

# G e s e t z

VOM . . . . ., mit dem eine Bauordnung für  
Niederösterreich erlassen wird. (NÖ.Bauordnung)

Der Landtag von Niederösterreich hat beschlossen:

## Abschnitt I

### Allgemeines

#### § 1

#### Geltungsumfang

- (1) Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten für bauliche Verhaben aller Art ohne Rücksicht auf den Verwendungszweck.
- (2) Durch dieses Gesetz werden weder die Zuständigkeiten des Bundes noch jene Vorschriften berührt, wonach für ein bauliches Verhaben eine andere Bewilligung zu erwirken ist.

#### § 2

#### Begriffe

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. Aufenthaltsräume: Räume, welche zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind;
2. AufschlieBungszonen: Gebiete im Bauland, welche unter Beachtung auf die Bevölkerungsdichte, die gesellschaftlich lebensbedingten Erfordernisse, die voraussichtliche Entwicklung der nächsten fünf bis zehn Jahre, die Bebauungsdichte und die Bebauungsweise zur zeitlich verschiedenen Bebauung freigegeben werden;

3. Baufluchtlinien: die Abgrenzungen innerhalb eines Grundstückes, welche, unbeschadet der Bestimmungen der §§ 21 Abs.5 und 23, bei einer Bebauung nicht überschritten werden dürfen. Demnach gibt es vordere, hintere und seitliche Baufluchtlinien;
4. Bauklasse: der für ein bestimmtes Gebiet vorgeschriebene Rahmen der Bebauungshöhe bei Gebäuden;
5. Baulichkeit: ein durch bauliche Vorhaben hergestelltes Objekt, welches nach seiner Funktion und äußeren Erscheinungsform ein Gebäude (z.B.Haus, Stall, Hütte, Scheune) oder ein anderes Bauwerk (z.B.Stütz- und Einfriedungsmauer, Tiefgarage, Keller) oder eine sonstige bauliche Anlage (z.B. Kanalstrang, Brunnen, Schächte, Senkgrube, Blitzableiter) sein kann;
6. Bauordnungswidrigkeit: der Zustand eines Grundstückes oder einer Baulichkeit, welcher diesem Gesetz, dem Flächenwidmungsplan oder dem Bebauungsplan zuwiderläuft;
7. Bauplatz: ein an eine bestehende oder vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzendes Grundstück, welches eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe hat, daß darauf Gebäude nach den Bestimmungen dieses Gesetzes errichtet werden können;
8. Bauwich: der Abstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen der Anrainer;
9. bebaute Fläche: jener Grundstücksteil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden Baulichkeit verdeckt wird;

10. **Bebauungsdichte:** das Verhältnis der bebauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes;
11. **Bebauungsweise:** die Art der Anordnung der Gebäude zu den Grenzen der Bauplätze. Diese kann sein:
  - a) eine geschlossene Bebauung, wenn die Gebäude beiderseits an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind;
  - b) eine gekuppelte Bebauung, wenn die Gebäude lediglich an einer seitlichen Grundgrenze anzubauen sind, und zwar jeweils zwei Anrainer an derselben Grundgrenze;
  - c) eine offene Bebauung, wenn beiderseits ein entsprechender Bauwuch einzuhalten ist oder auch alle Gebäude an einer seitlichen, in derselben Straßenrichtung gelegenen Grundgrenze anzubauen sind;
  - d) eine freie Anordnung der Gebäude, wenn nur die vordere Baufluchtlinie festgelegt ist und an diese nicht angebaut werden muß;
  - e) eine Randbebauung, wenn in den Fällen der lit.a, b und c an die vordere Baufluchtlinie angebaut werden muß;
12. **Dachgeschoß:** das oberhalb des letzten Vollgeschoßes liegende Geschoß, welches nach außen ganz oder teilweise durch das Dach abgeschlossen wird;
13. **Einfamilienhaus:** ein höchstens zweigeschoßiges Gebäude mit eine Wohneinheit bildenden Aufenthaltsräumen einschließlich Wohnmöglichkeiten für Hauspersonal;
14. **Ergänzungsfläche:** ein selbständig nicht bebaubares Grundstück, welches
  - a) erst durch Vereinigung mit einem angrenzenden ebenfalls

selbständig nicht bebaubaren Grundstück einen Bauplatz bildet, oder

- b) an einen oder mehrere Bauplätze angrenzt und im Falle deren Bebauung als eine die geordnete Bebauung hindernde Restfläche verbleiben würde;
15. Hauptfenster: die zur Gewährleistung der gemäß § 47 erforderlichen Belichtung dienenden Fenster; alle anderen Fenster sind demnach Nebenfenster;
16. Hauptstiegen und Hauptgänge: die direkte Verbindung von Aufenthaltsräumen mit dem Ausgang ins Freie; andere Verbindungen sind daher Nebentiegen und Nebengänge;
17. Hochhäuser: überwiegend Aufenthaltsräume enthaltende Gebäude der Bauklasse IX;
18. Kleinwohnhaus: ein höchstens zweigeschoßiges Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungseinheiten je Geschöß;
19. Nebengebäude: ebenerdige Baulichkeiten geringeren Umfanges, deren bebaute Fläche  $1/10$  des Bauplatzes, jedenfalls aber 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (Garage, Waschküche, Werkstatt, Abortanlagen, Schuppen, Stallung, Kegelbahn, Lusthaus, Pförtnerhaus u.dgl.);
20. Niveau: die auf einen Fixpunkt bezogene Höhe einer Verkehrsfläche in der Straßenfluchtlinie;
21. Reihe (Hausreihe): der von den äußeren Mauern zweier benachbarten Gebäude begrenzte Zwischenraum, welcher die Mindestbreite für einen Bauwich nicht erreicht und eine geschlossene Bebauung verhindert;
22. Straßenfluchtlinie: die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrs-

flächen und anderen Grundflächen;

23. un bebaut: Grundstücke, welche frei von einer behördlich unbefristet bewilligten Bebauung sind. Grundstücke gelten auch dann als un bebaut, wenn darauf ohne Bewilligung aufgeführte oder auf bestimmte Dauer bewilligte Baulichkeiten bestehen;
24. Verkehrsflächen: die der Abwicklung des Verkehrs oder der Anschließung des Baulandes oder des Grünlandes dienenden Straßen, Gassen und Plätze. Dazu gehören auch die für die Erhaltung und den Schutz der Verkehrsanlagen und der Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen;
25. Vollgeschoß: eine in ihrer ganzen Ausdehnung über dem verglichenen Gelände liegende Fußbodenebene von Räumen, die nach ihrer lichten Höhe den Anforderungen für Aufenthaltsräume genügen. Als unterstes Hauptgeschoß gilt das Erdgeschoß; die darüber befindlichen Geschoße sind der Reihe nach als erster, zweiter usw. Stock zu bezeichnen. Keller- und Dachgeschoß und alle übrigen Geschoße sind Nebengeschoße;
26. Vorgartentiefe: der Abstand der vorderen Baufuchtlinie von der Straßenfuchtlinie.

Abschnitt II  
Regelung der Bebauung  
§ 3  
Bebauungsplan

(1) Die Einzelheiten für die Aufschließung und Bebauung sind im Bebauungsplan festzulegen. Ein Bebauungsplan darf nur auf Grund eines Flächenwidmungsplanes erlassen werden und darf dem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widersprechen. Auf überörtliche Planungen ist hierbei Bedacht zu nehmen.

(2) Der Zeitpunkt für den Beginn von Grundabteilungen und der Bebauung allfälliger Aufschließungszonen (§ 4 Abs.2 Z.2) wird vom Gemeinderat durch Verordnung bestimmt. Bis dahin kann die Erlassung des Bebauungsplanes für diese Aufschließungszone aufgeschoben werden.

(3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung und den dazugehörigen Plänen und anderen zeichnerischen Darstellungen.

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

§ 4

Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Im Bebauungsplan sind festzulegen:
1. die Straßenfluchtlinien;
  2. die Baufluchtlinien;

3. die Bebauungsweise;
4. die Bebauungshöhe in Bauklassen;
5. die Bebauungsdichte;
6. das Niveau der Verkehrsflächen und die Ausgestaltung der Gehsteige;
7. die Lage projektierter öffentlicher Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Müllsammelplätze u.dgl. .

(2) Im Bebauungsplan sind, wenn dies zur Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung erforderlich ist, festzulegen:

1. die Mindestgröße von Bauplätzen;
2. die Aufschließungszonen;
3. die Größe und die Art der Ausgestaltung von Freiflächen innerhalb des Baulandes;
4. die Baufluchtlinien, an die angebaut werden muß;
5. die Straßenfluchtlinien, an deren Ausfahrten und Ausgänge aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht einmünden dürfen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden;
6. die Gliederung und äußere Gestaltung der Baulichkeiten;
7. die Lage von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge außerhalb der Verkehrsflächen unter Bedachtnahme auf die Bewohneranzahl und auf Verkehrserreger;
8. die Verpflichtung oder das Verbot der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Grünanlagen;

9. die Anordnung von Arkaden für Durchgänge oder Durchfahrten im Falle von Bauführungen gemäß § 92 Abs.1 Z.1 an Stellen, wo die Mindestentfernung der Straßenfluchtlinien nicht gegeben ist oder soweit dies zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist.

(3) Im Bebauungsplan sind kenntlich zu machen:

1. die Widmungs- und die Nutzungsarten (§§ 12 und 13 NÖ.Raumordnungsgesetz, LGBI.Nr.275/1968);
2. die Lage bestehender öffentlicher Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, öffentlicher Müllsammelplätze sowie von Energie- und Fernmeldeanlagen;
3. die von überörtlichen Planungen erfaßten und die nutzungsbeschränkten Flächen (§ 12 Abs.5 NÖ.Raumordnungsgesetz).

## § 5

### Bebauungsdichte, Bauungsweise, Bauungshöhe

(1) Unter Berücksichtigung der gesellschaftlich lebensbedingten Erfordernisse, der angestrebten Verteilung der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung, des Orts- und Landschaftsbildes und der Nutzungsart sind die Bebauungsdichte, die Bauungsweise und die Bauungshöhe zu bestimmen.

(2) Die Bauungshöhe ist hiebei in folgenden Bauklassen festzulegen:

Bauklasse I	bis	4 m
Bauklasse II		5 m bis 7 m



Bauklasse III	bis	8 m bis 10 m
Bauklasse IV		11 m bis 13 m
Bauklasse V		14 m bis 16 m
Bauklasse VI		17 m bis 19 m
Bauklasse VII		20 m bis 22 m
Bauklasse VIII		23 m bis 25 m
Bauklasse IX	über	25-m.

(3) Der Rahmen der festgelegten Bauklasse darf jeweils um höchstens 1 m überschritten werden, wenn die Geschoßanzahl nicht größer ist als die Nummer dieser Bauklasse. Der Rahmen der Bebauungshöhe kann durch die Festlegung zweier aufeinanderfolgender Bauklassen zur wahlweisen Ausführung ausgedehnt werden.

(4) Für Baulichkeiten, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, kann im Bebauungsplan eine von der Bauklasse abweichende Bebauungshöhe festgelegt werden. Hierdurch werden die Bestimmungen des § 22 Abs.6 und 7 nicht berührt.

(5) Für geschlossen bebaute Ortskerne oder Altstadtgebiete kann im Bebauungsplan eine abweichende Bebauungsdichte und eine abweichende Bebauungshöhe bestimmt werden, soweit es zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist.

(6) Unbeschadet der Bestimmungen des folgenden Absatzes darf für Industriegebiete keine Bebauungsweise und keine Bebauungshöhe festgelegt werden.

(7) Zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und aus Gründen

der Hygiene können bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von der Bebauung ausgenommen und als Freiflächen erklärt werden. Für Freiflächen kann auch eine einheitliche Gestaltung vorgeschrieben werden, deren Kosten jedoch in keinem Mißverhältnis zum Wert der angrenzenden Bauplätze stehen darf.

(8) Zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes kann bei offener Bebauung oder bei freier Anordnung der Gebäude die Länge der Gebäude und der Gebäudegruppen begrenzt werden.

## § 6

### Verkehrsflächen

(1) Bei der Anordnung der Verkehrsflächen ist die Beschaffenheit des Geländes zu berücksichtigen; Steigungen sind gleichmäßig zu verteilen, Einschnitte und Dämme zu vermeiden.

(2) Steigungen dürfen bei Straßen mit höherer Verkehrsbelastung höchstens 8 %, bei den übrigen Straßen höchstens 12 % betragen. Außerhalb des Baulandes können Steigungen bis zu höchstens 16 % vorgesehen werden, sofern eine andere Anlage der Straße wegen der Geländebeschaffenheit nicht möglich ist.

(3) Die Anordnung von Sackgassen ist nur zulässig, wenn eine andere Art der Aufschließung nicht möglich ist oder wenn der Durchzugsverkehr von einer Straße abgehalten werden soll. An den Enden der Sackgassen sind ausreichend große Umkehrplätze anzuordnen.

(4) Die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander hat den Verkehrserfordernissen zu entsprechen, muß aber mindestens 14 m betragen. Bei den nur der Aufschließung dienenden Straßen genügen 8,50 m, wenn die Baufluchtlinien mindestens 14 m voneinander entfernt sind und den Verkehrserfordernissen entsprechen wird. Die Fahrbahn und die Gehsteige dürfen eine Breite von 6 m bzw. 1,25 m nicht unterschreiten.

(5) Die Aufschließung von Bauplätzen kann unter Bedachtnahme auf die Bebauungsweise auch durch Wohnwege vorgesehen werden, wenn

1. diese mindestens 4 m breite, befestigte, vorwiegend dem Fußgängerverkehr dienende öffentliche Verkehrsflächen sind;
2. die größte Entfernung der Eingänge der Wohngebäude von der nächsten Straße 80 m nicht überschreitet;
3. ausreichende Abstellflächen für Kraftfahrzeuge außerhalb der Verkehrsflächen in unmittelbarer Nähe derselben vorhanden sind;
4. die Wohngebäude an einem Wohnweg insgesamt höchstens 25 Wohneinheiten umfassen und
5. die Entfernung der Baufluchtlinien an Wohnwegen voneinander mindestens 14 m beträgt.

## § 7

### Verfahren

(1) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vor Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzu-

machen. Ein Entwurf des Bebauungsplanes ist der Landesregierung zu übermitteln.

(2) Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. Auf diese Bestimmung ist in der Kundmachung (Abs.1) ausdrücklich hinzuweisen.

(3) Die Beschlußfassung des Bebauungsplanes obliegt dem Gemeinderat; rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

(4) Der Bebauungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten.

(5) Je eine mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Bebauungsplanes ist beim Amt der Landesregierung, bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde und beim zuständigen Vermessungsamt aufzubewahren.

(6) Durch die Bestimmungen des Abs.1, dritter Satz, und des Abs.5 wird das Verordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ.Gemeindeordnung, LGBl.Nr.369/1965, nicht ersetzt.

## § 8

### Änderungen des Bebauungsplanes

(1) Ein Bebauungsplan darf nur abgeändert werden:

1. wegen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes;
2. wegen wesentlicher Änderungen der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen;

3. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 7 sinngemäß.

(3) Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung (§ 7 Abs.1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## § 9

### Bausperre

(1) Wenn die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes beabsichtigt ist, kann der Gemeinderat zur Sicherung der Durchführung durch Verordnung eine Bausperre erlassen.

(2) Die Bausperre kann sich auf einzelne Parzellen, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf ganze Katastralgemeinden erstrecken.

(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 Bescheide nach den Bestimmungen der Abschnitte III und VII dieses Gesetzes nicht erlassen werden dürfen, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet wird.

Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt.

### Abschnitt III

#### Baulandgestaltung

#### § 10

#### Grundabteilung.

(1) Im Bauland bedarf die Grundabteilung (Teilung von Grundstücken sowie jede Veränderung von Grundstücksgrenzen) einer Bewilligung der Baubehörde; hievon ausgenommen sind Veränderungen, welche gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl.Nr.3/1930, in der Fassung BGBl.Nr.166/1961, vorgenommen werden.

(2) Dem Ansuchen um die Bewilligung einer Grundabteilung sind ein höchstens sechs Monate alter Grundbuchsauszug und ein Teilungsplan in vierfacher Ausfertigung anzuschließen. Die Zahl der weiteren Ausfertigungen hängt von der Zahl der betroffenen Grundeigentümer ab.

(3) Der Teilungsplan hat die Straßenflucht- und Baufluchtlinien sowie in den Achsen der Verkehrsflächen Höhenkoten auszuweisen und muß im übrigen den gesetzlichen Vorschriften über die Vermessung bei Grundabteilungen und die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen. Der Teilungsplan ist ausdrücklich mit einem Hinweis auf die Bewilligungspflicht zu versehen.

§ 11

Behandlung von Grundabteilungsansuchen

(1) Das Grundabteilungsansuchen ist zu prüfen, erforderlichenfalls ist ein Lokalaugenschein vorzunehmen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden.

(2) Nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheides ist auf allen Ausfertigungen des Teilungsplanes ein Bewilligungsvermerk anzubringen. Eine Ausfertigung des Teilungsplanes verbleibt bei der Baubehörde, die übrigen Ausfertigungen sind dem Bewilligungswerber zurückzumitteln.

(3) Die Baubehörde hat die Bewilligung zu versagen, wenn durch die Grundabteilung Bestimmungen dieses Gesetzes verletzt werden, insbesondere wenn

1. der Teilungsplan dem Flächenwidmungsplan oder dem Bebauungsplan zuwiderläuft;
2. durch die Grundabteilung eine vom übrigen verbauten Gebiet abgesonderte Ansiedlung entstehen könnte oder
3. die Erschließung des Abteilungsgebietes unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiet des Verkehrs, der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung zur Folge haben könnte.

§ 12

Durchführung von Grundabteilungen

(1) Die Bewilligung einer Grundabteilung verliert ihre Rechtswirksamkeit, wenn nicht binnen neun Monaten nach Rechtskraft

des Bewilligungsbescheides die grundbücherliche Durchführung beantragt wird. Der Antrag darf frühestens drei Monate nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheides beim Grundbuchgericht eingebracht werden.

(2) Jeder Beschluß des Grundbuchgerichtes über die bücherliche Durchführung einer Grundabteilung im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Hievon sind die im § 10 Abs.1 angeführten Ausnahmen nicht betroffen.

(3) Gegen Beschlüsse des Grundbuchgericht gemäß Abs.2 steht der Gemeinde das Rechtsmittel des Rekurses zu, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes widersprechen.

### § 13

#### Grundabtretungen

(1) Jene im Bauland gelegenen Grundstücke oder Grundstücks-teile, die nach den Straßenfluchtlinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören, sind aus Anlaß der Grundabteilung frei von Kosten und in Geld ablösbaren Lasten in das öffentliche Gut zu übertragen und dem Straßenerhalter geräumt und frei von Baulichkeiten im vorgeschriebenen Niveau zu übergeben.

(2) Jene in das öffentliche Gut zu übertragenden Grundstücke oder Grundstücks-teile müssen bis zur Achse der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens aber bis zu 12 m, bei nur einseitiger Bebaubarkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, höchstens aber bis zu 24 m, ohne Entschädigung abgetreten werden; für das Mehrausmaß ist dem Grundeigentümer eine Ent-



schädigung zu leisten.

(3) Eigentümer, deren Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen grenzen und die nichts oder nicht den ganzen Grundstücksteil gemäß Abs.2 ohne Entschädigung abtreten müssen, haben für jenen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, der zwischen ihrer Grundstücksgrenze und der Achse der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, einen Beitrag zu leisten.

(4) Für die Bemessung der Entschädigung und des Beitrages gemäß den Abs.2 und 3 gilt § 16 Abs.8 und 9 NÖ.Raumordnungsgesetz sinngemäß.

#### § 14

##### Aufschließungsbeitrag

(1) Die Gemeinde hat aus Anlaß der Grundabteilung einen Beitrag zu den Herstellungskosten der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung einzuheben. Der Beitrag ist gleichzeitig mit der Bewilligung der Grundabteilung vorzuschreiben und wird drei Monate nach Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses fällig.

(2) Der Beitrag wird aus dem Produkt von Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz errechnet. Die Berechnungslänge ist die Seite eines mit dem durch die Teilung geschaffenen Bauplatz flächengleichen Quadrates.

(3) In der Bauklasse I beträgt der Bauklassenkoeffizient 1,00; er erhöht sich für jede weitere Bauklasse um je 0,25. Für Industriegebiete beträgt der Koeffizient 2,00.

(4) Der Einheitssatz ist die Summe der Herstellungskosten einer drei Meter breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 Meter 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 dauernd staubfreie Ausstattung vorzusehen. Der Einheitssatz ist durch Verordnung des Gemeinderates einheitlich festzulegen.

(5) Mit Zustimmung der Gemeinde erbrachte Eigenleistungen zur Herstellung von Fahrbahn, Gehsteig, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung sind auf den Beitrag anzurechnen.

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

(7) Diese Aufschließungsbeiträge dürfen als Interessenbeiträge nur für Herstellungen von Fahrbahn, Gehsteig, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung verwendet werden. Sie sind ausschließliche Gemeindeabgaben im Sinne des § 6 Z.5 Finanz-Verfassungsgesetz 1948.

(8) Die Gemeinde hat die Höhe der Aufschließungsbeiträge nach Rechtskraft des Bescheides dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben, welches diese Beiträge ersichtlich zu machen hat.

§ 15

Fälligkeit der Anliegerleistungen

Die in den §§ 13 und 14 vorgesehenen Anliegerleistungen sind jedenfalls nur einmal zu erbringen, und zwar anlässlich der Grundabteilung. Anlässlich der erstmaligen Bauführung gemäß § 92 Abs.1 Z.1, 2 und 3 sind sie dann zu erbringen, wenn keine Grundabteilung durchgeführt oder Anliegerleistungen bisher nicht erbracht wurden. Die Beiträge nach § 14 können von der Gemeinde auch noch nach vollendeter Bauführung anlässlich der Errichtung der betreffenden Anschließungsanlagen eingehoben werden.

§ 16

Grenzverlegungen

- (1) Der Eigentümer eines Grundstückes im Bauland kann zur besseren Gestaltung des Bauplatzes anlässlich eines beabsichtigten bewilligungspflichtigen Vorhabens gemäß § 92 Abs.1 Z.1 und 2 bei der Baubehörde die Verlegung von Grundstücksgrenzen beantragen.
- (2) Die Baubehörde hat aus diesem Anlaß die Verlegung von Grundstücksgrenzen zu verfügen, wenn
1. die Grenzverlegung dem Bebauungsplan nicht widerspricht;
  2. die Grenzverlegung nur kleinere, unbebaute Grundstücksteile betrifft;
  3. durch die Grenzverlegung keines der betroffenen Grundstücke seine Eignung als Bauplatz verliert;
  4. durch die Grenzverlegung eine günstigere <sup>Be-</sup>Verbauung er-

möglichst oder eine geschlossene <sup>Belastungsgrenze</sup> ~~Bauweise~~ erreicht  
oder eine Hausreihe vermieden oder der Bauwuch erzielt wird und

5. bei bestehenden Baulichkeiten keine Bauordnungswidrigkeit entsteht.

(3) Bei einer Grenzverlegung ist nach Möglichkeit ein Ausgleich an Grundstücksteilen herbeizuführen; wenn keine Ersatzflächen zugeteilt werden können, ist eine Entschädigung zu leisten.

## § 17

### Ergänzungsflächen

(1) Anlässlich eines beabsichtigten Vorhabens gemäß § 92 Abs.1 Z.1 und 2 ist der Eigentümer eines im Bauland gelegenen Grundstückes zu verpflichten, die zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der Straßenfluchtlinie liegende fremde Ergänzungsfläche zu erwerben.

(2) Liegt zwischen zwei oder mehreren im Bauland gelegenen Grundstücken eine unbebaute Ergänzungsfläche, hat die Baubehörde den Grundeigentümer eines benachbarten Grundstückes anlässlich einer Bauführung gemäß § 92 Abs.1 Z.1 und 2 zu verpflichten, diese zu erwerben. Diese Verpflichtung ist ihm nicht aufzuerlegen, wenn die Angliederung der Ergänzungsfläche an einen anderen angrenzenden Bauplatz eine wesentlich günstigere Baulandgestaltung ergibt.

(3) Die zum Erwerb von Ergänzungsflächen verpflichteten Grundstückseigentümer haben die Enteignung zu ihren Gunsten zu be-

antragen, sofern innerhalb angemessener Frist kein Vertrag zustande kommt.

## § 18

### Verfahren

- (1) Dem Antrag auf Grenzverlegung oder auf Enteignung von Ergänzungsflächen sind hinsichtlich aller betroffenen Grundstücke die im § 10 Abs.2 angeführten Unterlagen anzuschließen.
- (2) Die Bestimmungen des § 16 Abs.6 bis 12 und 14 NÖ.Raumordnungsgesetz finden sinngemäß Anwendung.
- (3) Der Antragsgegner kann die Aufhebung des Bescheides über die Grenzverlegung oder die Enteignung von Ergänzungsflächen und die Wiederherstellung der früheren Eigentumsverhältnisse begehren, wenn das anlaßbildende Vorhaben nicht innerhalb der im § 103 Abs.1 festgesetzten Fristen begonnen und beendet wurde.

## § 19

### Grundeinlösung

- (1) Die Gemeinde hat über Antrag des Grundstückseigentümers jene Grundstücke oder Grundstücksteile im Bauland einzulösen, die durch behördliche Maßnahmen der örtlichen Raumordnung so verkleinert oder verändert wurden, daß ihre Bebaubarkeit wesentlich vermindert ist.
- (2) Bei Wegfall der Voraussetzungen für die durchgeführte Einlösung hat die Gemeinde die eingelösten Grundflächen den früheren Eigentümern zu den Einlösungsbedingungen anzubieten.

(3) Die Entschädigung ist unter sinngemäßer Anwendung des § 16 Abs.8 und 9 NÖ.Raumordnungsgesetz zu bemessen.

## § 20

### Bauverbote

(1) Im Bauland besteht ein Bauverbot, solange die der Aufschließung eines Bauplatzes dienende Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht oder mit dem Straßennetz nicht in Verbindung steht.

(2) Im Grünland besteht, unbeschadet § 14 NÖ.Raumordnungsgesetz, auf Grundstücken Bauverbot, wenn

1. die Zugänglichkeit weder gegeben ist noch geschaffen werden kann;
2. die Wasserversorgung oder die Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt ist oder
3. eine Gefährdung durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasserstand, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima u.dgl. gegeben ist.

## § 21

### Ausnützung der Bauplätze

(1) Bei Randbebauung ist ein rechtwinkliger Verlauf der seitlichen Grundstücksgrenzen zu den Straßenfluchtlinien anzustreben.

(2) Mehrere Einfamilien- oder Kleinwohnhäuser auf einem Bauplatz müssen so gelegen sein, daß eine Grundabteilung für

jedes Gebäude möglich ist.

(3) Soll ein Gebäude auf zwei oder mehreren Grundstücken errichtet werden, so ist vorher deren Vereinigung auf einen Bauplatz durchzuführen. Eine durch ein Gebäude verlaufende Grundgrenze macht dieses zu zwei selbständigen Gebäuden, wobei die bezüglichen technischen Bestimmungen dieses Gesetzes einzuhalten sind.

(4) Der Bauwuch muß eine Mindestbreite im Ausmaß der halben Gebäudehöhe, mindestens 3 m, aufweisen. Gegen die hintere Grundstücksgrenze ist ein Grundstreifen in der Mindestbreite des Ausmaßes der halben Gebäudehöhe, mindestens 5 m, von jeder Bebauung freizuhalten. Hiedurch werden die Bestimmungen des § 22 Abs. 6 und 7 nicht berührt.

(5) Im Bebauungsplan können andere Abstände festgesetzt werden, jedoch müssen die Mindestabstände gewahrt werden. Im Bebauungsplan kann auch festgelegt werden, ob und wann Nebengebäude hinter der hinteren Baufluchtlinie oder in der Vorgartentiefe, hier jedoch an der seitlichen Grundgrenze, errichtet werden dürfen. Keinesfalls darf bei der Errichtung von Nebengebäuden eine vorgeschriebene Bebauungsdichte überschritten werden.

## § 22

### Höhe der Baulichkeiten

(1) Die Gebäudehöhe ist nach der Höhe der Gebäudefront an der Baufluchtlinie über dem verglichenen Gelände zu bemessen; hiebei ist bei zurückgesetzten Geschoßen oder ausgebauten

Dachgeschoßen deren Deckenoberkante für die Gebäudehöhe maßgebend. Die Höhe anderer Baulichkeiten wird nach der Lage ihres obersten Punktes über dem verglichenen Gelände bemessen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben.

(2) Als Geländehöhe gilt grundsätzlich das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche. Weicht das Niveau der Verkehrsfläche von dem des zur Bebauung vorgesehenen Teiles des Bauplatzes ab, so ist bis zu einem Höhenunterschied von 3 m die verglichene Geländehöhe maßgebend.

(3) Die Baubehörde hat beim Anbau an ein bestehendes Gebäude zur Vermeidung sichtbar bleibender äußerer Brandwände eine größere Gebäudehöhe vorzuschreiben, wenn dies zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes geboten erscheint.

(4) Die zulässige Höhe von Baulichkeiten an oder gegen Straßenfluchtlinien darf nicht mehr betragen, als der Abstand zwischen den beiden an der Verkehrsfläche liegenden Baufluchtlinien.

(5) Die Baubehörde kann bei Baulichkeiten, die öffentlichen Zwecken, wie religiösen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bevölkerung, oder technischen Zwecken dienen, Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungshöhe und Bebauungsdichte gewähren, wenn eine nachteilige Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes nicht gegeben ist und die Belichtung anderer Gebäude dadurch nicht beeinträchtigt wird.

(6) Zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Wohn-



gebäude darf bei freier Anordnung der Gebäude die zulässige Höhe aller Gebäude gegenüber Wohngebäuden auf demselben Bauplatz nicht überschreiten:

1. den halben Abstand bei gegenüberliegenden Gebäudelängsseiten;
2. den ganzen Abstand bei gegenüberliegenden Gebäudeschmalseiten (Giebelseiten);
3. drei Viertel des Abstandes bei Gegenüberliegen einer Gebäudelängsseite zu einer Gebäudeschmalseite.

(7) Zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Wohngebäude darf bei freier Anordnung der Gebäude die zulässige Höhe aller Gebäude gegenüber den Grundgrenzen nicht überschreiten:

1. den ganzen Abstand, wenn eine Gebäudelängsseite zur Grenze gerichtet ist;
2. den doppelten Abstand, wenn eine Gebäudeschmalseite zur Grenze gerichtet ist.

(8) Die nach Abs.6 und 7 zu berechnenden Höhen sind nach den geringsten Abständen zu ermitteln, wenn die beiden Gebäudesseiten oder die Grundgrenze und die Gebäudeseite nicht parallel zueinander verlaufen.

## § 23

### Kleine Vorbauten

(1) Die Baubehörde kann unter Bedachtnahme auf die Sicherheit von Personen und Sachen sowie auf die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes bei Erteilung von Bewilligungen gemäß § 92

Abs.1 Z.1, 2 und 4 folgende Vorbauten bewilligen:

1. bei Verlauf der Baufluchtlinie in der Straßenfluchtlinie

- a) Keller- und Grundmauern bis 20 cm;
- b) Gebäudesockel bis 20 cm und bis zu einer Höhe von 2 m;
- c) Stufen innerhalb des Sockelvorsprunges;
- d) Umrahmungen, Zierverputze und andere Zierglieder bis 20 cm;
- e) Gesimse, Dachvorsprünge und Wetterdächer bis 1 m;
- f) zur Baulichkeit gehörende Leitungen (Strom-, Wasser-, Gas-, Kanal-, Fernmelde- und Dachwasserleitungen);
- g) Luft- und Putzschächte, Kellereinwurfs- und Lichteinfallöffnungen bis 1 m;
- h) Erker und Balkone bis 1,20 m, sofern sie mindestens 3,50 m über dem Gelände liegen;

2. bei Verlauf der Baufluchtlinie hinter der Straßenfluchtlinie

- a) Erker, Balkone, Schutzdächer, Veranden, Freitreppen und Terrassen bis zur halben Vorgartentiefe, jedoch höchstens bis 3 m;
- b) gedeckte, seitlich offene oder verglaste Eingänge bis zur Straßenfluchtlinie.

(2) Desgleichen können folgende Vorbauten über die seitlichen Baufluchtlinien und die hintere Baufluchtlinie bewilligt werden:

1. Erker, Balkone, Schutzdächer über Eingängen, seitlich offene oder verglaste Türvorbauten mit und ohne Stufen auf den halben Bauwich, jedoch höchstens bis 2 m;
  2. Erker, Balkone, Schutzdächer, Veranden, Freitreppen, Terrassen, Torvorbauten und Stiegenhäuser bis höchstens 3 m über die hintere Baufuchtlinie, wobei ein Mindestabstand von 3 m zur Grundgrenze einzuhalten ist.
- (3) Die Länge eines die vordere oder die seitlichen Baufuchtlinien überragenden Vorbaues darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge, an welche derselbe angebaut ist, betragen. Dies gilt nicht für Balkone, deren Unterkante mindestens 3,50 m über Terrain liegt.
- (4) Die Bewilligung der Vorbauten gilt nur auf die Dauer des Bestandes der Baulichkeit, deren Bestandteil sie bilden.

#### Abschnitt IV

##### Sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechtes

#### § 24

##### Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

- (1) Der Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm von der Baubehörde bekanntgegebenen Gebäudenummern in der durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmten Art anzubringen.
- (2) Die Eigentümer von Wohngebäuden sind verpflichtet, die Stiegenhäuser und die Wohnungen zu numerieren und zu kennzeichnen.

(3) Jeder Haus- und Grundeigentümer hat ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden, daß nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften an geeigneten Stellen auf seinem Grundstück oder an seinen Baulichkeiten Tafeln zur Orts- und Straßenbezeichnung, zur Bezeichnung der Lage von Versorgungsleitungen sowie amtliche Vermessungsmarken angebracht oder aufgestellt werden.

(4) Jeder Haus- und Grundeigentümer hat ohne Anspruch auf Entschädigung die Anbringung der öffentlichen Straßenbeleuchtung zu dulden. Baulichkeiten und Grundstücke dürfen nicht in Anspruch genommen werden, wenn dadurch ihre bestimmungsgemäße Benützung wesentlich erschwert wird.

(5) Der Eigentümer ist mindestens vier Wochen vor der Inanspruchnahme seines Grundstückes oder seiner Baulichkeit schriftlich zu verständigen.

(6) Der Eigentümer hat die vorübergehend notwendige Entfernung von Tafeln oder Bestandteilen der Straßenbeleuchtung der Gemeinde mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Handelt es sich dabei um Tafeln, die nicht von der Gemeinde angebracht wurden, hat die Gemeinde jenes Amt oder jenes Versorgungsunternehmen, das die Zeichen angebracht hat, unverzüglich zu benachrichtigen.

## § 25

### Duldungen zugunsten der Anrainer

(1) Die Eigentümer benachbarter Grundstücke haben das Betreten und die vorübergehende Benützung ihrer Grundstücke oder ihrer Baulichkeiten zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforder-

lichen Pläne, zur Durchführung von Vorhaben, zu Instandhaltungsarbeiten oder zur Beseitigung von Baugebrechen zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unzumutbar hohen Kosten durchgeführt werden können.

§ 24 Abs.5 gilt sinngemäß.

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

(3) Können wegen eines Baugebrechens bei Gefahr im Verzuge Personen nur von benachbarten Baulichkeiten oder Grundstücken aus gerettet werden, haben die Eigentümer und Benützer derselben das Betreten sowie die Vornahme notwendiger Veränderungen zu dulden.

(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.

(5) Der Eigentümer eines höheren Nachbargebäudes hat die zur Herstellung der Zugverhältnisse gemäß §§ 50 Abs.3 und 53 Abs.4 notwendigen Emporführungen und Verankerungen von Rauch-, Luft- und Dunstleitungen, Abgasfängen sowie die Schaffung eines Zuganges zu diesen und ihre Reinigung zu dulden. Für vermögensrechtliche Nachteile aus der geduldeten Veränderung ist Entschädigung zu leisten.

(6) Alle gemäß § 28 Abs.2 vorgeschriebenen Veränderungen am

Dach eines Gebäudes sind vom Eigentümer dieses Gebäudes zu dulden. Für vermögensrechtliche Nachteile aus der geduldeten Veränderung ist Entschädigung zu leisten.

(7) Für die Bemessung der Entschädigung gilt § 16 Abs.8 und 9 NÖ.Raumordnungsgesetz sinngemäß.

### § 26

#### Anliegerleistungen bei geänderter Verkehrsfläche

- (1) Nach Zurückverlegung einer Straßenfluchtlinie ist anlässlich eines Vorhabens gemäß § 92 Abs.1 Z.1, 2 und 3 der vor der neu bestimmten Straßenfluchtlinie liegende Teil des Bauplatzes gegen Entschädigung in das öffentliche Gut abzutreten, sofern nicht eine Leistung nach § 13 gefordert werden kann.
- (2) Bei Ververlegung einer Straßenfluchtlinie gelten §§ 17 und 18 sinngemäß, sofern es sich nicht um die Rückübertragung eines Grundstückstreifens vom öffentlichen Gut handelt, der seinerzeit ohne Entschädigung in das öffentliche Gut abgetreten wurde.
- (3) Bei Änderungen des Niveaus einer Verkehrsfläche haben die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und Baulichkeiten die notwendigen Veränderungen an denselben zu dulden. Die Baubehörde hat für diese Veränderungen eine Entschädigung festzusetzen, die vom Straßenerhalter zu leisten ist.
- (4) Für die Bemessung der Entschädigung gilt § 16 Abs.8 und 9 NÖ.Raumordnungsgesetz sinngemäß.

Abschnitt V

Technische Bauvorschriften

1. Unterabschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 27

Allgemeine Ausführung

(1) Planung und Ausführung von Baulichkeiten 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 des Orts- und Landschaftsbildes anpassen. Zu deren Herstellung verwendete Baustoffe, Bauweisen, Bauteile und bauchemische Mittel müssen den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften genügen. Die Übereinstimmung mit den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften besteht insbesondere, wenn eine Verordnung gemäß § 91 gilt.

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

(3) Ziegel, die für benützte Rauchfänge, Abgasfänge, Kanäle, Senk- oder Jauchegruben, Stallungen und Keller Verwendung gefunden haben, dürfen zur Herstellung neuer Bauteile nicht wieder verwendet werden.

(4) Bei Neubauten, die nach ihrer Widmung zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen oder vorübergehend von Personen

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. Diese baulichen Maßnahmen dürfen keine höheren Mehrkosten als 10 v.H. der gesamten Rohbaukosten verursachen. Die näheren Vorschriften über die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind durch Verordnung der Landesregierung zu bestimmen.

### § 28

#### Anpassung der Baulichkeiten

(1) Die Bewilligung eines Vorhabens, das eine erhebliche Veränderung der äußeren Gestalt der Baulichkeit zur Folge hat, kann mit der Auflage verbunden werden, die nicht unmittelbar betroffenen Teile mit den zu verändernden 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 Hausreihen hat die Baubehörde aus Anlaß eines Verfahrens gemäß § 92 Abs.1 Z.1 den Bewilligungswerber zu verpflichten, an das Nachbargebäude anzubauen und, sofern dies nicht aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig ist, die notwendigen baulichen Veränderungen am Nachbarhaus auf seine Kosten vorzunehmen. Sind zur Durchführung dieser Verpflichtung Veränderungen im Grundeigentum notwendig, ist eine Grenzverlegung gemäß § 16 zu verfügen.



§ 29

Verordnungsermächtigung

Nähere Bestimmungen zu den Vorschriften dieses Abschnittes 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.

§ 30

Fundierung und Tragfähigkeit

- (1) Alle Baulichkeiten 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 nur zur Gründung von Bauten gemäß §§ 101 und 102, Holzpiloten auch zur Gründung von Holzbrücken verwendet werden.
- (2) Tragende Wände und andere tragende Bauteile müssen stand-sicher sein, sind entsprechend auszusteifen und zu verschließen. Sofern nicht anderes bestimmt ist, müssen sie auch feuerbeständig sein.
- (3) Stützende Bauteile müssen mindestens ebenso dauerhaft sein wie die von ihnen gestützten Bauteile.

(4) Leitungsschlitze und Leitungsschächte sind so anzulegen, dass die Festigkeit tragender Bauteile nicht beeinträchtigt ist. Die Bestimmung des § 50 Abs.5 bleibt unberührt.

(5) Gesimse, Erker, Balkone, Zierglieder u.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.

### § 31

#### Isolierung und Widerstandsfähigkeit

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

(2) 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, Schwambildung und Insektenbefall zu schützen.

§ 32

Außenwände

(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.

§ 33

Innenwände

(1) Innenwände müssen standsicher sein. Sie müssen, wenn durch sie Wohnungen voneinander oder Wohnräume von Betriebsräumen 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 die Decken entsprechend bemessen und eine Querverteilungswirkung aufweisen, Wände von Gängen müssen den besonderen Anforderungen hinsichtlich der Festigkeit sowie des Wärme- und Schallschutzes entsprechen.

(3) Die Wände von Hauptgängen und Hauptstiegen müssen feuerbeständig sein und einen entsprechenden Wärme- und Schallschutz bieten.

§ 34

Stiegenhauswände

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

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

§ 35

Brandwände

(1) Außenwände an einer Grundstücksgrenze müssen, wenn das angrenzende Grundstück nicht eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine Grünfläche ist, als äußere Brandwände ausgestaltet sein. Bei Kleinbauten u.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, Dachräume und Dächer sind in Brandabschnitte von höchstens 30 m Länge zu teilen.

(3) Äußere und innere Brandwände müssen standsicher, feuerbeständig und öffnungslos sein. Bei Brandwänden ist jener Teil der Dacheindeckung, der auf der Brandwand aufliegt, in

Mörtel zu betten. Läßt dies der Baustoff nicht zu oder sind besondere feuerpolizeiliche Gründe gegeben, ist die Brandwand mindestens 15 cm über Dach zu führen.

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

(5) Wenn keine feuerpolizeilichen Bedenken bestehen, können ausnahmsweise folgende Öffnungen in Brandwänden bewilligt werden:

1. Türen in inneren Brandwänden, welche selbstzufallend, unversperrbar, von beiden Seiten zu öffnen und samt ihren Stöcken feuerbeständig sein müssen;
2. Nebenfenster und Lüftungsöffnungen in äußeren Brandwänden nur mit Zustimmung der Anrainer.

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

## § 36

### Decken

(1) Die Decken aller Geschoße müssen, ihrem Verwendungszweck entsprechend, ausreichenden Feuer-, Schall- und Wärmeschutz bieten.

(2) Unter der Dachkonstruktion ist eine Decke einzubauen, die eine solche Festigkeit besitzt, daß sie im Brandfall die

Trümmerlast tragen kann. Wird eine gemeinsame Dach- und Deckenkonstruktion ausgeführt, muß die gesamte Konstruktion aus nicht brennbaren Stoffen bestehen.

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

(4) Decken über freien Räumen (Durchfahrten, Arkaden, auskragende Gebäudeteile u.dgl.), Kellern oder Geschäftsräumen müssen feuerbeständig sein und den besonderen Anforderungen hinsichtlich Wärme- und Schallschutz entsprechen.

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

(6) Die Untersichten von Decken in Aufenthaltsräumen müssen mindestens feuerhemmend sein. Unter Bedachtnahme auf die Widmung des Raumes kann hievon abgesehen werden, wenn dadurch die Sicherheit von Personen und Sachen nicht gefährdet wird.

(7) Die Verwendung von Holzdecken ist zulässig, ausgenommen

1. über Kellerräumen oder unter nicht unterkellerten Erdgeschoßräumen;
2. unter und über Räumen, in denen besondere Feuchtigkeit entsteht (Badezimmer, Waschküchen, Abort u.dgl.);

3. unter und über Räumen, in denen wegen größerer Feuerstätten ein Entzünden durch Wärmeleitung, Wärmestrahlung oder Flugfeuer möglich ist;
4. unter und über Räumen, in denen feuergefährliche Stoffe erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden.

## § 37

### Fußböden

(1) 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.

(2) 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 hohe Beschüttung erhalten. Die Beschüttung unter Polsterhölzern oder über der Oberkante des Trams muß mindestens 3 cm hoch sein. Zur Beschüttung der Decke dürfen keine Stoffe verwendet werden, die gesundheitsschädlich oder feuergefährlich sind oder einen zerstörenden Einfluß auf die tragenden Deckenteile ausüben können.

(3) Der Fußboden muß feuerbeständig sein:

1. in Dachböden und Dachräumen;
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.

(4) In Räumen, die aus sanitären Gründen einer leichten und wirksamen Reinigung bedürfen oder in denen besondere Feuchtigkeit entsteht (Badezimmer, Waschküchen, Aborte u.dgl.), muß der Fußboden wasserdicht, abwaschbar und mit einem mindestens 8 cm hohen Sockel dicht an die Wand angeschlossen sein. Abflüsse müssen an der tiefsten Stelle des im Gefälle verlaufenden Fußbodens liegen und mit einem Geruchsverschluß ausgestattet sein.

### § 38

#### Stiegen, Gänge und Hausflure

(1) Die Verbindung vom untersten Geschoß (Keller) bis zum Dachboden ist durch Stiegen herzustellen. Hauptstiegen müssen ausreichend durch Tageslicht erhellt und lüftbar sein. Eine Belichtung durch Glasdächer ist nur bis einschließlich der Bauklasse IV zulässig.

(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 eine feuerhemmende Ausführung der Hauptstiegen, sofern nicht besondere Rechtsvorschriften anderes bestimmen. Als feuerhemmend gelten neben Eichenholz auch andere Harthölzer mit gleicher Widerstandsfähigkeit gegen Feuer sowie Weichholzstiegen mit verputzter oder feuerhemmend verkleideter 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, selbstschließend und von beiden Seiten zu öffnen sein.

(5) Die Stiegenläufe der Hauptstiegen, deren Podeste und die Stiegegänge 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) Von den Bestimmungen der vorstehenden Absätze kann bei Zugängen zu niedrigen, nicht ausnutzbaren Dachbodenräumen oder zu Oberböden über ausgebauten Dachgeschossen abgesehen werden; die Verschlüsse von Einstiegsöffnungen 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, von beiden Seiten zu öffnende Türen 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; bei einer Stufenlänge von mehr als 2 m und bei gewendelten Stiegen müssen an beiden Seiten Anhaltestangen vorhanden sein.

(9) Für Nebestiegen 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 Außenwänden von Gebäuden gelegene Gänge müssen feuerbeständig sein und mindestens eine lichte Breite von 1,20 m haben, wenn Aufenthaltsräume nur durch sie mit der Hauptstiege verbunden werden. Über dem letzten Geschos müssen solche Gänge mit einer feuerbeständigen Überdeckung versehen sein. Freie Gänge, in welche Fenster einmünden,

dürfen nicht verglast werden.

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

### § 39

#### Dächer

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

(2) Dächer sind mit nicht brennbaren, gegen Flugfeuer und Feuchtigkeit widerstandsfähigen Baustoffen, deren 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 (§ 47 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 u.dgl. bewilligt werden.

(4) Schlepptgauben sind bei Dächern mit einer Neigung bis zu  $35^{\circ}$  unzulässig. Bei offener Bebauung und bei Gebäuden im Grünland sind zusammenhängende Ausbauten des Dachgeschosses über mehr als die halbe Gebäudelänge auch bei Dächern mit einer Neigung von mehr als  $35^{\circ}$  unzulässig.

(5) Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen des Schnees oder des lose gewordenen Deckmaterials verhindern, sofern dies die Sicherheit von Personen und Sachen erfordert. Dachständer, Antennen, Blitzschutzvorrichtungen, Werbeanlagen u.dgl. sind so anzubringen, daß eine Überprüfung oder Instandsetzung jederzeit ohne besondere Schwierigkeiten möglich ist.

(6) Glasdächer, Oberlichten und Zierlichten sind so anzulegen, daß sie zur Reinigung und Instandsetzung ohne Gefahr erreicht werden können. Rahmen und Sprossen müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Gegen das Herabfallen von Glasstücken aus Glasdächern, Oberlichten oder Zierlichten, die nicht aus Drahtglas bestehen, sind Schutzvorrichtungen anzubringen, wenn es die Sicherheit von Personen und Sachen erfordert.

#### § 40

##### Wandverputz

(1) Von außen sichtbare Wände von Gebäuden sind wasserabweisend zu verputzen oder zu verkleiden. Hievon kann abgesehen werden, wenn diese Wände oder deren Oberfläche wasserabweisend sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Wände und Decken von Aufenthaltsräumen, Stiegenhäusern und Gängen sind zu verputzen oder zu verkleiden. Hievon kann abgesehen werden, wenn keine feuer- und sanitätspolizeilichen Bedenken bestehen.

(3) In Räumen, die einer leichten und wirksamen Reinigung be-

dürfen, müssen die Wände bis in zweckentsprechende Höhe abwaschbar sein. In Räumen, in denen besondere Feuchtigkeit entsteht, müssen Wände und Decken wasserabweisend sein.

#### § 41

##### Geländer und Brüstungen

(1) An allen absturzgefährlichen Stellen, zu denen der Zutritt möglich ist, - ausgenommen an Laderampen - sind stand-sichere Geländer oder Brüstungen so auszuführen, daß auch Kinder ausreichend geschützt sind. Bei Geländern gegen Verkehrsflächen, allgemein zugängliche Freiflächen oder Nachbargrundstücke, insbesondere bei Balkonen, Terrassen und Fenstertüren, ist am Geländerfuß ein Schutz gegen das Hinunterfallen von Gegenständen anzubringen.

(2) Geländer müssen mindestens 1 m hoch sein; bei Dachterrassen und allgemein zugänglichen Flachdächern sowie bei Balkonen und Fenstertüren im fünften Vollgeschoß und darüber muß das Geländer mindestens 1.10 m hoch sein. Bei Brüstungen mit einer Breite von mehr als 40 cm und bei 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 die Sicherheit von Personen und Sachen erfordert, kann auch die Sicherung von Fenstern durch Geländer vorgeschrieben werden.

§ 42

Höfe und Luftschächte

- (1) Höfe müssen durch einen direkten Zugang mit den Gängen oder Stiegenhäusern 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 ausreichend bemessene, mindestens 0,3 m<sup>2</sup> große, glattwandige Luftzuführungsschläuche mit einer unbebauten Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> Größe verbunden werden. Die Luftzuführungsschläuche 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 auch für Luftschächte.

#### § 43

##### Niveau der Räume

(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 50 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

(2) Das Fußbodenniveau von anderen Aufenthaltsräumen, mit Ausnahme jener von Gaststätten u.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 u.dgl.

sind in jeder Tiefenlage zulässig, wenn eine entsprechende Sicherung gegen das Eindringen von Grundwasser und eine wirksame Durchlüftung vorgesehen werden.

(3) Bei Gebäuden in Hanglage, in denen 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. wenn das Gelände entlang der Außenwände von Wohnräumen oder ihren Nebenräumen nicht waagrecht verläuft, muß das Fußbodenniveau solcher Räume mindestens 15 cm über dem an diese Räume angrenzenden verglichenen Gelände liegen;
2. wenn Außenwände mit Hauptfenstern einem Hang zugekehrt sind, 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 Fenster kann der direkte Anschluß der Außenwand eines Aufenthaltsraumes an ansteigendes Gelände bewilligt werden, wenn die Außenwand gegen Feuchtigkeit entsprechend geschützt wird; die Errichtung einer weiteren, entsprechend starken, massiven Wand mit dazwischenliegendem Luftisolierraum und einer Entwässerung des Erdreiches unterhalb des Fußbodens unmittelbar an der Außenwand kann vorgeschrieben werden;
3. wenn die Wände von Aufenthaltsräumen an unmittelbar lüftbare und mindestens 1 m breite Kellerräume oder andere Räume unter der Erdgleiche angrenzen.



(4) Das Fußbodenniveau aller Aufenthaltsräume muß mindestens 50 cm über dem höchsten örtlichen Grundwasserspiegel 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.

#### § 44

##### Raumhöhe

(1) Die lichte Raumhöhe muß mindestens betragen:

1. in Arbeitsräumen - ausgenommen Büro-, Ordinations- und Atelierräume - 3 m;
2. in anderen Aufenthaltsräumen 2,60 m;
3. in Räumen anderer Art 2,10 m.

(2) Wohnräume im Dachgeschoß müssen mindestens über der halben Fußbodenfläche eine lichte Höhe von wenigstens 2,40 m und an der niedrigsten Stelle wenigstens eine solche von 1.50 m haben.

#### § 45

##### Wohnraumgröße und Besonnung

(1) Wohnungen müssen einschließlich der Nebenräume mindestens 60 m<sup>2</sup> baulich in sich geschlossener Nutzfläche aufweisen und

mindestens zwei Aufenthaltsräume enthalten. Wohnräume - ausgenommen Küchen - müssen eine Nutzfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

(2) Wohnungen für Einzelpersonen müssen eine Nutzfläche von mindestens 35 m<sup>2</sup> aufweisen und einen Wohnraum mit einer Nutzfläche von mindestens 18 m<sup>2</sup> enthalten.

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

(4) Wohnungen sollen eine ausreichende Besonnung haben.

(5) In Wohnungen mit nicht mehr als zwei Aufenthaltsräumen soll wenigstens ein Aufenthaltsraum, in größeren Wohnungen sollen wenigstens zwei Aufenthaltsräume nach Süden gerichtet sein; wenigstens einer dieser Räume soll ein Mindestausmaß von 16 m<sup>2</sup> haben.

(6) Die Abs. 1 bis 3 gelten nicht für Beherbergungsstätten, Heime u.dgl.

#### § 46

##### Türen

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

(2) Hauseingangstüren müssen nach außen aufschlagen, im Lichten mindestens die Breite der Hauptstiegen haben und mindestens 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 mindestens 1.94 m hoch sein.

(4) Türen von Aufenthaltsräumen müssen im Lichten mindestens 80 cm breit und mindestens 1.94 m hoch, Türen von Nebenräumen (Aborten, Badezimmern u.dgl.) mindestens 60 cm breit und mindestens 1.94 m hoch sein.

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

#### § 47

##### Fenster, Belichtung und Belüftung der Räume

(1) Hauptfenster müssen in der Architekturlichte gemessen eine Fensterfläche von mindestens  $1/10$ , bei Raumtiefen über 5 m mindestens  $1/8$  der Fußbodenfläche aufweisen.

(2) Bei Hauptfenstern muß der freie Lichteinfall auf die gemäß Abs.1 erforderliche Fensterfläche unter  $45^\circ$  gesichert sein. Die Belichtung ist bei einer seitlichen Abweichung des Lichteinfalles noch gesichert, wenn bei einer Abweichung 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 Wohn-

raum 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 sichergestellten 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 § 53 sinngemäß.

(6) Fenster müssen ohne Gefahr für die Sicherheit von Personen 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.

§ 48

Waschküchen und Abstellräume

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

(2) Für Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen sind Waschküchen und mangels mechanischer Trocknungsanlagen Trockenräume in einer Zahl und Größe vorzusehen, die der Wohnungsanzahl entspricht.

(3) Für jedes Wohnhaus mit mehr als zwei Wohnungen sind entsprechende Abstellräume für Kinderwagen, Krankenfahrstühle und Fahrräder vorzusehen, deren Ausmaß wenigstens  $1/50$  der Wohnfläche betragen soll.

§ 49

Brennstofflager

(1) Für jede Wohnung in einem Gebäude ist ein Brennstofflagerraum vorzusehen, wenn die Art der Beheizung die Lagerung von Brennstoffen erforderlich macht.

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

§ 50

Rauchfänge und Abgasfänge

- (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 Baulichkeiten, deren Errichtung oder Veränderung gemäß § 92 Abs.1 Z.1, 2, <sup>n.</sup>4 und ~~9~~ bewilligt wurde, die Zugverhältnisse von Rauchfängen oder Abgasfängen eines Nachbargebäudes beeinträchtigt, hat der Bewilligungswerber die bestandenen Zugverhältnisse auf seine Kosten wiederherzustellen.
- (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 Leitungsschlitze dürfen die Dichte und Festigkeit der Wangen nicht beeinträchtigen und nur durch Verbreiterung einer Fuge durch gleichmäßiges, seichtes Abschlagen der Ziegelkanten hergestellt werden. Lotrechte Leitungsschlitze in Wangen sind nicht zulässig.

(6) Rauchfänge und Abgasfänge müssen, sofern nicht für andere Baustoffe eine Verordnung gemäß § 91 gilt, mindestens 12 cm dick, aus gebrannten Mauerziegeln in regelmäßigem Verband mit vollen Fugen gemauert und betriebsdicht sein. Im unmittelbaren Bereich von brennbaren 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. Der Durchmesser des runden Querschnittes muß 14, 16 oder 20 cm und die Seiten des quadratischen oder rechteckigen Querschnittes müssen 14 oder 20 cm betragen. Größere Querschnitte sind mit Rücksicht auf die Art und die gesamte Heizleistung der anzuschließenden Feuerstätten, die Temperatur der Verbrennungsgase und die wirksame Höhe des Rauchfanges zu bemessen. Bei rechteckigen Querschnitten darf das Verhältnis der Seiten zueinander 2:3 nicht unterschreiten.

(8) An einen Rauchfang mit einem runden Querschnitt von 14 cm oder einen quadratischen Querschnitt von 14 mal 14 cm dürfen Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe mit einer gesamten Heizleistung von höchstens 15.000 Wärmeeinheiten pro Stunde oder Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe mit einem gesamten Anschlußwert von höchstens 50.000 Wärmeeinheiten pro Stunde angeschlossen werden; die maximalen Heizleistungen betragen bei einem runden Querschnitt von 16 cm oder einem rechteckigen Querschnitt von 14 mal 20 cm 25.000 Wärmeeinheiten pro Stunde von festen und flüssigen Brennstoffen und 90.000 Wärmeeinheiten pro Stunde von gasförmigen Brennstoffen, sowie schließlich bei einem runden Querschnitt von 20 cm oder einem quadratischen Querschnitt von 20 x 20 cm 40.000 Wärmeeinheiten pro Stunde von festen und flüssigen Brennstoffen und 125.000 Wärmeeinheiten pro Stunde von gasförmigen Brennstoffen.



(9) In Rauchfänge und Abgasfänge dürfen nur die Verbrennungsgase aus Feuerstätten desselben Geschoßes und derselben Wohn- oder Betriebseinheit eingeleitet werden. Die Ableitung von Verbrennungsgasen gasförmiger Brennstoffe aus Feuerstätten verschiedener Geschoße oder verschiedener Wohn- oder Betriebseinheiten in denselben Abgasfang (Abgassammler) ist zu bewilligen, wenn Verschußklappen gemäß § 52 Abs.9 vorhanden sind und für den Abgassammler eine Verordnung gemäß § 91 gilt.

(10) Rauchfänge und Abgasfänge müssen im Bereich des oberen Endes und nicht tiefer als 25 cm über dem unteren Ende Reinigungsöffnungen (Kehr- und Putzöffnungen) aufweisen, die mit nicht brennbaren, dichten und versperrbaren doppelten Türen ausgestattet sind. Jede Reinigungsöffnung muß mindestens so breit sein wie die Schmalseite bzw. der Durchmesser des Rauchfanges oder des 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. Kehr- und Putzöffnungen müssen außerhalb versperrter Keller- oder Bodenabteile und außerhalb von Garagen und Räumen zur Erzeugung, Lagerung oder Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe, bei Wohnungen nach Möglichkeit in Nebenräumen sowie mindestens 15 cm über dem Fußboden liegen. In ausgebauten und beheizbaren Dachbodenräumen ist die Kehröffnung im Spitzboden mindestens 70 cm über dem Fußboden anzu-

bringen; läßt sich die Reinigung der Rauchfänge vom Spitzboden aus nicht durchführen, hat die Kehrung von der Dachfläche über einen gesicherten Zugang, der nicht durch Dachgeschoßeinbauten führen darf, zu erfolgen; ist die Kehrung durch die Ausmündung möglich, kann die Kehröffnung entfallen.

(11) Rauchfänge mit einer lichten Querschnittsfläche von mehr als 0,2 m<sup>2</sup> müssen am unteren Ende eine Einstiegsöffnung haben, die mit einer nicht brennbaren, dichten, versperrbaren 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.

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

#### § 51

##### Verbindungsstücke von Abgasleitungen

(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 Ein-

mündung 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 gasbeheizten 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 Verlauf des Rauchfanges mindestens 60 cm über der höchstgelegenen Einmündung für die Rauchgase fester oder flüssiger Brennstoffe eingemündet werden.

## § 52

### Heizung und Feuerstätten

(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 Be-

heizbarkeit ausgenommen ist, muß einen Rauchfanganschluß haben. Hievon kann abgesehen 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 Anzahl 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. Feuerstätten, deren Oberflächentemperatur  $150^{\circ}$  C übersteigt, von brennbaren Bauteilen in waagrechter Richtung an allen Seiten mindestens 50 cm und in lotrechter Richtung, von der Feuerstätte 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  $150^{\circ}$  C nicht übersteigt, von brennbaren Bauteilen in waagrechter Richtung 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 10 cm in waagrechter und von 20 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 von Personen und Sachen 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. Hievon ist abzusehen, wenn aus Gründen des Feuerschutzes, der Sicherheit und der Gesundheit von Personen sowie mit Rücksicht auf die Größe, die Heizleistung und die Lage der Feuerstätte keine Bedenken bestehen.

(6) Die Verbrennungsgase, die in Feuerstätten entstehen, sind unmittelbar durch Rauchgas- oder Abgasanlagen so ins Freie zu leiten, daß weder Feuergefahr noch Gefahr für Personen und Sachen entstehen. 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 von Personen nicht gefährdet wird.

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

(8) Zur Wahrung der Sicherheit von Personen und Sachen 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  $1/4$  ihres Querschnittes, mindestens aber 25 cm<sup>2</sup> beträgt und eine ausreichende Zugwirkung gewährleistet ist. Bei Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe können Verschlussklappen unmittelbar nach der Gasfeuerstätte eingebaut werden, wenn sich diese Klappen bei Inbetriebnahme selbsttätig öffnen; bei Einmündung in Abgassammler (§ 50 Abs.9 2.Satz) und in den Fällen des § 51 Abs.3 muß jede Gasfeuerstätte mit einer solchen Verschlussklappe ausgestattet sein.

### § 53

#### Luft- und Dunstleitungen

(1) Luftleitungen sind aus nicht brennbaren Baustoffen betriebsdicht herzustellen und erforderlichenfalls 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 ihre Stellung muß von außen erkennbar sein. Diese Bestimmung gilt auch für Luftleitungen durch die oberste Decke, doch muß sich die Sperrvorrichtung im Brandfall selbsttätig schließen.
- (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. § 50 Abs.3 gilt sinngemäß.

#### § 54

##### Müllabwurfschächte und -sammelräume

- (1) Müllabwurfschächte dürfen bei ihrem Betrieb keine Belästigung durch Lärm, Staub und Geruch verursachen. Die Schächte müssen feuerbeständig und über Dach lüftbar, 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 Einwurfsöffnungen müssen in Stiegenhäusern oder Gängen liegen und versperrbar sein.

(2) Die Auffanggefäße 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 direkt ins Freie führenden Ausgang sowie abwaschbare Wände und einen abwaschbaren Fußboden aufweisen. Im Fußboden ist ein Wasserablauf mit Geruchsverschluß anzuordnen. Für die erste Löschhilfe ist entsprechend der Größe des Müllsammelraumes vorzusorgen.

### § 55

#### Badezimmer und Aborte

(1) Innerhalb jeder Wohnung müssen ein Badezimmer und ein Abort voneinander getrennt vorhanden sein; bei Wohnungen für Einzelpersonen (§ 45 Abs.2) kann die Abortanlage im Badezimmer untergebracht sein. Aborte dürfen von Wohnräumen nicht direkt zugänglich sein.

(2) Bei Büro- und Geschäftsräumen ist eine nach ihrer Art und Größe ausreichende Anzahl von Aborten und bei Bedarf auch von Pißanlagen im selben Geschoß, nach Möglichkeit im Raumverband einzubauen. Aborte und Pißanlagen sind von Aufenthaltsräumen und Gängen durch gesondert lüftbare Vorräume zu trennen und dürfen keinen Einblick von außen erlauben.

(3) Aborte müssen im Lichten mindestens 90 cm breit und mindestens 1.25 m, bei nach innen aufschlagender Tür mindestens 1.50 m lang sein.

(4) Abort und Pißmuschel sowie Pißstände müssen eine Wasser-



spülung und beim Ablauf einen Geruchsverschluß aufweisen. Von diesen Erfordernissen kann in besonderen Fällen mit Rücksicht auf die Lage des Gebäudes abgesehen werden.

(5) Badezimmer, Aborte und PiSanlagen müssen ins Freie entlüftet werden; hierfür genügen auch Fenster oder Lüftungsschläuche (§ 53 Abs.4) in Luftschächte (§ 42 Abs.4).

(6) Werden Aborte und ihre Vorräume durch Fenster belüftet, muß deren Fläche mindestens  $1/5$  der Fußbodenfläche betragen. Erfolgt die Entlüftung durch Fenster gegen Luftschächte, gelten für diese die Vorschriften des § 42 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 mal 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 Schlauches mindestens 625cm<sup>2</sup> beträgt.

§ 56

Abwässerbeseitigung

- (1) Für jedes Gebäude ist Vorsorge zur Beseitigung der Abwässer (Niederschlags-, 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, wasserdichte Rinnen zu verwenden.
- (3) Von Dächern abgeleitete Niederschlagswässer 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 vorgesehen werden.
- (4) In Gemeinden, in denen zur Beseitigung der Abwässer öffentliche Kanäle bestehen, 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 50 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 in entsprechende öffentliche Kanäle oder durch flüssigkeitsdichte Rinnen in Jauche-

gruben 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, jederzeit zugängliche Reinigungsöffnungen aufweisen.

(6) Kläranlagen, Senk- und Jauchegruben müssen außerhalb der Gebäude und leicht zugänglich angelegt und entsprechend entlüftet werden. Die Wände dieser Gruben haben vom Fundament und sonstigen Mauern der Gebäude einen Mindestabstand von 20 cm aufzuweisen. Für den Abstand von Brunnen gelten die Bestimmungen des § 57 Abs.2. Die Sohle und die Wände müssen flüssigkeitsdicht sein. Kläranlagen, Senk- und Jauchegruben müssen dauernd tragfähig und dicht abgedeckt sein und sind mit den erforderlichen Einstiegsöffnungen zu versehen; Einstiegsöffnungen sind rund mit einem lichten Durchmesser von mindestens 60 cm auszuführen und mit einem den Verkehrslasten entsprechenden massiven Deckel dicht 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 Aufenthaltsräumen oder von Verkehrsflächen mindestens 5 m beträgt und eine Belästigung nicht zu befürchten ist.

(8) Düngerstätten, Jauchegruben, Senkgruben, Kläranlagen,

Sickergruben, Kanäle und offene Gerinne müssen unter Berücksichtigung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse entsprechend weit, mindestens aber 10 m, von Quellfassungen oder Brunnen entfernt sein.

## § 57

### Wasserversorgung

(1) Jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muß mit einwandfreiem Trinkwasser versorgt sein. In jedem an eine öffentliche oder eigene Wasserversorgungsanlage angeschlossenen Gebäude ist in jeder Wohnung und außerdem im Keller oder Erdgeschoß eine Wasserentnahmestelle einzurichten; in allen anderen Fällen muß die Trinkwasserentnahmestelle auf eigenem Grund liegen oder die Berechtigung ihrer Benützung in den öffentlichen Büchern ausgewiesen sein 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 Gelände wasserdicht auszuführen, 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. Einstiegsöffnungen sind rund, mit einem lichten Durchmesser von mindestens 60 cm und wasserdicht auszuführen sowie mit einem verschließbaren Deckel tragfähig abzuschließen. Erfolgt die Abdeckung über dem Gelände, ist der Brunnenschacht mindestens 30 cm über das Gelände hoch

zu führen; erfolgt sie unter dem Gelände, muß sie mindestens 50 cm unter dem Gelände liegen und mit einem 30 cm dicken Lehmschlag sowie einer Kiesschicht überlagert werden. Brunnen-schächte, 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 Grundwasserverhältnisse entsprechend weit, mindestens aber in eine Entfernung von 10 m, vom Brunnen abzuleiten. Brunnen-schächte sind durch flüssigkeitsdichte Rohre, die unmittelbar unter dem Abschlußdeckel beginnen und mindestens 30 cm über das Gelände 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 Gelände 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.

§ 58

Leitungen und Gasmesser

- (1) Versorgungsleitungen sind so zu verlegen, daß eine nachteilige Beeinflussung anderer Leitungen 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 Personen dienen.

§ 59

Erdung

In Baulichkeiten, die mit elektrischem Strom versorgt werden, sind die anderen gesetzlichen Vorschriften entsprechenden, den Bodenverhältnissen angepaßten Erdungsanlagen (Fundaments-, Band-, Oberflächen-, Platten- oder Tiefenerder, Erdungsnetze) vorzusehen.

§ 60

Blitzschutzanlagen

Baulichkeiten 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 Personenanzahl dienen.

§ 61

Aufzüge und Rolltreppen

- (1) Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen sind je nach ihrem Verwendungszweck mit einem oder mehreren Personenaufzügen auszustatten. Lastenaufzüge sind bei Bedarf unabhängig von der Anzahl der Geschoße einzubauen.
- (2) Aufzugsschächte dürfen nur dann neben Wohnräumen liegen, wenn für einen ausreichenden Schallschutz vorgesorgt ist.
- (3) Für den Einbau, die Funktionsweise, den Betrieb und die Prüfung von Aufzügen und Rolltreppen gelten die besonderen gesetzlichen Bestimmungen.

2. Unterabschnitt Sondervorschriften für  
bestimmte Baulichkeiten

§ 62

Abgrenzung der Sondervorschriften

- (1) Für Einfamilienhäuser, Kleinwohnhäuser, Holzbauten, Hochhäuser, Bauten für größere Menschenansammlungen, Büro- und Geschäftsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsbauten, Werbeanlagen und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des 1. Unterabschnittes, soweit nicht Sondervorschriften getroffen sind.
- (2) Für Baulichkeiten, die nach Größe, Lage und Verwendungszweck erhöhten Anforderungen nach Festigkeit, Feuer- schutz, Sicherheit und Gesundheit entsprechen müssen oder die Belästigungen der Nachbarn erwarten lassen, welche das

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

§ 63

Baulichkeiten im Grünland, Baulichkeiten  
vorübergehenden Bestandes, Kleinbauten

(1) Für Baulichkeiten im Grünland und für die in den §§ 101 und 102 genannten Baulichkeiten können im Einzelfall, wenn keine Sonderbestimmungen gelten, Ausnahmen von den Vorschriften des 1. Unterabschnittes bewilligt werden, wenn vom Standpunkt des Feuerschutzes sowie der Sicherheit und der Gesundheit von Personen keine Bedenken bestehen. Durch solche Ausnahmen dürfen die Rechte der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.

(2) Zur Erhaltung von künstlerisch wertvollen Baulichkeiten sowie bei Erneuerung von Ortskernen und Altstadtgebieten kann von den Vorschriften des 1. Unterabschnittes abgesehen werden, sofern vom Standpunkt der Sicherheit von Personen und Sachen keine Bedenken bestehen.



§ 64

Einfamilienhäuser

Für Einfamilienhäuser gelten folgende Bauerleichterungen:

1. die Stiege muß nicht in einem Stiegenhaus untergebracht sein;
2. Weichholzstiegen ohne verputzter oder feuerhemmend verkleideter Untersicht und ohne Belag der Trittstufen dürfen Verwendung finden;
3. Hauseingangstüren müssen nicht nach außen aufschlagen;
4. ein hölzerner Dachstuhl darf auch mit einer Holzdecke verbunden werden, wenn die nötigen Vorkehrungen gegen das Übergreifen eines Dachstuhlbrandes auf die Decke getroffen werden;
5. unter und über Aborten dürfen Holzdecken eingezogen werden, wenn die untere Decke gegen das Eindringen von Feuchtigkeit geschützt wird;
6. im Dachgeschoß genügt eine feuerhemmende Trennung von Aufenthaltsräumen einschließlich ihrer Zugänge vom übrigen Dachbodenraum und von der Dachkonstruktion;
7. bei Wohnräumen genügt in Vollgeschoßen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.50 m; bei schrägen Decken muß die vergleichene Raumhöhe mindestens 2.50 m betragen, wobei die lichte Raumhöhe an keiner Stelle 2 m unterschreiten darf;
8. bei Hauptstiegen genügt eine Durchgangsbreite von 1 m und eine Durchgangshöhe von 2 m. Bei Nebentiegen in das

Keller- oder in das Dachgeschoß genügt eine Durchgangsbreite von 90 cm. Die Stufenbreite von Hauptstiegen muß mindestens 24 cm, die Stufenhöhe darf höchstens 20 cm betragen.

§ 65

Kleinwohnhäuser .

Für Kleinwohnhäuser genügt bei Hauptstiegen eine Durchgangsbreite von 1m, wenn die anschließenden Podeste mindestens 1.20 m breit sind, und eine Durchgangshöhe von 2 m. Bei Nebentiegen in das Keller- oder in das Dachgeschoß genügt eine Durchgangsbreite von 90 cm.

§ 66

Holzbauten

(1) Außenwände und Decken von Wohn- und Betriebsgebäuden dürfen - unbeschadet der §§ 31 und 37 - bei offener Bebauung oder freier Anordnung der Gebäude sowie in Industriegebieten und im Grünland aus Holz sein, wenn

1. sie von anderen Gebäuden mindestens 10 m entfernt sind;
2. die Wohngebäude mindestens 5 m und die Betriebsgebäude mindestens 10 m von den Nachbargrundgrenzen entfernt sind;
3. sie nicht mehr als ein in Holz ausgeführtes Vollgeschoß umfassen;
4. sie einschließlich einer zusätzlichen Isolierung einen

- entsprechenden Wärme- und Schallschutz bieten, das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern und den Witterungseinflüssen genügend Widerstand bieten und
5. sie trotz der örtlichen Lage oder des Verwendungszweckes keine erhöhte Feuergefahr hervorrufen.
- (2) Innenwände dürfen aus Holz sein, wenn sie hinsichtlich der Festigkeit und des Schallschutzes entsprechen. Dies gilt nicht für Räume, in denen besondere Feuchtigkeit entsteht.
- (3) Die Außenseiten von Rauchfängen müssen verputzt und im Bereich von brennbaren Bauteilen mit einer wärmedämmenden und feuerbeständigen Fugendeckung ausgestattet sein.
- (4) Bretterwände dürfen als Außenwände nur für ebenerdige Bauten von untergeordneter Bedeutung verwendet werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## § 67

### Hochhäuser

- (1) Hochhäuser müssen so gebaut sein, daß mit Rücksicht auf die Lage und die Verkehrsverhältnisse eine rasche und wirksame Feuerbekämpfung möglich ist.
- (2) Der Anbau eines Hochhauses an ein niedrigeres Gebäude oder eines niedrigeren Gebäudes an ein Hochhaus ist nur zulässig, wenn die an der angrenzenden Außenwand des Hochhauses gelegenen Räume durch einen Brand des niedrigeren Gebäudes nicht gefährdet werden können.

(3) Für Hochhäuser, die vorwiegend Büro- und Geschäftszwecken dienen, und für Räume in Hochhäusern, die für größere Ansammlungen von Personen bestimmt sind, gelten auch die Bestimmungen der §§ 76 bis 82.

## § 68

### Konstruktion der Hochhäuser

(1) Die Außenwände von Hochhäusern müssen feuerbeständig sein und ab einer Höhe von 25 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 müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen, soweit sie nicht feuerbeständig auszuführen sind. Die Wände von Hauptgängen dürfen keine Einbauten oder Verkleidungen aus brennbaren Stoffen erhalten.

(4) 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 Hauptgängen Durchbrüche erhalten.

§ 69

Stiegen und Gänge in Hochhäusern

(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 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

1. dieses ein selbständiger in sich geschlossener und feuerbeständiger Baukörper ist;
2. seine Umfassungswände außer den Zugängen nur Öffnungen ins Freie haben und
3. dieses 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.

(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 Querschnitt der Rauchabzugsklappe von mindestens  $1/10$  der Grundfläche des Stiegenhauses, keinesfalls von weniger als  $1 \text{ m}^2$  vorzusehen. Diese Vorrichtung muß vom vorletzten Geschoß und vom Erdgeschoß geöffnet werden können.

(5) Das Stiegenhaus muß gegen jedes Geschoß durch feuerhemmende, nicht versperrbare, von beiden Seiten zu öffnende 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 selbstschließenden, feuerbeständigen Türen verbunden werden.

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

1. in Wohnhochhäusern  $1.20 \text{ m}$ ;
2. in anderen Hochhäusern  
für 1 bis 150 Personen  $1.50 \text{ m}$  und

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.

## § 70

### Strom- und Wasserversorgung sowie Beheizung von Hochhäusern

- (1) Zur künstlichen Beleuchtung von Hauptgängen, Stiegen, Ausgängen, Heiz- und Kellerräumen sowie zum Betrieb der Rauchabzugsvorrichtung (§ 69 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 Ölfüllungen sind vom Gebäude feuerbeständig zu trennen und dürfen nur einen Zugang von außen haben.
- (3) 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.

(4) Im Keller und in jedem Vollgeschoß sind allgemein zugängliche Wasserentnahmestellen auf den Gängen anzubringen.

(5) Hochhäuser sind mit einer Zentralheizung oder einer elektrischen Heizung auszustatten. In jeder Wohnung muß mindestens ein Aufenthaltsraum einen Rauchfanganschluß haben. In einem Stockwerk dürfen 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.

(6) Heizräume und Brennstofflager für Zentralheizungen müssen gegen die übrigen Gebäudeteile feuerbeständig abgeschlossen und mit eigenen Zu- und Abluftschächten ausgestattet sein. Heizräume müssen mindestens einen unmittelbar ins Freie führenden Ausstieg aufweisen.

## § 71

### Aufzüge in Hochhäusern

(1) In jedes Hochhaus sind mindestens zwei Personenaufzüge in getrennten Schächten einzubauen. Ist das Hochhaus in Brandabschnitte unterteilt, 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 Voll-



geschoßes höher als 30 m über dem verglichenen Gelände, muß für je angefangene 21 m darüber hinaus 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 m mal 2.10 m haben.

(3) Umlaufaufzüge und Rolltreppen sind in Wohnhochhäusern nicht zulässig.

## § 72

### Feuerschutzmaßnahmen in Hochhäusern

(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 u.dgl.) in ausreichender Menge vorzusehen. Feuermeldeanlagen sind insbesondere in Waren- und Bürohäusern einzurichten.

§ 73

Sonstige Sondervorschriften für Hochhäuser

- (1) Hochhäuser müssen mit Blitzschutzanlagen ausgestattet sein und dürfen nur eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk und Fernsehen haben.
- (2) Fensterbrüstungen müssen feuerbeständig und mindestens 95 cm hoch sein.
- (3) Fenstertüren dürfen nur bei Loggien mit mindestens 60 cm Tiefe verwendet werden.
- (4) 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.
- (5) In jeder Wohnung muß ein Abstellraum und für jede Wohnung ein im Keller oder außerhalb des Gebäudes gelegener Lager-  
raum mit einer im Verhältnis zur Wohnfläche ausreichenden Größe vorhanden sein.

§ 74

Bauten für größere Menschenansammlungen

- (1) Räume, welche für größere Ansammlungen von Personen bestimmt sind, dürfen in Gebäuden, in denen feuergefährliche, explosive oder gesundheitsschädliche Stoffe erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden, sowie im Gefährdungsbereich solcher Baulichkeiten nicht errichtet werden.

(2) Die lichte Höhe dieser Räume 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 jedoch mindestens 3 m betragen.

(3) Die höchstzulässige Personenanzahl (Fassungsraum) ist festzusetzen und deutlich an geeigneten Stellen anzuschreiben.

#### § 75

#### Stiegen und Gänge in Bauten für größere Menschenansammlungen

(1) Wände und Stiegen müssen feuerbeständig sein. Stufen müssen auf einer eigenen Tragkonstruktion aufliegen. Hauptgänge müssen feuerbeständig ausgeführt sein und auf kürzestem Weg ins Freie führen.

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

(3) Die Durchgangsbreite von Hauptstiegen und Hauptgängen muß für 1 bis 120 Personen mindestens 1.20 m, für je weitere 1 bis 60 Personen zusätzlich 60 cm betragen.

(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 anzuordnen. 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, dürfen innerhalb des Raumes, der für größere Ansammlungen von Personen bestimmt ist, errichtet werden.

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

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

(8) Bei Räumen, die für Ansammlungen von mehr als 240 Personen bestimmt sind, müssen Hauptstiegen und Hauptgänge für die Besucher von jenen für die Bewohner oder Benützer anlagefremder Gebäudeteile getrennt sein. Hievon kann abgesehen werden, wenn wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse vom Standpunkt der Sicherheit von Personen keine Bedenken bestehen.

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

(10) Einzelstufen im Freien sind vor Türen von Hauptgängen nur zulässig, wenn die Stufenkante mindestens 45 cm von der Türschwelle entfernt ist. 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.

(11) Die Vorschriften über Hauptgänge gelten auch für jene Gänge und Verkehrswege, die den Zu- und Abgang bilden, wie auch innerhalb der Anlage für jene Gänge, welche einzelne Räume oder deren Teile mit den Eingängen und den Ausgängen verbinden, selbst wenn sie keinen eigenen Baukörper bilden.

#### § 76

##### Ausgänge und Türen in Bauten für größere Menschenansammlungen

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

(2) Die Ausgänge müssen bei einem Fassungsraum von nicht mehr als 1.000 Personen an mindestens einer, von 1.001 bis 2.000 Personen an mindestens zwei, von mehr als 2.000 Personen an mindestens drei mit Verkehrsflächen in Verbindung stehenden Gebäudefronten liegen.

(3) Bei Ausgängen auf öffentliche Verkehrsflächen muß eine Staufläche 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 Per-

sonen mindestens 2 m betragen und ist für je weitere 1 bis 100 Personen um 40 cm zu vergrößern. Die Breite der Staufläche muß mindestens das Doppelte sämtlicher Ausgangsbreiten, jedenfalls aber mindestens 10 m betragen. Hievon kann abgesehen werden, wenn dies aus Gründen der Sicherheit von Personen und der örtlichen Verhältnisse vertretbar ist.

(4) Türen und andere Abschlüsse (Abs.8) 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 hineinragen.

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

(6) Glasfüllungen in Türflügeln müssen vom Fußboden bis auf die Höhe von 1.25 m gegen Eindrücken gesichert sein. Türen, die ganz aus Glas bestehen, müssen außerdem deutlich gekennzeichnet sein.

(7) Die Ausgänge sind oberhalb der Türen in mindestens 2.10 m Höhe über dem Fußboden mit einer Notbeleuchtung auszustatten. Die Bezeichnung als Ausgang muß in der Fluchtrichtung deutlich lesbar sein.

(8) Andere Abschlüsse (Rollbalken, Gitter, Kipptore u.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.

§ 77

Höfe in Bauten für größere Menschenansammlungen

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. Solche Höfe müssen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche durch Durchgänge oder Durchfahrten verbunden sein. Durchgänge müssen mindestens 2.50 m breit, Durchfahrten mindestens 3 m breit und mindestens 3.50 m hoch sein.

§ 78

Beleuchtung, Lüftung und Beheizung von Bauten  
für größere Menschenansammlungen

(1) Die Räume dürfen nur elektrisch beleuchtet werden; bei einem 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. Stufen von Podien, Galerien, Tribünen u.dgl. müssen eine eingebaute Notbeleuchtung aufweisen. In Räumen für weniger als 120 Personen genügt die Bereithaltung von Taschenlampen an Stelle einer festen Notbeleuchtung.

(2) Beleuchtungskörper sind so zu sichern, daß eine Gefähr-

dung 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, geräuscharme, mechanische Lüftungs- oder Klimaanlage vorzuschreiben, die eine Lufterneuerung von mindestens 20 m<sup>3</sup> pro Person und Stunde gewährleistet.

(4) Die Räume müssen mit einer Heizanlage, die keine Brennstofflagerung in denselben erfordert, ausgestattet sein.

(5) Öfen und Heizkörper sind in ausreichender Entfernung von brennbaren Bauteilen oder Gegenständen so aufzustellen, daß eine Gefährdung von Personen und Sachen ausgeschlossen ist und die Verkehrswege nicht verschmälert werden.

#### § 79

##### Abortanlagen in Bauten für größere Menschenansammlungen

(1) Abortanlagen sind nach Geschlechtern getrennt einzurichten. Für je 50 Frauen und je 100 Männer muß mindestens eine Abortzelle 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 gesonderte Abort-



anlagen für Betriebsangehörige einzurichten.

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

### § 80

#### Kleiderablagen in Bauten für größere Menschenansammlungen

(1) Unter Bedachtnahme auf den Fassungsraum und den Verwendungszweck sind Kleiderablagen einzurichten.

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

(3) Umkleideräume für Betriebsangehörige sind gut lüftbar und heizbar einzurichten und mit Waschgelegenheiten auszustatten. Die Ausgänge aus diesen Räumen müssen ins Freie, auf Gänge oder in Warteräume führen.

### § 81

#### Feuerschutzmaßnahmen in Bauten für größere Menschenansammlungen

(1) Wand- und Deckenverkleidungen müssen einschließlich ihrer Befestigung schwer brennbar oder gegen Entflammen imprägniert sein; Werkstoffe, durch die die Sicherheit oder Gesundheit von Personen gefährdet werden können, dürfen nicht verwendet werden.

(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 u.dgl.) in ausreichender Menge vorzusehen.

(3) Im Hinblick auf die Größe und den Verwendungszweck ist allenfalls aus Gründen der Sicherheit von Personen an der obersten Stelle des Stiegenhauses eine Rauchabzugsklappe anzuordnen; diese muß vom Erdgeschoß und vom vorletzten Geschoß geöffnet werden können.

## § 82

### Sitz- und Stehplätze in Bauten für größere Menschenansammlungen

(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 Personen, müssen sie gegeneinander unverrückbar und am Boden befestigt sein. Die freie Durchgangsbreite zwischen den 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 Personen 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 Personen hintereinander stehen, genügt für beide eine Stufenbreite von 70 cm. Im Hinblick auf die vorgesehene Personenanzahl, die Lage und den Verwendungszweck ist allenfalls die Unterteilung stufenförmiger Stehplatzanlagen durch Stufengänge und die Abbringung von Schutz- oder Drängegeländer vorzusehen.

### § 83

#### Sonderfälle von Bauten für größere Menschenansammlungen

(1) Bei Anlagen im Freien, fliegenden Bauten und außerhalb ihrer Zweckbestimmung auch für größere Ansammlungen von Personen verwendeten Räumen kann mit Rücksicht auf die örtliche Lage und den Verwendungszweck von den Bestimmungen der §§ 74 bis 82 abgesehen werden, wenn vom Standpunkt des Feuerschutzes sowie der Sicherheit von Personen und Sachen keine Bedenken bestehen.

(2) Bei Bauten für den öffentlichen Gottesdienst sind die Bestimmungen der §§ 78, Abs.1, 3 und 4, 79, 80, 81 Abs.2 und 82 Abs.2 und 3 nicht anzuwenden. Als Notbeleuchtung genügen Kerzen, die in Windleuchten bei den Eingangstüren angebracht sind.

§ 84

**Büro- und Geschäftsgebäude**

Büro- und Geschäftsgebäude, die infolge ihrer Größe und ihres Verwendungszweckes für größere Ansammlungen von Personen bestimmt sind, müssen den Bestimmungen der §§ 74 bis 82 entsprechen, wenn sie Hochhäuser sind, außerdem den Vorschriften der §§ 67 bis 73.

§ 85

**Landwirtschaftliche Betriebsbauten**

Außenwände von landwirtschaftlichen Betriebsbauten, die an andere Gebäude angebaut sind, müssen an diesen Gebäudefronten als äußere Brandwände ausgeführt werden. Im Hinblick auf die Lage und den Verwendungszweck von nahegelegenen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden ist aus Gründen des Feuerschutzes ein Abstand von mindestens 10 m von solchen Gebäuden einzuhalten oder die Außenwände sind feuerbeständig auszugestalten. Vom Erfordernis der Unterteilung in Brandabschnitte kann abgesehen werden, wenn solche die zweckbestimmte Verwendung erschweren und vom Standpunkt des Feuerschutzes keine Bedenken bestehen.

§ 86

**Stallungen**

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

- (2) Stallgebäude dürfen aus Holz gebaut sein, wenn sie von anderen Gebäuden und den Nachbargrundgrenzen mindestens 10 m entfernt oder durch Brandwände getrennt sind. Luft- und Dunstleitungen dürfen auch aus Holz angefertigt werden.
- (3) Die Decken von Stallgebäuden müssen feuerbeständig sein und entsprechenden Wärmeschutz bieten; Trandecken mit feuerbeständigem Dachbodenbelag sind zulässig, wenn die Stallgebäude von anderen Gebäuden und den Nachbargrundgrenzen mindestens 10 m entfernt oder durch Brandwände getrennt sind.
- (4) Die Errichtung von Stallungen in Wohngebäuden ist unzulässig. In anderen Gebäuden ist die Unterbringung von Stallungen zulässig, wenn dadurch keine Gefahr für die Gesundheit von Personen entsteht. Aufenthaltsräume in Stallgebäuden müssen einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben und dürfen nur für Personen eingerichtet werden, denen die Stallwartung obliegt. 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; mindestens einer davon muß unmittelbar ins Freie führen.
- (6) Die gegen Aufenthaltsräume gerichteten Wandflächen von Stallungen müssen bis zur Decke, andere Wandflächen bis zu einer Höhe von 50 cm über dem Fußboden wasserabweisend ausgestaltet sein. Stallungen - ausgenommen solche für Kaninchen und Geflügel - müssen einen flüssigkeitsdichten Fußboden aufweisen.

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

(8) Stalltüren - ausgenommen solche von Kleintierstallungen - müssen mindestens 90 cm breit und 2 m hoch sein und nach außen aufschlagen oder außenseitig verschiebbar sein.

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

(10) Almstallungen dürfen entgegen § <sup>39</sup>~~40~~ Abs.2 auch mit Holz eingedeckt werden.

## § 87

### Selchanlagen

(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, entsprechend dicken, 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 mindestens je 35 cm über die Türöffnung hinaus und auf eine Breite von mindestens 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 Selchkammern aus Metall 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 Raucherzeugung ausgestattet sein. Die Öffnungen, durch welche der Rauch in den Selchturm geleitet wird, dürfen nur seitlich und nicht am Boden angebracht werden.

## § 88

### Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und müssen so beschaffen sein, daß sie mit amtlichen Hinweisen nicht verwechselt werden können oder

von derartigen Hinweisen nicht ablenken.

§ 89

Einfriedungen

(1) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sind so auszuführen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Vorgärten 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.

(2) Von der Vorschrift des Abs. 1 ist im Hinblick auf die besondere Lage der Baulichkeit abzusehen, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 90

Abbruch von Baulichkeiten

(1) Bei Abbruch von Baulichkeiten sind auf jenen Grundflächen, die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören, die Mauern bis 50 cm unter das bestehende Niveau der Verkehrsfläche abzutragen, die Kellerdecken einzuschlagen und die Kellerräume mit einwandfreiem Material auszufüllen, das zu verdichten ist. Auch auf anderen Teilen eines Grundstückes sind Mauern abzutragen, Kellerdecken einzuschlagen und Kellerräume auszufüllen, wenn dies zur Vermeidung von Gefahren für Personen und Sachen oder zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist.



(2) Bei Abbruch von Baulichkeiten sind die Enden der Wasser- und Energieleitungen abzuschließen und abzusichern. Die Stellen, an denen abzuschließen und abzusichern ist, sind im Bescheid gemäß § 92 Abs.1 Z.7 zu bestimmen, in der Natur zu kennzeichnen und im Lageplan zu vermerken.

(3) Aufgelassene Hauskanäle und Senkgruben sind zu räumen. Hauskanäle sind an der bescheidmäßig bestimmten Stelle abzumauern, Senkgruben mit einwandfreiem Material auszufüllen.

#### Abschnitt VI

#### Feststellung der Eignung von Baustoffen u.dgl.

#### § 91

#### Zulassung

(1) Die Landesregierung kann durch Verordnung Baustoffe, Bauteile, Bauweisen und bauchemische Mittel zulassen, wenn sie den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen und die Übereinstimmung mit den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften besteht.

(2) Die Verordnung kann die Zulassung auf bestimmte Verwendungszwecke und Benützungsarten beschränken. Die Zulassung kann wegen weiterer einschlägiger Erkenntnisse der technischen Wissenschaften befristet werden.

## Abschnitt VII

### Bauverfahren

#### § 92

#### Bewilligungspflichtige Vorhaben

(1) Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde:

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

(2) Die Bewilligungspflicht besteht ohne Rücksicht darauf, für welchen Zeitraum Baulichkeiten errichtet und ob sie mit dem Boden fest verbunden werden.

(3) Bei Vorhaben gemäß Abs.1 Z.2 und 3 sind die neu bestimmten, zurückverlegten Straßenfluchtlinien nur dann einzuhalten, wenn Baulichkeiten nicht abgebrochen werden müssen.

### § 93

#### Andere bewilligungspflichtige Vorhaben

Einer Bewilligung der Baubehörde bedürfen außer den im § 92 aufgezählten Fällen:

1. die Veränderung des Niveaus eines im Bauland gelegenen Grundstückes, wenn dadurch die Bebaubarkeit beeinflusst oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
2. die Anlage und die Erweiterung 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 überwiegende Verwendung von Grundstücken im Bauland als Abstellplatz für Fahrzeuge;
4. die dauernde Verwendung von Grundstücken als Lagerplatz für Materialien aller Art, wenn das Lagergut
  - a) die Höhe von 1 m überschreitet und mehr als 10 m<sup>2</sup> oder ohne Rücksicht auf die Höhe mehr als 20 m<sup>2</sup> des Grundstückes beansprucht oder

- b) nicht zur Durchführung eines gemäß Z.1 und 2 bewilligten Vorhabens gebraucht wird.

#### § 94

##### Anzeigepflichtige Vorhaben

- (1) Vorhaben, die keiner Bewilligung gemäß §§ 92 oder 93 bedürfen und nicht dem § 95 unterliegen, sind der Baubehörde mindestens vier Wochen vor Beginn der Ausführung unter Angabe der Art der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.
- (2) Die Baubehörde hat binnen zwei Wochen nach Einlangen der Anzeige die bewilligungslose Ausführung zu untersagen, wenn das angezeigte Vorhaben einer Bewilligung bedarf, andernfalls hat sie die Bauanzeige bescheidmässig zur Kenntnis zu nehmen. Nach Ablauf von vier Wochen gilt dieser Bescheid als erlassen.

#### § 95

##### Geringfügige Vorhaben

Arbeiten zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Baulichkeiten, auf welche die Voraussetzungen des § 92 Abs.1 Z.4 nicht zutreffen, sind weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig.

#### § 96

##### Antragsbeilagen

- (1) Dem Ansuchen um die Erteilung einer Bewilligung gemäß §§ 92 oder 93 sind anzuschließen:
1. ein höchstens sechs Monate alter Grundbuchsauszug;

2. die Zustimmung des Grundeigentümers, wenn der Bewilligungswerber nicht Grundeigentümer ist;
3. a) in den Fällen des § 92 Baupläne und Beschreibungen in dreifacher Ausfertigung;  
b) in den Fällen des § 93 Lagepläne in dreifacher Ausfertigung, aus denen sich Gegenstand und Umfang des Vorhabens entnehmen lassen.

(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 unter Angabe ihrer Eigenschaft zu unterzeichnen.

## § 97

### Inhalt der Planunterlagen

(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 darzustellen und einzutragen sind:
  - 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 u.dgl.) und Leitungen (Telefon-, Energieleitungen u.dgl.) auf dem Bauplatz und den angrenzenden Grundstücken;
  - e) die Straßen- und Baufluchtlinien und
  - f) die Lage des Bauvorhabens;
2. die Grundrisse, bei Gebäuden vom Fundament und von sämtlichen Geschoßen;
3. die Querschnitte, bei Gebäuden insbesondere die Schnitte der Stiegenanlagen mit anschließendem Gelände und dessen Niveau;
4. die Tragwerkssysteme mit einer statischen Vorberechnung;
5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit und des Anschlusses an die angrenzenden Baulichkeiten 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 Zahl und Größe der Wohnungen und Geschäftsräume;
5. die Bauausführung.

(3) Die Baubehörde kann die Vorlage statischer Berechnungen samt Konstruktionsplänen über die Tragfähigkeit von Konstruktionen, belasteten Mauerwerkskörpern sowie von anderen Bauteilen und den Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes verlangen, wenn dies zur baupolizeilichen Beurteilung des Vorhabens notwendig ist.

(4) Bei Abänderungen an bestehenden Baulichkeiten, an bewilligten Vorhaben sowie bei Auswechslung von Bauteilen an bestehenden Baulichkeiten können die Unterlagen gemäß § 96 Abs.1 Z.3 lit.a auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die baupolizeiliche Beurteilung der Abänderung maßgeblich sind.

(5) Die Baubehörde kann dem Bauwerber die Vorlage von Detailplänen auftragen, wenn dies zur baupolizeilichen Beurteilung des Vorhabens notwendig ist.

## § 98

### Prüfung des Bauansuchens .

(1) Ansuchen gemäß §§ 92 oder 93 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, die Feuersicherheit, die sanitären Verhältnisse, den Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen, die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie 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 oder dem Bebauungsplan widerspricht.

## § 99

### Bauverhandlung

(1) Die Behörde hat - ausgenommen den Fall des § 98 Abs.2 - über jedes Ansuchen gemäß §§ 92 und 93 eine mündliche Verhandlung abzuhalten, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Zur mündlichen Verhandlung sind Be-



teiligte und Parteien (§ 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950), Verfasser der Pläne, die Baubeschreibungen und der Berechnungen, beteiligte Behörden und der Bauleiter unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 zu laden. Der Bauverhandlung sind auch zwei Gemeinderäte beizuziehen, die vom Gemeinderat nach den Grundsätzen des Verhältniswahlrechtes zu bestellen sind; sie wirken an der Entscheidung der Baubehörde erster Instanz nicht mit.

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

(3) Bedarf ein Vorhaben gemäß §§ 92 oder 93 auch nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligung, so ist die Verhandlung nach Abs. 1 nach Möglichkeit gleichzeitig mit der anderen Verhandlung durchzuführen.

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

→ Kommt eine Einigung nicht zustande, 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.

§ 100

Inhalt der Baubewilligung

(1) Der Bewilligungsbescheid hat neben der Entscheidung über das Ansuchen die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprochen wird, zu enthalten, insbesondere in den Fällen

1. der §§ 15 Abs.1, 26 Abs.1 die Vorschreibung der Anliegerleistungen;
2. des § 16 Abs.2 die Entscheidung über eine Grenzverlegung;
3. des § 17 Abs.1 und 2 die Verpflichtung zum Erwerb einer Ergänzungsfläche;
4. des § 22 Abs.3 die Vorschreibung größerer Gebäudehöhen;
5. des § 93 Z.1 bis 4 das Ausmaß der Fläche, die in Anspruch genommen werden darf;
6. des § 103 Abs.3 und 4 die Festsetzung längerer Fristen für die Vollendung von Vorhaben;
7. des § 108 Abs.1 die Vorschreibung besonderer Überprüfungen.

(2) Der Bescheid ist dem Bewilligungswerber und, wenn er nicht Grundeigentümer ist, auch diesem sowie allen anderen Parteien zuzustellen. Beteiligten, Behörden, Ämtern und anderen öffentlichen Dienststellen ist der Bescheid nur über Verlangen zuzustellen.

(3) Dem Bewilligungswerber sind gleichzeitig mit dem Bescheid eine Abschrift desselben sowie je zwei mit einer Bezugs- klausel versehene Ausfertigungen der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen zurückzustellen. Handelt es sich um Unterlagen, die für Vorhaben gemäß § 92 Abs.1 Z.1, 2, 3, 4 und 6 oder § 93 Z.1 und 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 Ausführung des Vorhabens Bestimmungen dieses Gesetzes oder die §§ 12 bis 16 und 19 NÖ.Raumordnungsgesetz verletzt werden. Sie ist insbesondere zu versagen, wenn

1. das Vorhaben dem Bebauungsplan widerspricht;
2. durch die Bewilligung der Zweck einer Bausperre gemäß § 9 gefährdet wäre;
3. ein Bauverbot gemäß § 20 das Vorhaben unzulässig macht;
4. die künftige Verwendung des Grundstückes nach dem Bebauungsplan ausgeschlossen oder wesentlich erschwert wird oder
5. die Feuersicherheit, die sanitären Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden.

(5) Beabsichtigt der Bewilligungswerber vom Inhalt des Bescheides gemäß Abs.1 oder von der Anzeige gemäß § 94 abzuweichen, gelten für die Bewilligungs- oder Anzeigepflicht der Abweichungen und das Verfahren die Bestimmungen dieses Abschnittes sinngemäß.

§ 101

**Bauten vorübergehenden Bestandes**

Baulichkeiten vorübergehenden Bestandes (Ausstellungs-, Notstandsbauten, Tribünen u.dgl.) dürfen nur für die Dauer von höchstens fünf Jahren bewilligt werden. Die Frist beginnt mit Rechtskraft der Bewilligung gemäß § 100 Abs.1 zu laufen.

§ 102

**Kleinbauten**

Kleinbauten, wie freistehende Uhren, Telefonzellen, Kioske, Transformatoren-, Wartehäuschen, Litfaßsäulen u.dgl., dürfen im Grünland, auf Verkehrsflächen und im Bauland auch außerhalb der Baufluchtlinien bewilligt werden, wenn durch ihre Lage, Anordnung und Häufung keine Gefahr für Personen und Sachen und keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes hervorgerufen wird.

§ 103

**Ausführungsfristen**

(1) Das Recht aus Bescheiden gemäß §§ 92, 93 und 94 erlischt, wenn die Ausführung der Vorhaben nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bescheide begonnen wurde ( § 106 Abs.1) oder die Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet sind.

(2) Eine Bewilligung gemäß § 101 erlischt, wenn das Vorhaben nicht binnen sechs Monaten nach Rechtskraft begonnen wurde

und nicht binnen sechs Monaten nach Beginn der Ausführung vollendet ist.

(3) Bei umfangreichen Vorhaben (Monumentalbauten, Anstaltsbauten u.dgl.) kann eine längere Frist für die Vollendung festgesetzt werden.

(4) Bezieht sich die Bewilligung auf mehrere in Bauabschnitte auszuführenden Baulichkeiten, können die Fristen des Abs. 1 für einzelne Bauabschnitte verlängert werden.

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

(6) 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 und die Vollendung innerhalb einer angemessenen Nachfrist möglich ist.

## § 104

### Beauftragte Fachleute

(1) Der Bewilligungswerber hat sich zur Planung, Berechnung und Ausführung des Vorhabens solcher Personen zu bedienen, die hiezu nach anderen gesetzlichen Vorschriften ausdrücklich befugt sind. Der Bewilligungswerber hat dem Bauleiter die Abschrift des Bewilligungsbescheides und die für diesen

bestimmten Ausfertigungen vor Baubeginn nachweislich auszufolgen.

(2) Zur Übereinstimmung und Beaufsichtigung der Arbeiten hat der Bewilligungswerber eine Person als Bauleiter zu bestellen, die hiezu nach anderen gesetzlichen Vorschriften ausdrücklich befugt ist. Der Bewilligungswerber hat der Baubehörde den Bauleiter spätestens bei Baubeginn bekanntzugeben. Vom Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Bauleiter kann gleichzeitig auch an der Ausführung des Vorhabens beteiligt sein.

## § 105

### Pflichten der Fachleute

(1) Die gemäß § 104 betrauten Personen haben für die ordnungsgemäße Ausführung der von ihnen im Rahmen ihres Auftrages übernommenen Leistungen sowie für die Einhaltung aller Vorschriften, die sich auf die Planung und die Ausführung des Vorhabens beziehen, zu sorgen.

(2) Darüber hinaus haben diese Personen 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.

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

§ 106

Baubeginn

(1) Vor Rechtskraft der Bescheide gemäß §§ 92, 93, 94 und 101 darf mit der Ausführung 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. Von diesem Zeitpunkt an bis zur Bauvollendung darf die zur Ausführung des Vorhabens erforderliche Baustelleneinrichtung ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.

(2) Der Bewilligungswerber hat in den Fällen der §§ 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 3 und 8 sowie 93 Z. 1 und 2 vor Beginn der Ausführung die Aussteckung der Straßenfluchtlinien samt Niveau und der Baufluchtlinien zu veranlassen und dies der Baubehörde bekanntzugeben.

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

§ 107

Baukontrollen

Den Organen der Baubehörde ist jederzeit der Zutritt zu den Baustellen zu gestatten und die Überprüfung der Ausführung zu ermöglichen. Bewilligungswerber, Verfasser von Plänen und Berechnungen, Bauleiter, Bauführer sowie deren Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, den Organen der Baubehörde alle Auskünfte über die Ausführung zu erteilen sowie Einsicht in Pläne, Berechnungen und sonstige bezughabende Unterlagen zu gewähren.

§ 108

Besondere Überprüfungen

(1) Während der Ausführung des Vorhabens ist die Baubehörde berechtigt, die Übereinstimmung mit der Bewilligung oder der Anzeige durch besondere Überprüfungen zu überwachen.

Dazu gehören vor allem:

1. die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen;
2. die Rohbaubeschau 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.

§ 109

Baumängel

(1) Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen oder auch die Fortsetzung der Arbeiten an



den davon betroffenen Teilen des Vorhabens zu untersagen.

(2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, kann die Baubehörde die Beseitigung der mangelhaften Teile oder der ganzen Baulichkeit 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. Kann eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt werden, hat die Baubehörde die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verfügen.

(4) Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen und die Herstellung des konsensmäßigen Zustandes zu verfügen, wenn Abweichungen, die einer Bewilligung bedürfen, nachträglich nicht bewilligt werden können.

## § 110

### Endbeschau

(1) Der Bewilligungswerber hat der Baubehörde in den Fällen der §§ 92 und 93 die Vollendung des Vorhabens anzuzeigen. Nach der Art des Vorhabens sind der Anzeige Rauchfang- und sonstige technische Befunde (Gas- und Elektroinstallationen u.dgl.) anzuschließen.

(2) Die Baubehörde hat in den Fällen der §§ 92 Abs.1 sowie 93 Z.1 und 2 zur Endbeschau eine mündliche Verhandlung abzuhalten, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu ver-

binden ist. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden.

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

### § 111

#### Benutzungsbewilligung

(1) In den Fällen des § 92 Abs.1 Z.1, 2, 4, 5 und 6 hat die Behörde die Benutzungsbewilligung zu erteilen, wenn bei der Endbeschau festgestellt wurde, daß die Ausführung des Vorhabens der erteilten Bewilligung entspricht. Sie kann bei geringfügigen Abweichungen unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen.

(2) Baulichkeiten dürfen vor Erteilung der Benutzungsbewilligung nicht in Verwendung genommen werden. Sie dürfen nur zu den in der Bewilligung bezeichneten Zwecken verwendet werden.

Abschnitt VIII

Bauüberwachung

§ 112

Vermeidung von Bauordnungswidrigkeiten

- (1) Der Eigentümer einer Baulichkeit hat dafür zu sorgen, daß diese in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird. 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 einer Baulichkeit 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 Vornahme von Untersuchungen und die Vorlage von Gutachten zu verlangen.
- (3) 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 der Baulichkeiten an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie

während der Nachtzeit zu gestatten.

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

### § 113

#### Baubehördliche Maßnahmen

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

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch einer Baulichkeit anzuordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten unbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenutzbar geworden ist, gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen und der Eigentümer innerhalb der ihm gemäß § 112 Abs.2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat; oder
2. die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm gemäß § 112 Abs.2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder
3. für die Baulichkeit keine baubehördliche Bewilligung vorliegt und eine solche auch im Fall der nachträg-

lichen Antragstellung nicht erteilt werden könnte.

§ 114

Sofortmaßnahmen

- (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 in sinngemäßer Anwendung des § 16 Abs.8 und 9 NÖ.Raumordnungsgesetz festzusetzen und zu leisten.
- (3) Die Baubehörde kann die gemäß Abs.2 entstandenen Kosten dem Eigentümer bescheidmäßig zur Erstattung vorschreiben.

Abschnitt IX

Strafen

§ 115

Verwaltungsübertretungen

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

1. ein bewilligungspflichtiges Vorhaben ohne Bewilligung durchführt oder vor Eintritt ihrer Rechtskraft beginnt oder von der Bewilligung abweicht;
2. vor Ablauf der im § 106 Abs.1 vorgeschriebenen Frist oder ohne schriftliche Bekanntgabe anzeigepflichtige Arbeiten beginnt oder sie trotz Untersagung weiterführt;
3. andere als die im § 104 Abs.1 bezeichneten Personen mit der Planung und der Ausführung eines Vorhabens betraut;
4. als Befugter gemäß § 104 Abs.1 Verpflichtungen nach diesem Gesetz nicht erfüllt;
5. eine Baulichkeit entgegen den Bestimmungen des § 111 Abs.2 benützt oder benützen läßt;
6. als Eigentümer einer Baulichkeit oder als dessen Beauftragter Baugebrechen oder Bauordnungswidrigkeiten nicht beseitigt.

(2) Diese Übertretungen werden mit Geldstrafen bis zu S 50.000.-- im Fall der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu drei Monaten bestraft, sofern die Tat nicht gerichtlich zu ahnden ist.

(3) Neben der Geldstrafe kann auch eine Arreststrafe verhängt werden, wenn

1. die Übertretung vorsätzlich begangen wurde oder
2. der Täter schon wiederholt wegen Übertretung dieses Gesetzes bestraft wurde.

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

(5) Die Bestrafung enthebt nicht von der Verpflichtung Bauordnungswidrigkeiten zu beseitigen und baubehördlichen Aufträgen nachzukommen.

## Abschnitt X

### Behörden und Verfahren

#### § 116

#### Zuständigkeit

(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 des Gemeinderates kann die Vorstellung gemäß § 61 NÖ.Gemeindeordnung erhoben werden.

(3) Wenn sich ein Vorhaben auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstreckt, bedarf eine Bewilligung nach den Abschnitten III oder VII vor ihrer Erlassung der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn diese Bewilligung

1. einem Raumordnungsprogramm des Landes oder anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen widerspricht;
2. einen finanziellen Aufwand zur Folge hätte, durch den die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinden gefährdet wird;
3. die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden beeinträchtigt oder
4. die Bescheide verschiedener Gemeinden einander widersprechen, sodaß die Ausführung des Vorhabens ganz oder teilweise undurchführbar wäre.

(4) In allen Verfahren gemäß §§ 10, 16, 17, 18, 92, 93, 111 und 113 mit einer Gemeinde als Bewilligungswerberin ist die Aufsichtsbehörde zu den mündlichen Verhandlungen einzuladen. Eine Ausfertigung aller in diesen Verfahren ergehenden Bescheide ist unverzüglich nach ihrer Erlassung der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

(5) Soweit Akte der Vollziehung dieses Gesetzes - ausgenommen die Bestimmung der Straßenfluchtlinien und des Niveaus der Verkehrsflächen - bundeseigene, öffentlichen Zwecken dienende Gebäude betreffen (Artikel 15 Abs.5 B-VG.), entscheiden der Landeshauptmann in erster und der zuständige Bundesminister



in zweiter Instanz. In Vollziehung des Abschnittes VIII entscheiden hinsichtlich dieser Baulichkeiten der Bürgermeister in erster, der Landeshauptmann in zweiter und der zuständige Bundesminister in dritter Instanz.

(6) Strafbehörde erster Instanz ist das gemäß § 39 Abs.4 NÖ.Gemeindeordnung oder § 35 der Stadtrechte, LGBl.Nr.370 bis 373/1965, zur Durchführung des Strafrechtes im übertragenen Wirkungsbereich berufene Gemeindeorgan. Über Berufungen entscheidet die Bezirksverwaltungsbehörde; wenn der angefochtene Bescheid von einem Organ einer Stadt mit eigenem Statut erlassen wurde, die Landesregierung.

#### § 117

##### Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die in den Abschnitten II, III, IV, V, VII, VIII und XI geregelten Aufgaben sind, mit Ausnahme der im § 116 Abs.5 genannten Fälle, von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

#### § 118

##### Verfahrensvorschriften

(1) Für ein nach diesem Gesetz durchzuführendes Verfahren gelten die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950, BGBl.Nr.172, sofern sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

(2) Die Frist zur Entscheidung im Sinne des § 73 Abs.1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 beträgt drei Monate, in den Fällen von Ansuchen nach §§ 92 und 93 sechs Wochen.

(3) Bescheide auf Grund dieses Gesetzes sind schriftlich zu erlassen.

(4) Bescheide, welche entgegen den Bestimmungen des Abs.3 und des § 9 Abs.4, § 11 Abs.1 und 3, § 18 Abs.2, § 20, § 99 Abs.1 und 2 sowie § 100 Abs.4 erlassen wurden, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Aufhebung ist jedoch nur möglich

1. im Fall des § 11 Abs.1 und 3 innerhalb der im § 12 Abs.2 <sup>letzter Satz</sup> bestimmten Frist und
2. in allen übrigen Fällen bis zum Baubeginn gemäß § 106 Abs.1.

(5) Gleichzeitig mit der Nichtigkeitsklärung sind jene Vorkehrungen vorzuschreiben, die zur Beseitigung von Bauordnungswidrigkeiten, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherheit von Personen und Sachen erforderlich sind.

(6) Im Fall des § 18 Abs.2 ist eine Ausfertigung des Bescheides über die Nichtigkeitsklärung auch dem zuständigen Grundbuchsgericht zuzustellen.

(7) Der Eigentümer eines Grundstückes kann von der Baubehörde die bescheidmäßige Feststellung darüber begehren, ob auf

seinem Grundstück eine Bebauung zulässig ist oder ein Bauverbot gemäß § 20 besteht.

(8) Als Anrainer genießen alle Grundstückseigentümer Parteistellung gemäß § 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950, wenn sie in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden. In den Verfahren nach §§ 11, 108 und 110 kommt Anrainern jedoch keine Parteistellung zu. Die Zustellung einer Bescheidausfertigung hat an alle Parteien zu erfolgen, selbst wenn sie trotz Ladung zur mündlichen Verhandlung nicht erschienen sind.

(9) Subjektiv-öffentliche Rechte der Anrainer werden durch jene Vorschriften begründet, welche nicht nur den öffentlichen Interessen dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch dem Anrainer. Hierzu gehören insbesondere die Bestimmungen über

1. den Feuerschutz;
2. den Schutz vor anderen Gefahren, die sich auf die Anrainergrundstücke ausdehnen können;
3. die sanitären Rücksichten wegen ihres Einflusses auf die Umgebung;
4. die Bauungsweise, die Bauungshöhe und die Abstände der Fluchtlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung.

§ 119

Dingliche Bescheidwirkung

Allen Bescheiden nach diesem Gesetz - ausgenommen jenen nach Abschnitt IX - kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsene Rechte auch vom Rechtsnachfolger im Grundeigentum geltend gemacht werden können und daraus erwachsende Pflichten auch vom Rechtsnachfolger im Grundeigentum zu erfüllen sind. Der Rechtsvorgänger ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle bezüglichen Unterlagen auszuhändigen. Bei einem Bescheid nach § 10 scheidet der Rechtsvorgänger im Grundeigentum als Abteilungswerber aus den Verpflichtungen gemäß §§ 13 und 14 nicht aus, sondern haftet mit dem Rechtsnachfolger im Grundeigentum zu ungeteilter Hand.

Abschnitt XI

Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 120

Übergangsbestimmungen

- (1) Die Gemeinden haben bis längstens 31. Dezember 1974 einen Bebauungsplan gemäß Abschnitt II dieses Gesetzes zu erlassen.
- (2) Die auf Grund § 5 der Bauordnung für NÖ., LGBI. Nr. 36/1883, erlassenen Regulierungspläne gelten hinsichtlich der Regelung

der Bebauung bis zum Inkrafttreten der Verordnung gemäß Abs.1 als vereinfachte Bebauungspläne im Sinne der Abs.3 und 4, unbeschadet einer Geltung als vereinfachte Flächenwidmungspläne zufolge § 24 Abs.2 NÖ.Raumordnungsgesetz.

(3) Die Gemeinden, welche keinen Regulierungsplan oder einen Regulierungsplan ohne Regelung der Bebauung erlassen haben, sind, unbeschadet der Bestimmung des Abs.1, verpflichtet, bis längstens 30. Juni 1970 einen vereinfachten Bebauungsplan (Abs.4) zu erlassen.

(4) Im vereinfachten Bebauungsplan sind jedenfalls die Straßenfluchtlinien und die vorderen Baufluchtlinien festzulegen.

(5) Für die Änderung der Regulierungspläne und der vereinfachten Bebauungspläne gilt § 8 sinngemäß.

(6) Bei der Beurteilung von Teilungsplänen gemäß § 11 Abs.3 Z.1 ist sowohl ein vereinfachter Bebauungsplan gemäß Abs.2 oder 3 als auch ein vereinfachter Flächenwidmungsplan gemäß § 24 Abs.2 oder 3 NÖ.Raumordnungsgesetz zu berücksichtigen.

(7) Eine Bewilligung gemäß §§ 92 oder 93 ist in Gemeinden, in denen nur ein vereinfachter Bebauungsplan gemäß Abs.2 oder 3 gilt, - abgesehen von den im § 100 Abs.4 aufgezählten Gründen - zu versagen, wenn

1. das geplante Vorhaben auf einem Grundstück vorgesehen ist, welches durch eine ohne baubehördliche Bewilligung erfolgte Grundabteilung entstanden ist;

2. innerhalb der geschlossenen Ortschaft das geplante Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht oder
3. außerhalb der geschlossenen Ortschaft das geplante Vorhaben die geordnete Entwicklung der Bau- und Siedlungstätigkeit der Gemeinde gefährdet.

(8) Eine Bewilligung gemäß §§ 92 oder 93 darf in Gemeinden, in denen noch kein Bebauungsplan gemäß Abs.1 und auch kein vereinfachter Bebauungsplan gemäß Abs.2 oder 3 gilt, nur unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Abs.<sup>7</sup>6 erteilt werden. Außerdem sind in jeder Bewilligung die Straßenflucht- und Baufluchtlinien zu bestimmen.

## § 121

### Geltende Rechte und laufende Verfahren

- (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; jedoch mit der Maßgabe, daß die Bauvollendungsfrist gemäß § 103 Abs.1 frühestens am 31.Dezember 1971 endet.
- (2) Bewilligungen, die auf Widerruf erteilt wurden, erlöschen spätestens fünf Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes. Befristete Bewilligungen werden durch das Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht berührt.

(3) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits in erster Instanz abgeschlossenen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen. Alle anderen anhängigen Verfahren sind nach den Bestimmungen dieses Gesetzes durchzuführen.

(4) Bewilligte Baulichkeiten werden, unbeschadet der Bestimmungen des Abschnittes VIII, durch dieses Gesetz nicht berührt.

(5) Für nunmehr gemäß § 93 Z.2, 3 und 4 bewilligungspflichtige Vorhaben ist die Bewilligung binnen einem Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zu beantragen, widrigenfalls die Baubehörde die konsenslose Fortsetzung untersagen kann.

## § 122

### Schlußbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt am 31. Dezember 1969 in Kraft. Mit diesem Tag verliert die Bauordnung für Niederösterreich, LGBI.Nr.36/1883, in der Fassung der Novellen LGBI.Nr.17/1887, LGBI.Nr.132/1922, LGBI.Nr.70/1934 und LGBI.Nr.131/1955, ihre Wirksamkeit, ausgenommen hinsichtlich der im § 121 Abs.3 genannten Verfahren.

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

(3) Alle Vorschriften, die Angelegenheiten regeln, welche nunmehr in diesem Gesetz geregelt sind, verlieren im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes ihre Wirksamkeit; dies 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. Februar 1939, RGBL. I S. 382 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 526/1939);
2. die Ausführungsverordnung vom 25. Februar 1935 zu dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten, RGBL. I S. 292, in der Fassung der Verordnung vom 28. Februar 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. Februar 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. Februar 1939, RGBL. I S. 382 (Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 526/1939);



5. die Verordnung vom 15. Februar 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.

(4) Durch das Inkrafttreten dieses Gesetzes bleiben unberührt:

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,  
in der Fassung der Novelle vom 29. Jänner 1959,  
LGBL.Nr.318;
6. die Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 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,  
in der Fassung der Novelle vom 11. Juli 1968,  
LGBL.Nr.382;
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.103.