§ 18. (1) Unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschoßflächendichte ist die zulässige Höhe von Gebäuden, Bauwerken und Anlagen zu bestimmen. Sie darf nicht mehr betragen als das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes von der an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Baufluchtlinie. Bei ungleichem Abstand der Baufluchtlinien gilt das mittlere Maß.

(2) Die gemäß Abs.1 festgelegten Höhen gelten nicht für Monumentalbauten und Gebäude, Bauwerke und Anlagen, die technischen Zwecken dienen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 19. (1) In den Vorschriften über die Ausgestaltung der Verkehrsflächen sind insbesondere die Fahrbahn- und Gehsteigbreiten festzulegen. Die geringste Fahrbahnbreite beträgt 6 m, die geringste Gehsteigbreite 1,25 m.

(2) Ausgänge, Ausfahrten oder Einmündungen können aus Gründen der örtlichen Raumplanung verboten oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden.

§ 20. (1) Bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß einer Grundfläche können aus Gründen der Hygiene oder zur Pflege des Ortsbildes von der Bebauung ausgenommen und als Frei- oder Grünflächen bestimmt werden.

(2) Für Frei- und Grünflächen, die zu einer städtebaulichen Einheit gehören, kann eine bestimmte einheitliche Gestaltung vorgeschrieben werden. Die Kosten für diese Gestaltung dürfen in keinem offenbaren Mißverhältnis zum Wert des Bauplatzes stehen.

§ 21. (1) Der Bürgermeister hat die beabsichtigte Erlassung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde ortsüblich mit der Aufforderung kundzumachen, geplante Grundteilungen und Bauvorhaben innerhalb von vier Wochen bekanntzugeben. Gleichzeitig ist das Amt der Landesregierung von der beabsichtigten Erlassung eines Bebauungsplanes zu benachrichtigen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vor der Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Der Auflegung hat eine ortsübliche Kundmachung, ihre Verlautbarung in den Amtlichen Nachrichten der Niederösterreichischen Landesregierung und im Amtsblatt der Bezirksverwaltungsbehörde voranzugehen. Das Amt der Landesregierung ist von der Auflegung des Bebauungsplanes zu verständigen.

(3) Jeder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Bebauungsplan bezieht, ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist bei der Gemeinde begründete schriftliche Einwendungen einzubringen. Auf die Bestimmungen dieses Absatzes ist in der Kundmachung gemäß Abs.2 ausdrücklich hinzuweisen.

§ 22. (1) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan. Er hat die gemäß § 21 Abs.3 eingebrachten Einwendungen in Erwägung zu ziehen. Der Bebauungsplan ist nach den Bestimmungen der NÖ.Gemeindeordnung oder der Stadtrechte kundzumachen.

(2) Der Bebauungsplan samt den erforderlichen Erläuterungen ist der Landesregierung in dreifacher Ausfertigung unter Anschluß einer Niederschrift über die Beschlußfassung sowie der Einwendungen unverzüglich vorzulegen. Der Bebauungsplan ist mit einer Kundmachungsklausel zu versehen.

(3) Die Landesregierung hat einen gesetzwidrigen Bebauungsplan oder gesetzwidrige Teile desselben nach Anhörung der Gemeinde durch Verordnung aufzuheben und der Gemeinde die Gründe für die Aufhebung gleichzeitig mit Erlassung der Verordnung mitzuteilen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß Abs.1, zweiter Satz, in der Gemeinde kundzumachen.

(4) Der gültige Bebauungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten. Je eine mit **einer** Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Bebauungsplanes wird beim Amt der Landesregierung und bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde aufbewahrt.

§ 23. (1) Der Bebauungsplan ist abzuändern, wenn dies infolge der Abänderung des Flächenwidmungsplanes notwendig wird.

(2) Der Bebauungsplan darf im übrigen nur abgeändert werden, wenn sich die Planungsgrundlagen, die im Zeitpunkt der Erlassung bestanden haben, infolge struktureller Veränderungen, des Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten in der Gemeinde wesentlich geändert haben.

(3) Bei der Abänderung des Bebauungsplanes ist auf bestehende widmungsgemäße Nutzungen Bedacht zu nehmen.

(4) Die Abänderung des Bebauungsplanes hat keine Wirkung für Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung gemäß § 21 Abs.1 bereits anhängig waren.

§ 24. Für überwiegend bebaute Gebiete (Altstadtgebiete und Ortskerne) kann bei Erlassung der Bebauungspläne so weit von den Bestimmungen der §§ 16 bis 20 abgewichen werden, als es zur Bewahrung des Ortsbildes und des Charakters der Bebauung unbedingt notwendig ist.

#### Bausperren

§ 25. (1) Zur Erlassung und Abänderung von Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan kann der Gemeinderat durch Verordnung eine Bausperre erlassen.

(2) Wird die Bausperre im Zusammenhang mit der Abänderung eines Flächenwidmungsplanes erlassen, finden die Bestimmungen der §§ 10 Abs.1, 11 und 12 Abs.4, wird sie im Zusammenhang mit der Abänderung eines Bebauungsplanes erlassen, finden die Bestimmungen der §§ 21 Abs.1, 22 und 23 Abs.4 sinngemäß Anwendung.

(3) Die Bausperre tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist einmal für ein Jahr verlängert werden.

(4) Die Bausperre hat die Wirkung, daß

1. Bescheide gemäß den §§ 27 Abs.1, 35 Abs.1, 36 Abs.3, 52 und 53 nicht erlassen werden dürfen, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet wäre;
2. bauliche Herstellungen gemäß den §§ 52 und 53 spätestens vier Wochen vor ihrem Beginn der Baubehörde angezeigt werden müssen. Sie sind von der Baubehörde zu untersagen, wenn ihre Ausführung den Zweck der Bausperre gefährden könnte.

## Bauverbote

§ 26. (1) Im Bauland oder in Teilen desselben besteht Bauverbot, wenn die Verkehrsfläche, durch die ein Bauplatz abgeschlossen wird, verkehrstechnisch nicht ausreicht oder mit dem Straßennetz noch nicht in Verbindung steht.

(2) Im Grünland besteht Bauverbot,  
wenn

1. die Zugänglichkeit des Bauplatzes weder gegeben ist noch geschaffen werden kann,
2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt sind oder
3. die Gebäude durch Schnee- oder Steinlawinen, Hochwasser, Steinbrüche und dgl. gefährdet wären.

## Abschnitt II. Bodenrecht

### Grundteilung

§ 27. (1) Im Bauland bedarf die Teilung von Grundstücken einer Bewilligung der Baubehörde.

(2) Die Bewilligungspflicht gemäß Abs.1 entfällt bei

1. Maßnahmen zur besseren Gestaltung des Baulandes nach den Vorschriften dieses Abschnittes und
2. Veränderungen, die auf Grund des § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr.3/1930, in der Fassung der Novelle BGBl.Nr.166/1961 vorgenommen werden.

§ 28. (1) Dem Ansuchen um Bewilligung der Grundteilung sind anzuschließen:

1. ein Grundbuchsuszug, der nicht älter als sechs Monate ist;
2. ein Teilungsplan mindestens in vierfacher Ausfertigung.  
Die Anzahl der weiteren Ausfertigungen hängt von der Zahl der betroffenen Grundeigentümer ab.

(2) Der Teilungsplan hat die Straßen- und Baufluchtlinien sowie in den Achsen der Verkehrsflächen Höhenkoten zu enthalten, ist mit dem Hinweis auf die Bewilligungspflicht gemäß § 27 Abs.1 auszustatten und muß im übrigen den gesetzlichen Vorschriften über die Vermessung bei Grundteilungen und die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen.

§ 29. (1) Über das Ansuchen um Bewilligung der Grundteilung ist innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Wird diese Frist nicht eingehalten, tritt die Rechtsfolge des § 73 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes - AVG.1950 ein.

(2) Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden.

(3) Die Bewilligung ist in einem schriftlichen Bescheid zu erteilen. Eine Ausfertigung des Teilungsplanes verbleibt bei der Gemeinde, die übrigen Ausfertigungen sind dem Bewilligungswerber mit einem Bewilligungsvermerk ausgestattet zurückzustellen.

(4) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn durch die Grundteilung Bestimmungen dieses Gesetzes verletzt werden. Sie ist insbesondere zu versagen, wenn

1. das Grundstück, auf welches sich das Ansuchen bezieht, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder
2. die Voraussetzungen des § 149 Abs.2 Z.1 oder 2 erfüllt sind oder
3. die im Teilungsplan ausgewiesenen Grundstücke
  - a) keine Bauplätze im Sinne des § 44 sind oder
  - b) nicht die gemäß § 14 Abs.2 Z.2 bestimmte Mindestgröße haben.

(5) Die Bewilligung der Grundteilung verliert die Wirksamkeit, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt ihrer Rechtskraft die grundbücherliche Durchführung beantragt wird.

§ 30. (1) Teilungen von Grundstücken, die der Bewilligungspflicht unterliegen, dürfen erst nach Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 27 Abs.1 grundbücherlich durchgeführt werden.

(2) Jeder Grundbuchsbeschuß über die bücherliche Durchführung einer Grundteilung im Bauland - ausgenommen die Fälle des § 27 Abs.2 - ist der Baubehörde zuzustellen.

(3) Die Baubehörde hat gegen einen Grundbuchsbeschuß, der dem Abs.1 widerspricht, das Rechtsmittel des Rekurses einzubringen.

#### Anliegerleistungen

§ 31. Jene im Bauland gelegenen Grundstücke oder Grundstücksteile, die nach den Straßenfluchtlinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören, sind aus Anlaß der Grundteilung kosten- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen und dem Straßenerhalter geräumt und frei von Bauten in der vorgeschriebenen Höhenlage zu übergeben.

§ 32. (1) Jene Grundstücke oder Grundstücksteile, die gemäß § 31 in das öffentliche Gut zu übertragen sind, müssen bis zur gedachten Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens aber bis zu 12 m, ohne Entschädigung abgetreten werden; für das Mehrausmaß ist der Grundeigentümer zu entschädigen.

(2) Eigentümer von Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und nichts oder nur einen Grundstücksteil, der nicht bis zur gedachten Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche reicht, ohne Entschädigung abtreten müssen, haben für jenen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, der zwischen ihrer Grundstücksgrenze und der gedachten Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, einen Beitrag zu leisten.

(3) Für das Verfahren sowie die Bemessung der Entschädigung und des Beitrages gemäß den Abs.1 und 2 gilt der § 10 des NÖ.Landesstraßengesetzes, LGBl.Nr.100/1956, sinngemäß.

§ 33. (1) Die Gemeinde hat aus Anlaß der Grundteilung einen Beitrag zu den Herstellungskosten der Fahrbahn, des Gehsteigs, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung einzuheben. Der Beitrag ist gleichzeitig mit der Bewilligung der Grundteilung vorzuschreiben und wird drei Monate nach Rechtskraft der grundbücherlichen Durchführung fällig.

(2) Der Beitrag wird aus dem Produkt von Berechnungslänge und Einheitssatz errechnet. Die Berechnungslänge ist um 25 % größer als die Seite eines mit dem durch die Teilung geschaffenen Bauplatz flächengleichen Quadrates.

(3) Der Einheitssatz ist die Summe der Herstellungskosten einer 3 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Straße pro Meter. Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine für die Dauer staubfreie Ausstattung vorzusehen. Der Einheitssatz ist durch Verordnung des Gemeinderates festzulegen.

(4) Im Einvernehmen mit der Gemeinde erbrachte Eigenleistungen zur Herstellung von Fahrbahn, Gehsteig, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung sind auf den Beitrag anzurechnen.

(5) Die Gemeinde hat die Höhe von Beiträgen gemäß Abs.1 nach Rechtskraft des Bescheides dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben. Das Grundbuchsgericht hat diese Beiträge ersichtlich zu machen.

(6) Die Gemeinde hat im Bauland eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche herzustellen, wenn bei einseitiger Bebauung für 70 %, bei zweiseitiger Bebauung für 50 % der Strecke, die zwischen dem Anschluß der vorgesehenen Verkehrsfläche an das bestehende Straßennetz und dem entferntesten Bauplatz an ihr liegt, die Beiträge gemäß Abs.1 fällig sind.

§ 34. (1) Die in den §§ 31 bis 33 vorgesehenen Anliegerleistungen sind - sofern sie nicht schon anlässlich der Grundteilung erbracht wurden - aus Anlaß der erstmaligen Bauführung gemäß § 52 Abs.1 Z.1, 2 oder 3 oder in den Fällen des § 33 bei bereits vollendeter Bauführung aus Anlaß der Errichtung der Anschließungsanlage, jedenfalls aber nur einmal zu erbringen. In diesen Fällen gelten die §§ 31 bis 33 sinngemäß.

(2) Die Bescheide, die auf Grund der §§ 31 bis 33 erlassen werden, haben dingliche Wirkung.

(3) Die Anliegerleistungen, die auf Grund des § 33 vorgeschrieben werden, sind Interessentenbeiträge von Grundstückseigentümern und Anrainern und dürfen nur für Herstellungen von Fahrbahn, Gehsteig, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung verwendet werden. Sie sind ausschließliche Gemeindeabgaben im Sinn des § 6 Z.5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948.

#### Vorschriften zur besseren Gestaltung von Bauland

§ 35. (1) Wird die Bebauung einzelner, benachbarter Grundstücke im Bauland durch ihre unzweckmäßige Gestalt verhindert, kann ein Grundstückseigentümer aus Anlaß einer Bauführung gemäß § 52 Abs.1 Z. 1, 2 oder 3 bei der Baubehörde die Verlegung von Grundstücksgrenzen beantragen.

(2) Die Verlegung von Grundstücksgrenzen ist nur zulässig, wenn

1. ein Bebauungsplan oder ein provisorischer Flächenwidmungsplan besteht;
2. die betroffenen Grundstücksteile unbebaut sind;
3. durch die Verlegung von Grundstücksgrenzen Bauplätze im Sinn der §§ 14 Abs.2 Z. 2 oder 44 geschaffen werden und keines der betroffenen Grundstücke seine Eignung als Bauplatz verliert;
4. die Verlegung von Grundstücksgrenzen nur kleinere Grundstücksteile betrifft, die zur Ergänzung eines Grundstücks

auf einen Bauplatz notwendig sind und selbständig nicht bebaut werden können;

5. für bestehende Gebäude, Bauwerke oder Anlagen kein bauordnungswidriger Zustand entsteht.

(3) Bei der Verlegung von Grundstücksgrenzen ist nach Möglichkeit ein Ausgleich zwischen den Grundstücksteilen, die abgetreten und jenen, die zugeteilt werden, herbeizuführen. Für Grundstücksteile, für die keine Ersatzflächen zugeteilt werden können, ist eine Entschädigung zu leisten, die auf Grund der Bestimmungen der §§ 41 und 42 festgesetzt wird.

§ 36. (1) Liegt zwischen der vorderen Grundstücksgrenze eines im Bauland gelegenen Grundstückes und der Straßenfluchtlinie eine fremde Grundfläche, die unbebaut ist und nicht selbständig bebaut werden kann (Baumaske), hat der Eigentümer des Bauplatzes diese Fläche aus Anlaß einer Bauführung gemäß § 52 Abs.1 Z. 1, 2 oder 3 zu erwerben.

(2) Liegt zwischen zwei im Bauland gelegenen Bauplätzen eine unbebaute Grundfläche, die nicht selbständig bebaut werden kann (Ergänzungsfläche), hat die Baubehörde den Grundeigentümer eines benachbarten Bauplatzes aus Anlaß einer Bauführung gemäß § 52 Abs.1 Z. 1 oder 2 zu verpflichten, diese zu erwerben.

(3) Grundstückseigentümer, die zum Erwerb von Baumasken oder Ergänzungsflächen verpflichtet sind, können - sofern die Verhandlung über den Kauf dieser Flächen abgelehnt oder über den Kaufpreis innerhalb angemessener Frist keine Einigung erzielt wurde - die Enteignung zu ihren Gunsten beantragen.

§ 37. (1) Anträgen auf Verlegung von Grundstücksgrenzen oder auf Enteignung von Baumasken oder Ergänzungsflächen sind anzuschließen:

1. Grundbuchsauszüge, die nicht älter als sechs Monate sind, von allen betroffenen Grundstücken;

2. ein Teilungsplan samt Straßen- und Baufluchtlinien mindestens in fünffacher Ausfertigung. Die Anzahl der weiteren Ausfertigungen hängt von der Zahl der betroffenen Grundeigentümer ab.

(2) Über Anträge gemäß Abs.1 ist eine mündliche Verhandlung abzuhalten. In dieser Verhandlung ist zu versuchen, Einverständnis zwischen den Parteien zu erreichen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden.

(3) Die Baubehörde hat dem Grundbuchsgericht die Einleitung des Verfahrens mitzuteilen. Die Einleitung des Verfahrens ist im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, daß Bescheide über Verlegung von Grundstücksgrenzen oder Enteignung von Baumasken oder Ergänzungsflächen gegen jede Person wirksam werden, für die im Range nach der Anmerkung ein bürgerliches Recht eingetragen wird.

§ 38. (1) Die Baubehörde hat über Anträge gemäß den §§ 35 Abs.1 und 36 Abs.3 in einem schriftlichen Bescheid zu entscheiden. In diesem Bescheid ist auch die Höhe der Entschädigung festzusetzen. Die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung kann im Verwaltungsweg nicht angefochten werden.

(2) Der Antragsgegner kann innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides über die Verlegung von Grundstücksgrenzen oder die Enteignung von Baumasken oder Ergänzungsflächen die Festsetzung der Entschädigung durch jenes Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Grundstück liegt, beantragen.

(3) Das Bezirksgericht hat über Anträge gemäß Abs.2 im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden. Mit dem Einlangen des Antrages beim Bezirksgericht tritt der Bescheid über die Entschädigung in dem Umfang, in welchem die Festsetzung durch das Gericht beantragt wurde, außer Kraft. Wird der Antrag zurückgezogen, tritt dieser Teil des Bescheides wieder in Kraft und kann das Gericht in dieser Sache nicht mehr angerufen werden.

§ 39. (1) Der rechtskräftige Bescheid über die Verlegung von Grundstücksgrenzen oder die Enteignung von Baumasken bzw. Ergänzungsflächen bildet die Grundlage für die bücherliche Durchführung des Eigentumsüberganges. Das Eigentumsrecht ist jedoch erst einzuverleiben, wenn die Entschädigung bezahlt oder bei Gericht hinterlegt worden ist.

(2) Die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens ist gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes zu **löschen**.

(3) Die Baubehörde hat Entscheidungen, mit welchen Anträge gemäß § 37 Abs.1 abgewiesen werden, dem Grundbuchsgericht mitzuteilen. Das Grundbuchsgericht hat auf Grund dieser Mitteilung die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens zu löschen.

§ 40. (1) Der Antragsgegner im Verfahren gemäß den §§ 37 bis 39 kann bei der Baubehörde die Aufhebung eines Bescheides über die Verlegung von Grundstücksgrenzen oder die Enteignung von Baumasken oder Ergänzungsflächen und Wiederherstellung der früheren Eigentumsverhältnisse begehren, wenn das Vorhaben, das den Grund für die Erlassung des Bescheides bildete, nicht innerhalb der im § 63 vorgesehenen Fristen begonnen und beendet wurde.

(2) Die Baubehörde hat dem Grundbuchsgericht die Einleitung des Verfahrens gemäß Abs.1 mitzuteilen. Die Einleitung des Verfahrens ist im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, daß ein Bescheid gemäß Abs.1 gegen jede Person wirksam ist, für die im Range nach der Anmerkung ein bücherliches Recht eingetragen wurde.

(3) Wird der Bescheid über die Verlegung von Grundstücksgrenzen oder die Enteignung von Baumasken oder Ergänzungsflächen aufgehoben, haben beide Teile die empfangene Leistung zurückzustellen. Keiner darf aus dem Schaden des anderen Gewinn ziehen. Dem Antragsgegner ist außerdem der durch die Folgen des Bescheides erlittene Schaden zu ersetzen. Für die Festsetzung der Entschädigung gilt § 38 Abs.2 und 3 sinngemäß.

(4) Für die Einverleibung des Eigentumsüberganges und die Löschung der Anmerkung der Einleitung des Verfahrens gilt § 39 sinngemäß.

#### Entschädigung

§ 41. (1) Der Antragsteller hat den Antragsgegner für alle durch die Verlegung von Grundstücksgrenzen oder die Enteignung von Baumasken oder Ergänzungsflächen verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB. schadlos zu halten. Der entgangene Gewinn ist nicht zu entschädigen.

(2) Die Entschädigung ist innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides über die Verlegung von Grundstücksgrenzen oder die Enteignung von Baumasken oder Ergänzungsflächen zu bezahlen oder bei jenem Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Grundstück liegt, zu hinterlegen; das gilt auch dann, wenn die Entscheidung des Bezirksgerichtes gemäß § 38 Abs. 2 beantragt wird. Weicht die Entscheidung des Bezirksgerichtes von der Entscheidung der Baubehörde ab, ist der Unterschiedsbetrag innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung nachzuzahlen oder zurückzustellen.

§ 42. (1) Die Höhe der Entschädigung ist nach dem Verkehrswert zu ermitteln. Durch die Abtrennung eines Grundstücksteiles entstandene Wertverminderungen des Restgrundstückes sind zu berücksichtigen.

(2) Bei der Bewertung werden nicht berücksichtigt:

1. der durch den Verlust einer vorschriftswidrigen Verwendung entstandene Nachteil;
2. werterhöhende Investitionen nach Einleitung eines Verfahrens, in welchem eine Entschädigung zuerkannt werden muß.

#### Grundeinlösung

§ 43. (1) Die Gemeinde hat über Antrag des Grundstückseigentümers jene Grundstücke oder Grundstücksteile einzulösen, die durch Maßnahmen der örtlichen Raumplanung so verkleinert oder

verändert werden, daß ihre Bebaubarkeit wesentlich vermindert wird.

(2) Für die Festsetzung der Entschädigung und deren Höhe gelten die §§ 38 Abs.2 und 3 und 42 sinngemäß.

(3) Fallen die Voraussetzungen für die Einlösung weg, sind die eingelösten Grundstücke oder Grundstücksteile dem früheren Eigentümer zu den Einlösungsbedingungen anzubieten.

### Abschnitt III. Bauplätze und ihre Ausnutzung

§ 44. (1) Bauplätze müssen

1. eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, daß auf ihnen Gebäude errichtet werden können, die den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen, und
2. an eine vorhandene oder vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

(2) Im Grünland genügt es, daß Grundstücke, die bebaut werden sollen, den Vorschriften des Abs.1 Z. 1 entsprechen und mit einer vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche eine verkehrstechnisch ausreichende und rechtlich gesicherte Verbindung haben.

(3) Bei geschlossener Randbebauung sollen die seitlichen Grundstücksgrenzen nach Möglichkeit im rechten Winkel zu den Straßenfluchtlinien verlaufen.

(4) Mehrere Wohngebäude auf einem Bauplatz müssen so gelegen sein, daß eine Grundteilung für jedes Wohngebäude möglich ist.

§ 45. Sofern im Bebauungsplan nicht größere Abstände vorgeschrieben sind und sich aus der festgesetzten Bauungsweise nicht anderes ergibt, muß bei freier Anordnung der Gebäude gegen die hintere Grundstücksgrenze von Mittelbauplätzen und gegen alle seitlichen Grundstücksgrenzen ein Streifen in der Breite der halben Gebäudehöhe an der Baufluchtlinie vermindert um 1 m von jeder Bebauung freigehalten

werden. Die Breite dieses Streifens hat jedoch gegen die hintere Grundstücksgrenze mindestens 5 m und gegen alle seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m zu betragen. Dasselbe gilt bei offener Randbebauung und bei Unterbrechungen der geschlossenen Randbebauung auch hinsichtlich der seitlichen Grundstücksgrenzen, an die nicht angebaut wird.

§ 46. (1) Die Höhe der Gebäude ist nach der Höhe der Gebäudefront an der Baufluchtlinie über dem verglichenen Gelände zu bemessen. Bei Randbebauung gilt als Geländehöhe die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen; weichen deren Höhenlagen voneinander ab, so ist die verglichene Höhe maßgebend; das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 3 m verglichen werden. Bei zurückgesetzten Geschoßen oder ausgebauten Dachgeschoßen ist die Deckenoberkante dieser Geschoße für die Gebäudehöhe maßgebend.

(2) Die Höhe anderer Bauwerke und Anlagen wird nach der Lage ihres obersten Punktes über dem verglichenen Gelände bemessen; untergeordnete Bauteile bleiben außer Betracht.

(3) Wenn es der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gebietet, hat die Baubehörde beim Anbau an ein bestehendes Gebäude zur Vermeidung sichtbar bleibender äußerer Brandwände Ausnahmen von der Gebäudehöhe vorzuschreiben.

§ 47. (1) Fallen Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie zusammen, kann die Baubehörde unter Bedachtnahme auf die Sicherheit von Personen und Sachen bei der Erteilung von Bewilligungen gemäß § 52 Abs. 1 Z. 1 und 2 folgende Vorbauten bewilligen:

1. Keller- und Grundmauern bis 20 cm;
2. Gebäudesockel bis 20 cm und bis zu einer Höhe von 2 m;
3. Vorlegstufen innerhalb des Sockelvorsprunges;
4. Umrahmungen, Zierverputz und andere Zierglieder bis 20 cm;
5. Gesimse, Dachvorsprünge und Wetterdächer bis 1 m;

6. Zu- und Ableitungen, die zu den Gebäuden, Bauwerken oder Anlagen gehören,
7. Luftschächte, Lichteinfallöffnungen, Kellereinwurfsöffnungen, Putzschächte und dgl.

(2) Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 können folgende Vorbauten über die Baufluchtlinie bewilligt werden:

1. gegen öffentliche Verkehrsflächen mit Erkern, Balkonen, Schutzdächern, Torvorbauten, Veranden, Freitreppen, Terrassen und dgl. auf die halbe Vorgartentiefe, jedoch bis höchstens 3 m und insgesamt auf ein Drittel der Gebäudelänge und mit gedeckten, seitlich offenen oder verglasten Eingängen bis zur Straßenfluchtlinie;
2. gegen die seitlichen Grundstücksgrenzen mit Schutzdächern über Eingängen, seitlich offenen oder verglasten Türvorbauten mit oder ohne Stiegen auf die halbe Breite des Seitenabstandes, jedoch bis höchstens 2 m;
3. gegen die hinteren Grundstücksgrenzen mit Erkern, Balkonen, Schutzdächern, Torvorbauten, Veranden, Freitreppen, Terrassen, Stiegenhäusern und dgl., jedoch bis höchstens 3 m und insgesamt auf zwei Drittel der Gebäudelänge sowie in einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrundgrenze.

(3) Die Bewilligung gemäß den Abs. 1 und 2 gilt nur für die Dauer des Bestandes des Gebäudes, Bauwerks oder der Anlage.

#### Abschnitt IV. Besondere Beschränkungen des Eigentumsrechts

§ 48. (1) Jeder Haus- und Grundeigentümer hat ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden, daß nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften an geeigneten Stellen auf seinem Grundstück oder an seinem Gebäude Tafeln zur Ortschafts- und Straßenbezeichnung sowie zur Bezeichnung der Lage von Versorgungsleitungen aufgestellt oder angebracht werden.

(2) Außerdem hat jeder Haus- und Grundeigentümer ohne Anspruch auf Entschädigung die Anbringung der öffentlichen Straßenbeleuchtung - ausgenommen jene von Bundesstraßen - zu dulden. Gebäude und Grundstücke dürfen nicht in Anspruch genommen werden, wenn dadurch die bestimmungsgemäße Benützung des Gebäudes oder Grundstücks wesentlich erschwert würde.

(3) Der Eigentümer ist mindestens vier Wochen vor der Inanspruchnahme seines Grundstücks oder Gebäudes schriftlich zu verständigen.

(4) Ist die vorübergehende Entfernung von Tafeln oder Bestandteilen der Straßenbeleuchtung notwendig, hat der Eigentümer dies der Baubehörde mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Handelt es sich dabei um Zeichen, die nicht von der Baubehörde angebracht wurden, hat die Baubehörde jene Stelle, die die Zeichen angebracht hat, unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 49. (1) Der Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm von der Baubehörde bekanntgegebenen Orientierungsnummern in der durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmen Art anzubringen.

(2) Der Eigentümer eines Miethauses ist verpflichtet, die Stiegenhäuser und die Wohnungen zu numerieren und zu kennzeichnen.

§ 50. (1) Der Eigentümer eines benachbarten Grundstücks hat das Betreten und die vorübergehende Benützung seiner Grundstücke oder Gebäude zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne, zur Durchführung von Bauvorhaben, zu Instandhaltungsarbeiten oder zur Beseitigung von Baugebrechen zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßigen Kosten durchgeführt werden können. § 48 Abs. 3 gilt sinngemäß.

(2) Können wegen eines Baugebrechens bei Gefahr im Verzug Menschen nur von benachbarten Bauwerken oder Liegenschaften aus gerettet werden, haben die Eigentümer und Benutzer der benachbarten Gebäude, Bauwerke, Anlagen oder Liegenschaften deren Betreten sowie die Vornahme notwendiger Veränderungen zu dulden.

(3) Wird die Inanspruchnahme verweigert, hat die Baubehörde über Notwendigkeit und Umfang der Benützung fremden Eigentums zu entscheiden.

(4) Nach Beendigung der Inanspruchnahme ist der frühere Zustand herzustellen und der Schaden, der trotz der Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht beseitigt werden konnte, von jenem zu ersetzen, zu dessen Gunsten die Inanspruchnahme erfolgte. Die Baubehörde hat die Entschädigung unter sinngemäßer Anwendung des § 41 festzusetzen.

§ 51. (1) Wird eine früher bestandene Straßenfluchtlinie zurückverlegt, ist - sofern nicht der § 34 Anwendung findet - bei jeder Bauführung gemäß § 52 Abs.1 Z.1, 2 oder 3 jener Teil des Bauplatzes, der vor der neuen Straßenfluchtlinie liegt, gegen Entschädigung in das öffentliche Gut abzutreten. Für die Bemessung der Entschädigung gilt der § 10 des NÖ.Landesstraßengesetzes sinngemäß. Wird dadurch die früher bestandene Straßenfluchtlinie vorverlegt, gilt der § 36 sinngemäß.

(2) Bei Änderungen der Höhenlage einer Verkehrsfläche, von denen die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden, Bauwerken oder Anlagen betroffen werden, haben sie die notwendigen Veränderungen an Grundstücken, Gebäuden, Bauwerken und Anlagen zu dulden. Die Baubehörde hat für diese Veränderungen unter sinngemäßer Anwendung des § 41 eine Entschädigung festzusetzen, die vom Straßenerhalter zu leisten ist.

(3) Zur Herstellung der Zugverhältnisse gemäß den §§ 97 Abs.3 und 100 Abs.4 notwendige Emporführungen und Verankerungen von Rauch-, Abgasfängen, Luft- oder Dunstleitungen sowie die Schaffung eines Zuganges zu diesen und ihrekehrung oder Reinigung hat der Eigentümer eines höheren Nachbargebäudes zu dulden. Die Höhe der Entschädigung hierfür ist nach den Bestimmungen des § 41 zu bemessen.

(4) Alle Veränderungen am Dach eines Gebäudes, die gemäß § 77 Abs.2 vorgeschrieben werden, sind vom Eigentümer dieses Gebäudes zu dulden. Für vermögensrechtliche Nachteile aus der geduldeten Veränderung ist Entschädigung zu leisten. Die Höhe der Entschädigung ist nach den Bestimmungen des § 41 zu bemessen.

#### Abschnitt V. Bauverfahren

§ 52. (1) Einer Bewilligung der Baubehörde bedürfen:

1. Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden;
2. die Errichtung anderer Bauwerke und Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen entstehen oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
3. die Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen im Bauland;
4. die Aufstellung von Maschinen oder anderen Gegenständen in Gebäuden, wenn durch Belastung oder Erschütterung die Festigkeit tragender Bauteile beeinflusst werden kann;
5. der Abbruch von Gebäuden und anderen Bauwerken; die Entfernung von Anlagen;
6. die Instandsetzung von Gebäuden sowie die Abänderung oder Instandsetzung anderer Bauwerke und Anlagen, wenn die Festigkeit tragender Bauteile, die Feuersicherheit, die sanitären Verhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild beeinflusst oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
7. die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, Gebäudeteilen und einzelnen Räumen;
8. die Aufstellung von Werbeanlagen.

(2) Die Bewilligungspflicht besteht ohne Rücksicht darauf, für welchen Zeitraum Gebäude, Bauwerke oder Anlagen errichtet und ob sie mit dem Grundstück fest verbunden werden.

(3) Bei Vorhaben gemäß Abs. 1 Z. 2 und 3 sind Straßenfluchtlinien, durch welche früher bestandene Straßenfluchtlinien zurückverlegt werden, nur dann einzuhalten, wenn Gebäude nicht abgebrochen werden müssen.

§ 53. Einer Bewilligung der Baubehörde bedürfen außer den im § 52 aufgezählten Fällen:

1. Die Veränderung der Höhenlage eines im Bauland gelegenen Grundstückes, wenn dadurch die Bebaubarkeit beeinflusst oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
2. die Anlage von Steinbrüchen, Sand-, Kies- und Lehmgruben sowie deren Ausfüllung, die Anlage von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden sowie andere Abgrabungen und Anschüttungen von mehr als einem halben Meter Höhe;
3. die Verwendung von unbebauten Grundstücken als Stellplatz für Kraftfahrzeuge und Anhänger, wenn diese Verwendung die Dauer von zwei Wochen in einem Kalenderjahr übersteigt;
4. die Verwendung der Grundstücke als Materiallagerplatz, wenn das Lagergut
  - a) die Höhe von 1 m überschreitet oder mehr als 10 m<sup>2</sup> des Grundstückes verwendet werden und
  - b) nicht zur Durchführung eines gemäß Z. 1 und 2 oder § 52 bewilligten Vorhabens gebraucht wird.

§ 54. (1) Wer die Durchführung eines Vorhabens beabsichtigt, das nach seiner Auffassung keiner Bewilligung bedarf und nicht dem § 55 unterliegt, hat dies der Baubehörde mindestens vier Wochen vor Beginn der Durchführung unter Angabe der Art der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.

(2) Bedarf das angezeigte Vorhaben einer Bewilligung, hat die Baubehörde binnen zwei Wochen nach Einlangen der Anzeige die bewilligungslose Durchführung zu untersagen.

§ 55. Arbeiten zur Erhaltung von Gebäuden, Bauwerken und Anlagen, auf welche die Voraussetzungen des § 52 Abs.1 Z. 6 nicht zutreffen, bedürfen keiner Bewilligung und müssen nicht angezeigt werden.

§ 56. (1) Dem Ansuchen um die Erteilung einer Bewilligung gemäß den §§ 52 oder 53 sind anzuschließen:

1. Ein Grundbuchsauszug, der nicht älter als sechs Monate ist;
2. die Zustimmung des Grundeigentümers, wenn der Bewilliger nicht Grundeigentümer ist;
3. Baupläne und Beschreibungen in dreifacher Ausfertigung in den Fällen des § 52 Abs.1;
4. Lagepläne in dreifacher Ausfertigung, aus denen sich Gegenstand und Umfang des Vorhabens entnehmen lassen, in den Fällen des § 53.

(2) Die Lagepläne sind im Maßstab 1:250 (bei größeren Flächen 1:500), Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Tragwerkspläne im Maßstab 1:100, Detail- und Konstruktionspläne im Maßstab 1:50, 1:25 oder 1:10 zu verfassen.

(3) Die Baupläne müssen auf haltbarem Papier oder einem gleichwertigen Stoff in Tusche gezeichnet oder im Druck oder einem anderen geeigneten technischen Verfahren hergestellte, lichtbeständige Vervielfältigungen von Zeichnungen sein.

(4) die näheren Bestimmungen über die Ausführung der Pläne, insbesondere die Einzelheiten der zeichnerischen Darstellung, sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

(5) Die Baupläne, Beschreibungen und Berechnungen sind vom Bauwerber, sofern er nicht Grundeigentümer ist, auch von diesem und von den Verfassern der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen sowie vom Bauleiter unter Angabe ihrer Eigenschaft zu unterzeichnen.

§ 57. (1) Die Baupläne haben alle Angaben zu enthalten, die für die baupolizeiliche Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu gehören insbesondere:

1. der Lageplan, in dem
  - a) die Lage des Bauplatzes und der angrenzenden Grundstücke mit Höhenkoten sowie die Nordrichtung,
  - b) die Grundstücksnummern des Bauplatzes und der angrenzenden Grundstücke,
  - c) die Namen und Anschriften der Grundeigentümer der angrenzenden Grundstücke,
  - d) die Baubestände (Gebäude, Brunnen, Senkgruben, Kanäle und dgl.) und Leitungen (Telefon-, Energieleitungen und dgl.) auf dem Bauplatz und den angrenzenden Grundstücken,
  - e) die Straßen- und Baufluchtlinien und
  - f) die Lage des Bauvorhabensdargestellt und eingetragen sind;
2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen;
3. die Querschnitte, bei Gebäuden insbesondere die Stiegenhausschnitte, mit anschließendem Gelände und dessen Höhenlage;
4. die Tragwerksysteme mit einer statischen Vorberechnung;
5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung des Gebäudes, Bauwerkes oder der Anlage und des Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;
6. die Ansichten der Einfriedung;
7. die Darstellung der Wasser- und Energieversorgung;
8. die Darstellung der Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls.

(2) Den Bauplänen ist eine Beschreibung anzufügen, in der alle Angaben enthalten sind, die nicht aus den Bauplänen hervorgehen. Dazu gehören jedenfalls:

1. die Größe des Bauplatzes;
2. die bebaute Fläche;
3. der umbaute Raum;

4. die Nutzfläche;
5. die Zahl und Größe der Wohnungen und Geschäftsräume;
6. die Bauausführung.

(3) Die Baubehörde kann die Vorlage statischer Berechnungen samt Konstruktionsplänen über die Tragfähigkeit von Konstruktionen besonderer Art und von belasteten Mauerwerkskörpern verlangen. Sie kann auch für andere Bauteile und den Baugrund den Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit verlangen, wenn es zur baupolizeilichen Beurteilung des Vorhabens notwendig ist.

(4) Bei Abänderungen an bestehenden Gebäuden, Bauwerken und Anlagen oder an bewilligten Vorhaben sowie bei Auswechslung von Bauteilen an bestehenden Bauten können die Unterlagen gemäß § 56 Abs.1 Z. 3 auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die baupolizeiliche Beurteilung der Abänderungen maßgeblich sind. .

(5) Die Baubehörde kann dem Bauwerber die Vorlage von Detailplänen auftragen, wenn die baupolizeiliche Beurteilung des Vorhabens auf andere Weise nicht möglich ist.

§ 58. (1) Ansuchen gemäß den §§ 52 oder 53 sind auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften dieses Gesetzes zu prüfen. Die Prüfung, die im Zuge des Verfahrens auf Kosten des Bewilligungswerbers vorzunehmen ist, hat sich insbesondere auf die Gestalt, Beschaffenheit und Größe des Bauplatzes, die Erfordernisse der Festigkeit tragender Bauteile, der Feuersicherheit, der sanitären Verhältnisse, den Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und die inneren Verkehrswege sowie auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild und die Berücksichtigung der Rechte der Nachbarn zu erstrecken.

(2) Das Ansuchen ist ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung abzuweisen, wenn sich aus dem Ansuchen und den angeschlossenen Unterlagen ergibt, daß das Vorhaben dem Flächenwidmungsplan widerspricht.

§ 59. (1) Die Baubehörde hat - ausgenommen den Fall des § 58 Abs.2 - über jedes Ansuchen gemäß den §§ 52 und 53 eine mündliche Verhandlung abzuhalten, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Zur mündlichen Verhandlung sind Beteiligte und Parteien (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes - AVG.1950), Verfasser der Pläne und Berechnungen, beteiligte Behörden und der Bauleiter unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes - AVG. 1950 zu laden sowie zwei Mitglieder des Gemeinderates beizuziehen.

(2) Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden. Der Sachverständige ist insbesondere zu jeder mündlichen Verhandlung zu laden.

(3) Ergeben sich im Zuge des Verfahrens Abänderungen an dem Vorhaben, die für sich allein einer Bewilligung bedürften, hat die Baubehörde dem Bewilligungswerber die Vorlage von abgeänderten Unterlagen aufzutragen.

(4) Bedarf ein Vorhaben gemäß den §§ 52 oder 53 auch nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligung, ist die Verhandlung gemäß Abs.1 nach Möglichkeit gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen abzuhalten.

(5) Werden gegen das Vorhaben privatrechtliche Einwendungen erhoben, ist ein gütlicher Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten.

§ 60. (1) Über ein Ansuchen gemäß den §§ 52 oder 53 ist innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Wird diese Frist nicht eingehalten, tritt die Rechtsfolge des § 73 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes - AVG. 1950 ein.

(2) Ist über privatrechtliche Einwendungen keine Einigung zustande gekommen, sind die streitenden Teile hinsichtlich dieser Einwendungen auf den Rechtsweg zu verweisen. Die privatrechtlichen Einwendungen, deren Austragung

dem Rechtsweg vorbehalten wird, sind im Bescheid ausdrücklich anzuführen.

§ 61. (1) Die Bewilligung ist in einem schriftlichen Bescheid zu erteilen. Sie hat neben der Entscheidung über das Ansuchen insbesondere zu enthalten:

1. In den Fällen des § 46 Abs.3 die Vorschreibung von Ausnahmen von Gebäudehöhen;
2. in den Fällen des § 63 Abs.4 die Festsetzung längerer Fristen für die Vollendung von Vorhaben;
3. die Vorschreibung besonderer Maßnahmen zur Verhinderung von Belästigungen, vor allem durch Lärm- und Staubentwicklung, gemäß § 67 Abs.1;
4. die Vorschreibung besonderer Überprüfungen gemäß § 69 Abs.2;
5. überhaupt die Vorschreibung jener Bedingungen und Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprochen wird;
6. die Verpflichtung zum Erwerb einer Ergänzungsfläche gemäß § 36 Abs.2 oder einer Reihe gemäß § 77 (2);
7. die Entscheidung über einen Antrag auf
  - a) Verlegung von Grundstücksgrenzen gemäß § 35 Abs.1 und
  - b) Enteignung einer Baumasse gemäß § 36 Abs.3;
8. in den Fällen des § 34 Abs.1 die Vorschreibung der Anliegerleistungen;
9. die Entscheidung über die Abtretung gemäß § 51 Abs.1.

(2) Der Bescheid ist dem Bewilligungswerber und, wenn er nicht Grundeigentümer ist, auch diesem sowie dem Antragsgegner gemäß den §§ 37 bis 39 und allen anderen Parteien zuzustellen, Behörden jedoch nur, wenn sie gegen die Bewilligung Einwendungen erhoben oder die Zustellung verlangt haben.

(3) Dem Bewilligungswerber sind gleichzeitig mit der Bewilligung je zwei Ausfertigungen der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen, mit einer Bezugsklausel versehen, zurückzustellen. Handelt es sich um Unterlagen, die für Vor-

haben gemäß § 52 Abs.1 Z. 1, 2, 3, 4, 6 oder § 53 Z.1 oder 2 bestimmt sind, hat je eine dieser Ausfertigungen den Vermerk "Für den Bauleiter zur Einsicht auf der Baustelle" zu erhalten.

(4) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn durch die Durchführung des Vorhabens Bestimmungen dieses Gesetzes verletzt werden. Sie ist insbesondere zu versagen, wenn

1. das Vorhaben dem Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan widerspricht;
2. durch die Bewilligung der Zweck einer Bausperre gefährdet wäre;
3. Bauverbote gemäß § 26 das Vorhaben unzulässig machen;
4. in den Fällen des § 52 Abs.1 Z. 1 oder 2 kein geeigneter Bauplatz vorhanden ist;
5. der Bewilligungswerber, sofern er nicht Grundeigentümer ist, keine Zustimmung des Grundeigentümers erlangt.

§ 62. (1) Bauten, die nur vorübergehenden Zwecken dienen (Ausstellungs-, Notstandsbauten, Tribünen und dgl.), dürfen nur für die Dauer von höchstens fünf Jahren bewilligt werden. Die Frist beginnt mit Rechtskraft der Bewilligung gemäß § 61 Abs.1 zu laufen.

(2) Kleinbauten, wie freistehende Uhren, Telephonzellen, Transformatoren-, Haltestellenhäuschen und dgl., dürfen im Grünland, auf Verkehrsflächen und im Bauland auch außerhalb der Baufluchtlinienbewilligt werden, wenn sie keine Gefahr für Personen und Sachen bilden und das Orts- und Landschaftsbild weder durch ihre Stellung noch durch ihre Häufung beeinträchtigen.

§ 63. (1) Die Bewilligung oder das Recht aus der Kenntnisnahme der Bauanzeige haben dingliche Wirkung, erlöschen aber, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung oder Kenntnisnahme der Bauanzeige begonnen wurde (§ 66 Abs.1) oder

2. das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung vollendet ist.

(2) Die Frist für den Beginn der Durchführung ist über Antrag zu verlängern, wenn Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Bezug auf das Vorhaben unverändert geblieben sind und der Beginn der Durchführung ohne Verschulden des Bewilligungswerbers verzögert wurde.

(3) Die Frist für die Vollendung des Vorhabens ist über Antrag des Bewilligungswerbers zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, daß er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Vollendung innerhalb einer angemessenen Nachfrist möglich ist.

(4) Bei umfangreichen Vorhaben (Monumentalbauten, Anstaltsbauten und dgl.) kann in der Bewilligung eine längere Frist für die Vollendung festgesetzt werden.

(5) Bezieht sich die Bewilligung auf mehrere Gebäude, Bauwerke oder Anlagen, gelten die Fristen des Abs.1 für jedes einzelne.

(6) Eine Bewilligung gemäß § 62 Abs.1 und 2 erlischt, wenn das Vorhaben nicht binnen sechs Monaten nach ihrer Rechtskraft begonnen wurde oder nicht binnen sechs Monaten nach Beginn der Durchführung vollendet ist.

§ 64. Geht der Bewilligungswerber nachträglich vom Inhalt der gemäß § 61 Abs.1 erteilten Bewilligung ab, gelten für die Bewilligungspflicht der Abweichungen und das Verfahren die Bestimmungen dieses Abschnittes sinngemäß.

#### Abschnitt VI. Durchführung des Vorhabens und baubehördliche Aufsicht

§ 65. (1) Der Bewilligungswerber hat sich zur Durchführung des Vorhabens der nach anderen gesetzlichen Vorschriften befugten Personen zu bedienen.

(2) Zur Übereinstimmung und Beaufsichtigung der Arbeiten hat der Bewilligungswerber eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften befugte Person als Bauleiter zu bestellen. Der Bewilligungswerber hat der Baubehörde gleichzeitig mit dem Ansuchen um Bewilligung den Bauleiter bekanntzugeben. Vom Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde zu benachrichtigen. Der Bauleiter kann gleichzeitig auch an der Ausführung des Vorhabens beteiligt sein.

(3) Die gemäß Abs.1 und 2 betrauten Personen haben für die ordnungsgemäße Ausführung der von ihnen im Rahmen ihrer Befugnisse übernommenen Leistungen, insbesondere für die Tauglichkeit von tragenden Bauteilen und von Baustoffen sowie überhaupt für die Einhaltung aller Vorschriften, die sich auf die Bauausführung beziehen, zu sorgen.

§ 66. (1) Vor Rechtskraft der Bewilligung gemäß § 61 Abs.1 oder, ohne Zustimmung der Baubehörde, vor Ablauf von vier Wochen nach der Anzeige gemäß § 54 Abs.1 darf mit der Durchführung des Vorhabens nicht begonnen werden. Als Zeitpunkt des Beginns gilt jener Tag, an dem mit den Erd- oder Bauarbeiten begonnen wird, die der Verwirklichung des Vorhabens dienen.

(2) Der Bewilligungswerber hat in den Fällen der §§ 52 Abs.1 Z. 1, 2, 3 und 8 sowie 53 Z. 1 und 2 vor Beginn der Durchführung die Aussteckung der Straßenfluchtlinien samt Höhenlagen und der Baufluchtlinien zu veranlassen und dies der Baubehörde bekanntzugeben.

(3) Der Bewilligungswerber hat der Baubehörde den Beginn der Durchführung bekanntzugeben.

§ 67. (1) Die gemäß § 65 Abs.1 mit der Durchführung eines Vorhabens betrauten Personen haben für die Verhinderung von Gefahren für die Sicherheit von Personen und Sachen sowie von Belästigungen, welche das mit Rücksicht auf den widmungsgemäßen Gebrauch der benachbarten Grundstücke zumutbare Maß übersteigen, insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung, zu sorgen.

(2) Auf der Baustelle ist je eine Ausfertigung der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen zur Einsicht aufzulegen.

§ 68. Den Organen der Baubehörde ist jederzeit der Zutritt zu den Baustellen zu gestatten und die Überprüfung der Bauausführung zu ermöglichen. Bewilligungswerber, Verfasser von Plänen und Berechnungen, Bauleiter, Bauausführende sowie deren Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, den Organen der Baubehörde alle Auskünfte über die Bauausführung zu erteilen sowie Einsicht in die Pläne, Berechnungen und Belege zu gestatten.

§ 69. (1) Während der Durchführung des Vorhabens hat die Baubehörde die Übereinstimmung mit der Bewilligung oder Anzeige zu überwachen. Zu diesem Zweck ist die Baubehörde berechtigt, besondere Überprüfungen vorzunehmen oder anzuordnen. Dazu gehören vor allem:

1. die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen;
2. die Rohbaubeschau, in der Regel nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen;
3. die besondere Beschau von Bauteilen und Bauweisen;
4. die Prüfung der Tauglichkeit von Baustoffen;
5. Belastungsproben.

(2) Rauchfänge, Abgasfänge, Abgassammler und Lüftungsschläuche samt ihren festen Verbindungsstücken müssen vom zuständigen Rauchfangkehrermeister spätestens nach Vollendung des Rohbaues auf ihre vorschriftsmäßige Herstellung überprüft werden. Darüber hat der Rauchfangkehrermeister einen Befund auszustellen.

§ 70. (1) Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen und die Einstellung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Vorhabens zu verfügen.

(2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, kann die Baubehörde die Beseitigung der mangelhaften Teile oder des ganzen Gebäudes, Bauwerks oder der ganzen Anlage und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verfügen.

(3) Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen, wenn ein Vorhaben, das einer Bewilligung bedarf, ohne Bewilligung ausgeführt wird.

(4) Kann eine Bewilligung nicht erteilt werden, hat die Baubehörde die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verfügen.

§ 71. (1) Der Bewilligungswerber hat der Baubehörde in den Fällen der §§ 52 und 53 die Vollendung des Vorhabens anzuzeigen. Nach der Art des Vorhabens sind der Anzeige anzuschließen:

1. Rauchfangbefunde;
2. eine Ausfertigung der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne, oder, wenn die Ausführung von der Bewilligung abweicht, Ausführungspläne in zweifacher Ausfertigung;
3. sonstige technische Befunde.

(2) Die Baubehörde hat in den Fällen der §§ 52 Abs.1 Z. 1 bis 6 und 8 sowie § 53 Z. 1 und 2 zur Endbeschau eine mündliche Verhandlung abzuhalten, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden. Zur mündlichen Verhandlung sind der Bewilligungswerber, der Bauleiter sowie der Verfasser der Pläne und Berechnungen zu laden.

(3) Die Baubehörde hat bei der Endbeschau die Übereinstimmung mit der Bewilligung zu prüfen.

§ 72. (1) In den Fällen des § 52 Abs.1 Z. 1, 2, 4, 6 und 7 hat die Baubehörde die Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn bei der Endbeschau der ordnungsgemäße Zustand des

Vorhabens festgestellt wurde. Sie kann bei geringfügigen Abweichungen unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen.

(2) Gebäude, Bauwerke oder Anlagen dürfen vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht in Gebrauch genommen werden. Sie dürfen nur zu den in der Benützungsbewilligung bezeichneten Zwecken verwendet werden.

#### Abschnitt VII. Bauzustand und Überwachung

§ 73. (1) Der Eigentümer eines Gebäudes, eines Bauwerkes oder einer Anlage hat dafür zu sorgen, daß diese in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden. Er hat Baugebrechen, durch welche die Standfestigkeit, die äußere Gestaltung, die Feuersicherheit oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden können, zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Gebäudes, eines Bauwerks oder einer Anlage seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden. Lassen sich Ursache und Umfang eines Baugebrechens nicht durch den blossen Augenschein feststellen, hat die Baubehörde die Vorlage des Gutachtens eines Sachverständigen zu verlangen.

(3) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Räumung von Gebäuden oder Teilen von solchen, anzuordnen.

(4) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Gebäudes, Bauwerkes oder einer Anlage anzuordnen, wenn  
1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes

eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenutzbar geworden ist und

- a) gesundheitliche, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände oder
  - b) Gründe der örtlichen Raumplanung vorliegen oder
2. der Eigentümer nachweist, daß die Behebung des Baugebrechens wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

§ 74. (1) Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers anzuordnen.

(2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder nach den geltenden Rechtsvorschriften Befugte über Auftrag der Baubehörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Höhe der Vergütung ist binnen zwei Wochen nach Abschluß der Arbeiten von der Baubehörde festzusetzen und zu vergüten. Für die Überprüfung des Vergütungsbetrages gilt § 38 Abs.2 und 3 sinngemäß.

§ 75. (1) Den Organen der Baubehörde und den beauftragten Sachverständigen ist zur Überwachung des Bauzustandes und der Einhaltung anderer Verpflichtungen aus diesem Gesetz der Zutritt zu allen Teilen eines Gebäudes, eines Bauwerks oder einer Anlage zu jeder Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch während der Nacht, zu gestatten.

(2) Der Eigentümer, sein Bevollmächtigter, der Hausbesorger und die Mieter oder anderen Benützer sind verpflichtet, alle Auskünfte zu erteilen, deren die Baubehörde zur Vollziehung dieses Gesetzes bedarf.

Abschnitt VIII. Technische  
Bauvorschriften

§ 76. (1) Planung und Ausführung von Gebäuden, Bauwerken und Anlagen müssen in allen ihren Teilen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen, insbesondere die Anforderungen hinsichtlich der Festigkeit ihrer tragenden Bauteile, der Feuersicherheit und der sanitären Verhältnisse erfüllen und sich dem Charakter der Landschaft und der Bebauung anpassen. Zur Herstellung von Gebäuden, Bauwerken und Anlagen verwendete Baustoffe, Bauweisen, Bauteile und bauchemische Mittel müssen auch den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften genügen. Die Übereinstimmung mit den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften besteht insbesondere, wenn ein Gutachten gemäß § 145 vorliegt.

(2) Die Baubehörde hat zu prüfen, ob ein Gebäude, ein Bauwerk oder eine Anlage den Anforderungen des Abs.1 entspricht.

(3) Die Verwendung gebrauchter Baustoffe oder Bauteile ist zulässig, wenn keine Bedenken hinsichtlich der Sicherheit von Personen und Sachen sowie der sanitären Verhältnisse bestehen.

(4) Ziegel, die für benützte Rauchfänge, Abgasfänge oder Kanäle Verwendung gefunden haben, dürfen zur Herstellung neuer Bauteile nicht wieder verwendet werden.

§ 77. (1) Die Bewilligung von Vorhaben, die eine erhebliche Veränderung der äußeren Gestalt des Gebäudes, Bauwerks oder der Anlage zur Folge haben, kann mit der Auflage verbunden werden, die nicht unmittelbar betroffenen Teile mit den veränderten Teilen in Übereinstimmung zu bringen und Verunstaltungen zu beseitigen oder zu mildern; die Mehrkosten, die durch diese Auflagen entstehen, dürfen in keinem offenbaren Mißverhältnis zu den Kosten des Vorhabens stehen.

(2) Zur Vermeidung von Reihen (schmalen Zwischenräumen zwischen Nachbarhäusern) hat die Baubehörde aus Anlaß eines

Verfahrens gemäß § 52 Abs.1 Z.1 den Bewilligungswerber zu verpflichten, an das Nachbargebäude anzubauen und - sofern dies nicht aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig ist - die notwendigen Veränderungen am Dach des Nachbarhauses auf seine Kosten vorzunehmen. Sind zur Durchführung dieser Verpflichtung Veränderungen im Grundeigentum notwendig, hat der Eigentümer jenes Grundstückes, auf das sich das Bewilligungsverfahren bezieht, die erforderliche Grundfläche zu erwerben. Die Bestimmungen der §§ 36 Abs.3 und 37 bis 42 gelten sinngemäß.

§ 78. Nähere Bestimmungen zu den Vorschriften des Abschnittes VIII hinsichtlich der zulässigen Belastung des Baugrundes, der Festigkeit tragender Bauteile, der den Berechnungen zugrunde zu legenden Eigengewichte und Belastungen der Baukonstruktionen, der zulässigen Inanspruchnahme von Baustoffen, der Feuersicherheit, des Wärme- und Schallschutzes und der sanitären Einrichtungen können unter Bedachtnahme auf die Sicherheit von Personen und Sachen nach dem jeweiligen Stand der technischen Wissenschaften durch Verordnung der Landesregierung festgelegt werden.

#### A. Allgemeine Bauvorschriften

§ 79. (1) Die tragenden Bestandteile aller Bauten sind auf tragfähigem Boden und in frostfreier Tiefe zu gründen. Der Boden unter allen Teilen des Grundmauerwerkes darf nur in zulässigem Maß beansprucht werden. Holzpiloten und Holzroste dürfen zur Gründung von Bauten gemäß § 62, Holzpiloten zur Gründung von Holzbrücken verwendet werden.

(2) Grund- und Kellermauerwerk sind aus Baustoffen herzustellen, die der Feuchtigkeit und aggressiven Wässern Widerstand bieten; das Kellermauerwerk ist gegen das Aufsteigen und seitliche Eindringen der Bodenfeuchtigkeit zu isolieren. Das aufgehende Mauerwerk ist gegen das Aufsteigen von Feuchtigkeit zu isolieren; bei unterkellerten Gebäuden ist die Isolierung unmittelbar unter der Kellerdecke einzulegen.

(3) Tragende Wände und andere tragende Bauteile müssen standsicher sein, sind entsprechend auszusteifen und zu verschließen. Sofern nicht anderes bestimmt ist, müssen sie auch feuerbeständig sein. Tragende Bauteile, die chemischen Einwirkungen ausgesetzt sind, müssen aus entsprechend widerstandsfähigen Baustoffen hergestellt oder entsprechend geschützt werden. Tragende Bauteile aus Eisen oder Stahl müssen gegen Rost geschützt werden. Tragende Bauteile aus Holz, die verdeckt liegen, sind vor ihrem Einbau gegen Fäulnis, Schwammbildung und Insektenbefall zu schützen.

(4) Stützende Bauteile müssen mindestens ebenso dauerhaft sein wie die von ihnen gestützten Bauteile.

(5) Leitungsschlitze und Leitungsschächte sind so anzulegen, daß die Festigkeit tragender Bauteile nicht beeinträchtigt wird. Die Bestimmung des § 97 Abs. 5 bleibt unberührt.

(6) Gesimse, Erker, Balkone, Zierglieder und dgl. müssen wetterbeständig sein und in dauerhafter Verbindung mit dem Gebäude stehen. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht gefährden.

#### Außenwände

§ 80. (1) Außenwände von Gebäuden müssen den Witterungseinflüssen genügend Widerstand bieten und, sofern nicht anderes bestimmt ist, feuerbeständig sein.

(2) Außenwände, durch die Aufenthaltsräume abgeschlossen werden, müssen außerdem einen entsprechenden Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz bieten.

#### Innenwände

§ 81. (1) Innenwände müssen standsicher sein. Sie müssen, wenn durch sie Wohnungen voneinander oder Wohnräume von Be-

triebsräumen getrennt werden, samt der Tragkonstruktion feuerbeständig sein und einen entsprechenden Schallschutz bieten. Bei Betriebsräumen, in denen erhöhte Feuer- oder Explosionsgefahr besteht oder ein das örtlich zumutbare Maß übersteigender Lärm entwickelt wird, müssen die Innenwände den besonderen Anforderungen hinsichtlich der Festigkeit sowie des Feuer- und Schallschutzes entsprechen.

(2) Leichte Innenwände dürfen auch auf Decken aufgestellt werden, wenn diese entsprechend bemessen und mit Querverteilungswirkung ausgestattet sind. Wände von Gängen müssen den besonderen Anforderungen hinsichtlich der Festigkeit sowie des Wärme- und Schallschutzes entsprechen.

(3) Die Wände von Hauptgängen, das sind Gänge, die Aufenthaltsräume mit Hauptstiegen, Hauptstiegen mit dem Hauseingang oder Aufenthaltsräume unmittelbar mit dem Hauseingang verbinden, müssen feuerbeständig sein und den entsprechenden Wärme- und Schallschutz besitzen.

#### Stiegenhauswände

§ 82. (1) Die Wände von Hauptstiegenhäusern müssen einen entsprechenden Wärme- und Schallschutz bieten und feuerbeständig sein.

(2) Bei Stiegen mit eingespannten Stufen muß das Mauerwerk des Stiegenhauses den statischen Erfordernissen entsprechen.

#### Brandwände

§ 83. (1) Außenwände an einer Grundstücksgrenze müssen, wenn das angrenzende Grundstück nicht eine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche ist, als äußere Brandwände ausgestaltet sein. Für Kleinbauten und dgl. oder zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes können mit Zustimmung der Anrainer Ausnahmen bewilligt werden, wenn aus feuerpolizeilichen Gründen keine Bedenken bestehen.

(2) Innenwände, durch die Räume zur Erzeugung, Verarbeitung oder Lagerung feuergefährlicher Stoffe von anderen Gebäudeteilen getrennt oder Gebäude in Brandabschnitte geteilt werden, sind als innere Brandwände auszugestalten. Dachböden sind in Abschnitte von höchstens 30 m Länge zu teilen.

(3) Äußere und innere Brandwände müssen standsicher und feuerbeständig sein. Bei Brandwänden ist der Teil der Dacheindeckung, der auf der Brandwand aufliegt, in Mörtel zu betten, sofern nicht aus besonderen feuerpolizeilichen Gründen die Brandwand mindestens 15 cm über Dach zu führen ist.

(4) Holzteile und Holztragwerke sind in der ganzen Stärke der Brandwände zu trennen. Das Durchführen von Transmissionen, Förderschnecken und dgl. ist bei inneren Brandwänden zulässig, wenn auf andere Art ein ausreichender Feuerschutz gewährleistet ist.

(5) Öffnungen in Brandwänden können, wenn keine feuerpolizeilichen Bedenken bestehen, unter folgenden Voraussetzungen bewilligt werden:

1. Türen in inneren Brandwänden müssen samt ihren Stöcken feuerbeständig sein. Die Türen müssen von selbst zufallen und unversperrbar sein; Ausnahmen können bewilligt werden, wenn auf andere Art ein ausreichender Feuerschutz gewährleistet ist;
2. Nebenfenster und Lüftungsöffnungen in äußeren Brandwänden nur mit Zustimmung der Anrainer.

(6) Eine Bewilligung gemäß Abs.5 Z.2 kann nur auf die Dauer von höchstens 25 Jahren erteilt werden.

#### Decken und Fußböden

§ 84. (1) Die Decken aller Geschoße müssen, ihrem Verwendungszweck entsprechend, ausreichenden Feuer- und Schallschutz bieten.

(2) Unter der Dachkonstruktion ist eine Decke einzubauen, die eine solche Festigkeit besitzt, daß sie im Brandfall die Trümmerlast tragen kann. Sie muß einen entsprechenden Wärmeschutz bieten. Wird eine gemeinsame Dach- und Deckenkonstruktion ausgeführt, muß die gesamte Konstruktion einschließlich der Untersicht aus nicht brennbaren Stoffen bestehen.

(3) Die Decke über einem freien Luftraum (Durchfahrten, Arkaden, auskragende Gebäudeteile und dgl.) sowie die Decke über einem Keller oder einem Geschäftsraum müssen feuerbeständig sein und den besonderen Anforderungen hinsichtlich Wärme- und Schallschutz entsprechen.

(4) Fußböden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume im Erdgeschoß sind gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch eine durchlaufende, mit der Isolierung der Wände verbundene Isolierung zu sichern. Außerdem ist zwischen der Isolierung und dem Fußbodenbelag ein entsprechender Wärmeschutz vorzusehen.

(5) Die Fußböden sind in allen Vollgeschoßen durch eine feuerhemmende, trittschall- und wärmedämmende Beschüttung oder einen solchen Belag von der Decke zu trennen. Holzdecken müssen zwischen Decke und Fußbodenkonstruktion eine mindestens 8 cm starke Beschüttung erhalten. Die Beschüttung unter Polsterhölzern oder über der Oberkante des Trams muß mindestens 3 cm stark sein. Zur Beschüttung der Decke dürfen keine Stoffe verwendet werden, die gesundheitschädlich oder feuergefährlich sind oder einen zerstörenden Einfluß auf die tragenden Deckenteile ausüben können.

(6) Die Untersichten von Decken in Aufenthaltsräumen müssen feuerhemmend sein. Innerhalb einer Wohnung können Ausnahmen bewilligt werden.

(7) Die Verwendung von Holzdecken ist zulässig, ausgenommen

1. über Kellerräumen;

2. unter und über Räumen, in denen besondere Feuchtigkeit entsteht (Badezimmer, Waschküchen, Aborte und dgl.);
3. unter und über Räumen, in denen wegen der Benützung größerer Feuerstätten ein Entzünden durch Wärmeleitung, Wärmestrahlung oder Funkenflug möglich ist;
4. unter und über Räumen, in denen feuergefährliche Stoffe erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden.

(8) Die Decken von Stiegenhäusern und von Hauptgängen müssen feuerbeständig sein.

(9) Bei Gebäuden für den öffentlichen Gottesdienst mit einem Fassungsraum bis zu 400 Personen und Bauten besonderer Art, wie Hallenbauten, Ausstellungsgebäuden, Industriebauten und dgl. können Ausnahmen vom Erfordernis des Einziehens einer Decke unterhalb der Dachkonstruktion und Ausnahmen von den Anforderungen an die Bauweise solcher Decken bewilligt werden, wenn unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist.

(10) Der Fußboden muß feuerbeständig sein:

1. in Dachböden;
2. im Bereich von Feuerstätten in einem ihrer Art und Größe entsprechenden Ausmaß;
3. in Räumen, in denen feuergefährliche Stoffe erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden.

(11) In Räumen, die aus sanitären Gründen einer leichten und wirksamen Reinigung bedürfen oder in denen besondere Feuchtigkeit entsteht (Badezimmer, Waschküchen, Aborte und dgl.), muß der Fußboden wasserdicht, abwaschbar und dicht an die Wand angeschlossen sein. Abflüsse müssen an der tiefsten Stelle des mit einer Neigung versehenen Fußbodens liegen und mit einem Geruchsverschluß ausgestattet sein.

### Stiegen, Gänge und Hausflure

§ 85. (1) Jedes Gebäude ist mit Stiegen zu versehen, welche die Verbindung vom untersten Geschoß (Keller) bis zum Dachboden herstellen. Hauptstiegen dienen der Verbindung von Aufenthaltsräumen mit den Hauseingängen, müssen einen direkten Ausgang ins Freie besitzen, ausreichend durch Tageslicht erhellt und lüftbar sein.

(2) Kein Punkt eines Aufenthaltsraumes darf mehr als 40 m Fluchtweg zur zugehörigen Hauptstiege haben.

(3) Stiegenläufe, Podeste und Stiegengänge der Hauptstiegen müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschoßen feuerbeständig sein. In Gebäuden bis zu zwei Vollgeschoßen genügt es, sofern nicht besondere Rechtsvorschriften anderes bestimmen, daß die Hauptstiegen feuerhemmend sind; als feuerhemmend gelten neben Eichenholz- auch Weichholzstiegen mit verputzter Untersicht; die Stufen von Weichholzstiegen müssen außerdem einen entsprechend widerstandsfähigen und schwer entflammaren Belag erhalten. Stiegen sind, wenn es aus Sicherheitsgründen notwendig ist, mit Kanten- und Gleitschutz zu versehen.

(4) Die Türen, die zu Dachbodenräumen führen, dürfen nicht in diese aufschlagen, müssen mindestens feuerhemmend sein und von selbst schließen.

(5) Die Stiegenläufe der Hauptstiegen, deren Podeste und die Stiegengänge müssen im Lichten mindestens 1,20 m breit sein. Für Keller- und Dachbodenstiegen genügt eine lichte Stiegenbreite von 1 m. Hauptstiegen müssen in der Gehlinie eine Stufenbreite von mindestens 27 cm haben. Bei gerundeten Stiegen hat die Stufenbreite an der Innenseite der Stiege mindestens 24 cm, bei verzogenen oder gewendelten Stiegen (Spitzstufen) mindestens 13 cm zu betragen. Die Gehlinie ist 45 cm vom äußeren Stiegenrand anzunehmen. Die lichte Durchgangshöhe muß über Hauptstiegen mindestens 2,25 m, sonst mindestens 2,10 m betragen. Die Stufen dürfen höchstens

18 cm, bei Keller- und Bodenstiegen höchstens 20 cm hoch sein. Die Stufen müssen mindestens innerhalb eines Geschoßes gleich hoch und in der Gehlinie gleich breit sein.

(6) Für Zugänge zum Dachboden können Erleichterungen bewilligt werden, wenn es sich um Zugänge zu niedrigen, nicht ausnutzbaren Dachbodenräumen oder zu Oberböden über ausgebauten Dachgeschoßen handelt; die Verschlüsse von Einsteigöffnungen müssen feuerhemmend sein.

(7) Bei feuergefährdeten Betrieben und in Gebäuden, in denen feuergefährliche Stoffe erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden, müssen die Hauptstiegen von den Lager- und Betriebsräumen durch selbstzufallende feuerbeständige Abschlüsse getrennt sein. Bei erhöhter Feuergefahr kann für einzelne Räume die Anlage zusätzlicher Stiegen vorgeschrieben werden.

(8) Entlang von Stiegenläufen mit mehr als vier Stufen müssen mindestens auf einer Seite Anhaltestangen angebracht sein. Auf gewendelten Stiegen müssen auch an der Wandseite Anhaltestangen vorhanden sein.

(9) Für Nebentiegen können die Erfordernisse gemäß den Abs. 1 bis 8 zur Sicherheit von Personen und Sachen ausdrücklich vorgeschrieben werden.

(10) Besteht in einem Gebäude durch die vorgesehene Nutzung außergewöhnliche Feuergefahr, kann die Anlage besonderer Fluchtwege vorgeschrieben werden.

(11) Die Breite der Hausflure muß der Breite der Stiegen entsprechen, die lichte Höhe hat mindestens 2,25 m zu betragen.

(12) Freie, an den Außenmauern von Gebäuden gelegene Gänge müssen, wenn Aufenthaltsräume nur durch sie mit der Hauptstiege verbunden werden, feuerbeständig sein und mindestens eine lichte Breite von 1,20 m haben. Über dem letzten

Geschoß müssen solche Gänge mit einer feuerbeständigen Überdachung versehen sein. Freie Gänge, in welche Fenster münden, dürfen nicht verglast werden.

(13) Durch die Errichtung von Aufzügen oder Rolltreppen werden die in den Abs. 1 bis 10 enthaltenen Verpflichtungen nicht berührt.

### Dächer

§ 86. (1) Dachstühle müssen den statischen Erfordernissen entsprechen. Hölzerne Dachkonstruktionen dürfen mit Holzdecken nicht verbunden werden.

(2) Dächer sind mit einem nicht brennbaren, gegen Flugfeuer und Feuchtigkeit widerstandsfähigen Baustoff, dessen Oberfläche - außer bei Glasdächern - matt ist, einzudecken. Dachöffnungen müssen verschließbar und von den Grundstücksgrenzen mindestens 1 m entfernt sein.

(3) Die Dachneigung darf  $45^{\circ}$  nicht überschreiten. Ist der erforderliche Lichteinfall (§ 95 Abs. 2 bis 4) für alle Hauptfenster bestehender oder nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässiger Gebäude gesichert, kann eine Dachneigung bis zu  $60^{\circ}$  bewilligt werden. Dachneigungen über  $60^{\circ}$  dürfen nur bei Monumentalbauten, Türmen, Kirchen und dgl. bewilligt werden.

(4) Schleppegauben sind bei Dächern mit einer Neigung bis zu  $35^{\circ}$  unzulässig. Bei offener Randbebauung und im Grünland sind breite zusammenhängende Ausbauten des Dachgeschoßes auch bei Dächern mit einer Neigung von mehr als  $35^{\circ}$  unzulässig.

(5) Bei Dächern mit mehr als  $25^{\circ}$  Neigung oder wenn es die Sicherheit erfordert, sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen des Schnees oder des lose gewordenen Deckmaterials verhindern. Dachständer, Antennen, Blitzschutzvorrichtungen, Werbeanlagen und dgl. sind so anzubringen, daß

eine Überprüfung oder Instandsetzung jederzeit ohne besondere Schwierigkeiten möglich ist.

(6) Glasdächer, Oberlichter und Zierlichter sind so anzulegen, daß sie zur Reinigung und Instandsetzung ohne Gefahr erreicht werden können. Die Sprossen müssen aus einem nicht brennbaren Baustoff bestehen. Gegen das Herabfallen von Glasstücken aus Glasdächern, Oberlichtern oder Zierlichtern, die nicht aus Drahtglas bestehen, sind, wenn es die Sicherheit von Personen und Sachen erfordert, Schutzvorrichtungen anzubringen.

#### Wandverputz

§ 87. (1) Von außen sichtbare Wände von Gebäuden sind wasserabweisend zu verputzen oder zu verkleiden. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn diese Wände auch unverputzt wasserabweisend sind und das Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird.

(2) Wände und Decken von Aufenthaltsräumen, Stiegenhäusern und Gängen sind zu verputzen oder zu verkleiden. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn es aus Gründen der Feuersicherheit und der Gesundheit vertretbar ist.

(3) In Räumen, die einer leichten und wirksamen Reinigung bedürfen, müssen die Wände bis in zweckentsprechende Höhe abwaschbar, in Räumen, in denen besondere Feuchtigkeit entsteht, auch wasserabweisend sein.

#### Geländer und Brüstungen

§ 88. (1) An allen absturzgefährlichen Stellen, zu denen der Zutritt möglich ist, - ausgenommen an Laderampen - sind standsichere Geländer oder Brüstungen so anzubringen und auszustatten, daß auch Kinder ausreichend geschützt sind. Bei Geländern gegen Verkehrsflächen, allgemein zugängliche Freiflächen oder Nachbargrundstücke, insbesondere bei Bal-

konen, Terrassen und Fenstertüren, ist am Geländerfuß ein Schutz gegen das Herunterfallen von Gegenständen anzubringen.

(2) Geländer müssen mindestens 1 m hoch sein; bei Dachterrassen und allgemein zugänglichen Flachdächern sowie bei Balkonen, die im fünften Geschoß oder darüber liegen, muß das Geländer mindestens 1,10 m hoch sein. Für Brüstungen mit einer Breite von mehr als 40 cm und für Fensterbrüstungen genügt eine Höhe von 85 cm, gemessen vom Fußboden bis zur äußeren Rahmenhöhe. Die Höhe von Geländern und Brüstungen ist bei Stiegen lotrecht von der Stufenvorderkante bis zur Geländeroberkante zu messen.

(3) Wenn es aus Gründen der Sicherheit von Personen und Sachen notwendig ist, kann auch die Sicherung von Fenstern und Fenstertüren durch Geländer vorgeschrieben werden.

#### Höfe und Luftschächte

§ 89. (1) Höfe müssen mit den Gängen oder Stiegenhäusern durch einen Zugang verbunden sein. Luftschächte müssen jederzeit zugänglich sein.

(2) Höfe sind an der tiefsten Stelle zu entwässern. Wo Mischwasser- oder Regenwasserkanäle bestehen, müssen die Höfe einen Abfluß zum Kanal erhalten; der Abfluß ist mit einem Geruchsverschluß auszustatten.

(3) Höfe, die an allen Seiten mehrgeschoßig umbaut und kleiner als 20 m<sup>2</sup> sind, müssen durch einen ausreichend bemessenen, glattwandigen Luftzuführungsschlauch mit einer un bebauten Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> Größe verbunden werden. Luftzuführungsschläuche für Höfe müssen einen Querschnitt von mindestens 0,3 m<sup>2</sup> haben und sind so anzulegen, daß sie gereinigt werden können.

(4) Luftschächte müssen eine ausreichende Luftzufuhr gewährleisten. Die Grundfläche von Luftschächten muß betragen:

1. zur Entlüftung von Aborten, Badezimmern oder Speisekammern
  - a) in Gebäuden bis zu fünf Vollgeschoßen mindestens 1,6 m<sup>2</sup>, wobei gegenüberliegende Schachtwände mindestens 80 cm voneinander entfernt sein müssen,
  - b) in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschoßen mindestens 2 m<sup>2</sup>, wobei gegenüberliegende Schachtwände mindestens 1 m voneinander entfernt sein müssen;
2. für andere Zwecke
  - a) bei einer Höhe der Umschließungswände bis zu 10 m mindestens 3 m<sup>2</sup>, wobei gegenüberliegende Schachtwände mindestens 1,50 m voneinander entfernt sein müssen,
  - b) bei einer Höhe der Umschließungswände von mehr als 10 m bis zu 20 m mindestens 6 m<sup>2</sup>, wobei gegenüberliegende Schachtwände mindestens 2 m voneinander entfernt sein müssen,
  - c) bei einer Höhe der Umschließungswände von mehr als 20 m mindestens 10 m<sup>2</sup>, wobei gegenüberliegende Schachtwände mindestens 2,50 m voneinander entfernt sein müssen.

(5) Die Sohle der Luftschächte muß wasserdicht ausgestaltet werden. Die Bestimmungen der Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß auch für Luftschächte.

#### Lage von Räumen

§ 90. (1) Das Fußbodenniveau von Wohnräumen muß an allen Stellen mindestens 15 cm über der angrenzenden Hof- oder Gartenfläche liegen. Steht das Gebäude an der Straßenfluchtlinie und werden im Erdgeschoß Fenster von Wohnräumen gegen die Verkehrsfläche vorgesehen, muß der Fußboden des Erdgeschoßes mindestens 1 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

(2) Das Fußbodenniveau von anderen Aufenthaltsräumen (Abs.1), mit Ausnahme von Gaststätten und dgl., darf an

keiner Stelle tiefer als 1 m unter der verglichenen Höhe des angrenzenden Geländes liegen. Für eine wirksame Isolierung gegen Bodenfeuchtigkeit ist vorzusorgen. Kessel-, Maschinenräume und dgl., sind in jeder Tiefenlage zulässig, wenn eine entsprechende Sicherung gegen das Eindringen von Grundwasser und eine wirksame Durchlüftung vorgesehen werden.

(3) Wenn sich das Gebäude in Hanglage befindet und der Fußboden eines Geschoßes ganz oder teilweise tiefer liegt als die Oberfläche des angrenzenden Geländes, können unter folgenden Voraussetzungen Aufenthaltsräume in diesem Geschoß vorgesehen werden:

1. Ist das Gelände entlang der Außenwände von Wohnräumen oder ihren Nebenräumen nicht waagrecht, muß das Fußbodenniveau solcher Räume mindestens 15 cm über dem an diese Räume angrenzenden verglichenen Gelände liegen;
2. sind Außenwände, welche Hauptfenster enthalten, einem Berg oder einer Böschung zugekehrt, muß der Böschungsfuß mindestens 2 m, bei anderen Außenwänden von Aufenthaltsräumen und bei Außenwänden von Nebenräumen mindestens 1 m von der Außenwand entfernt sein. Bei Außenwänden ohne Hauptfenster kann der direkte Anschluß der Außenwand eines Aufenthaltsraumes an geneigtes Gelände bewilligt werden, wenn die Außenwand gegen Feuchtigkeit entsprechend geschützt ist; die Errichtung einer weiteren, entsprechend starken, massiven Wand mit dazwischenliegendem Luftisolierraum und einer Entwässerung des Erdreiches unterhalb der Fußbodenhöhe unmittelbar an der Außenwand kann vorgeschrieben werden;
3. Wände von Aufenthaltsräumen dürfen an Kellerräume oder andere Räume unter der Erdgleiche nur angrenzen, wenn diese Räume mit unmittelbarer Entlüftung versehen und mindestens 1 m breit sind.

(4) Das Fußbodenniveau aller Aufenthaltsräume muß mindestens 50 cm über dem höchsten örtlichen Grundwasser-

spiegel und in Hochwasserabflußgebieten mindestens 30 cm über dem höchsten Wasserstand liegen.

(5) Aufenthaltsräume im Dachgeschoß einschließlich ihrer Zugänge vom Stiegenhaus müssen vom übrigen Dachbodenraum und von der Dachkonstruktion feuerbeständig getrennt sein. Verbleibende Hohlräume zwischen den Wänden solcher Aufenthaltsräume und den Dachschrägen müssen durch feuerhemmende Schlupftürchen zugänglich sein. Gegen erhöhte Einwirkung von Feuchtigkeit und Wärme sind besondere Vorkehrungen zu treffen.

#### Raumhöhe

§ 91. (1) Die lichte Raumhöhe muß mindestens betragen:

1. für Aufenthaltsräume 2,60 m;
2. für Arbeitsräume in Vollgeschoßen; ausgenommen Büro-, Ordinations- und Atelierräume 3 m;
3. für Räume anderer Art 2,10 m.

(2) Aufenthaltsräume im Dachgeschoß müssen über der halben Fußbodenfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m und an der niedrigsten Stelle wenigstens eine solche von 1,50 m haben.

(3) Von den Bestimmungen des Abs. 1 Z. 2 können Ausnahmen bewilligt werden, wenn es aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit und mit Rücksicht auf die Lage, die Fußbodenfläche und den Verwendungszweck des Raumes vertretbar ist; eine lichte Raumhöhe von 2,60 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

#### Besonnung der Wohnung

§ 92. (1) Alle Wohnungen sollen eine ausreichende Besonnung haben.

(2) In Wohnungen mit nicht mehr als zwei Aufenthaltsräumen soll wenigstens ein Aufenthaltsraum, in größeren

Wohnungen sollen wenigstens zwei Aufenthaltsräume zur südlichen Himmelshälfte gelegen sein; wenigstens einer dieser Räume soll ein Mindestausmaß von 16 m<sup>2</sup> haben.

#### Größe von Wohnungen und Wohnräumen

§ 93. (1) Wohnungen müssen einschließlich der Nebenräume mindestens 60 m<sup>2</sup> baulich in sich geschlossener Nutzfläche besitzen und mindestens zwei Aufenthaltsräume enthalten. Wohnräume, ausgenommen Küchen, müssen eine Nutzfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> besitzen.

(2) Wohnungen für Einzelpersonen müssen eine Nutzfläche von mindestens 40 m<sup>2</sup> besitzen. Sie müssen einen Wohnraum mit einer Nutzfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> haben.

(3) Jede Wohnung muß mit einer Kochgelegenheit ausgestattet sein.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten nicht für Ledigenheime, Beherbergungsstätten und dgl.

#### Türen

§ 94. (1) Alle Türen sind so anzulegen und zu bemessen, daß sie leicht und ohne Gefahr benützt werden können. Türen und Tore dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie aufschlagen.

(2) Hauseingangstüren müssen nach außen aufschlagen und im Lichten mindestens die Breite der Hauptstiegen haben und 1,94 m hoch sein. Der Gehflügel muß im Lichten mindestens 80 cm breit sein.

(3) Andere Eingangstüren müssen im Lichten mindestens 90 cm breit und 1,94 m hoch sein.

(4) Türen von Aufenthaltsräumen müssen im Lichten mindestens 80 cm breit und 1,94 m hoch sein, Türen von Nebenräumen (Aborten, Badezimmern und dgl.) mindestens 60 cm breit und 1,94 m hoch sein.

(5) In Verkehrswegen dürfen keine Falltüren eingerichtet werden; an anderen Stellen müssen Falltüren gegen Selbstzufallen und gegen den Absturz von Menschen gesichert sein.

#### Fenster; Belichtung und Belüftung der Räume

§ 95. (1) Fenster, die der Belichtung von Aufenthaltsräumen dienen (Hauptfenster), müssen, in Architektenlichte gemessen, eine Fensterfläche von mindestens  $1/10$ , bei Raumtiefen über 5 m  $1/8$  der Fußbodenfläche haben.

(2) Für Hauptfenster muß der freie Lichteinfall unter  $45^\circ$  auf die gemäß Abs. 1 erforderliche Fensterfläche gerichtet sein. Die Belichtung ist bei einer seitlichen Abweichung des Lichteinfalles noch gesichert, wenn bei einer Abweichung von  $10^\circ$  bis  $20^\circ$  die erforderliche Fensterfläche um 10 v.H., bei einer Abweichung von  $20^\circ$  bis  $30^\circ$  um 30 v.H. vergrößert wird. Hierbei ist auf die bestehende und zulässige Bebauung der angrenzenden Grundstücke Rücksicht zu nehmen.

(3) Die Hauptfenster von Wohnräumen sind so anzuordnen, daß bei einem angenommenen Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  der Wohnraum bis zu einem Drittel seiner Tiefe unmittelbar belichtet wird.

(4) Grundflächen eines angrenzenden Grundstückes können bei der Berechnung des Lichteinfalles nur einbezogen werden, wenn der freie Lichteinfall (Abs.2) durch ihre Unbebaubarkeit auf Grund der Bestimmungen dieses Gesetzes oder eines grundbücherlich gesicherten Rechtes gewährleistet ist.

(5) Vorräume, Gänge in Wohnungen, Speisekammern, Abstellräume, Badezimmer und Aborte müssen kein Fenster besitzen. Für diese Räume genügt eine ausreichende künstliche Beleuchtung. Für die Lüftung dieser Räume gelten die Bestimmungen des § 100 sinngemäß.

(6) Die Außenseiten der Fenster müssen ohne Gefahr für die Sicherheit von Personen, insbesondere für Benutzer von öffentlichen Verkehrsflächen, gereinigt und geöffnet werden können. Wenn es der Verwendungszweck des Raumes erfordert, müssen Lüftungsflügel angebracht und mit Vorrichtungen versehen werden, die das Öffnen vom Stand aus ermöglichen.

(7) Aus Gründen des Feuerschutzes kann vorgeschrieben werden, daß die Fenster von Räumen, in denen feuergefährliche Stoffe erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden, aus nicht brennbaren und gegen Hitze entsprechend widerstandsfähigen Baustoffen und drucksicher hergestellt werden.

(8) Für Arbeitsräume oder Aufenthaltsräume besonderer Art kann vom Erfordernis der natürlichen Belichtung und Belüftung ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn diese nach dem Verwendungszweck unmöglich wären und eine entsprechende künstliche Beleuchtung sowie eine mechanische Belüftung vorgesehen sind.

#### Brennstofflager

§ 96. (1) Für jede Wohnung in einem Gebäude, das nicht zentral beheizt wird, muß ein Brennstofflagerraum vorhanden sein.

(2) Lagerräume für Brennstoffe müssen im untersten Geschoss untergebracht sein. Brennstofflager außerhalb des Gebäudes können in nicht feuerbeständiger Bauweise bewilligt werden, wenn aus Gründen der Feuersicherheit und der Sicherheit von Personen und Sachen keine Bedenken bestehen.

#### Rauchfänge und Abgasfänge

§ 97. (1) Die Rauchfänge und Abgasfänge müssen feuerbeständig und betriebsdicht sein. Sie sind so anzulegen, daß die wirksame Ableitung der Verbrennungsgase gewährleistet ist und dabei weder Feuergefahr noch Gefahren für die Gesundheit entstehen.

(2) Die Rauchfänge und Abgasfänge sind nach Möglichkeit in Gruppen zusammenzufassen; sie dürfen nur auf tragfähigen Grund oder auf tragfähige und nicht brennbare Bauteile aufgesetzt werden. Der lichte Querschnitt muß in der ganzen Höhe gleich bleiben. Abweichungen vom Lot bis zu  $30^{\circ}$  sind zulässig. Rauchfänge und Abgasfänge dürfen nicht vereinigt und müssen lotrecht so weit über Dach geführt werden, daß gute Zugverhältnisse gewährleistet sind, bei Ausmündungen am First mindestens 50 cm darüber, in allen anderen Fällen mindestens 80 cm über die Dachfläche, senkrecht zu ihr gemessen.

(3) Werden durch Gebäude, Bauwerke oder Anlagen, deren Errichtung oder Veränderung gemäß § 52 Abs. 1, 2 oder 6 bewilligt wurde, die Zugverhältnisse von Rauchfängen oder Abgasfängen eines Nachbargebäudes beeinträchtigt, hat der Bewilligungswerber die vorher bestandenen Zugverhältnisse auf seine Kosten herzustellen.

(4) Die Seitenwände (Wangen und Zungen) der Rauchfänge, die zur Ableitung von Verbrennungsgasen dienen, welche bei den üblichen Feuerstätten und Brennstoffen entstehen, müssen die erforderliche Festigkeit und mindestens die Wärmedämmung einer 12 cm dicken Vollziegelmauer, die Wangen in Außenwänden jedoch die doppelte Wärmedämmung besitzen. Bei größeren Feuerstätten muß die Wärmedämmung der Wangen einer mindestens 25 cm dicken Vollziegelmauer entsprechen. Zur Vermeidung lästiger Einwirkungen auf anschließende Räume kann eine höhere Wärmedämmung vorgeschrieben werden. Die Wangen dürfen nicht zur Unterstützung von hölzernen Bauteilen verwendet werden.

(5) Waagrechte Leitungsschlitzte dürfen die Dichte und Festigkeit der Wangen nicht beeinträchtigen und nur durch Verbreiterung einer Fuge durch gleichmäßiges, seichtes Abschlagen der Ziegelkanten hergestellt werden. Lotrechte Leitungsschlitzte in Wangen sind nicht zulässig.

(6) Rauchfänge und Abgasfänge müssen, sofern nicht für andere Baustoffe ein Gutachten der Landesregierung gemäß § 145 vorliegt, mindestens 12 cm dick, aus gebrannten Mauerziegeln in regelmäßigem Verband mit vollen Fugen gemauert und betriebsdicht sein. Im unmittelbaren Bereich von hölzernen Bauteilen sind sie mit einer Fugendeckung, die wärmedämmend und feuerbeständig ist, auszustatten. Die Innenflächen der Rauchfänge und Abgasfänge müssen glattwandig und verfugt oder ausgeschliffen sein. Im Dachraum müssen die Außenseiten gemauerter Rauchfänge und Abgasfänge verputzt, anderer Rauchfänge oder Abgasfänge gemäß Abs. 4 wärmeisoliert und mindestens 5 cm von brennbaren Baustoffen entfernt sein. Benachbarte Rauchzüge müssen im Bereich der Ziehung durch mindestens 25 cm dicke Zungen getrennt sein und vor Beschädigung durch Kehrgeräte geschützt werden. Beginn und Ende einer Ziehung dürfen nicht in den Bereich der Deckenkonstruktion fallen.

(7) Der Querschnitt der Rauchfänge und Abgasfänge ist kreisförmig, quadratisch oder rechteckig auszuführen; bei kreisförmigem Querschnitt muß der Durchmesser mindestens 14 cm betragen, bei quadratischem und rechteckigem Querschnitt darf keine Seite kürzer als 14 cm sein; bei rechteckigem Querschnitt darf das Verhältnis der Seiten das 1 : 1 1/2-fache nicht übersteigen. An einen Rauchfang mit dem Mindestquerschnitt können Feuerstätten für feste oder flüssige Brennstoffe mit einer gesamten Heizleistung von höchstens 10.000 Wärmeeinheiten pro Stunde oder Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe mit einem gesamten Anschlußwert von höchstens 50.000 Wärmeeinheiten pro Stunde angeschlossen werden. Für Feuerstätten, welche die Heizleistung eines Hausbrandofens übersteigen, und für Verbrennungskraftmaschinen sind entsprechende eigene Rauchfänge oder Abgasfänge unter Berücksichtigung der Temperatur der Verbrennungsgase, der wirksamen Höhe des Rauchfanges oder Abgasfanges und der Eigenart der Feuerstätte anzulegen.

(8) In den Rauchfang oder Abgasfang dürfen nur die Verbrennungsgase aus Feuerstätten desselben Geschoßes und derselben Wohn- oder Betriebseinheit eingemündet werden. Die Ableitung von Verbrennungsgasen gasförmiger Brennstoffe aus Feuerstätten verschiedener Geschoße oder verschiedener Wohn- oder Betriebseinheiten in denselben Abgasfang (Abgassammler) kann bewilligt werden, wenn Verschlussklappen gemäß § 99 Abs.9 vorhanden sind und für den Abgassammler ein Gutachten der Landesregierung vorliegt.

(9) Rauchfänge und Abgasfänge müssen im Bereich des oberen und unteren Endes Reinigungsöffnungen (Kehr- und Putzöffnungen) besitzen, die mit nicht brennbaren, dichten und versperrbaren doppelten Türen ausgestattet sind. Jede Reinigungsöffnung muß mindestens so breit sein wie die Schmalseite des Rauchfanges oder Abgasfanges. Kehröffnungen müssen von ungeschützten brennbaren Bauteilen mindestens 50 cm entfernt sein. Sie sind mit der Stockwerks- und Orientierungsnummer jener Wohn- oder Betriebseinheit zu bezeichnen, zu der der betreffende Rauchfang oder Abgasfang gehört; Reinigungsöffnungen von Abgasfängen sind außerdem mit dem Buchstaben "G" zu kennzeichnen. Putz- und Kehröffnungen müssen außerhalb versperrter Keller- oder Bodenabteile sowie außerhalb von Räumen zur Erzeugung, Lagerung oder Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe, bei Wohnungen nach Möglichkeit in Nebenräumen und mindestens 15 cm über dem Fußboden liegen. Bei ausgebauten und beheizbaren Dachbodenräumen ist die Kehröffnung im Spitzboden mindestens 70 cm über dem Fußboden anzubringen; läßt sich die Reinigung der Rauchfänge vom Spitzboden aus nicht durchführen, hat die Kehrung von der Dachfläche aus über einen gesicherten Zugang, der nicht durch Dachgeschoßeinbauten führen darf, zu erfolgen; ist die Kehrung durch die Ausmündung möglich, kann die Kehröffnung entfallen.

(10) Rauchfänge mit einer lichten Querschnittsfläche von mehr als 0,2 m<sup>2</sup> müssen am unteren Ende eine Einsteigöffnung haben, die mit einer nicht brennbaren, dichten, ver-

sperrbaren doppelten Tür abzuschließen ist. In Rauchfängen mit einer lichten Querschnittsfläche von mehr als 0,3 m<sup>2</sup> müssen überdies in Abständen von höchstens 40 cm Steigeisen angebracht werden.

(11) Aufsätze dürfen auf Rauchfängen und Abgasfängen nur angebracht werden, wenn durch sie bei jeder Windrichtung Saugzug bewirkt und die Reinigung nicht behindert wird.

#### Verbindungsstücke

§ 98. (1) Die Verbindungsstücke (Rauch- und Abgasrohre oder -kanäle) müssen an die Feuerstätte und an den Rauchfang oder Abgasfang betriebsdicht und der Höhe nach versetzt angeschlossen und in ihrem ganzen Verlauf betriebsdicht sein. Die Verbindungsstücke, ihre Aufhängungen und Unterstützungen müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Poterien dürfen, in der Waagrechten gemessen, nicht länger als  $\frac{1}{3}$  der wirksamen Rauchfanghöhe, keinesfalls aber länger als 3 m sein, müssen an den beiden Enden Reinigungsöffnungen haben und zur Einmündung ansteigen. Einmündungen, an die keine Feuerstätten angeschlossen sind, müssen mit nicht brennbarem Material, wärmedämmend und betriebsdicht verschlossen sein.

(2) Verbindungsstücke aus Metall sowie Verschlüsse von Reinigungsöffnungen müssen in lotrechter Richtung vom Verbindungsstück aufwärts mindestens 50 cm, nach allen anderen Richtungen mindestens 25 cm von brennbaren Bauteilen entfernt sein. Sind diese feuerhemmend verkleidet, genügen statt dessen Abstände von 25 cm vom Verbindungsstück aufwärts und von 15 cm nach allen anderen Richtungen. Für Verbindungsstücke von gasgeheizten Feuerstätten genügen nach allen Richtungen Abstände von 15 cm.

(3) Bei Einmündungen mehrerer Verbindungsstücke zur Ableitung von Abgasen gasförmiger Brennstoffe in einen Rauchfang, der auch zur Ableitung von Verbrennungsgasen fester

oder flüssiger Brennstoffe dient, muß das Verbindungsstück für die Abgase der gasförmigen Brennstoffe, von Mitte zu Mitte gemessen, im Verlaufe des Rauchfanges mindestens 60 cm über der höchstgelegenen Einmündung für die Rauchgase fester oder flüssiger Brennstoffe eingemündet werden.

### Heizung und Feuerstätten

§ 99. (1) Aufenthaltsräume müssen beheizt werden können; von diesem Erfordernis kann abgesehen werden, wenn der Verwendungszweck des Raumes die Beheizung ausschließt oder entbehrlich macht.

(2) Jeder Aufenthaltsraum, der nicht vom Erfordernis der Beheizbarkeit ausgenommen ist, muß einen Rauchfanganschluß haben. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn auf andere Art für eine ausreichende und zweckmäßige ortsfeste Beheizung vorgesorgt ist. In diesen Fällen muß in jeder Wohnung wenigstens ein Aufenthaltsraum einen Rauchfanganschluß besitzen; in Objekten, die anderen Zwecken dienen, muß eine der Widmung entsprechende Zahl von Rauchfanganschlüssen vorhanden sein.

(3) Feuerstätten müssen so beschaffen und angebracht sein, daß durch ihren Betrieb weder Feuergefahr noch Gefahren für Personen und Sachen entstehen. Gesundheitsschädliche oder das örtlich zumutbare Maß übersteigende Wärmeübertragung in benachbarte Räume ist durch entsprechenden Wärmeschutz zu verhindern. Diese Erfordernisse sind gewährleistet, wenn

1. aus Eisen hergestellte Feuerstätten von brennbaren Bauteilen in waagrechter Richtung an allen Seiten mindestens 50 cm und in lotrechter Richtung, von der Feuerstätte oder vom Heizkörper aufwärts gemessen, mindestens 1 m entfernt sind. Sind diese Bauteile feuerhemmend umkleidet, genügen Abstände von 25 cm in waagrechter und von 50 cm in lotrechter Richtung;
2. Feuerstätten, deren Oberflächentemperatur  $100^{\circ}\text{C}$  nicht übersteigt, von brennbaren Bauteilen in waagrechter Richtung

an an allen Seiten mindestens 25 cm und in lotrechter Richtung, von der Feuerstätte aufwärts gemessen, mindestens 50 cm entfernt sind. Sind diese Bauteile feuerhemmend umkleidet, genügen Abstände von 15 cm in waagrechter und von 30 cm in lotrechter Richtung.

(4) Für Feuerungsanlagen mit einer Heizleistung von mehr als 15.000 Wärmeeinheiten pro Stunde können unbeschadet geltender Sondervorschriften, hinsichtlich der Lage, der Aufstellung und des Abstandes der Anlage von brennbaren Bauteilen besondere Maßnahmen zur Wahrung der Sicherheit und des Feuerschutzes vorgeschrieben werden.

(5) Feuerstätten für Zentral - und Etagenheizungen sind in belüftbaren Räumen aufzustellen. Für Feuerstätten von Zentralheizungen muß ein eigener Raum vorhanden sein. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn es aus Gründen des Feuerschutzes, der Sicherheit und der Gesundheit sowie mit Rücksicht auf die Größe, die Heizleistung und die Lage der Feuerstätte möglich ist.

(6) Die Verbrennungsgase, die in Feuerstätten entstehen, sind unmittelbar durch Rauchgas- oder Abgasanlagen so ins Freie zu leiten, daß weder Feuergefahr noch Gefahr für die Gesundheit entsteht. Rauchgase oder Abgase dürfen nicht durch die Wand oder durch ein Fenster ins Freie geleitet werden. Die Ableitung der Abgase von Gasfeuerstätten, welche die Verbrennungsluft aus dem Freien ansaugen, ist unmittelbar ins Freie zulässig, wenn die Fassade des Gebäudes nicht beeinträchtigt und die Gesundheit nicht gefährdet werden.

(7) Die Voraussetzungen, unter welchen gasgeheizte Kleingeräte für den Haushalt nicht an Abgasanlagen angeschlossen werden müssen, werden unter Badachnahme auf die Sicherheit von Personen und Sachen durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(8) Zur Wahrung der Sicherheit und zur Vermeidung anderer Gefahren kann der Betrieb einer Feuerstätte jederzeit auf die Verwendung bestimmter Brennstoffe eingeschränkt oder der Betrieb einer Feuerstätte bestimmter Art untersagt werden.

(9) Vorrichtungen, die den Abzug der Verbrennungsgase hemmen oder verhindern, dürfen in Rauchfängen und Abgasfängen nicht angebracht werden. Bei Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe können Drosselklappen vor der Einmündung in den Rauchfang eingebaut werden, wenn die Klappe am oberen Teil eine Öffnung hat, deren Größe  $\frac{1}{4}$  ihres Querschnittes, mindestens aber 25 cm<sup>2</sup> beträgt und eine ausreichende Zugwirkung gewährleistet ist. Bei Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe können Verschußklappen unmittelbar nach der Gasfeuerstätte eingebaut werden, wenn sich diese Klappen bei Inbetriebnahme selbsttätig öffnen; bei Einmündung in einem Abgassammler (§ 97 Abs. 8 2. Satz) und in den Fällen des § 98 Abs. 3 muß jede Gasfeuerstätte mit einer solchen Verschußklappe ausgestattet sein.

#### Luft- und Dunstleitungen

§ 100. (1) Luftleitungen sind aus nicht brennbaren Baustoffen betriebsdicht herzustellen und, soweit erforderlich, an ihren Mündungen gegen das Einwerfen von Fremdkörpern zu sichern. Sie dürfen durch explosionsgefährdete Räume geführt oder mit solchen verbunden werden, wenn durch die Art ihrer Ausführung die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist. In feuergefährdeten Räumen müssen Luftleitungen feuerbeständig sein.

(2) Zwischen nicht wärmeisolierten Warmluftleitungen und brennbaren Baustoffen muß mindestens ein Abstand von 8 cm liegen. Zur Wärmeisolierung dürfen nur nicht brennbare Baustoffe verwendet werden.

(3) Luftleitungen, die durch innere Brandwände führen, müssen bei den Durchbrüchen Sperrvorrichtungen erhalten. Die Sperrvorrichtung muß feuerbeständig sein und dicht schließen; sie muß außerdem vom Stand aus mit der Hand zu betätigen und die Stellung von außen erkennbar sein.

(4) Lüftungs- und Dunstschläuche müssen den Bestimmungen über Rauchfänge oder Abgasfänge entsprechen; sie müssen leicht zu reinigen sein und insbesondere an jenen Stellen, an denen sich die Richtung des Schlauches ändert, Reinigungsöffnungen haben. § 97 Abs. 3 gilt sinngemäß.

#### Abstellräume, Waschküchen und Trockenräume

§ 101. (1) Für jede Wohnung ist nach Möglichkeit ein eigener Raum zu Abstellzwecken vorzusehen.

(2) Für jedes Wohnhaus mit mehr als zwei Wohnungen sind Waschküche und, wenn keine künstliche Trockenanlage gebaut wird, Trockenräume in einer Zahl und Größe vorzusehen, die der Wohnungszahl entspricht.

(3) Für jedes Wohnhaus mit mehr als zwei Wohnungen sind entsprechende Abstellräume für Kinderwagen, Krankenfahrstühle und einspurige Fahrzeuge vorzusehen. Das Ausmaß soll wenigstens 1/100 der Wohnfläche betragen.

#### Abwurfschächte; Müllsammelraum

§ 102. (1) Müllabwurfschächte können bewilligt werden, wenn bei ihrem Betrieb jede Belästigung durch Lärm, Staub und Geruch vermieden wird. Die Schächte müssen feuerbeständig und über Dach entlüftet, ihre Innenflächen glattwandig und abwaschbar sein. Die Querschnitte der Einwürfe und des Schachtes sind so aufeinander abzustimmen, daß ein Verstopfen des Schachtes unmöglich ist. Die Einwurföffnungen müssen in Stiegenhäusern oder Gängen liegen.

(2) Die Auffanggefäße der Müllabwurfschächte sind in einem eigenen Müllsammelraum unterzubringen. Dieser muß auf allen Seiten feuerbeständig abgeschlossen sein und, getrennt vom Müllabwurfschacht, ausreichend lüftbar sein. Der Müllsammelraum muß einen Ausgang haben, der direkt ins Freie führt. Seine Wände und Fußböden müssen abwaschbar sein, er muß einen Wasserablauf besitzen.

(3) Für die erste Löschhilfe ist entsprechend der Größe des Müllsammelraumes vorzusorgen.

#### Aborte; Badezimmer

§ 103. (1) Innerhalb jeder Wohnung müssen ein Abort und ein Badezimmer vorhanden sein; bei Wohnungen für Einzelpersonen (§ 93 Abs. 2) kann die Abortanlage im Badezimmer untergebracht sein.

(2) Büro- und Geschäftsbetriebe müssen über eine nach ihrer Art und Größe ausreichende Zahl von Abort- und Pissanlagen verfügen; für Geschäftslokale und Büros ist im selben Geschoß, nach Möglichkeit im Lokalverband, eine entsprechende Abortanlage einzubauen. Aborte und Pissanlagen sind von Aufenthaltsräumen und Gängen durch Vorräume zu trennen. Der Einblick von außen muß unmöglich sein. Die Vorräume von Abort- und Pissanlagen müssen gesondert lüftbar sein.

(3) Aborte müssen im Lichten mindestens 90 cm breit und 1,25 m lang sein; geht die Tür nach innen auf, muß die Länge des Raumes mindestens 1,50 m betragen.

(4) Abort- und Pissanlagen müssen eine Wasserspülung und einen Geruchsverschluß haben. Von diesen Erfordernissen kann in besonderen Fällen mit Rücksicht auf die Lage des Gebäudes abgesehen werden.

(5) Aborte und Pissanlagen müssen ins Freie entlüftet werden. Hiefür genügen auch in Luftschächte (§ 89 Abs. 4) einmündende Fenster oder Lüftungsschläuche (§ 100 Abs. 4).

(6) Aborte oder ihre Vorräume, die durch Fenster belüftet werden, müssen Fenster besitzen, deren Fläche mindestens  $\frac{1}{5}$  der Fußbodenfläche beträgt. Erfolgt die Entlüftung durch Fenster, die in Luftschächte führen, gelten für diese die Vorschriften des § 89 Abs.4. Lüftungsschläuche von Aborten oder von Badezimmern müssen für ausreichende Lüftung sorgen, dürfen keinem anderen Zweck dienen und sollen nach Möglichkeit nicht in Außenwänden untergebracht werden. Jeder Abort muß einen eigenen Lüftungsschlauch haben. Die Abluftöffnung ist unmittelbar unterhalb der Decke, die Frischluftöffnung unmittelbar über dem Fußboden anzubringen. Die Frischluft muß aus dem Freien zugeführt werden. Lüftungsschläuche können als glattwandige Rohre oder Schläuche mit einem Mindestdurchmesser von 14 cm oder einem Mindestquerschnitt von 14 x 14 cm hergestellt werden. Luftabfuhrschläuche sind lotrecht über Dach zu führen; auf eine Strecke von höchstens 2 m können sie waagrecht über Nebenräume geführt werden, wenn der Querschnitt des Schachtes mindestens 625 cm<sup>2</sup> beträgt.

#### Beseitigung der Niederschlags- und Abwässer

§ 104. (1) Für jedes Gebäude ist Vorsorge zur Beseitigung der Niederschlags- und Abwässer (Schmutz- und Fäkalwässer) zu treffen.

(2) Die Traufseiten von Gebäuden, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen oder über Hauseingängen liegen, sind mit Dachrinnen auszustatten. Dachrinnen und Abfallrohre müssen wasserdicht, aus nicht brennbarem Material und entsprechend bemessen sein. Wird das Dachwasser durch den Dachboden geleitet, sind überdeckte Rinnen zu verwenden.

(3) Dachwässer dürfen nicht auf Verkehrsflächen, sondern müssen entweder in einen Kanal abgeleitet oder in entsprechender Entfernung von Gebäuden versickert werden; ausnahmsweise kann eine andere Art der Ableitung bewilligt werden.

(4) In Gemeinden, in denen zur Beseitigung der Abwässer öffentliche Kanäle bestehen oder gebaut werden, sind die Abwässer unter Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften durch flüssigkeitsdichte, entsprechend bemessene und in frostfreier Tiefe verlegte Rohrleitungen in diese Kanäle abzuleiten, wenn die Anschlußleitung nicht länger als 100 m und die Ableitung in den öffentlichen Kanal ohne besondere technische Vorrichtungen möglich ist. Fehlen solche öffentliche Kanäle, sind die Abwässer in Senkgruben zu leiten oder gemäß anderen gesetzlichen Vorschriften in unschädlicher Weise zu beseitigen. Die Jauche aus Stallgebäuden ist durch flüssigkeitsdichte Rinnen in eine Jauchengrube zu leiten.

(5) Abfallrohre von Abwasserleitungen sind bis über das Dach als Dunstschläuche fortzusetzen. Abfallrohre von Fäkalleitungen müssen einen Durchmesser von mindestens 12,5 cm und entsprechende Reinigungsöffnungen haben, die jederzeit zugänglich sind.

(6) Kläranlagen, Senk- und Jauchengruben müssen außerhalb der Gebäude und leicht zugänglich angelegt und entsprechend entlüftet werden. Die Wände dieser Gruben haben vom Fundament und den sonstigen Mauern der Gebäude einen Mindestabstand von 20 cm aufzuweisen. Für den Abstand von Brunnen gelten die Bestimmungen des § 105 Abs.2. Die Sohle und die Wände müssen flüssigkeitsdicht sein. Kläranlagen, Senk- und Jauchengruben sind tragfähig und dicht abzudecken und mit den erforderlichen Einsteigöffnungen zu versehen; Einsteigöffnungen haben eine lichte Weite von mindestens 60 cm aufzuweisen und sind mit einem den Verkehrslasten entsprechenden, dichten und leicht zu öffnenden Deckel abzuschließen.

(7) Düngerstätten sind flüssigkeitsdicht auszustatten; Sammelstätten für andere übelriechende Stoffe sind außerdem abzuschließen. In ländlichen Gebieten kann die Abdeckung entfallen, wenn die Entfernung von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen oder von Verkehrsflächen mindestens 5 m

beträgt und eine Belästigung nicht zu befürchten ist. Räume, die der Aufstellung von Müllbehältern dienen, müssen gut lüftbar sein.

(8) Düngerstätten, Jauchengruben, Senkgruben, Kläranlagen, Sickergruben, Kanäle und offene Gerinne müssen unter Berücksichtigung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse entsprechend weit, mindestens aber 10 m, von Quelfassungen oder Brunnen entfernt sein.

### Wasserversorgung

§ 105. (1) Jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muß mit einwandfreiem Trinkwasser versorgt sein. Ist ein Gebäude an eine öffentliche oder eigene Wasserversorgungsanlage angeschlossen, ist in jeder Wohnung eine Wasserentnahmestelle und außerdem im Keller oder Erdgeschoß ein allgemein zugänglicher Auslauf einzurichten, in allen anderen Fällen muß die Trinkwasserentnahmestelle auf eigenem Grund liegen und darf nicht weiter als 25 m vom Gebäude entfernt sein.

(2) Schachtbrunnen müssen eine lichte Weite von mindestens 1 m haben. Ihre Innenfläche ist bis zu einer Tiefe von 3 m unter dem Terrain wasserdicht auszustatten, ihre Außenfläche bis zu einer Tiefe von 2 m mit einer mindestens 50 cm dicken Schicht aus festgestampftem Ton oder Lehm zu umgeben. Der Brunnenschacht muß mit einem flüssigkeitsdichten und tragfähigen Deckel, der den Brunnenkranz übergreift, abgedeckt werden. Einsteigöffnungen müssen eine lichte Weite von mindestens 60 cm haben, wasserdicht und tragfähig abgedeckt, die Deckel müssen verschließbar sein. Erfolgt die Abdeckung über dem Gelände, ist der Brunnenschacht mindestens 30 cm über das Terrain zu führen, erfolgt sie unter dem Gelände, muß sie mindestens 50 cm unter Terrain liegen und mit einem 30 cm dicken Lehmschlag sowie einer Kies-schicht überlagert werden. Brunnenschächte, die über das Gelände herausragen, sind im Umkreis von mindestens 1 m mit einem flüssigkeitsdichten, nach außen abfallenden Belag zu

umgeben. Das Überwasser ist in einem flüssigkeitsdichten Ablauf unter Berücksichtigung der Untergrund- und Grundwasser- verhältnisse entsprechend weit, mindestens aber in eine Entfernung von 10 m, vom Brunnen abzuleiten. Brunnenschächte sind durch flüssigkeitsdichte Rohre, die unmittelbar unter dem Abschlußdeckel beginnen und mindestens 30 cm über das Terrain führen, zu entlüften und gegen Verunreinigungen zu schützen. Pumpenteile, Rohrleitungen und Entlüftung müssen flüssigkeitsdicht durch Wand und Deckel des Brunnens geführt werden.

(3) Rohrbrunnen müssen auf einem standfesten massiven Sockel aufgestellt werden. Zwischen dem Sockel und den Bodenschichten darf kein Zwischenraum entstehen. Das obere Ende des Brunnenfilters muß mindestens 3 m unter dem Terrain liegen. Das Brunnenrohr ist flüssigkeitsdicht in den Sockel einzufügen. Das obere Ende des Rohrbrunnens ist gegen das Saug- oder Druckrohr abzudichten; bei Verwendung mehrerer Rohre sind die Zwischenräume an den Anschlußstellen abzudichten. Für die Ableitung des Überwassers und die Ausstattung des Brunnenumkreises gilt der Abs. 2 sinngemäß.

#### Leitungen und Meßgeräte

§ 106. (1) Eine Versorgungsleitung ist so zu verlegen, daß eine nachteilige Beeinflussung einer anderen Leitung ausgeschlossen ist.

(2) Wasserleitungen und Abfallrohre von Abwasserleitungen sind so zu verlegen, daß keine Belästigung durch Lärm entsteht.

(3) Räume, in denen Gaszähler untergebracht sind, müssen gut lüftbar sein und dürfen nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen.

### Aufzüge und Rolltreppen

§ 107. (1) In Gebäuden mit mehr als fünf Geschößen sind je nach ihrem Verwendungszweck ein oder mehrere Personenaufzüge einzubauen.

(2) Durch Aufzüge und Rolltreppen werden die erforderlichen Hauptstiegen nicht ersetzt.

(3) Aufzugschächte dürfen nur dann neben Wohnräumen liegen, wenn ein ausreichender Schallschutz besteht.

(4) Die näheren Bestimmungen über die mit dem Einbau von Aufzügen und Rolltreppen verbundenen baulichen Maßnahmen werden durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.

### Blitzschutzanlagen

§ 108. Gebäude und andere Bauwerke sind mit Blitzschutzanlagen auszustatten, wenn sie

1. wegen ihrer Höhe, Flächenausdehnung, Höhenlage, Bauweise oder Verwendung durch Blitzschlag gefährdet sind oder
2. nach ihrem Verwendungszweck dem Aufenthalt einer größeren Personenzahl dienen.

### B. Besondere Bauvorschriften

§ 109. (1) Für Schutzräume, Einfamilienhäuser und Kleinwohnungshäuser, Holzbauten, Hochhäuser, Büro- und Geschäftsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsbauten, Bauten, welche für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind, Werbeanlagen und Einfriedungen gelten die Bestimmungen der §§ 79 bis 108, soweit nicht in den §§ 110 bis 142 Sondervorschriften getroffen sind.

(2) Für Gebäude, Bauwerke und Anlagen, die nach Größe, Lage und Verwendungszweck erhöhten Anforderungen nach Festigkeit, Feuerschutz, Sicherheit und Gesundheit entsprechen müssen oder die Belästigungen der Nachbarn erwarten lassen,

welche das örtlich zumutbare Maß übersteigen, sind, sofern keine Sonderbestimmungen gelten, die zur Abwehr dieser Gefahren oder Belästigungen nötigen Vorkehrungen vorzuschreiben; diese Auflagen haben sich insbesondere auf Größe und Ausstattung der Stiegen, Gänge, Ausfahrten, Ausgänge, Türen und Fenster, besondere Konstruktionen der Wände und Decken, die Einrichtung von Brandwänden sowie das Anbringen von Feuerlösch- und Feuermeldeanlagen zu beziehen.

§ 110. (1) Für Gebäude, Bauwerke und Anlagen im Grünland und für die im § 62 genannten Bauten können im Einzelfall, wenn keine Sonderbestimmungen gelten, Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 79 bis 108 bewilligt werden, wenn sie vom Standpunkt des Feuerschutzes, der Sicherheit und der Gesundheit vertretbar sind; durch solche Ausnahmen dürfen in diesem Gesetz begründete Rechte der Nachbarn nicht verletzt werden.

(2) Zur Erhaltung von künstlerisch wertvollen Gebäuden oder Bauwerken sowie bei Erneuerung von Altstadtgebieten können Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 79 bis 108 bewilligt werden, soweit es mit Rücksicht auf die Sicherheit von Personen und Sachen zu rechtfertigen ist.

#### Bauliche Maßnahmen zur Einrichtung von Schutzräumen

§ 111. (1) Beim Neubau von Gebäuden, die nach ihrer Widmung zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen oder vorübergehend von einer größeren Anzahl von Menschen benützt werden, sind zum Schutz dieser gegen Gefahren durch radioaktive Strahlen und durch kriegerische Einwirkungen jene baulichen Maßnahmen zu treffen, welche die Voraussetzung für die Einrichtung von Schutzräumen bilden.

(2) Bauliche Maßnahmen im Sinn des Abs. 1 können ohne Zustimmung des Bewilligungswerbers nur soweit vorgeschrieben werden, als ihre Kosten  $1/10$  der Rohbaukosten nicht übersteigen.

(3) Die näheren Bestimmungen über die gemäß Abs.1 erforderlichen Maßnahmen werden durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.

### Einfamilienhäuser und Kleinwohnungshäuser

§ 112. (1) Im Sinn dieses Gesetzes besteht

1. ein Einfamilienhaus aus einer Wohnung und Wohnmöglichkeiten für Hauspersonal mit einer nützlichen Wohnfläche von insgesamt höchstens 150 m<sup>2</sup>;
2. ein Kleinwohnungshaus aus höchstens zwei Vollgeschoßen und höchstens zwei Wohnungen je Geschoß; die nutzbare Wohnfläche je Geschoß darf 180 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

(2) Für Einfamilien- und Kleinwohnungshäuser gelten folgende Bauerleichterungen:

1. in Einfamilienhäusern muß die Stiege nicht in einem Stiegenhaus untergebracht sein;
2. in Einfamilienhäusern darf ein hölzerner Dachstuhl auch mit einer Holzdecke verbunden werden, doch sind die nötigen Vorkehrungen gegen das Übergreifen eines Dachstuhlbrandes auf die Decke zu treffen;
3. in Einfamilienhäusern können unter und über Aborten Holzdecken eingezogen werden, wenn die untere Decke gegen das Eindringen von Feuchtigkeit geschützt wird;
4. in Einfamilien- und Kleinwohnungshäusern genügt für die Hauptstiegen eine Durchgangsbreite von 1 m und eine Durchgangshöhe von 2 m; in Kleinwohnungshäusern genügt eine Durchgangsbreite von 1 m nur dann, wenn die Breite der anschließenden Podeste mindestens 1,20 m beträgt. Für Nebestiegen in das Kellergeschoß oder in das Dachgeschoß genügt eine Durchgangsbreite von 90 cm. Die Stufenbreite von Hauptstiegen in Einfamilienhäusern muß mindestens 24 cm betragen, die Stufenhöhe darf 20 cm nicht überschreiten;
5. in Einfamilien- und Kleinwohnungshäusern genügt eine feuerhemmende Trennung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß einschließlich ihrer Zugänge vom übrigen Dachbodenraum und von der Dachkonstruktion;
6. in Einfamilien- und Kleinwohnungshäusern genügt für Wohnräume in Vollgeschoßen eine vergleichene lichte Raumhöhe

von ca. 2,50 m; die lichte Raumhöhe darf an keiner Stelle 2 m unterschreiten.

#### Holzbauten

§ 113. (1) Außenwände und Decken von Wohn- und Betriebsgebäuden dürfen in Wohngebieten, Dorfgebieten und Gebieten für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen mit offener Randbebauung oder freier Anordnung der Gebäude sowie in Industriegebieten und im Grünland ganz oder teilweise aus Holz sein, wenn sie

1. einschließlich einer zusätzlichen Isolierung einen entsprechenden Wärme- und Schallschutz bieten, das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern und den Witterungseinflüssen genügend Widerstand bieten,
2. trotz der örtlichen Lage oder des Verwendungszweckes keine erhöhte Feuergefahr verursachen und
3. nicht mehr als ein Vollgeschoß umfassen.

(2) Innenwände können, außer in Räumen, in denen besondere Feuchtigkeit entsteht, aus Holz sein, wenn sie hinsichtlich der Festigkeit und des Schallschutzes entsprechen.

(3) Die Außenseiten von Rauchfängen müssen verputzt und mit einer wärmedämmenden und feuerbeständigen Fugendekung ausgestattet sein.

(4) Bretterwände dürfen als Außenwände nur für ebenerdige Bauten von untergeordneter Bedeutung verwendet werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird.

#### Hochhäuser

§ 114. (1) Hochhäuser sind Gebäude, die überwiegend Aufenthaltsräume enthalten und mehr als acht Vollgeschoße besitzen oder bei denen der Fußboden der Aufenthaltsräume des obersten Geschoßes mehr als 22 m über dem verglichenen Gelände liegt.

(2) Hochhäuser müssen so gebaut sein, daß mit Rücksicht auf die Lage und die Verkehrsverhältnisse eine rasche und wirksame Feuerbekämpfung möglich ist.

(3) Der Anbau eines Hochhauses an ein niedrigeres Gebäude und der Anbau eines niedrigeren Gebäudes an ein Hochhaus sind nur zulässig, wenn die an der angrenzenden Außenwand des Hochhauses gelegenen Räume durch einen Brand des niedrigeren Gebäudes nicht gefährdet werden können.

(4) Für Hochhäuser, die vorwiegend Büro-, Geschäfts- oder Betriebszwecken dienen, und für Räume in Hochhäusern, die für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind, gelten die Bestimmungen der §§ 123 bis 137.

§ 115. (1) Die Außenwände von Hochhäusern müssen feuerbeständig sein und ab einer Höhe von 22 m über dem verglichenen Gelände einen erhöhten Wärmeschutz bieten.

(2) Wenn tragenden Bauteilen mit Rücksicht auf die Lage und den Verwendungszweck des Gebäudes oder des betreffenden Gebäudeteiles besondere Bedeutung für die Standsicherheit zukommt, müssen sie hochfeuerbeständig sein.

(3) Innenwände, die nicht feuerbeständig auszuführen sind, müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Die Wände von Hauptgängen dürfen keine Einbauten oder Verkleidungen aus brennbaren Stoffen erhalten.

(4) Die Decken müssen feuerbeständig sein. Decken von Hauptgängen und Decken von Hauptstiegenhäusern dürfen keine Einbauten oder Verkleidungen aus brennbaren Stoffen erhalten.

(5) Schächte und Kanäle müssen feuerbeständig sein. In Schächten und Kanälen von Lüftungs- und Klimaanlage dürfen keine Energieleitungen verlegt werden, in Aufzugsschächten nur solche, die dem Betrieb des Aufzuges dienen.

(6) Hochhäuser müssen durch innere Brandwände in Abschnitte von höchstens 30 m Länge und höchstens 500 m<sup>2</sup> Grundfläche geteilt werden. Diese Brandwände dürfen nur in den Hauptgängen Durchbrüche erhalten.

§ 116. (1) Jeder Brandabschnitt und jedes nicht in Brandabschnitte geteilte Hochhaus muß mindestens ein selbständiges, durchgehendes Stiegenhaus besitzen; liegt der Fußboden des obersten Geschoßes mehr als 30 m über dem verglichenen Gelände, sind statt eines Stiegenhauses zwei möglichst weit auseinanderliegende Stiegenhäuser einzubauen. Mindestens

ein Stiegenhaus muß an einer Außenwand liegen und in jedem Geschoß ein Fenster haben, das geöffnet werden kann.

(2) An Stelle von je zwei Stiegenhäusern genügt ein Sicherheitsstiegenhaus, wenn dieses ein selbständiger in sich geschlossener und feuerbeständiger Baukörper ist, in jedem Geschoß von Hauptgängen zu Aufenthaltsräumen nur über offene und feuerbeständige Gänge erreicht werden kann, die mit mindestens 1,20 m hohen massiven Brüstungen versehen sind, und wenn seine Umfassungswände außer den Zugängen nur Öffnungen ins Freie haben.

(3) Die Stiegenhäuser eines nicht in Brandabschnitte geteilten Hochhauses und die Stiegenhäuser desselben Brandabschnittes sind im obersten Vollgeschoß, im Dachgeschoß oder über Dach durch einen feuerbeständigen Gang miteinander zu verbinden. Wenn es aus Gründen der Sicherheit mit Rücksicht auf die Lage und den Verwendungszweck der betreffenden Gebäudeteile erforderlich ist, kann die Verbindung von Hauptstiegenhäusern verschiedener Brandabschnitte durch einen feuerbeständigen Gang vorgeschrieben werden.

(4) An der obersten Stelle jedes Stiegenhauses ist eine Rauchabzugsvorrichtung mit einem Durchgangsquerschnitt der Rauchabzugsklappe von mindestens  $1/10$  der Grundfläche des Stiegenhauses, keinesfalls von weniger als 1 m<sup>2</sup> vorzusehen. Diese Vorrichtung muß vom vorletzten Geschoß und vom Erdgeschoß aus geöffnet werden können.

(5) Das Stiegenhaus muß gegen jedes Geschoß durch feuerhemmende, nicht versperrbare und selbstschließende Türen abgeschlossen sein, die in die Fluchtrichtung aufschlagen.

(6) Das Kellerstiegenhaus muß vom Hauptstiegenhaus feuerbeständig getrennt sein und einen direkten Ausgang ins Freie haben. Hauptstiegenhaus und Kellerstiegenhaus dürfen nur durch eine feuerbeständige, vom Freien aus zugängliche und mit dem freien Luftraum verbundene Schleuse mit selbst-

schließenden, feuerbeständigen Türen verbunden werden.

(7) Die Durchgangsbreite der Hauptstiegen und der dazugehörigen Podeste muß mindestens betragen:

1. in reinen Wohnhochhäusern 1,20 m;
2. in Hochhäusern, die neben Wohnzwecken auch anderen Zwecken dienen, 1,50 m;
3. in Hochhäusern, die als Büro- oder Geschäftsgebäude oder als Betriebsbauten verwendet werden;
  - a) für 1 bis 120 Personen 1,20 m und
  - b) für je weitere 1 bis 60 Personen zusätzlich 30 cm.

(8) Die Durchgangsbreite von Hauptgängen muß mindestens jener der dazugehörigen Hauptstiegen entsprechen. Die Zugänge zu Hauptstiegen dürfen nur über Hauptgänge erfolgen.

(9) Freitragende Stiegen, Stiegen mit Spitzstufen und Freitreppen vor Ein- und Ausgängen sind nicht zulässig.

(10) Hauptgänge und Hauptstiegen müssen mit nicht brennbarem Fußboden- oder Stufenbelag ausgestattet sein.

(11) Fensterbrüstungen müssen feuerbeständig und mindestens 95 cm hoch sein.

(12) Fenstertüren dürfen nur bei Loggien mit mindestens 60 cm Tiefe verwendet werden.

§ 117. (1) In Hochhäusern sind entsprechend ihrer Größe und ihrem Verwendungszweck im Erdgeschoß oder Keller Abstellräume mit ausreichender Gesamtfläche für Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen; sie können als Sammelanlagen auch außerhalb des Gebäudes eingerichtet sein.

(2) In jeder Wohnung muß ein Abstellraum und für jede Wohnung ein im Keller oder außerhalb des Gebäudes gelegener Lagerraum mit einer im Verhältnis zur Wohnfläche ausreichenden Größe vorhanden sein.

§ 118. (1) Zur künstlichen Beleuchtung von Hauptgängen, Stiegen, Ausgängen, Heiz- und Kellerräumen sowie zum Betrieb der Rauchabzugsvorrichtung (§ 116 Abs. 4) ist eine vom allgemeinen Stromversorgungsnetz unabhängige zweite Stromquelle einzurichten, die bei Ausfall des Netzstromes selbsttätig eingeschaltet wird und außerdem eine Handschaltung besitzt.

(2) Alle elektrischen Anlagen müssen von einer feuerbeständig abgedeckten Stelle beim Hauseingang abschnittsweise allpolig abgeschaltet werden können. Räume für Transformatoren mit Ölfüllung sind vom Gebäude feuerbeständig zu trennen und dürfen nur einen Zugang von außen haben.

§ 119. (1) Hochhäuser sind mit einer Zentralheizung auszustatten. In jeder Wohnung muß mindestens ein Aufenthaltsraum einen Rauchfanganschluß haben. In einem Stockwerk können höchstens zwei Wohnungen an denselben Rauchfang oder Abgasfang angeschlossen werden. Ebenso ist in Büro- und Geschäftshochhäusern eine dem Verwendungszweck entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen mit je einem Rauchfanganschluß auszustatten.

(2) Heizräume und Brennstofflager für Zentralheizungen müssen gegen die übrigen Gebäudeteile feuerbeständig abgeschlossen und mit eigenen Zu- und Abluftschächten ausgestattet sein. Die Heizräume müssen mindestens einen Ausstieg haben, der unmittelbar ins Freie führt.

§ 120. (1) Hochhäuser müssen an eine ausreichende Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Wenn der Betriebsdruck der Wasserversorgungsanlage im obersten Vollgeschoß nicht dauernd mindestens 1,5 atü beträgt, ist eine Drucksteigerungsanlage einzurichten.

(2) Im Keller, im Erdgeschoß und im obersten Geschoß sind allgemein zugängliche Wasserentnahmestellen anzubringen.

§ 121. (1) In jedes Hochhaus sind mindestens zwei Personenaufzüge einzubauen. Ist das Hochhaus in Brandabschnitte unter-

teilt, genügt für jeden Brandabschnitt ein Aufzug, wenn in jedem Geschoß ein allgemeiner Verkehrsweg zum Aufzug eines benachbarten Brandabschnittes besteht. Die Aufzüge müssen vom Erdgeschoß bis mindestens zum vorletzten Geschoß führen. Liegt der Fußboden des obersten Vollgeschoßes höher als 30 m über dem verglichenen Gelände, muß für jede darüber hinaus angefangenen 21 m ein weiterer Aufzug vorhanden sein.

(2) In jedem Hochhaus oder in jedem Brandabschnitt muß ein zum Befördern von Krankentragbahnen und Möbeln geeigneter Aufzug vorhanden sein. Die Aufzüge müssen das Aufwärts- und Abwärtsfahren gestatten. Personenaufzüge zur Beförderung von Krankentragbahnen und Möbeln müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1 mal 2,10 m haben.

(3) Umlaufaufzüge und Rolltreppen sind in Wohnhochhäusern verboten.

§ 122. (1) Für jedes Stiegenhaus ist eine entsprechend bemessene durchgehende trockene Steigleitung zu bauen, die in allen Geschoßen des Gebäudes an leicht zugänglicher Stelle den Anschluß von Schlauchleitungen zur Löschwasserversorgung ermöglicht; die Anschlüsse müssen in Nischen mit versperrbaren Glastürchen untergebracht und auffallend gekennzeichnet sein.

(2) Für die erste Löschhilfe und für eine rasche und wirksame Feuerbekämpfung sind bewegliche oder ortsfeste Brandbekämpfungsmittel (Handfeuerlöscher, Berieselungs-, Sprinkleranlagen und dgl.) in ausreichender Menge vorzusehen. Feuermeldeanlagen können vorgeschrieben werden.

(3) Hochhäuser müssen mit Blitzschutzanlagen ausgestattet sein und dürfen nur eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehgeräte haben.

Bauten, welche für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind

§ 123. Räume, welche für größere Ansammlungen von Menschen

bestimmt sind, dürfen in Gebäuden, in denen feuergefährliche, explosive oder gesundheitsschädliche Stoffe erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden, sowie im Gefährdungsbereich solcher Gebäude nicht errichtet werden.

§ 124. Die höchstzulässige Besucherzahl (Fassungsraum) ist festzusetzen.

§ 125. (1) Wände und Stiegen müssen feuerbeständig sein. Stufen müssen auf einer eigenen Tragkonstruktion aufliegen.

(2) Hauptstiegen müssen in der Regel gerade sein. Die Stufenbreite darf nicht weniger als 30 cm betragen. Gerundete Stiegen sind nur zulässig, wenn die Stufen an keiner Stelle schmaler als 26 cm oder breiter als 40 cm sind. Die Stufenhöhe darf höchstens 16 cm betragen.

(3) Die Durchgangsbreite von Hauptstiegen muß mindestens betragen:

1. für 1 bis 120 Personen 1,20 m;
2. für je weitere 1 bis 60 Personen zusätzlich 60 cm.

(4) Der Berechnung ist die Anzahl jener Personen zugrunde zu legen, die die betreffende Hauptstiege benützen müssen. Ergibt die Berechnung eine größere Stiegenbreite als 2,40 m, ist eine weitere, baulich getrennte Hauptstiege zu bauen. Dies gilt nicht für Prunkstiegen und Freitreppen, soweit ihr Bau mit Rücksicht auf die Verkehrsbelastung vertretbar ist.

(5) Stiegen, die von höchstens 120 Personen benützt werden müssen, können innerhalb des Raumes, der für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt ist, errichtet werden.

(6) Die Stiegen müssen leicht begehbar sein und in entsprechenden Abständen Podeste haben. Die Podeste müssen mindestens dieselbe Breite wie die Stiege haben und vor Türen wenigstens 1 m lang sein.

(7) Die Hauptstiegen einschließlich der Podeste sind auf beiden Seiten mit Anhaltstangen zu versehen.

(8) Stiegen, die nicht ins Freie führen, müssen für die Besucher unzugänglich gemacht oder mit einer entsprechenden Aufschrift versehen werden.

(9) Bei Räumen, die für Ansammlungen von mehr als 240 Menschen bestimmt sind, müssen die Hauptstiegen für die Besucher von jenen für die Bewohner oder Benützer anlagefremder Gebäudeteile getrennt sein. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn es vom Standpunkt der Sicherheit und wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse vertretbar ist.

(10) Wenn es mit Rücksicht auf Größe und Verwendungszweck aus Gründen der Sicherheit erforderlich ist, ist an der obersten Stelle des Stiegenhauses eine Rauchabzugsklappe vorzusehen; diese muß vom Erdgeschoß und vom obersten Geschoß aus geöffnet werden können.

§ 126. (1) Hauptgänge müssen feuerbeständig sein und auf kürzestem Weg ins Freie führen.

(2) Höhenunterschiede von weniger als 40 cm innerhalb von Hauptgängen sind durch Rampen auszugleichen, deren Neigung 10 Prozent nicht übersteigt.

(3) Einzelstufen im Freien sind vor Türen von Hauptgängen nur zulässig, wenn die Stufenkante mindestens 45 cm von der Türschwelle entfernt ist. Die Stufengänge, das sind Gänge auf geneigten Anlagen, wie Galerien oder Tribünen, müssen eine Stufenbreite von mindestens 30 cm und eine gleichbleibende Stufenhöhe von höchstens 18 cm haben.

(4) Die Bestimmungen des § 125 Abs. 3, 8 und 9 gelten für Hauptgänge sinngemäß.

(5) Anlagen mit einem Fassungsraum von mehr als 120 Besuchern müssen mindestens zwei Ausgänge haben. Die Breite der Ausgänge muß der Breite der zugehörigen Hauptgänge entsprechen.

(6) Für Podien und Orchesterräume, die von mehr als 20 Personen benützt werden, kann ein eigener Ausgang vorgeschrieben werden.

(7) Die Ausgänge müssen bei einem Fassungsraum

1. von nicht mehr als 1.000 Besuchern an mindestens einer,
2. von 1.001 bis 2.000 Besuchern an mindestens zwei,
3. von mehr als 2.000 Besuchern an mindestens drei

mit dem Verkehrsnetz in Verbindung stehenden Hauptfronten liegen.

(8) Bei Ausgängen auf öffentliche Verkehrsflächen muß eine Staufläche für die Besucher vorhanden sein. Sie muß auf dem Gehsteig oder auf dem eigenen Grundstück liegen. Ihre Tiefe gegen die Verkehrsfläche muß bei Ausgängen für nicht mehr als 500 Besuchern mindestens 2 m betragen und ist für je weitere 1 bis 100 Besucher um 40 cm zu vergrößern. Die Breite der Staufläche muß mindestens das Doppelte sämtlicher Ausgangsbreiten, jedenfalls aber 10 m betragen. Von diesen Erfordernissen können Ausnahmen bewilligt werden, wenn es aus Gründen der Sicherheit und der örtlichen Verhältnisse vertretbar ist.

(9) Die Vorschriften der Abs. 1 bis 6 über Hauptgänge gelten auch für jene Gänge und Verkehrswege, die für die Besucher den Zu- und Abgang bilden, wie auch innerhalb der Anlage für jene Gänge, die den Besucherraum oder dessen Teile mit den Eingängen und den Ausgängen verbinden, selbst wenn sie keinen eigenen Baukörper bilden.

§ 127. (1) Türen und andere Abschlüsse (Abs. 5) müssen mindestens 2,10 m hoch sein; sie dürfen die Breite der Gänge nicht vermindern und dürfen in geöffnetem Zustand nicht mehr als 15 cm in andere Hauptgänge oder in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

(2) Türen müssen in die Fluchtrichtung aufschlagen und sich durch **Druck** oder durch einen Handgriff auf volle Breite öffnen lassen; Vorhänge und Drehtüren dürfen weder in Verkehrswegen noch als deren Abschlüsse verwendet werden.

(3) Glasfüllungen in Türflügeln müssen vom Fußboden aus bis auf die Höhe von 1,25 m gegen Eindrücken gesichert

sein. Türen, die völlig aus Glas bestehen, müssen außerdem deutlich gekennzeichnet sein.

(4) Die Ausgänge sind oberhalb der Türen in mindestens 2,10 m Höhe über dem Fußboden so zu bezeichnen und mit einer Notbeleuchtung auszustatten, daß die Bezeichnung in der Fluchtrichtung gelesen werden kann.

(5) Andere Abschlüsse (Rollbalken, Gitter, Kipptore und dgl.) dürfen sich nur in waagrechter oder lotrechter Richtung öffnen lassen und müssen im geöffneten Zustand so befestigt werden können, daß Unbefugte sie nicht schließen können.

§ 128. (1) Höfe, durch die Hauptverkehrswege führen, müssen eine Breite von mindestens 6 m haben; eine Breite von 3 m genügt, wenn entlang der Hauptverkehrswege öffnungslose, feuerbeständige Wände oder Einfriedungsmauern mit einer Höhe von mindestens 2,50 m liegen.

(2) Höfe im Sinn des Abs. 1 müssen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche durch Durchgänge oder Durchfahrten verbunden sein. Durchgänge müssen mindestens 2,50 m breit, Durchfahrten mindestens 3 m breit und 3,50 m hoch sein.

§ 129. Die Höhe von Räumen, welche für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind, muß mindestens 3 m betragen. Werden Galerien und Ränge eingebaut, darf die lichte Höhe unter diesen Einbauten bis auf 2,30 m herabgesetzt werden; die lichte Höhe über dem obersten Einbau muß mindestens 3 m betragen.

§ 130. (1) Wenn Fassungsraum und Verwendungszweck es erfordern, sind Kleiderablagen für die Besucher vorzusehen.

(2) Die Kleiderablagen sind mit Rücksicht auf die Lage der Ausgänge anzuordnen. Für je 50 Besucher ist eine Pultlänge von 1 m erforderlich. Die Verkehrswege dürfen durch die Benützung von Kleiderablagen nicht verkleinert werden.

(3) Für das Personal und andere Beschäftigte sind bei einer Zahl von mehr als zehn Personen nach Geschlechtern getrennte, gut lüftbare und heizbare Umkleideräume mit Waschgelegenheiten einzurichten. Die Ausgänge aus diesen Räumen müssen ins Freie, auf Gänge oder in Warteräume führen.

§ 131. (1) Räume, welche für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind, dürfen nur elektrisch beleuchtet werden. Haben sie einen Fassungsraum von mehr als 120 Personen, ist eine vom Netz der elektrischen Hauptbeleuchtung unabhängige Notbeleuchtung einzubauen, durch die alle vorhandenen Ausgangswege und Türen gekennzeichnet und genügend erhellt werden. Notleuchten an den Ausgängen sind zu kennzeichnen. Differenzstufen müssen eine eingebaute Notbeleuchtung besitzen. In Räumen für weniger als 120 Besucher kann die Bereithaltung von Taschenlampen anstelle einer festen Notbeleuchtung bewilligt werden.

(2) Beleuchtungskörper sind so zu sichern, daß eine Gefährdung von Personen und Sachen durch das Herabfallen - auch einzelner Teile - ausgeschlossen ist.

(3) Wenn wegen des Fassungsraumes oder des Verwendungszweckes die natürliche Lüftung nicht genügt, ist eine zugfreie mechanische Lüftungs- oder Klimaanlage vorzuschreiben, die eine Lufterneuerung von mindestens 20 m<sup>3</sup> pro Person und Stunde gewährleistet.

§ 132. (1) Räume, welche für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind, müssen mit einer Heizanlage, die keine Brennstofflagerung in denselben erfordert, ausgestattet sein.

(2) Die Öfen sind in ausreichender Entfernung von brennbaren Bauteilen, Verkleidungen oder Gegenständen aufzustellen. Öfen und Heizkörper sind so aufzustellen und auszustatten, daß eine Gefährdung von Personen und Sachen

ausgeschlossen ist und die Verkehrswege nicht verkleinert werden.

§ 133. (1) Nach Geschlechtern getrennte Abortanlagen sind einzurichten. Für je 50 Frauen und je 100 Männer müssen mindestens ein Abort und für je 50 Männer überdies mindestens ein Pißstand vorhanden sein; für diese Berechnung ist der Fassungsraum zu gleichen Teilen nach Männern und Frauen aufzuschlüsseln, wenn sich nicht aus dem Verwendungszweck eine andere Aufteilung ergibt. Eine höhere Anzahl von Aborten und Pißständen kann mit Rücksicht auf den Verwendungszweck des Gebäudes vorgeschrieben werden. Außerdem sind unter den Voraussetzungen des § 130 Abs. 3 gesonderte Abortanlagen für das Personal und die anderen Beschäftigten einzurichten.

(2) Alle Aborte und Pißanlagen müssen Wasserspülung und einen gesondert lüftbaren Vorraum mit einer mit Fließwasser versorgten entsprechenden Waschgelegenheit besitzen.

§ 134. (1) Wand- und Deckenverkleidungen, Bespannungen und Vorhänge müssen einschließlich ihrer Befestigung schwer brennbar oder gegen Entflammen imprägniert sein; die Verwendung von Stoffen, durch die die Sicherheit oder Gesundheit von Personen gefährdet werden können, ist unzulässig.

(2) Mit Rücksicht auf die Lage, den Fassungsraum und den Verwendungszweck ist für die erste Löschhilfe und für eine rasche und wirksame Feuerbekämpfung die Bereithaltung beweglicher oder ortsfester Löschmittel (Handfeuerlöscher, Berieselungs-, Sprinkleranlagen und dgl.) in ausreichender Menge vorzusehen. Feuermeldeanlagen können vorgeschrieben werden.

§ 135. (1) Sitzplätze, die sich nicht in Logen oder vor Tischen befinden, müssen in Form von Sitzreihen angelegt sein; die einzelnen Sitzplätze einer Sitzreihe müssen unverrückbar miteinander verbunden sein. Sind mehrere Sitzreihen eingerichtet und dienen sie zusammen mehr als 120 Besuchern, müssen sie gegeneinander unverrückbar und am Boden befestigt sein. Die freie Durchgangsbreite zwischen zwei Sitzreihen muß mindestens 40 cm betragen. Kein Sitzplatz einer Sitzreihe darf vom nächsten Verkehrsweg durch mehr als 10 Sitzplätze getrennt sein.

(2) Werden Sitzplätze vor Tischen angelegt, darf kein Tisch vom nächsten Verkehrsweg durch mehr als einen Tisch getrennt sein. Die freie Durchgangsbreite muß mindestens 60 cm betragen.

(3) Stehplätze für mehr als 50 Besucher müssen von den Sitzplätzen durch standfeste Geländer getrennt sein. Für je drei Stehplätze ist eine Fläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen. Sind stufenförmige Stehplatzanlagen vorgesehen, muß die Stufenbreite mindestens 40 cm betragen; sollen auf einer Stufe zwei Besucher hintereinander stehen, genügt für beide eine Stufenbreite von 70 cm. Wenn es mit Rücksicht auf die vorgesehene Besucherzahl, die Lage und den Verwendungszweck notwendig ist, ist die Unterteilung stufenförmiger Stehplatzanlagen durch Stufengänge und die Anbringung von Schutz- oder Drängengeländern vorzusehen.

§ 136. (1) Für Anlagen im Freien und fliegende Bauten können mit Rücksicht auf die örtliche Lage und den Verwendungszweck Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 123 bis 135 bewilligt werden, wenn es vom Standpunkt des Feuerschutzes sowie der Sicherheit von Personen und Sachen vertretbar ist.

(2) Für Bauten, die dem öffentlichen Gottesdienst dienen, gelten die Bestimmungen der §§ 130, 131 Abs. 1 und 3, 132 Abs. 1, 133, 134 Abs. 2 und 135 Abs. 2 und 3 nicht. Die Notbeleuchtung kann durch Kerzen erfolgen, die in Windleuchten bei den Eingangstüren angebracht sind.

### Büro- und Geschäftsgebäude

§ 137. Büro- und Geschäftsgebäude, die wegen ihrer Größe und ihres Verwendungszweckes für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind, müssen den Bestimmungen der §§ 123 bis 136 entsprechen, wenn sie Hochhäuser sind, außerdem den Vorschriften der § 114 bis 122.

### Landwirtschaftliche Betriebsbauten

§ 138. (1) Außenwände von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Scheunen, die unmittelbar an andere Gebäude anschließen, müssen an diesen Gebäudefronten als äußere Brandwände ausgestaltet werden. Wenn es aus Gründen des Feuer-schutzes mit Rücksicht auf die Lage und den Verwendungszweck von nahegelegenen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden erforderlich ist, muß ein ausreichender Abstand von solchen Gebäuden oder die feuerbeständige Ausgestaltung der Außenwände vorgeschrieben werden. Von dem Erfordernis der Unterteilung in Brandabschnitte kann abgesehen werden, wenn es nach der Art der Verwendung notwendig ist und dadurch keine Gefahr für Personen und Sachen entsteht.

(2) Gegen Nachbargebäude oder deren Hofräume dürfen in Außenwänden von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Scheunen keine Luftschlitze angebracht werden. Luftschlitze sind zulässig, wenn wegen ihrer Anlage oder durch besondere Vorkehrungen brennende Gegenstände durch sie nicht in diese Gebäude gelangen können.

§ 139. (1) Stallungen sind von angrenzenden Gebäuden durch Brandwände zu trennen; Öffnungen in den Brandwänden müssen feuerbeständig abzuschließen sein. Die Trennwände müssen außerdem einen entsprechenden Wärme- und Schallschutz bieten.

(2) Die Außenwände von Stallungen müssen einen den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz bieten, das Eindringen von Feuchtigkeit in die Stallräume verhindern und feuerbeständig sein. Kleintierstallungen für Schweine,

Ziegen, Schafe, Geflügel, Kaninchen und dgl. können aus Holz gebaut sein, wenn sie von anderen Gebäuden und den Nachbargrundgrenzen mindestens 10 m entfernt oder durch Brandwände getrennt sind. Alpstallungen dürfen aus Holz errichtet werden.

(3) Die Decken von Stallungen müssen feuerbeständig sein und entsprechenden Wärmeschutz bieten; Tramdecken mit feuerbeständigem Dachbodenbelag können bewilligt werden, wenn die Stallungen von anderen Gebäuden und den Nachbargrundgrenzen mindestens 10 m entfernt oder durch Brandwände getrennt sind.

(4) Die Errichtung von Stallungen in Wohngebäuden ist verboten. In anderen Gebäuden kann die Unterbringung von Stallungen bewilligt werden, wenn dadurch keine Gefahren für die Gesundheit entstehen. Aufenthaltsräume in Stallgebäuden dürfen nur für Stallbedienstete eingerichtet werden und müssen einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. Zwischen Wohnräumen und Stallungen darf keine unmittelbare Verbindung bestehen.

(5) Stallungen für mehr als 10 Stück Großvieh oder Stallungen für mehr als 30 Schweine, Ziegen oder Schafe müssen mindestens zwei Ausgänge haben; einer von ihnen muß unmittelbar ins Freie führen.

(6) Alpstallungen können mit Holz eingedeckt werden.

(7) Die gegen Aufenthaltsräume gerichteten Wandflächen von Stallungen müssen bis zur Decke, andere Wandflächen bis zu einer Höhe von 50 cm über dem Fußboden wasserabweisend ausgestattet sein. Stallungen, ausgenommen solche für Kaninchen und Geflügel, müssen einen flüssigkeitsdichten Fußboden haben.

(8) An Berglehnen ist die Errichtung von Stallungen nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz gegen das Eindringen von Bodenfeuchtigkeit vorhanden ist.

(9) Stalltüren - ausgenommen solche von Kleintierstallungen - müssen mindestens 90 cm breit und 2 m hoch sein und nach außen aufschlagen oder seitlich aufschiebbar sein.

(10) Alle Stallungen müssen entsprechend ihrer Lage, ihrer Größe und ihrem Verwendungszweck ausreichend natürlich belichtet (ausgenommen Dunkelstallungen für Geflügel) und lüftbar sein. Stallfenster müssen von den Fenstern aller Aufenthaltsräume mindestens 3 m entfernt sein. Stallfenster, die weniger als 3 m von Verkehrsflächen entfernt sind, müssen luftdicht abgeschlossen sein und dürfen keine beweglichen Teile besitzen.

§ 140. (1) Ortsfeste Selchkammern und Selchtürme müssen auf einer feuerbeständigen Tragkonstruktion stehen; ihre Wände, Decken und Fußböden müssen feuerbeständig und rauchdicht sein.

(2) Selchkammern sind von Wohnräumen zu trennen und müssen leicht zugänglich sein. Die Innenflächen der Selchkammern müssen von brennbaren Bauteilen mindestens 25 cm entfernt sein.

(3) Die Beschickungsöffnungen sind mit rauchdichten, ausreichend starken versteiften Eisenblechtüren abzuschließen. Als Verschluss sind Schubriegel im oberen und im unteren Teil der Tür anzubringen. Der Fußboden vor der Tür ist zu beiden Seiten je 35 cm über die Türöffnung hinaus und auf einer Breite von 60 cm feuerbeständig auszustatten. Die Rauchkanäle gemauerter Selchkammern sind an der Außenseite zu verputzen.

(4) Selchkammern mit direkter Raucherzeugung dürfen weder im Dachboden, noch in Fluchtwegen von Aufenthaltsräumen untergebracht werden. Bewegliche eiserne Selchkammern dürfen nur in feuerbeständigen Räumen aufgestellt werden.

(5) Selchkammern mit indirekter Raucherzeugung müssen mit dem Rauchfang dicht verbunden sein; eine an der Raucheintrittsöffnung vorgesehene Rauchklappe muß von außen vom

Stand aus mit der Hand verstellbar und ihre Stellung muß von außen erkennbar sein.

(6) Selchtürme müssen mit indirekter Räucherzeugung ausgestattet sein. Die Öffnungen, durch welche der Rauch in den Selchturm geleitet wird, dürfen nur seitlich und nicht am Boden angebracht werden.

#### Werbeanlagen

§ 141. Werbeanlagen müssen dem Orts- und Landschaftsbild angepaßt und so beschaffen sein, daß sie mit amtlichen Hinweisen nicht verwechselt werden können und von derartigen Hinweisen nicht ablenken.

#### Einfriedungen

§ 142. (1) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sind so auszuführen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Vorgärten bis 5 m Tiefe dürfen weder gegen die Verkehrsfläche noch an den Nachbargrundgrenzen durch Mauern oder undurchsichtige Zäune eingefriedet werden; der massive Sockel von Einfriedungen darf eine Höhe von 60 cm über dem Gehsteig nicht überschreiten. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Die allgemeinen Bauvorschriften dieses Gesetzes gelten für Einfriedungen nur soweit, als es zur Abwendung von Gefahren für Personen und Sachen und zum Schutz der Rechte der Nachbarn erforderlich ist.

#### Abbruch von Gebäuden, Bauwerken oder Anlagen

§ 142a. (1) Bei Abbruch von Gebäuden, Bauwerken oder Anlagen sind auf jenen Grundflächen, die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören, die Mauern bis 60 cm unter die zukünftige Straßenoberfläche abzutragen, die Kellergewölbe einzuschlagen, die Kellerräume mit einwandfreiem Material auszufüllen

und ist das Material zu verdichten. Die Baubehörde kann das Einschlagen von Kellergewölben und Ausfüllen von Kellerräumen auch auf anderen Teilen eines Grundstückes vorschreiben, wenn es zur Vermeidung von Gefahren für Personen und Sachen erforderlich ist.

(2) Bei Abbruch von Gebäuden, Bauwerken oder Anlagen sind die Enden der Wasser- und Energieleitungen an der Grundstücksgrenze abzusichern. Diese Stellen sind in der Natur zu kennzeichnen und in den Lageplan einzuzichnen.

(3) Aufgelassene Hauskanäle und Senkgruben sind zu räumen. Hauskanäle sind an der Einmündung in den Hauptkanal abzumauern, Senkgruben mit einwandfreiem Material auszufüllen.

#### Abschnitt IX. Behörden

§ 143. (1) Baubehörde erster Instanz ist der Bürgermeister, in Städten mit eigenem Statut der Magistrat; Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeinderat, in Städten mit eigenem Statut der Stadtsenat.

(2) Gegen einen Bescheid eines Gemeinderates kann innerhalb von zwei Wochen nach seiner Zustellung Vorstellung erhoben werden. Über die Vorstellung hat die Landesregierung zu entscheiden.

(3) In allen Verfahren, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes durchgeführt werden, ist die Bezirksverwaltungsbehörde Baubehörde erster Instanz, die Landesregierung Baubehörde zweiter Instanz, wenn sich das Vorhaben auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstreckt. Die Landesregierung ist Baubehörde, wenn sich das Vorhaben auf das Gebiet zweier oder mehrerer politischer Bezirke oder eines politischen Bezirkes und einer Stadt mit eigenem Statut erstreckt.

(4) In allen Verfahren gemäß den §§ 27 Abs.1, 35 Abs.1, 36 Abs.3, 43 Abs.1, 52 Abs.1, 53, 72 und 73 Abs.4, in denen die Gemeinde Bewilligungswerber ist, muß die Bezirksverwaltungsbehörde, bei Städten mit eigenem Statut die Landesregierung, zu den mündlichen Verhandlungen eingeladen werden. Von den erlassenen Bescheiden ist der Aufsichtsbehörde gleichzeitig mit der Zustellung an den Bewilligungswerber je eine Ausfertigung vorzulegen, sofern die Vorlage ausdrücklich verlangt wurde.

(5) Soweit Akte der Vollziehung dieses Gesetzes bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitälern - oder der kasernmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesangestellten dienen, entscheiden der Landeshauptmann in erster und der zuständige Bundesminister in letzter Instanz. Die Bestimmung der Straßenfluchtlinie und der Höhenlage der Verkehrsflächen fällt auch in diesen Fällen in die Vollziehung der Gemeinden. In Vollziehung des Abschnittes VII entscheiden der Bürgermeister in erster, der Landeshauptmann in zweiter und der zuständige Bundesminister in letzter Instanz.

(6) Soweit Akte der Vollziehung dieses Gesetzes landeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Landes oder von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitälern - dienen, entscheidet die Landesregierung. Die Bestimmung der Straßenfluchtlinie und der Höhenlage der Verkehrsflächen fällt auch in diesen Fällen in die Vollziehung der Gemeinden. In Vollziehung des Abschnittes VII entscheiden der Bürgermeister in erster und die Landesregierung in letzter Instanz.

#### Abschnitt X. Nichtigkeit von Bescheiden

§ 144. (1) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat Bescheide,

welche den Bestimmungen der §§ 25 Abs.4 Z.1, 26, 29 Abs.4, 35 Abs.2, 36, 61 Abs.4 und 62 widersprechen, als nichtig zu erklären. Zur Nichtigkeitsklärung von Bescheiden, die von Organen einer Stadt mit eigenem Statut erlassen wurden, ist die Landesregierung zuständig.

(2) Die Nichtigkeitsklärung ist bis zum Beginn der Durchführung des Vorhabens gemäß § 66 Abs.1 möglich. Gleichzeitig mit der Nichtigkeitsklärung sind jene Vorkehrungen vorzuschreiben, die zur Wirksamkeit der örtlichen Raumplanung, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherheit von Personen und Sachen notwendig sind.

#### Abschnitt XI. Gutachten über Baustoffe und dgl.

§ 145. (1) Die Landesregierung kann über Baustoffe, Bauteile, Bauweisen und bauchemische Mittel, die nach den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen, Gutachten ausstellen. Das Gutachten hat eine genaue technische Beschreibung zu enthalten und die Voraussetzungen anzugeben, unter denen die technisch einwandfreie Verwendung des Baustoffes, Bauteiles, der Bauweise oder des bauchemischen Mittels gewährleistet ist.

(2) Die näheren Bestimmungen über die Unterlagen für das Gutachten, seine Ausführung und das Entgelt für seine Ausstellung werden durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.

#### Abschnitt XII. Strafen

§ 146. (1) Eine Verwaltungsübertretung begeht und ist - sofern die Tat nicht gerichtlich verfolgt wird - mit einer Geldstrafe bis zu S 50.000.--, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu acht Wochen zu bestrafen, wer

1. ein bewilligungspflichtiges Vorhaben ohne Bewilligung durchführt oder vor Eintritt ihrer Rechtskraft beginnt oder von der Bewilligung abweicht;

2. vor Ablauf der im § 66 Abs. 1 vorgeschriebenen Frist oder ohne schriftliche Bekanntgabe anzeigepflichtige Arbeiten beginnt oder sie trotz Untersagung weiterführt;
3. als Verfasser von Plänen und Berechnungen, Bauleiter oder zur Ausführung befugte Person gemäß § 65 Abs. 1 Verpflichtungen nach diesem Gesetz nicht erfüllt;
4. andere als die im § 65 Abs. 1 bezeichneten Personen mit der Durchführung eines Vorhabens betraut;
5. ein Gebäude, ein Bauwerk oder eine Anlage entgegen den Bestimmungen des § 72 Abs. 2 benützt oder benützen läßt;
6. als Eigentümer eines Gebäudes, Bauwerks oder einer Anlage oder als dessen Beauftragter Baugebrechen oder Bauordnungswidrigkeiten nicht beseitigt.

(2) Strafbehörde erster Instanz ist der Bürgermeister in Gemeinschaft mit zwei Mitgliedern des Gemeindevorstandes, in Städten mit eigenem Statut der Magistrat. Über Berufungen entscheidet die Bezirksverwaltungsbehörde, wenn der angefochtene Bescheid von einem Magistrat erlassen wurde, die Landesregierung.

(3) Hat der Täter vorsätzlich gehandelt oder ist er schon wiederholt wegen der Übertretung dieses Gesetzes bestraft worden, kann neben der Geldstrafe auch auf eine Arreststrafe bis zu acht Wochen erkannt werden.

(4) Gleichzeitig kann mit der Strafe der Verfall jener Baustoffe, Werkzeuge und Baueinrichtungen ausgesprochen werden, die Gegenstand oder Mittel der Übertretung waren, wenn die Voraussetzungen des Abs. 3 vorliegen.

#### Abschnitt XIII. Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden

§ 147. Die Gemeinden haben folgende der in diesem Gesetz geregelten Angelegenheiten im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen:

1. Erlassung von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplänen;
2. Erlassung von Bausperren, die mit einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan im Zusammenhang stehen;

3. Vollziehung der Abschnitte II bis VIII und XV, wenn nicht
- a) das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden einschließlich der Städte mit eigenem Statut betroffen ist oder
  - b) ein Fall des § 143 Abs.5 oder 6 vorliegt.

#### Abschnitt XIV. Übergangsbestimmungen

§ 148. (1) Die Gemeinden haben innerhalb von vier Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zu erlassen.

(2) Die Landesregierung kann anstelle der Verpflichtung zur Raumplanung im Sinn des Abs.1 die Erlassung eines provisorischen Flächenwidmungsplanes für das Gemeindegebiet oder Teile desselben als vorläufige Grundlage für die Bebauung bewilligen, wenn

1. eine Gemeinde nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines auf Grund des NÖ.Landesplanungsgesetzes erlassenen Entwicklungsprogrammes liegt oder
2. die Durchführung oder Erlassung eines Entwicklungsprogramms im Sinn der Z.1 nicht erschwert wird oder
3. die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes in wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Hinsicht unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

(3) Anträge gemäß Abs. 2 sind vom Gemeinderat innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes einzubringen.

(4) Der provisorische Flächenwidmungsplan ist innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erlassen. Für das Verfahren gelten die §§ 10 bis 12 sinngemäß.

(5) Die Bewilligung gemäß Abs. 2 kann nur befristet erteilt werden. Die Frist ist nach der voraussichtlichen Ent-

wicklung zu bemessen. Über Antrag der Gemeinde kann die Bewilligung verlängert werden, wenn die Verlängerung spätestens drei Monate vor Ablauf der Frist beantragt wurde und im Zeitpunkt der Verlängerung die Voraussetzungen des Abs. 2 noch zutreffen.

(6) Im provisorischen Flächenwidmungsplan sind als zulässige Verwendungszwecke für die Grundstücke eines Gemeindegebietes die Widmungen Bauland und Grünland festzulegen. Für das Bauland sind außerdem die Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien festzulegen.

§ 149. (1) Regulierungspläne, die auf Grund der Bauordnung für Niederösterreich, LGBI.Nr. 36/1883, erlassen wurden, werden bis zum Inkrafttreten der Verordnungen gemäß § 148 Abs. 1 und 2 vorläufig in Geltung gesetzt.

(2) In jenen Gemeinden, in denen gemäß Abs. 1 ein Regulierungsplan gilt, bedarf jede Grundteilung, die der Schaffung von Bauplätzen dient, einer Bewilligung der Baubehörde; die Bewilligung ist zu versagen, wenn durch die Bebauung der neu geschaffenen Grundstücke

1. eine neue von der Ortschaft abgesonderte Ansiedlung entstünde oder
2. die Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung erschwert würde.

(3) Die Bewilligung von Vorhaben gemäß den §§ 52 und 53 ist in Gemeinden, in denen gemäß Abs. 1 ein Regulierungsplan gilt, - abgesehen von den im § 61 Abs.4 aufgezählten Gründen - zu versagen

1. innerhalb der geschlossenen Ortschaft, wenn das geplante Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht,
2. außerhalb der geschlossenen Ortschaft, wenn die geordnete Entwicklung der Bau- und Siedlungstätigkeit der Gemeinde gefährdet wird, und
3. für einen durch Grundteilung geschaffenen Bauplatz, wenn keine Bewilligung gemäß Abs. 2 vorliegt.

(4) Für jene Gemeinden, in denen kein Regulierungsplan gemäß Abs.1 gilt, sind Bewilligungen unter sinngemäßer Anwendung der Abs.2 und 3 zu erteilen. Außerdem ist in jeder Bewilligung die Straßen- und Baufluchtlinie zu bestimmen.

§ 150. (1) Bewilligungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestanden, bleiben bestehen. Die Fristen für die Ausübung und für das Erlöschen dieser Rechte sind nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu errechnen.

(2) War das Verfahren im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits in erster Instanz abgeschlossen, ist es nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen. Alle anderen anhängigen Verfahren sind nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu Ende zu führen.

#### Abschnitt XV. Schaffung öffentlicher Bauplätze

§ 151. (1) Zur Errichtung von Amtsgebäuden des Landes, der Gemeinden oder Gemeindeverbände, von Friedhöfen oder von Schulgebäuden zur Unterbringung von Pflichtschulen können Grundstücke enteignet werden.

(2) Die Baubehörde kann Anträgen auf Enteignungen nur stattgeben, wenn

1. das Grundstück, auf welches sich der Antrag bezieht, un bebaut ist,
2. der Enteignungswerber die Eignung des Grundstücks für den vorgesehenen Zweck nachweist und
3. der Eigentümer den Verkauf abgelehnt hat oder über den Kaufpreis innerhalb angemessener Frist keine Einigung erzielt wurde.

(3) Für das Verfahren gelten die §§ 37 bis 39 sinngemäß, für Entschädigung und Grundeinlösung gelten die §§ 41 bis 43 sinngemäß.

(4) Der Antragsgegner im Verfahren gemäß Abs.2 kann bei der Baubehörde die Aufhebung der Enteignung und Wiederherstellung der früheren Eigentumsverhältnisse begehren, wenn das enteignete Grundstück nicht dem Zweck der Enteignung zugeführt wird. Im übrigen gilt § 40 Abs.2 bis 4 sinngemäß.

#### Abschnitt XVI. Schlußbestimmungen

§ 152. (1) Dieses Gesetz tritt am .... (Legisvakanz 6 Monate) in Kraft. Mit diesem Tag verliert die Bauordnung für Niederösterreich, LGBL.Nr.36/1883, in der Fassung der Novellen LGBL. Nr.17/1887, LGBL.Nr.132/1922, LGBL.Nr.70/1934 und LGBL. Nr.131/1955 ihre Wirksamkeit.

(2) Verordnungen können vom Tag der Kundmachung dieses Gesetzes an erlassen werden, treten aber frühestens mit diesem Gesetz in Kraft.

(3) Alle gesetzlichen Vorschriften, die Angelegenheiten regeln, die in diesem Gesetz geregelt sind, das sind insbesondere

1. das Gesetz vom 22.September 1933 über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten, RGBL. I S.659, in der Fassung des Gesetzes vom 27.September 1938, RGBL. I S.1246, und der Verordnung vom 28.Feber 1939, RGBL. I S.382 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 526/1939);
2. die Ausführungsverordnung vom 25.Feber 1935 zu dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten, RGBL. I S.292, in der Fassung der Verordnung vom 28.Feber 1939, RGBL. I S.382 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr.526/1939);
3. das Gesetz vom 3.Juli 1934 über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens, RGBL. I S.568, in der Fassung der Verordnung vom 28.Feber 1939, RGBL. I S.382 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr.526/1939);

4. die Durchführungsverordnung vom 5. Juli 1934 zu dem Gesetz über die einstweiligen Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens, RGBL. I S.582, in der Fassung der Verordnung vom 23. Oktober 1935, RGBL. I S.1253, und der Verordnung vom 28. Feber 1939, RGBL. I S.382 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr.526/1939);
5. die Verordnung vom 15. Feber 1936. über die Regelung der Bebauung, RGBL. I S.104 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr.526/1939);
6. die Verordnung vom 10. November 1936 über Baugestaltung, RGBL. I S.938 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr.526/1939);
7. die Verordnung vom 3. April 1937 über den Abbruch von Gebäuden, RGBL. I S.440 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr.526/1939);
8. die Verordnung vom 8. November 1937 über die allgemeine baupolizeiliche Zulassung neuer Baustoffe und Bauarten, RGBL. I S.1177 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr.526/1939);
9. das Gesetz vom 16. November 1951 über Bausperren; LGBL. Nr.5/1952,  
verlieren im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes ihre Wirksamkeit.

(4) Durch das Inkrafttreten dieses Gesetzes werden in ihrer Geltung nicht berührt:

1. das Gesetz vom 14. März 1911, betreffend die bauliche Anlage, die innere Einrichtung und den Betrieb von Theatern, Rauchtheatern (Singspielhallen, Varietés), Zirkussen und Saaltheatern, LGBL. Nr.57;
2. das Gesetz vom 8. Juli 1927, betreffend die Erlassung einer Feuerpolizeiordnung für Niederösterreich mit Ausnahme der Städte St. Pölten und Wr. Neustadt, LGBL. Nr.164;

3. das Wiener Theatergesetz vom 14. April 1930, LGBL. Nr. 27, in der Fassung der Novelle vom 28. Dezember 1949, LGBL. Nr. 56;
4. das Gesetz vom 19. März 1931, betreffend die Erlassung einer Feuerpolizeiordnung für die Städte St. Pölten und Wr. Neustadt, LGBL. Nr. 171;
5. das Lichtschauspielgesetz vom 12. Juli 1935, LGBL. Nr. 154;
6. die Reichsgaragenordnung vom 17. Feber 1939, RGBL. I S. 219 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 1447/1939);
7. das Gesetz vom 27. Juli 1951 über die Hausnumerierung, Straßen- und Ortschaftsbezeichnung, LGBL. Nr. 32;
8. das Naturschutzgesetz vom 17. Mai 1951, LGBL. Nr. 40/1952;
9. die NÖ. Schulbauordnung vom 27. April 1961, LGBL. Nr. 318;
10. das NÖ. Kindergartengesetz vom 5. März 1964, LGBL. Nr. 93, und die NÖ. Kindergartenbauordnung 1966, LGBL. Nr. 203.

(5) Soweit in besonderen Landesgesetzen keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes.