

1. Anschließung

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

GZ.I/6-30/4-1967

Wien, am 15. März 1967.

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

Kanzlei des Landtages von Niederösterreich	
Eing.	14. MRZ 1967 <i>Jan A.</i>
Zl.	<i>263</i> <i>Kam.</i> <i>Aussch.</i>

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

Die Bauordnung für Niederösterreich wurde mit Gesetz vom 17. Jänner 1883, LGBI. Nr. 36, erlassen. Zu diesem Gesetz ergingen vier Novellen:

LGBI. Nr. 17/1887, LGBI. Nr. 132/1922, LGBI. Nr. 70/1934,
LGBI. Nr. 131/1955.

Die Novelle 1955 bezog sich im wesentlichen auf den Bau von Kirchen, Verwaltungsgebäuden der Gebietskörperschaften und anderen öffentlichen Bauten. In der Novelle 1934 wurden Abänderungen der Vorschriften über die Ab- teilung von Grundstücken auf Bauplätze vorgenommen. Die Novelle 1887 bezog sich auf den Kanalanschluß. Nur in der Novelle 1922 wurden einige technische Vorschriften modernisiert. Die stürmische technische und die Ent- wicklung der österreichischen Rechtsordnung im allge- meinen haben die Neugestaltung des Baurechtes not- wendig gemacht. Diese Entwicklung war nicht auf das Land Niederösterreich beschränkt, sondern umfasste alle

Bundesländer, betraf aber besonders stark die Städte und Industriegebiete. Aus diesem Grunde wurde vom Österreichischen Städtebund bereits im Jahre 1948 eine sogenannte Musterbauordnung ausgearbeitet. Dieser Entwurf geriet allerdings ebenso wie der vom Amt der Oberösterreichischen Landesregierung im Jahre 1955 ausgearbeitete Entwurf in Vergessenheit.

Im Zuge der Arbeiten an der Bauordnungsnovelle 1955 erwies sich neuerdings, daß die Erlassung einer Bauordnung für Niederösterreich zu den unaufschiebbaren legislativen Aufgaben geworden war. Aus diesem Grunde wurde auch von einem Arbeitsausschuß, der aus leitenden Beamten des Amtes der NÖ. Landesregierung bestand, eine niederösterreichische Bauordnung entworfen. Da in allen Bundesländern die Notwendigkeit, Veränderungen an den Bauordnungen vorzunehmen oder die Materie neu zu regeln immer dringlicher wurde, beschlossen die Landesamtsdirektoren im Jahre 1958 die Ausarbeitung einer Muster -

./.

bauordnung, die allen Ländern als Arbeitsunterlage dienen könnte, zu unterstützen. Die Forschungsgesellschaft für den Wohnungsbau im österreichischen Ingenieur- und Architektenverein übernahm im selben Jahr die Aufgabe, eine Musterbauordnung zu entwerfen. Diesen Arbeiten wurde als erste Beratungsgrundlage der niederösterreichische Entwurf 1958 zugrundegelegt. Nach eingehenden Beratungen, an denen Fachleute aus Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung aus nahezu allen Bundesländern teilgenommen haben, wurde der Entwurf im Rahmen der Forschungsgesellschaft am 20. Oktober 1960 beschlossen. Die Forschungsgesellschaft für den Wohnungsbau hat diesen Entwurf im Jahre 1961 veröffentlicht. Durch die Bundes-Verfassungsnovelle 1962 wurde eine Neuregelung des Gemeindewesens und, damit im Zusammenhang, eine Abänderung der bisherigen Zuständigkeitsbestimmungen vorgenommen. Die Landesgesetzgeber wurden verpflichtet, die Landesrechtsordnungen innerhalb bestimmter Fristen der neuen Verfassungslage anzupassen. Von dieser Verpflichtung ist auch der niederösterreichische Landesgesetzgeber hinsichtlich der Bauordnung für Niederösterreich betroffen. Mit Rücksicht auf die Überalterung der technischen Vorschriften und mit Rücksicht auf die Unvollkommenheit des Planungsrechtes wurde keine Novellierung, sondern die Neuregelung des Baurechtes ins Auge gefaßt. Der Landesamtsdirektor von NÖ. beauftragte den legistischen Dienst, in Zusammenarbeit mit Gemeinde-, Baurechtsabteilung, Baudirektion und Baupolizeiabteilung den Entwurf für eine niederösterreichische Bauordnung auszuarbeiten.

Der vorliegende Entwurf enthält zahlreiche Bestimmungen aus der Bauordnung 1883, basiert aber im wesentlichen auf Grundgedanken der von der Forschungsgesellschaft für den Wohnungsbau ausgearbeiteten Musterbauordnung. Daneben wurden der niederösterreichische Entwurf 1958, der Entwurf einer Bauordnung für die Landeshauptstadt Innsbruck und die Wiener Bauordnung herangezogen. Die durch die Bundes-Verfassungsnovelle 1962 notwendig gewordenen Veränderungen in verfassungsrechtlicher Hinsicht wurden gänzlich neu bearbeitet.

Besonderer Teil

§ 1: Die Raumplanung umfaßt alle jene Maßnahmen für die geordnete Entwicklung eines Planungsgebietes (hier der Gemeinde), die auf Grund und Boden bezogen sind (zur Begriffsbildung vgl. R.Unkart, "Raumplanung und Eigentumsgarantie" in Juristische Blätter 1966, 299). Die Raumplanung dieses Abschnittes ist jedoch im Gesamtzusammenhang aller raumplanerischen Maßnahmen zu sehen, vor allem aber im Zusammenhang mit dem NÖ.Landesplanungsgesetz. Dieser Zusammenhang ergibt sich unter anderem aus den Vorschriften über die Beachtung überörtlicher Planungen, die in den §§ 3, 5 Abs.2 und 13 Abs.2 enthalten sind.

Im Abs.2 wird als Ziel der Raumplanung die geordnete Entwicklung des Planungsgebietes bezeichnet. Darunter ist nicht nur die bauliche Entwicklung zu verstehen. Das ergibt sich aus dem 2.Satz dieses Absatzes. Nach diesen Vorschriften ist eine Auswägung aller aufgezählten Faktoren in der Raumplanung anzustreben, wobei die Interessen des Gemeinwohles den Interessen der Grundeigentümer gegenüberstehen. Das Interesse des Gemeinwohles zwingt zu Maßnahmen, die in ihren Auswirkungen als Beschränkungen des Eigentumsrechtes der Grundeigentümer auftreten. Diese Beschränkungen sind von Enteignungen zu unterscheiden. Für sie wird in aller Regel keine Entschädigung geleistet, doch wirken die Vorschriften über die Grundeinlösung (§ 43) als Entschädigungsbestimmungen (zur Frage der Entschädigung für durch die Raumplanung bewirkte Eigentumsbeschränkungen vgl. R.Unkart, a.a.O. 305).

Die Raumplanung ist eine in der staatlichen Verwaltung relativ junge Materie. Sie muß in fachmännischer Weise ausgeführt werden. Der Gesetzgeber versteht darunter in erster Linie die in den §§ 5 Abs.2 A und B/1 sowie 6 Abs.2 lit.a des Ziviltechnikergesetzes, BGBl.Nr.146/1957, genannten Architekten und Ingenieurkonsulenten. Darüber hinaus kommen in beschränktem Rahmen die im § 5 Abs.2 lit.C/1 des Ziviltechnikergesetzes

genannten Ingenieurkonsulenten und Zivilingenieure für Kulturtechnik in Betracht. Wegen der durch dieses Gesetz verursachten stoßweisen Anforderungen wird das Reservoir der genannten Fachleute zur Befriedigung des Bedarfes nicht ausreichen. Universitätsinstitute und private Forschungsinstitute sowie die zuständigen Abteilungen des Amtes der Landesregierung werden zusätzlich verwendet werden müssen. Verfassungsrechtlich ist diese Abgrenzung unbedenklich, weil die fachliche Qualifikation an der Ausbildung der in diesen Instituten und Einrichtungen verwendeten Arbeitskräfte gemessen werden kann. Dadurch wird mit Rücksicht auf die Anforderungen der Wirklichkeit lediglich ein gewisser vom Verfassungsgerichtshof tolerierter Spielraum gegeben. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinden darf bei der Durchführung der Raumplanung nicht überschritten werden. Das ergibt sich schon aus Art.119 a Abs.2 B.-VG. sowie aus den §§ 72 und 89 der NÖ.Gemeindeordnung, LGBl.Nr.369/1965, und den §§ 54 und 74 Abs.4 der Stadtrechte, LGBl.Nr.370 bis 373/1965.

Raumplanung haben grundsätzlich alle Gemeinden Niederösterreichs durchzuführen, jedoch empfiehlt sich mit Rücksicht auf die großen Unterschiede in der Entwicklung der nö. Gemeinden eine elastische Lösung. Sie besteht in den erleichterten Maßnahmen der Raumplanung gemäß § 148 Abs.2 bis 6.

§ 2: Die geordnete Entwicklung eines Planungsgebietes kann durch Maßnahmen der Raumplanung nur gestaltet werden, wenn die gesamte Wirklichkeit bekannt und dargestellt ist. Daher muß den Maßnahmen der Raumplanung eine Bestandsaufnahme vorangehen und muß das Ergebnis dieser Bestandsaufnahme in einem Bestandsplan zusammengefaßt und dargestellt werden. Erst dann können die Maßnahmen der Raumplanung, nämlich Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, ausgearbeitet und beschlossen werden.

§ 3: Der Bestandsplan ist Grundlage für die planerische Gestaltung des Planungsgebietes, sie ist wohl auch Grundlage für die Prüfung der Raumplanungsmaßnahmen durch die Aufsichtsbehörde,

hat aber für sich keine normative Kraft. Durch die Vielfalt der aufgezählten Bestandsaufnahmen soll ein möglichst differenziertes Abbild der Wirklichkeit geschaffen werden. Zu diesem (statischen) Abbild der Wirklichkeit haben dann zukunftsbezogene (dynamische) Gestaltungsideen zu treten. Die Verbindung dieser beiden Elemente muß zu den Raumplanungsmaßnahmen führen.

§ 4: Im Bestandsplan werden die Elemente und Details der Bestandsaufnahmen zusammengefaßt. Eine laufende Ergänzung des Bestandsplanes ist aus wirtschaftlichen und verwaltungsorganisatorischen Gründen nicht zu rechtfertigen, wohl aber muß der Bestandsplan für jede Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes auf den gegenwärtigen Stand gebracht werden, soweit das durch den Umfang der Änderung notwendig wird. Diese Einschränkung darf aber mit Rücksicht auf § 12 Abs.2 und § 23 Abs.2 nicht in einem engen Sinn verstanden werden, weil gerade die Voraussetzung für Abänderungen oftmals nur aus einem neuen Bestandsplan, der das gesamte Gemeindegebiet umfaßt, erkannt werden kann.

§ 5: Für eine Gemeinde darf nur ein Gesamtflächenwidmungsplan erlassen werden, die Erlassung von Teilflächenwidmungsplänen ist - abgesehen von § 148 Abs. 2 - nicht zulässig. Unter übereinanderliegenden Ebenen sind etwa zu verstehen: Grünland, unter welchem sich eine Bahnhofsanlage oder ein Bergbau befindet. Zu den überörtlichen Planungen gehören in erster Linie die Entwicklungsprogramme auf Grund des Landesplanungsgesetzes. Es müssen aber auch andere Planungsmaßnahmen dazu gerechnet werden, wie etwa Naturschutzmaßnahmen, die Erklärung zu Schutzwäldern u.dgl.

§ 6: Für die Planungsmaßnahmen wurde eine Form der Abstufung durch die im § 148 verfügte Ausnahme von der Raumplanungspflicht des § 1 geschaffen, eine zweite Abstufung liegt in der Beschränkung der im Flächenwidmungsplan enthaltenen Widmungen auf Bauland und Grünland. Nur für jene Gemeinden, in denen besonders differenzierte Verhältnisse herrschen und die auf einer höheren Entwicklungsstufe stehen, sind die Unterwidmungen gemäß § 7 auszuweisen. Die Verkehrsflächen wurden nicht in die Widmungen

aufgenommen, weil ihr genauer Verlauf bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes in aller Regel noch nicht feststeht. Im Bauland werden sie durch die im Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinien bestimmt, im Grünland kann ihr Verlauf gemäß § 9 Abs.2 im Zusammenhang mit ihrer tatsächlichen Errichtung bestimmt werden. Die "funktionelle Gliederung" ist unter den Gesichtspunkten des § 1 Abs.2 dynamisch als zusammenfassende Vorsorge für die Entwicklung des Planungsgebietes zu verstehen. Der Schutz der Bevölkerung vor Beeinträchtigung steht im Vordergrund des öffentlichen Interesses, wobei vor allem auf die wichtigsten Formen von Belästigungen ausdrücklich hingewiesen wird.

Der Gesetzgeber gebietet, bestimmte Tatsachen im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen. Alle diese in den Flächenwidmungsplan aufgenommenen Tatsachen erlangen durch den Flächenwidmungsplan keine normative Kraft, ihre Verbindlichkeit rührt aus anderen Quellen her. Auf diesen Umstand wird in der Planzeichenverordnung durch besondere farbliche Kennzeichnung Rücksicht genommen werden müssen. Diese Kennzeichnungen sind aber vor allen Dingen für die Prüfung des Flächenwidmungsplanes durch die Aufsichtsbehörde notwendig, weil aus ihnen die Übereinstimmung zwischen örtlicher und überörtlicher Planung erkannt werden kann.

Durch das Widmungsverbot des Abs.3 sollen nicht nur Vermögen, Sicherheit und Gesundheit des Einzelnen, sondern auch die Finanzen der Gemeinde geschützt werden, die durch die Aufschließung bzw. notwendige Sanierung ungeeigneter Gebiete in unvertretbarem Maß belastet werden müßten.

§ 7: Wie schon in den Bemerkungen zu § 6 ausgeführt wurde, soll durch diese sechs möglichen Unterwidmungen, aus denen je nach dem Bedarf eine Auswahl getroffen werden kann, größere Elastizität in der Raumplanung erreicht werden. Das Bauland kann überdies in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, um der Gemeinde eine stufenweise und ihrer finanziellen

Leistungskraft angepaßte Aufschließung zu ermöglichen. Dadurch wird der bisher völlig unklare Begriff des Bauhoffnungslandes endgültig beseitigt. Außerdem läßt sich durch die zonenweise Unterteilung des Baulandes auch die bauliche und soziale Entwicklung einer Gemeinde in sinnvolle Bahnen lenken, da in den Aufschließungszonen, für welche noch kein Bebauungsplan besteht, gemäß § 61 Abs.4 Z.1 keine Bewilligung nach den §§ 52 und 53 erteilt werden kann. Zur Versorgung der Bevölkerung gemäß Abs.4 dienen unter anderem Lebensmittelhandlungen, Schuster, Schneider, Friseur, Post, Straßenbahn, Tankstellen u.dgl.

§ 8: Im bisher üblichen städtebaulichen System, das durch die Bebauung entlang der Fahrstraßen und Einhaltung einer einheitlichen Höhe der Bauten innerhalb eines Baublocks gekennzeichnet war, wurde die Bebauungsdichte im wesentlichen durch die Bauklassen und die Angabe, ob offene oder geschlossene Bauweise anzuwenden ist, bestimmt. Die im Städtebau immer häufigere freie Anordnung von Gebäuden unterschiedlicher Höhe innerhalb eines Baublocks verlangt neue Maßstäbe für die Bebauungsdichte, wobei die Geschoßflächendichte für Wohn- und Geschäftshäuser, die Baumassendichte jedoch für Industriegebäude besser geeignet sind.

Besondere Geschoßflächendichte war für die Wochenendhausgebiete festzulegen, da durch diese Maßnahme in Verbindung mit § 7 Abs.1 Z.6 am ehesten die Einhaltung der gesetzlich bestimmten Voraussetzungen erzielt wird. Die besonderen Anordnungen hinsichtlich der Einfamilien- und Kleinwohnungshäuser sind im Zusammenhang mit den im § 112 verankerten Bauerleichterungen zu sehen. Die Bebauungsdichte kann im Bebauungsplan durch Festlegung einer Bebauungshöhe gemäß § 13 Abs.1 Z.4 ihre städtebauliche Differenzierung finden.

§ 9: Im Abs.3 ist eine Generalklausel zugunsten des Grünlandes festgelegt worden. Im Rahmen der im Abs.1 aufgezählten zulässigen Verwendungszwecke des Grünlandes sind alle zu dieser

Nutzung des Grünlandes erforderlichen Baumaßnahmen zulässig. Dazu gehören die land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäude, die Kabinen und Sportanlagen für Bäder und Sportplätze, Kapellen und Leichenhäuser in Friedhöfen und schließlich die Straßen samt den zu ihrer Errichtung und Erhaltung notwendigen Gebäuden, Bauwerken und Anlagen.

§ 10: Unter der ortsüblichen Kundmachung ist jedenfalls der Anschlag an der Amtstafel zu verstehen. Diese Kundmachung ist vor allen Dingen wegen der im § 12 Abs.4 enthaltenen Rechtswirkungen notwendig. Die Landesregierung muß schon in diesem Stadium zu Zwecken der Koordinierung von Gemeinde- und Landesplanung benachrichtigt werden. Dasselbe Motiv steckt auch hinter den Kundmachungspflichten des Abs.2.

§ 11: Der Gemeinderat hat sich mit den eingebrachten Einwendungen auseinanderzusetzen. Zweckmäßigerweise werden die über diese Einwendungen angestellten Überlegungen in die Verhandlungsniederschrift der Gemeinderatssitzung aufgenommen werden. Der Flächenwidmungsplan muß wegen der im Abs.7 vorgesehenen Verteilung in vierfacher Ausfertigung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Im Art.118 B.-VG. wird den Gemeinden ein eigener Wirkungsbereich garantiert. Zu diesem eigenen Wirkungsbereich gehören unter anderem die im Abs.3 Z.9 genannten Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung. Die Erlassung eines Flächenwidmungsplanes ist zwar eine Angelegenheit der örtlichen Raumplanung, doch werden im Zusammenhang mit ihr auch überörtliche Interessen in besonderem Maß berührt. Zu diesen überörtlichen Interessen gehören die notwendige Koordination der Raumplanung der Nachbargemeinden des Landes und des Bundes sowie die besondere finanzielle Bedeutung, die dem Flächenwidmungsplan zukommt. Aus diesen Gründen war der Flächenwidmungsplan gemäß Art.119 a Abs.8 B.-VG. an die Genehmigung der Landesregierung zu binden (vgl. auch H.Straßmann, "Die Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1962 und das Planungsrecht der Musterbauordnung sowie die Bebauungsregeln"

in Wohnbauforschung in Österreich 1964, 63 ff.).

Im Abs.3 sind die Versagungsgründe angegeben. Der erste Versagungsgrund bezieht sich nicht nur auf die §§ 1 Abs.2 und 3, 2, 4 Abs.2 und 5 bis 12, sondern auch auf die Gemeindeordnung und die Stadtrechte. Der zweite Versagungsgrund nimmt auf das Landesplanungsgesetz Bezug, der dritte auf andere Planungsvorschriften, der vierte schließlich unter Verwendung der Terminologie des Gemeindehaushaltsrechtes auf den finanziellen Aufwand der Gemeinde.

Die Verwahrung der Ausfertigungen des Flächenwidmungsplanes erfolgt bei Landesregierung und Bezirksverwaltungsbehörde mit Bezug auf die im Abschnitt IX getroffene Zuständigkeitsregelung, beim Bezirksgericht wegen der Vollziehung des Abschnittes II. Für Abs.7 ist die Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art.97 Abs.2 des B.-VG. erforderlich.

§ 12: Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde muß in allen Fällen mit höheren Planungsmaßnahmen - hiebei ist vor allem an die auf Grund des NÖ.Landesplanungsgesetzes erlassenen Entwicklungsprogramme zu denken - in Einklang gebracht werden. Darüber hinaus darf er nur abgeändert werden, wenn strukturelle Veränderungen eine Anpassung notwendig machen. Der Abs.4 dient zur Sicherung der Privatrechte.

§ 13: Der Bebauungsplan ist grundsätzlich für das gesamte Bundesland einer Gemeinde zu erlassen. Teilbebauungspläne sind nur zulässig, wenn das Bauland gemäß § 7 Abs.2 in Aufschließungszonen unterteilt wurde. Der Bebauungsplan dient der Konkretisierung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf das gesamte Bauland einer Gemeinde und muß daher mit diesem übereinstimmen. Er muß aber auch mit allen überörtlichen Planungsmaßnahmen im Einklang stehen.

Widersprüche zwischen Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan oder überörtlichen Planungsmaßnahmen sind mit Verordnung der Landesregierung gemäß § 22 Abs.3 durch Aufhebung des Bebauungsplanes aufzulösen.

§ 14: Der Bebauungsplan muß mindestens den Fluchtlinienplan (bestehend aus Straßen- und straßenseitigen Baufluchtlinien), das Niveau und die Bebauungsvorschriften enthalten. Darüber hinaus können besondere Maßnahmen gemäß Abs.2 getroffen werden und sind die im § 6 Abs.2 genannten Planungsmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen - ohne daß für die letzteren daraus eine durch die Gemeinde begründete Rechtsverbindlichkeit entstünde - kenntlich zu machen.

§ 15: Die Verkehrsflächen sind, wie bereits in den Erläuterungen zu § 6 ausgeführt wurde, erst im Bebauungsplan durch die Straßenfluchtlinien festzulegen. Die Konkretisierung des Verkehrsnetzes wird daher dem Bebauungsplan überlassen, wobei der Gesetzgeber in den Abs.2, 3 und 4 bestimmte Richtlinien festgesetzt hat.

§ 16: Durch diese Rechtsvorschriften wird in Bundeskompetenzen nicht eingegriffen, weil hier nur die geringsten Entfernungen von Straßenfluchtlinien festgesetzt werden. Die tatsächliche Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander wird gemäß § 13 Abs.2 durch die überörtliche Verkehrsplanung mitbestimmt. Unter Straßen für den allgemeinen Überlandverkehr sind neben den Autobahnen auch die Straßenzüge für den Fernlastverkehr zu verstehen. Der Regionalverkehr umfaßt jene überörtlichen Verkehrsbewegungen, die auf den regionalen Wirtschafts- und Verkehrsraum zu beziehen sind. Unter dem Ortsverkehr ist eine allgemeine Verkehrsbelastung, jedoch beschränkt auf eine kleinere regionale Einheit, zu verstehen. Die Siedlungsstraßen haben den Aufschlußverkehr aufzunehmen, sie sind als jene Verkehrsflächen zu verstehen, welche die in den § 26 Abs.1 und 44 Abs.1 Z.2 und Abs.2 vorgeschriebene Verbindung mit dem Verkehrsnetz herstellen. Der Gesetzgeber ist sich der Unmöglichkeit bewußt, eine exakte Abgrenzung zwischen den verschiedenen Straßentypen zu treffen, doch läßt sich eine solche Abgrenzung nach den aufgezählten Kriterien von Fall zu Fall mit einiger Zuverlässigkeit treffen.

§ 17: In den älteren Vorschriften wurden stets verschiedene "Verbauungsweisen" unterschieden: offene, geschlossene, gekuppelte und Gruppenbauweise. Mit Rücksicht auf die moderne Entwicklung des Städtebaues wird jetzt nur zwischen der entlang der Verkehrsfläche erfolgenden geschlossenen oder offenen Randbebauung und der freien Anordnung der Gebäude unterschieden. Im Begriff der Randbebauung wird auch unter anderem von Vorgärten gesprochen; darunter ist jener Grundstücksteil zu verstehen, der zwischen Straßen- und Baufluchtlinie liegt und - abgesehen von den Bestimmungen des § 47 - nicht bebaut werden darf.

§ 18: Die zulässige Gebäudehöhe wird, wie bereits in den Erläuterungen zu § 8 ausgeführt wurde, nicht mehr in Bauklassen festgelegt, sondern nur als Differenzierung der gemäß § 8 festgelegten Bebauungsdichte in Höchstmaßen bestimmt. Dies gilt allerdings nicht für Industriegebiete, für welche gemäß § 14 Abs. 1 Z. 4 keine Bebauungshöhe festzusetzen ist. Ausnahmen bestehen außerdem für Kirchen, Messe- und Sporthallen, Theater u. dgl. Die im Abs. 2 für technische Anlagen vorgesehenen Ausnahmen sind nicht in erster Linie auf Industriegebiete zu beziehen, sondern eher auf in anderen Widmungsgebieten errichtete landwirtschaftliche Zweckbauten.

§ 19: Um nicht in Bundeskompetenzen einzugreifen, hat der Landesgesetzgeber nur die geringste Fahrbahn- und Gehsteigbreite in Übereinstimmung mit § 16 Z. 4 festgelegt. Die Anordnungen des Abs. 2 erfolgten aus raumplanerischen Gründen, wobei auf die Kompetenzverteilung nicht Rücksicht genommen werden mußte.

§ 20: Diese Bestimmung hängt mit der modernen Städtebauweise und hier insbesondere mit den Bestimmungen der §§ 8 und 14 Abs. 1 Z. 4 zusammen. Gerade in Fällen von Gesamtplanung innerhalb zusammenhängender Bebauung kann für die zwischen den Gebäuden liegenden Freiflächen eine gemeinsame Gestaltung zweckmäßig und erwünscht sein.

§ 21: Vgl. die Bemerkungen zu § 10.

§ 22: Die Verfassungslage hinsichtlich des garantierten eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden wurde bereits in den Erläuterungen zu § 11 dargestellt. Bezüglich des Bebauungsplanes kann jedoch grundsätzlich nicht vom Vorliegen überwiegender überörtlicher Interessen ausgegangen werden. Deshalb kommt auch die Bindung an den Genehmigungsvorbehalt gemäß Art. 119a Abs. 8 B.-VG. nicht in Betracht. Der Bebauungsplan ist eine Verordnung der Gemeinde, die im eigenen Wirkungsbereich zu erlassen ist und nur der nachprüfenden Kontrolle durch die Landesregierung innerhalb von sechs Monaten (vgl. § 88 Abs. 3 der NÖ. Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 369/1965) unterliegt. Der Bebauungsplan ist daher nach Beschlußfassung und Kundmachung gemäß den Bestimmungen der Gemeindeordnung bzw. der Stadtrechte in Erfüllung des Art. 119a Abs. 6 B.-VG. der Landesregierung vorzulegen.

§ 23: Diese Regelung ist jener des § 12 nachgebildet.

§ 24: Durch diese Sonderregelung wird die Abweichung von den für die Erlassung von Bebauungsplänen vorgesehenen Schranken und damit die Erhaltung und Sanierung der Städte und Dörfer ermöglicht.

§ 25: Die Rechtsvorschriften über die Bausperren treten an die Stelle des durch § 152 Abs. 3 Z. 9 aufgehobenen Gesetzes vom 16. November 1951 über Bausperren, LGBl. Nr. 5/1952. Die Bausperren dienen zur Sicherung der Durchführung von Planungsmaßnahmen. Durch sie soll der status quo grundsätzlich erhalten bleiben, d.h. den Grundeigentümern die Möglichkeit genommen werden, angesichts einer bevorstehenden Durchführung von Planungsmaßnahmen, eben diese Maßnahmen störende Projekte durchzuführen. Die Bausperren beziehen sich auf alle Verfahren zur Grundteilung, Verlegung von Grundstücksgrenzen, Enteignung von Baumasken und Ergänzungsflächen, Bau-, Instandsetzungs- und Abbruchbewilligungen, Änderung von Verwendungszwecken, Änderungen der Höhenlage, Anlage von Steinbrüchen, Schottergruben und Lagerplätzen. Bewilligungen in solchen Verfahren können jedoch - dadurch wird die Erhaltung des status quo abgeschwächt - erteilt werden, wenn

der Zweck der Bausperre durch die Bewilligung nicht gefährdet wird.

§ 26: Die Bauverbote wirken von Gesetzes wegen, sie müssen nicht durch besonderen Verwaltungsakt geschaffen werden. Sie beziehen sich einerseits für das Bauland auf den Anschluß eines Bauplatzes an das Verkehrsnetz, andererseits für das Grünland auf besondere zur Sicherheit und Gesundheit der Benutzer notwendige Voraussetzungen. Das Bauverbot muß im Zusammenhang mit den §§ 44 und 61 Abs.4 Z.3 gesehen werden. In dieser Verbindung bedeutet das Vorliegen eines Bauverbotes die Unzulässigkeit, eine Bewilligung gemäß § 52 Abs.1 Z.1 und 2 zu erteilen.

§ 27: Die Bewilligungspflicht könnte auf die Teilung von Grundstücken beschränkt werden. Für die Vereinigung von Grundstücken war keine Bewilligungspflicht einzurichten, weil das Rechtsinstitut der bewilligungspflichtigen Grundstücksveränderungen seinen Sinn in der Verhinderung der Schaffung zu kleiner Grundstückseinheiten hat. Dasselbe gilt für die Zuschreibung von Grundstücksteilen. Die Abschreibung von Grundstücksteilen mußte nicht an eine Bewilligung gebunden werden, da dem Rechtsakt der Abschreibung in allen Fällen eine Teilung vorauszugehen hat. Schließlich mußte auf besondere von verschiedenen Gesetzen begünstigte Maßnahmen im Abs.2 Rücksicht genommen werden.

§ 28: Das Ansuchen um Bewilligung der Grundteilung ist, wie sich aus dem Wort "anzuschließen" entnehmen läßt, schriftlich einzubringen. Inhalt und Ausstattung von Grundbuchsauszug und Teilungsplan richten sich nach den einschlägigen Rechtsvorschriften der Geschäftsordnung für die Gerichte I. und II.Instanz vom 9.Mai 1951, BGBl.Nr.264, und der Grundteilungsverordnung, BGBl.Nr.204/1932.

§ 29: Wenn innerhalb von 3 Monaten nach der Einbringung des Ansuchens kein schriftlicher Bescheid erlassen wird, ohne daß die Verzögerung ausschließlich auf ein Verschulden der Behörde zurückzuführen war, geht die Zuständigkeit zur Entscheidung über schriftlichen Antrag der Partei gemäß § 73 Abs.2 des

AVG.1950 auf die Baubehörde II.Instanz über. Grundteilungsbe-
willigungen können grundsätzlich nur in jenen Gebieten erteilt
werden, für die ein Bebauungsplan in Geltung steht oder die Er-
lassung eines provisorischen Flächenwidmungsplanes gemäß § 149
Abs.2 bewilligt wurde. Grundteilungen sind daher in den Auf-
schließungszonen gemäß § 7 Abs.2 und § 13 Abs.3 unzulässig.

§ 30: Um die Bewilligungspflicht für Grundteilungen im Bauland
voll wirksam zu machen, müssen die Gerichte zur Vollziehung
herangezogen werden. Aus diesem Grunde wird auch dem zuständigen
Bezirksgericht gemäß § 11 Abs.7 eine Ausfertigung des Flächen-
widmungsplanes übermittelt. Für diese Rechtsvorschrift ist die
Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art.97 Abs.2 des B.-VG.
erforderlich.

§§ 31 und 32: Die entschädigungslose und lastenfreie Abtretung von
Verkehrsflächen ist so abgegrenzt worden, daß eine Benachteili-
gung einzelner Grundstückseigentümer im Zuge der Planung der
Verkehrsflächen nahezu gänzlich ausgeschlossen ist. Jeder Grund-
stückseigentümer hat grundsätzlich nur die Hälfte jener öffent-
licher Verkehrsfläche entschädigungslos abzutreten, die zur Her-
stellung des Anschlusses seines Grundstückes an das Verkehrs-
netz notwendig ist. Dieser Gesichtspunkt findet unter anderem
seine Rechtfertigung in der Tatsache, daß an jeder Verkehrs-
fläche im allgemeinen zu beiden Seiten Bauplätze liegen und
daher die Grundstückseigentümer beider Straßenseiten gleich-
mäßig an der Last der verkehrsmäßigen AufschlieÙung teilzunehmen
haben. Diesem Grundsatz wird vor allem im § 32 Abs.2 Rechnung
getragen. Er wird aber durch die Schaffung eines Höchstausmasses
für entschädigungslose Abtretung im § 32 Abs.1 auch absolut be-
grenzt. Verkehrsflächen, die breiter als 24 m sind, müssen
gemäß § 51 Abs.1 vom Straßenerhalter gegen Entschädigung er-
worben werden. Bei öffentlichen Verkehrsflächen, deren Mittel-
linie nicht eindeutig bestimmt werden kann (Plätze u.dgl.),
muß der Ausgleich der Interessen auf andere Weise gefunden
werden. Eine Möglichkeit bestünde darin, den prozentuellen An-
teil eines Grundstückes an der Gesamtlänge der Straßenflucht-

Linien dieser Verkehrsfläche zu den prozentuellen Anteilen dieses Grundstückes an der Gesamtfläche dieser Verkehrsfläche in Beziehung zu setzen. Entsprechend dem daraus entstandenen Verhältnis müßten die Grundstückseigentümer, in Anteilen an der Gesamtfläche der Verkehrsfläche, Beiträge leisten oder Entschädigungen erhalten.

§ 33: Der Beitrag des Grundeigentümers kann nicht nach der Frontlänge des Grundstückes berechnet werden, weil die Eigentümer schmaler aber tiefer Grundstücke in ungerechtfertigter Weise günstigere Bedingungen vorfinden als die Eigentümer breiter aber seichter Grundstücke. Der durch eine Straße begründete Vorteil entsteht nicht in erster Linie aus der Frontlänge eines Grundstückes, obgleich diese für die weitere Verwertbarkeit einige Bedeutung haben kann, sondern aus dem Anschluß an das Verkehrsnetz. Aus diesem Grunde wurde die im Abs.2 vorgesehene verallgemeinernde Berechnungsgrundlage vorgezogen. Im Abs.4 hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Ermächtigung erteilt, mit Grundeigentümern Vereinbarungen über eigene Leistungen zu treffen. Für den Abs.5 ist die Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art.97 Abs.2 des B.-VG. erforderlich.

§ 34: Das gesamte System der Anliegerleistungen ist - wie sich aus den §§ 31 und 33 Abs.1 ergibt - auf den Zeitpunkt der Grundteilung abgestellt. Nur wenn dieser Zeitpunkt als Leistungszeitpunkt nicht in Betracht kommt, weil etwa zur Durchführung eines Vorhabens keine Grundteilung notwendig ist, sind die Anliegerleistungen bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, Errichtung anderer Bauwerke, Anlagen und Einfriedungen, bei der Errichtung von Fahrbahnen, Gehsteig, Oberflächenentwässerung oder Straßenbeleuchtung aus Anlaß der Errichtung zu erbringen. Die gesamte Regelung ist von dem Grundsatz beherrscht, daß niemand sich den Anliegerleistungen entziehen darf, daß aber Anliegerleistungen nur einmal verlangt werden dürfen. Sinngemäße Anwendung der §§ 31 bis 33 heißt vor allem: Die Leistungen, die grundsätzlich im Teilungsbescheid vorzuschreiben sind, werden nun entweder im Bescheid gemäß § 61 oder,

wenn ein solcher nicht erlassen wird, in einem selbständigen Bescheid auferlegt.

§ 35: Kleinere Korrekturen an der Gestalt des Baulandes sind zur Ermöglichung der Bebauung unter den strengen Voraussetzungen des Abs.2 Z.1 - 5 zulässig. Sie haben aber grundsätzlich durch Tausch zu erfolgen. Die Vergrößerung eines wegen seiner Größe als Bauplatz ungeeigneten Grundstücks kann nicht unter Berufung auf die "unzweckmäßige Gestalt" begehrt werden.

§ 36: Die Pflicht, eine Baumasse zu erwerben, hängt nicht davon ab, ob für das hinter der Baumasse gelegene Grundstück ein eigener Zugang zu einer Verkehrsfläche gemäß § 44 Abs.1 Z.2 vorhanden ist. Bei Auferlegung der Pflicht, eine Ergänzungsfläche zu erwerben, hat die Baubehörde unter Benützung ihres Ermessens zwischen zwei Anrainern an einem Grundstück zu wählen. Von diesem Ermessen ist jedoch stets unter dem Gesichtspunkt Gebrauch zu machen, daß die Ergänzungsflächen aus dem Bauland beseitigt werden müssen. Zum Erwerb einer Baumasse oder Ergänzungsfläche ist immer der Grundstückseigentümer eines Bauplatzes, niemals aber der Bewilligungswerber zu verpflichten, weil der Gesetzgeber die Bereinigung des Grundeigentums im Bauland intendiert hat.

§ 37: In den Verfahren über die Verlegung von Grundstücksgrenzen bzw. die Enteignung von Baumassen oder Ergänzungsflächen hat die Baubehörde stets auf eine gütliche Einigung hinzuwirken. Insbesondere ist die Enteignung zugunsten eines Privaten stets erst nach Ausschöpfung aller zivilrechtlichen Mittel der Grundstücksübertragung anzuwenden. Für diese Regelung ist überdies die Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art.97 Abs.2 des B.-VG. erforderlich. Hinsichtlich der Beschaffenheit von Grundbuchs-auszügen vgl. die Bemerkungen zu § 28.

§ 38: Die Baubehörde hat über die Verlegung von Grundstücksgrenzen und die Enteignung von Baumassen oder Ergänzungsflächen nicht nur dem Grunde nach zu entscheiden, sondern auch die Ent-

schädigung der Höhe nach festzusetzen. Im Enteignungsverfahren über die Verlegung der Grundstücksgrenzen bzw. die Enteignung ist der normale Instanzenzug vorgesehen. Die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung kann dagegen nicht im Verwaltungsweg angefochten werden, sondern der Enteignete kann nur die Festsetzung der Entschädigung durch das örtlich zuständige Bezirksgericht beantragen. Mit dem Einlangen des Antrages beim Bezirksgericht tritt jener Teil des baubehördlichen Bescheides, der die Höhe der Entschädigung betrifft, außer Kraft. An seine Stelle hat die Entscheidung des Bezirksgerichtes zu treten. Dadurch bleibt der Grundsatz der Trennung von Gerichtsbarkeit und Verwaltung gewahrt. Die Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art.97 Abs.2 des B.-VG. ist erforderlich.

§ 39: Zur Sicherung dessen, der einen Schaden erlitten hat bzw. des durch das Verfahren Begünstigten, wird die Durchführung des Eigentumsübergangs von bestimmten Voraussetzungen des Abs.1 abhängig gemacht. Der rechtskräftige Bescheid ist öffentliche Urkunde im Sinne des § 292 der ZPO und der §§ 31 Abs.1 und 33 Abs.1 des GBG. Auch für diese Regelung ist die Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art.97 Abs.2 des B.-VG. erforderlich.

§ 40: Grundsätzlich soll die Rückübertragung von zwangsweisen Veränderungen am Grundeigentum möglich bleiben, doch muß das Augenmerk auch auf die Verhinderung von Rechtsmißbrauch gerichtet sein. Für die Abs.2 bis 4 ist die Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art.97 Abs.2 des B.-VG. erforderlich.

§ 41: Gegenstand der Entschädigung ist nur der positive Schade, nicht aber der entgangene Gewinn.

§ 43: Die Gemeinde hat Grundstücke nicht nur dann einzulösen, wenn durch Maßnahmen der örtlichen Raumplanung ihre Bebaubarkeit wesentlich vermindert wurde, sondern nach dem Größenschluß auch dann, wenn die Bebaubarkeit unmöglich gemacht wurde. Auch hier muß die Möglichkeit des Rückkaufes erhalten werden.

§ 44: Der Gesetzgeber hat aus verwaltungsökonomischen Gründen von der in anderen Bauordnungen vorgesehenen Bauplatzschaffung durch selbständigen Verwaltungsakt abgesehen. Die Eignung zum Bauplatz ist daher im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens von der Baubehörde im Gesamtzusammenhang der Rechtsvorschriften dieses Gesetzes zu beurteilen. Das ergibt sich unter anderem aus § 61 Abs.4 Z.4. Im Grünland genügt der Anschluß an das öffentliche Wegenetz durch einen eigenen Privatweg oder einen rechtlich ausreichend gesicherten Servitutsweg. Die Bestimmungen des Abs.4 wurden mit Rücksicht auf die Erfahrungen bei Auflösung von Wohnbaugenossenschaften geschaffen.

§ 45: Gemäß § 14 Abs.1 Z.2 sind im Bebauungsplan die Baufluchtlinien zu bestimmen. Baufluchtlinien müssen an einer Verkehrsfläche stets bestimmt werden, sie können aber auch - insbesondere bei offener Randbebauung und freier Anordnung der Gebäude - zu den seitlichen und zur hinteren Grundstücksgrenze bestimmt werden. Die Regelung dieses Paragraphen gilt nur, wenn es keine seitlichen und hinteren Baufluchtlinien gibt.

§ 46: Die Berechnung der Gebäudehöhe ist nicht nur für den Verordnungsgeber bei Ausschöpfung der im § 14 Abs.1 Z.4 enthaltenen Ermächtigung wichtig, sondern auch für den Bauwilligen bei Berechnung der Belichtung und damit der rechtmäßigen Ausschöpfung seiner Rechte.

§ 47: Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sowie bei Errichtung anderer Bauwerke und Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen entstehen oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten, sind zwei Fälle zu unterscheiden: die Straßen- und Baufluchtlinie sind identisch, die Baufluchtlinie liegt hinter der Straßenfluchtlinie (Bildung von Vorgärten). Bewilligungen für Vorbauten über die Baufluchtlinie sind für diese beiden Fälle gemäß den Abs.1 und 2 zu erteilen.

§ 48: Unter den geltenden Rechtsvorschriften ist das Gesetz vom 27. Juli 1951 über die Hausnumerierung, Straßen- und Ort-

schaftsbezeichnung, LGBI.Nr.32, zu verstehen. Für Inanspruchnahme zu öffentlichen Zwecken wird keine Entschädigung geleistet; wird die Duldungspflicht verweigert, hat die Baubehörde diese durch Bescheid festzusetzen.

§ 49: Unter den gesetzlichen Vorschriften ist das in den Bemerkungen zu § 48 zitierte Gesetz zu verstehen. Der Begriff des Miethauses muß sinnvoll interpretiert werden. Ein Zweifamilienhaus, in welchem der Eigentümer selbst eine Wohnung benützt, ist jedenfalls nicht darunter zu verstehen. Hinsichtlich der Entschädigung und der Duldungspflichten gilt das zu § 48 Ausgeführte.

§ 50: Für die in dieser Regelung vorgesehene Inanspruchnahme für private Zwecke ist eine Entschädigungspflicht vorgesehen. Mit Rücksicht auf die im § 41 Abs.2 vorhandene Verweisung auf den § 38 Abs.2 kann die Höhe der Entschädigung auch in diesem Fall vom Gericht festgesetzt werden.

§ 51: Hat ein Grundeigentümer bereits einmal eine Anliegerleistung erbracht oder muß er eine die Verpflichtungen des § 32 Abs.1 übersteigende Anliegerleistung erbringen, so hat er Anspruch auf Entschädigung. In den Abs.3 und 4 sind besondere Duldungspflichten der Eigentümer von Gebäuden festgelegt, die entsprechenden Verpflichtungen von Bewilligungswerbern sind in den §§ 77 Abs.2, 97 Abs.3 und 100 Abs.4 enthalten.

§ 52: Die Begriffe Gebäude, Bauwerke und Anlagen durchziehen die gesamte Bauordnung. Aus allen diesen Rechtsvorschriften lassen sich in systematischer Betrachtungsweise die Inhalte der drei Begriffe, soweit sie dieses Gesetz betreffen, entnehmen. Vorweg muß allerdings festgehalten werden, daß "Bauwerk" den Oberbegriff bildet, der vom Gesetzgeber in die beiden Unterbegriffe "Gebäude" und "andere Bauwerke" geteilt wurde. Unter Bauwerk ist jede bauliche Herstellung aus künstlichen oder natürlichen Baustoffen oder Bauteilen zu verstehen. In Aufgliederung dieses Oberbegriffes sind als Gebäude Häuser zu verstehen, die betreten werden können und deren Funktion in

der Aufnahme von Personen oder Sachen zu verschiedenen Zwecken liegt. Zu den Gebäuden gehören beispielsweise Wohn- und Geschäftshäuser, Fabrikshallen, Lagerhäuser, Kirchen, Theater, Schulen, Scheunen, Stallungen und Haltestellenhäuschen. Unter den "anderen Bauwerken" versteht der Gesetzgeber alle baulichen Herstellungen aus künstlichen oder natürlichen Baustoffen oder Bauteilen, die keine Gebäude im Sinne der gegebenen Definition sind. Zu diesen gehören beispielsweise Brücken, Masten, Stützmauern u.dgl. Unter Anlagen schließlich ist alles zu verstehen, was nicht Bauwerk im Sinne der gegebenen Definition ist, aber doch einer Bewilligung nach diesem Gesetz bedarf. Unter Anlagen sind etwa die Fälle der §§ 52 Abs.1 Z.4 und 53 zu verstehen.

Der im Abs.1 Z.1 gebrauchte Begriff Neu-, Zu- und Umbauten wurde als eingelebter und bewährter Rechtsbegriff aus der früheren Bauordnung übernommen (vgl. die §§ 1 Abs.1 und 16 Abs.1 der alten Bauordnung). Zur näheren Bestimmung dieser Begriffe hat die Rechtsprechung wesentliche Beiträge geleistet. Die in einzelnen Bauordnungen vorgenommene Differenzierung der Neu-, Zu- und Umbauten hat auch nicht zur Erleichterung der Lösung von Grenzfragen beigetragen. Im allgemeinen wird unter Neubau die Errichtung eines Gebäudes auch in jenen Fällen verstanden, in denen vorhandene Fundamente oder Kellermauern verwendet werden, unter Zubau die Veränderung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung und unter Umbau die Veränderung eines Gebäudes in seiner äußeren Gestaltung, sofern es nach Durchführung der Veränderungen als ein anderes Gebäude anzusehen ist.

Gemäß Z.2 bildet die Gefahr für Personen und Sachen sowie die Verletzung von Nachbarrechten die Voraussetzung für die Bewilligungspflicht. Fehlt diese Voraussetzung, so besteht für die Durchführung nur die Anzeigepflicht gemäß § 54. Gemäß Z.3 ist der Bau von Einfriedungen gegen die Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin grundsätzlich nicht bewilligungspflichtig. Jedoch kommt für diesen Fall die Z.2 als Grundlage für die Bewilligungspflicht in Betracht. Dasselbe wie für die Grundstücksgrenze zum Nachbarn gilt auch für Einfriedungen im Grünland. In der Z.4

bildet die mögliche Beeinflussung der Festigkeit tragender Bauteile durch Belastung oder Erschütterung die Voraussetzung für die Bewilligungspflicht.

Fehlt diese Voraussetzung, so ist das Vorhaben gemäß Z.4 nur anzeigepflichtig im Sinne des § 54. Der Abbruch von Gebäuden und anderen Bauwerken sowie die Entfernung von Anlagen kann gemäß Z.5 beantragt werden. Von dieser sogenannten Demolierungsbewilligung gemäß Z.5 ist der von der Baubehörde von Amts wegen angeordnete sogenannte Demolierungsauftrag gemäß § 73 Abs.4 zu unterscheiden. Bei der Z.6 liegen die Dinge etwas anders als in den Fällen der Z.2 und 4. Treffen nämlich die Voraussetzungen für die Bewilligungspflicht nicht zu, so tritt § 55 in Wirksamkeit, nach dessen Regelung nicht einmal die Bauanzeige erforderlich ist. Gemäß Z.7 wird die Änderung des Verwendungszweckes bestimmter Objekte der Bewilligungspflicht unterworfen, weil die bauliche Ausrüstung und Gestaltung stets im Hinblick auf die zukünftige Verwendung bewilligt wird. So kann beispielsweise ein für Wohnzwecke genehmigtes und errichtetes Gebäude für handwerkliche Betriebe schon aus baulichen Gründen völlig ungeeignet sein. Die Regelung des § 72 Abs.2 steht mit Z.7 in engstem Zusammenhang. Die in der Z.8 für Werbeanlagen eingeführte Bewilligungspflicht besteht auch auf Grund anderer Rechtsvorschriften, nämlich auf Grund der §§ 82 Abs.1 und 84 Abs.2 und 3 der StVO.1960, in der Fassung BGBl.Nr.204/1964, und des § 14 des NÖ. Naturschutzgesetzes, LGBl.Nr.40/1952. Die vorliegende Regelung geht - anders als die beiden genannten Rechtsvorschriften - von der baupolizeilichen Seite aus. Vor allem werden bei der Genehmigung von Werbeanlagen die technischen Bestimmungen über die Standfestigkeit zu berücksichtigen sein. Die gemäß § 110 zulässigen Ausnahmen können hier besonders bedeutungsvoll werden. Abs.2 muß unter anderem auch im Zusammenhang mit § 62 verstanden werden. Darüber hinaus bietet sich beispielsweise die Möglichkeit, die Aufstellung von Wohnwagen, denen die Räder abgenommen wurden, einer Prüfung zu unterziehen. Der Abs.3 ist zur Wahrung der Elastizität dieses Gesetzes und zum Schutz und zur Modernisierung

des baulichen Altbestandes unbedingt notwendig. Auf Grund dieser Regelung können nämlich Einfriedungen, Kanäle, Brennstofftanks u.dgl. gebaut bzw. eingerichtet werden, ohne daß ein bestehendes Gebäude abgebrochen werden muß.

§ 53: Eine mögliche Beeinflussung der Bebaubarkeit oder eine mögliche Verletzung von Nachbarrechten bilden die Voraussetzung für die Bewilligungspflicht gemäß Z.1. Fehlen diese Voraussetzungen, besteht bloß Anzeigepflicht gemäß § 54. Die Bewilligungspflicht gemäß Z.2 ist sowohl eine Sache der örtlichen Raumplanung als auch eine der örtlichen Baupolizei. Eine ähnliche Regelung findet sich schon im § 122 der Bauordnung für Wien. Zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachen kann die Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen gemäß § 61 Abs.1 Z.5 erteilt werden. Sind andere als die in der Z.2 aufgezählten Abgrabungen oder Anschüttungen weniger als 1/2 m hoch, besteht nur Anzeigepflicht gemäß § 54. Durch die Z.3 soll vor allem die Umgehung von Grünlandwidmungen durch die Aufstellung von Wohnwagen etwa entlang von Seeufern oder an Waldrändern verhindert werden. Diese Bestimmung darf jedoch nicht im Gegensatz zu der Regelung des § 14 Abs.2 Z.5 gesehen werden, nach welcher bestimmte Grundstücke oder Grundstücksteile ausdrücklich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehen werden können. Die Bewilligungspflicht für Lagerplätze gemäß Z.4 bezieht sich nach dem Willen des Gesetzgebers keinesfalls auf Lagerungen zum Zweck der Durchführung eines Bauvorhabens. Treffen die in den lit.a oder b aufgezählten Voraussetzungen nicht zu, so gilt nur die Anzeigepflicht gemäß § 54.

§ 54: Die Anzeigepflicht besteht für alle jene Fälle der §§ 52 und 53, in denen die Bewilligungspflicht mangels der für sie notwendigen Voraussetzungen fehlt und nicht der Sonderfall des § 55 eintritt. Zu diesen Fällen gehören § 52 Abs.1 Z.2 und 4 sowie § 53 Z.1, 2 (teilweise), 3 und 4.

§ 55: Diese Rechtsvorschrift steht in direkter Wechselwirkung zu § 52 Abs.1 Z.6 und gilt nur, wenn die dort aufgezählten

Voraussetzungen für die Bewilligungspflicht fehlen.

§ 56: Hinsichtlich der Beschaffenheit der Grundbuchsauszüge wird auf die Bemerkungen zu § 28 hingewiesen. Zur Erfüllung der Z.2 genügt eine einfache Zustimmung des Grundeigentümers. Eine beglaubigte Unterschrift ist schon deshalb nicht erforderlich, weil der Grundeigentümer gemäß Abs.5 die Pläne mitunterzeichnen muß und in der mündlichen Verhandlung, zu welcher er gemäß § 59 Abs.1 zu laden ist, seinen Standpunkt vertreten kann. Die weiteren Unterlagen, nämlich Baupläne und Beschreibungen gemäß Z.3 oder Lagepläne gemäß Z.4 sind in dreifacher Ausfertigung vorzulegen, von denen eine bei der Baubehörde zu verwahren, zwei Ausfertigungen durch einen Bezugsvermerk mit dem Bewilligungsbescheid in Verbindung zu bringen und dem Bewilligungswerber gleichzeitig mit der Bewilligung zuzustellen sind. Eine dieser Ausfertigungen ist gemäß § 61 Abs.3 für die Baustelle bestimmt und gemäß § 67 Abs.2 dort aufzulegen, die andere bleibt in der Verwahrung des Bauwerbers. Bei Z.3 ist noch auf die beschränkte Vorlagepflicht von Unterlagen gemäß § 57 Abs.4 hinzuweisen. Der Bewilligungswerber hat gemäß § 65 Abs.2 gleichzeitig mit dem Ansuchen um Bewilligung einen Bauleiter bekanntzugeben. Aus diesem Grund ist die Verpflichtung gemäß Abs.5, daß der Bauleiter die Pläne, Beschreibungen und Berechnungen mitzuunterzeichnen hat, zwingend.

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

§ 58: Im Abs.1 wird unter anderem eine allgemeine Aussage über die Pflicht zur Kostentragung gemacht. Dabei ist mit Rücksicht auf die mögliche Entstehung von Barauslagen, Kommissionsgebühren

und Verwaltungsabgaben an die §§ 76 bis 78 des AVG.1950 anzuknüpfen. In den Anordnungen über die Prüfung der eingebrachten Ansuchen werden im Abs.1 nur einige der wichtigsten Prüfungstatbestände beispielsweise aufgezählt. Im Abs.2 ist für den besonderen Fall des Widerspruches eines Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan ein summarisches Verfahren vorgesehen. Würde beispielsweise in einem Naturschutzgebiet die Bewilligung einer Fabrikanlage begehrt, so könnte dieses Ansuchen gemäß Abs.2 wegen Widerspruches mit § 9 Abs.2 ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung abgewiesen werden. Häufiger könnte freilich der Widerspruch eines Vorhabens mit einer Unterwidmung des Baulandes gemäß § 7 oder mit der Bebauungspflicht gemäß § 8 vorkommen.

§ 59: Das Ermittlungsverfahren hat - ausgenommen den Fall des § 58 Abs.2 - in allen Fällen aus einer mündlichen Verhandlung mit Sachverständigenbeweis zu bestehen. Für die Fälle des § 143 Abs.4 ist außerdem noch die Ladung der Bezirksverwaltungsbehörde bzw. der Landesregierung zwingend vorgeschrieben. Das Prinzip der möglichsten Verhandlungskonzentration wurde im Abs.1 durch den Hinweis auf die Rechtsfolge des § 42 des AVG.1950 und im Abs.4 durch die gleichzeitige Abhaltung mehrerer Verhandlungen berücksichtigt.

§ 60: Im Abs.1 wird eine ähnliche Entscheidungsfrist wie im § 29 Abs.1 zum Schutz der Interessen des Antragstellers eingeführt. Hinsichtlich der Folgen einer Fristüberschreitung gilt das zu § 29 Abs.1 Bemerkte. Der Abs.2 muß im Zusammenhang mit den einschlägigen Vorschriften des bürgerlichen Rechts gesehen werden. Bestehen gegen die Bewilligung keine öffentlich-rechtlichen Bedenken, d.h. entspricht der Antrag den Bestimmungen der Bauordnung, so muß die Bewilligung auf Grund der Bauordnung erteilt werden. Von dieser Bewilligung hat der Bewilligungswerber aber nur beschränkten Nutzen, denn er kann mit der Ausführung des Vorhabens nicht ohne weiteres beginnen, weil gemäß § 341 des ABGB. das Gericht die Zulässigkeit der Durchführung vor Beginn der Arbeiten feststellen muß.

§ 61: Im Abs.1 ist in ähnlicher Weise wie schon im § 58 Abs.1 und 4 durch Konzentration mehrerer Hoheitsakte in einem Verwaltungsakt ein Beitrag zur Vereinfachung des Verfahrens versucht worden. Diese Verfahrenskonzentration bietet gleichzeitig den zusätzlichen Vorteil, sonst in verschiedene Verfahrensphasen aufgespaltene Behördenakte zusammenfassen und dadurch koordinieren zu können. Die Aufzählung im Abs.1 ist nur demonstrativ, in ihr hat beispielsweise die Festsetzung des Fassungsraumes gemäß § 124 nicht Platz gefunden. In die Z.7 konnte die Entscheidung über einen Antrag auf Enteignung einer Ergänzungsfläche nicht aufgenommen werden. Die Enteignung einer Ergänzungsfläche muß ein selbständiger Bescheid sein, weil gemäß Z.6 die Verpflichtung zum Erwerb der Ergänzungsfläche erst im Bewilligungsbescheid gemäß § 61 ausgesprochen werden kann. Gemäß Z.9 ist im Bewilligungsbescheid auch die Entscheidung über Grundstücksabtretungen nach § 51 Abs.1 aufzunehmen. Mit dieser Entscheidung ist auch die Festsetzung der Entschädigung zu verbinden. Dagegen wird für die Abtretung im Rahmen der Anliegerleistungen gemäß den §§ 31 und 32 kein gesonderter Bescheid erforderlich sein. Vielmehr wird die Entscheidung über diese Anliegerleistung in der Bewilligung der Grundteilung aufgehen müssen.

Im Abs.1 ist die Schriftlichkeit des Bescheides vorgesehen, die Erlassung eines mündlichen Bescheides ist daher nicht zulässig. Der § 63 Abs.3 des AVG.1950 kann daher, da er sich nur auf mündlich verkündete Bescheide bezieht, nicht angewendet werden. Aus diesem Grunde hat der Landesgesetzgeber im Abs.2 den Kreis jener Personen festgelegt, an den der schriftliche Bescheid zuzustellen ist. Der Landesgesetzgeber ist jedoch in diesem Punkt im Rahmen der Verfassung geblieben, da er den Kreis der Personen, an den der Bescheid zuzustellen ist, nicht enger gezogen hat als das AVG.1950.

Gemäß § 65 Abs.2 hat der Bauleiter die Arbeiten übereinzustimmen und zu beaufsichtigen. Grundlage für seine Tätigkeit sind die Pläne, Beschreibungen und Berechnungen, die gemäß § 67 Abs.2 auf der Baustelle zur Einsicht aufliegen müssen. Aus diesem Grunde

ist eine Ausfertigung der genannten Unterlagen gemäß Abs.3 mit dem Vermerk "Für den Bauleiter zur Einsicht auf der Baustelle" zu versehen und dem Bewilligungswerber zuzustellen.

Im Abs.4 werden nur einige Versagungsgründe, in Gruppen zusammengefaßt, beispielsweise aufgezählt.

§ 62: Für den Gesetzgeber besteht in einer dem Leben so unmittelbar ausgesetzten Materie wie der des Baurechtes immer wieder das Problem, in den einzelnen Regelungen auf alle Erscheinungen der Wirklichkeit Bedacht zu nehmen und das Gesetzeswerk elastisch zu gestalten, ohne gleichzeitig etwas von den Forderungen nach Sicherheit für Personen und Sachen preiszugeben. Hinsichtlich der Bauten, die nur vorübergehenden Zwecken dienen sollen und hinsichtlich der Kleinbauten hat sich der Gesetzgeber zur Schaffung der notwendigen Elastizität entschlossen.

Er hat diese Bauten in dem Abschnitt über das Bauverfahren als eine Art von Sonderbauten hervorgehoben und für sie im Rahmen der besonderen Bauvorschriften im § 110 Abs.1 Bauerleichterungen vorgesehen.

§ 63: Gemäß § 54 müssen der Baubehörde bestimmte Arbeiten angezeigt werden. Erfolgt keine Untersagung der angezeigten Arbeiten gemäß § 54 Abs.2, so entsteht ein dingliches Recht, das dieselben Rechtswirkungen hat wie eine Bewilligung gemäß § 61. Daher kann im Abs.1 das Recht aus der Kenntnisnahme der Bauanzeige der Bewilligung gleichgesetzt werden. Allerdings sind diese Rechte befristet, sie erlöschen, wenn die Fristen für Baubeginn oder -beendigung nicht eingehalten werden. Hinsichtlich des Begriffes Baubeginn ist auf die Bemerkungen zu § 66 Abs.1 hinzuweisen.

Die Möglichkeit, die Frist für den Beginn der Durchführung zu verlängern, wurde im Abs.2 unter anderem mit Rücksicht auf die geförderten Bauten vorgesehen. Von größerer Bedeutung freilich ist die Möglichkeit, die Bauvollendungsfrist zu verlängern. Die konjunkturbedingte Überlastung des Baugewerbes wird in vielen Fällen einen zeitgerechten Abschluß der Arbeiten unmöglich machen.

Die Fristüberschreitung aus diesem Grund zur Basis für eine Abbruchsanordnung zu machen wäre unvertretbar. In ähnlicher Weise sollen durch den Abs.4 die Fristen in realistischer Weise an die Größe der Projekte angepaßt werden können.

Die Sonderregelung des Abs.6 war mit Rücksicht auf die für die im § 62 vorgesehenen Sonderbauten notwendig.

§ 64: Geringfügige Abweichungen von den im Bewilligungsbescheid genehmigten Projekt können im Rahmen der Benützungsbewilligung gemäß § 72 nachträglich bewilligt werden. Ist nach der Natur der Sache eine Benützungsbewilligung nicht zu erteilen oder übersteigen die Abweichungen das im § 72 vorgesehene geringfügige Ausmaß, so muß ein neues Bewilligungsverfahren für die Abweichungen durchgeführt werden.

§ 65: Für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften bei der Durchführung eines bewilligten Vorhabens haftet der Bewilligungswerber gegenüber der Baubehörde in verwaltungsrechtlicher Hinsicht, denn er hat um die Bewilligung angesucht und ihm ist die Bewilligung erteilt worden. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber im § 146 Abs.1 Z.3, 4 und 6 auch anderen Personen in verwaltungsstrafrechtlicher Hinsicht Haftung auferlegt. Der Landesgesetzgeber kann gemäß Art.15 Abs.9 des B.-VG. die zur Regelung eines Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auch auf dem Gebiet des gemäss Art.10 Abs.1 Z.6 des B.-VG. dem Bundesgesetzgeber vorbehaltenen Straf- und Zivilrechts treffen. Dadurch wäre scheinbar die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen der Bauordnung landesgesetzliche Vorschriften über die zivil- und strafrechtliche Haftung zu erlassen. Der Verfassungsgerichtshof hat aber in ständiger Rechtsprechung zu Art.15 Abs.9 des B.-VG. entschieden, daß landesgesetzliche Regelungen auf dem Gebiete des Zivil- und Strafrechtes nur zulässig sind, wenn sie zur Regelung des Gegenstandes unerlässlich sind (Verfassungsgerichtshof, Erkenntnisse Slg.Nr.2537, 2595, 2658, 2934 u.a.). Rechtsvorschriften über die zivil- und strafrechtliche Haftung sind aber für die Regelung des Gegenstandes "Baurecht" nicht erforderlich.

Wenn nämlich die Pflichten des Bewilligungswerbers, Planverfassers, Bauleiters usw. in der Bauordnung genau festgelegt werden, kann ihre Haftung nach den bestehenden bundesrechtlichen Regelungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechts ohne weiteres beurteilt werden.

§ 66: Im Abs.1 wird in Verbindung mit der Anordnung, daß vor einem bestimmten Zeitpunkt mit der Ausführung eines Vorhabens nicht begonnen werden darf, der Begriff des "Baubeginns" geklärt. Diese Klärung hat über den Abs.1 hinaus auch noch für die Berechnung der Fristen gemäß § 63 grundlegende Bedeutung. Mit dem Beginn der Durchführung des Vorhabens steht auch die Notwendigkeit im Zusammenhang, durch Aussteckung der Fluchtlinien und Bezeichnung der Höhenlagen die für die Durchführung des Vorhabens aus öffentlich-rechtlichen Gründen notwendigen Orientierungshilfen zu schaffen. Da der Bewilligungswerber an die Fluchtlinien gebunden ist, steht diese Anordnung auch im Vordergrund seines Interesses.

§ 67: Gefahren für Personen und Sachen können durch verschiedene Maßnahmen wie Überdeckung, Abplankung, Umleitung des Fußgänger- oder Fahrzeugverkehrs u.ä. erreicht werden. Auch gegen die vor allem mit Erd-, Instandsetzungs- und Abbrucharbeiten verbundene Staubeentwicklung kann wirksam Abhilfe geschaffen werden. Darüber hinaus steht jedoch heute die Lärmbekämpfung an der Baustelle im Vordergrund des Interesses, weil die Belästigung durch Lärm sich als besonders lästig und schädlich erwiesen hat. Die wirksame Lärmbekämpfung an der Baustelle ist jedoch weit komplizierter als die Bekämpfung anderer Einwirkungen.

Daher wird in diesem Fall die Erlassung einer Verordnung gegen den Baulärm die notwendige Grundlage für eine wirksame Bekämpfung sein. Der Gesetzgeber muß, anders als dies in bisherigen Rechtsvorschriften geschehen ist, vor allen Dingen auf die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen Bezug nehmen und bei den in der Verordnung bestimmten zulässigen Höchstwerten von der mit Rücksicht auf die Widmung örtlichen Zumutbarkeit an Lärm ausgehen müssen. Durch den Absatz 2 wird der § 61 Abs.3 näher ausgeführt.

§ 68: Die Überwachung, zu welcher die Baubehörde gemäß § 69 verpflichtet ist, kann nur durchgeführt werden, wenn alle an der Durchführung des Vorhabens Beteiligten verpflichtet sind, Zutritt zur Baustelle zu gewähren und Auskünfte zu erteilen. In der Praxis werden die Erfüllungsgehilfen die wichtigsten Auskunftspersonen sein, weil sie während der Arbeitszeiten immer an der Baustelle sind.

§ 69: Die Baubehörde ist zur Überwachung der Durchführung eines Vorhabens verpflichtet und besitzt auch gemäß § 68 die Mittel, dieser Pflicht nachzukommen. Die Überprüfungen müssen nicht von der Behörde selbst ausgeführt werden, die zu manchen Arten von Überprüfungen gar nicht in der Lage ist. Daher hat der Gesetzgeber insofern eine differenziertere Regelung geschaffen, als er der Baubehörde das Recht gegeben hat, die Überprüfungen selbst vorzunehmen oder sie anzuordnen. Hinsichtlich der im Abs. 3 genannten Begriffe kann auf die §§ 97 und 98 hingewiesen werden. Der Befund des Rauchfangkehrermeisters ist kein Bescheid, er ist rechtlich als Gutachten eines Sachverständigen zu qualifizieren.

§ 70: Der Gesetzgeber sieht die wichtigste Aufgabe der Baupolizei in der Beseitigung eines Mangels und nicht in der Abtragung eines mangelhaften Bauwerkes. Die Beendigung eines Vorhabens soll nicht unterbunden, sondern gefördert werden. Nur wenn ein festgestellter Mangel nicht beseitigt wird, muß die Baubehörde mit stärkeren Mitteln eingreifen. Die Beseitigung hat sich jedoch zunächst nur auf die mangelhaften Teile zu beziehen, die Beseitigung eines ganzen Bauwerkes und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes ist nur anzuordnen, wenn eine andere Lösung unmöglich ist. Die Abs. 3 und 4 beziehen sich auf die konsenslose Durchführung von Vorhaben bzw. auf konsenslos fertiggestellte Bauten. Obgleich die konsenslose Durchführung eines Vorhabens der ausdrücklichen Anordnung des § 66 Abs. 1 widerspricht, soll auch in diesen Fällen rücksichtsvoll vorgegangen werden. Zwar ist die weitere Durchführung zu untersagen, doch ist ein nachträglich eingebrachtes Ansuchen um Bewilligung zu überprüfen und

nur dann die Herstellung des ursprünglichen Zustandes anzuordnen, wenn keine Bewilligung erteilt werden kann.

§ 71: Der Bewilligungswerber hat der Baubehörde die Vollendung des Vorhabens in allen Fällen der §§ 52 und 53 anzuzeigen, weil der Termin der Bauvollendung rechtlich von Bedeutung ist. Gemäß § 63 Abs.1 Z.2 erlischt nämlich das Recht aus der Bewilligung bzw. der Kenntnisnahme der Bauanzeige, wenn das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Durchführung vollendet wurde. Nicht in allen Fällen gemäß den §§ 52 und 53 wäre eine Endbeschau sinnvoll. Sie kann jedenfalls in den Fällen der §§ 52 Abs.1 Z.7 und 53 Z.3 und 4 entfallen. Aus diesem Grunde ist im Abs.2 eine taxative Aufzählung jener Fälle vorgenommen worden, in denen die Endbeschau durchzuführen ist.

§ 72: Nicht in allen bewilligungspflichtigen Fällen ist eine Benützungsbewilligung notwendig. In der Benützungsbewilligung können auch geringfügige Abweichungen von der Bewilligung gemäß § 61 genehmigt werden. Gehen die Abweichungen über das geringfügige Maß hinaus, so ist der § 64 anzuwenden. Unter Umständen sind auch die §§ 70 Abs.1 und 2 von Bedeutung. Im Abs.2 wird die Benützung vor Erteilung der Benützungsbewilligung ausdrücklich untersagt. Diese Anordnung kann naturgemäß nur für die Fälle des § 52 Abs.1 Z.1, 2, 4, 6 und 7 gelten.

§ 73: Die Instandhaltungspflicht trifft den Eigentümer des Gebäudes, Bauwerkes oder der Anlage. Zur Instandhaltung eines Objektes kann sein Eigentümer von der Baubehörde durch Bescheid gezwungen werden. Ein besonderes Ermittlungsverfahren war im Abs.2 vorzusehen; es ist den §§ 54 und 55 des AVG.1950 nachgebildet. Im Abs.4 ist die Möglichkeit einer behördlichen Abbruchverfügung vorgesehen. Sie entspricht etwa dem bisherigen Demolierungsauftrag und ist als Ergänzung zum § 52 Abs.1 Z.5 gedacht, sofern der Eigentümer eines abbruchreifen Objektes nicht um die Bewilligung zum Abbruch ansucht.

§ 74: In dieser Regelung wird an den § 57 des AVG.1950 angeknüpft.

Die Eingriffe werden jedoch auf die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen eingeschränkt.

§ 75: Der Baubehörde muß nicht nur Gelegenheit gegeben werden, die Durchführung eines Vorhabens zu überwachen (vgl. § 69 Abs.1), sie muß auch die Möglichkeit haben, den Bauzustand zu überprüfen. Daher ist der Zutritt zu dulden und sind Auskünfte aller Art zu geben.

§ 76: Unter Planung von Gebäuden, Bauwerken und Anlagen ist die Vorbereitung des Vorhabens bis zur Bewilligung zu verstehen. Die Übereinstimmung mit den Bestimmungen dieses Gesetzes beschränkt sich keineswegs nur auf den Abschnitt VIII, sondern betrifft alle Teile der Bauordnung und der zu ihr erlassenen Verordnungen von denen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als besonders wichtig beispielsweise genannt werden. Im Zusammenhang mit den technischen Bauvorschriften freilich wird im Abs.1 vor allen Dingen von diesen Kriterien der Übereinstimmung gesprochen.

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

§ 78: Die Verordnungsermächtigung bezieht sich auf alle technischen Bauvorschriften. Sie ist jedoch auf bestimmte taxativ aufgezählte Kriterien beschränkt. Die auf ihr basierenden Verordnungen dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten, wobei der jeweilige Stand der technischen Wissenschaften eine weitere Grenze für die Tätigkeit des Ordnungsgebers bildet. Die Verordnungsermächtigung hält sich im Rahmen des Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit staatlicher Verwaltung (vgl. VerfGH., Erkenntnis vom 12.12.1966, B 338/66).

§ 79: In jeder Bauordnung steht die Schaffung möglichst weitgehender Sicherheit für Personen und Sachen im Vordergrund. Zur Schaffung eben dieser Sicherheit muß der Gesetzgeber Anordnungen über die Fundierung und Ausstattung der tragenden Bauteile treffen. Durch die Vorschriften des § 79 sind die Anordnungen

über die Statik jedoch nicht erschöpft, es finden sich Rechtsvorschriften dieser Art auch beispielsweise in den §§ 84 Abs.2 und 86.

§ 80: Die Widerstandsfähigkeit von Außenwänden gegen Witterungseinflüsse hat nicht nur für die Benutzer der Gebäude gesundheitliche Bedeutung, sondern kann auch für die Standfestigkeit des Gebäudes von Bedeutung sein. Wann Wärme- oder Schallschutz entsprechend sind, wird durch Verordnung näher abgegrenzt werden. Durch diese Verordnung soll ein entsprechender Beitrag zur Lärmbekämpfung geleistet werden.

§ 81: Auch die Standfestigkeit von Innenwänden ist außerordentlich bedeutungsvoll, doch kann die Aufstellung leichter Innenwände auf Decken gestattet werden, wenn statische Gründe nicht dagegen sprechen. Bei der Wahl des Materials für die leichten Innenwände ist jedoch auf andere Rechtsvorschriften dieses Abschnitts Rücksicht zu nehmen.

§ 82: Für Stiegen mit eingespannten Stufen waren besondere Vorschriften vorzusehen, weil das Stiegenhaus samt den Stiegen im Brandfall oder anderen Katastrophenfällen als Fluchtweg erhalten bleiben muß.

§ 83: Der Begriff der Brandwand ersetzt den herkömmlichen Begriff der Feuermauer. Man unterscheidet äußere von inneren Brandwänden. Außenwände von Gebäuden müssen an einer Grundstücksgrenze, abgesehen von den im Abs.1 aufgezählten Fällen, als äußere Brandwände ausgestattet werden. Ist innerhalb eines Gebäudes eine Unterteilung notwendig, wie etwa gemäß Abs.2 oder gemäß § 115 Abs.6, so spricht man von inneren Brandwänden. Die Höherführung einer Brandwand gemäß Abs.3 soll zur Verhinderung des Übergreifens von Bränden auf Nachbarhäuser dienen. Obgleich die Brandwände zur Verhinderung der Ausbreitung von Bränden unbedingt notwendig sind, können doch innerhalb bestimmter Grenzen Ausnahmen gewährt werden, um - wie etwa im Abs.4 - bestimmte Fabrikseinrichtungen überhaupt möglich zu machen oder - wie im Abs.5 - sonst störende Beschränkungen zu beseitigen. Die Bewilligung zur Errichtung von Nebensfenstern mußte auf 25 Jahre beschränkt werden, um eine Er-

sitzung von Rechten auszuschließen.

§ 84: An die Decken und Fußböden sind aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit besondere Anforderungen zu stellen. Einerseits spielt die Feuersicherheit eine wichtige Rolle, andererseits sollen Feuchtigkeit, Kälte und Lärm von den Benützern abgehalten werden.

§ 85: Stiegen, Gänge und Hausflure sind nicht nur gemeinsame Anlagen für die Benutzer eines Hauses, sie dienen nicht nur zur Erreichung der von ihnen benützten Räumlichkeiten, sondern sind auch die Fluchtwege im Katastrophenfall. Aus diesem letzten Grund ist ihnen und ihrer Ausstattung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Unter allen Katastrophenfällen steht natürlich der Brandfall im Vordergrund. Da im Katastrophenfall die Fluchtwege nicht nur bis zuletzt benutzbar bleiben sollen, sondern auch von allen Benutzern gleichzeitig in Anspruch genommen werden, mußte neben der feuerbeständigen Ausstattung auch die richtige Dimensionierung dieser Fluchtwege bedacht werden. Natürlich spielt die Breite der Fluchtwege in Hochhäusern und Gebäuden bzw. Anlagen für größere Ansammlungen von Menschen eine besondere Rolle.

§ 86: Holz darf als Material für die Dacheindeckung nur in Sonderfällen verwendet werden. Solche Sonderfälle können gemäss § 110 bewilligt werden und sind gemäß § 139 Abs.6 vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen. Damit wurde jedoch am Rechtszustand nach der alten Bauordnung nichts verändert. Die Vorschriften über Dachneigung und Dachausbauten sind wohl in erster Linie von Sicherheitsvorstellungen beherrscht, in ihnen kommen aber auch architektonische Überlegungen zum Ausdruck, weil der Bauherr in vielen Fällen zu maximaler Ausnutzung des umbauten Raumes neigt, ohne dabei die harmonische Gestaltung des Hauses in Betracht zu ziehen.

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

§§ 110, 112, 113, 138 Abs.3 und 139 Abs.6).

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

§ 89: Durch die Bestimmungen der §§ 95 und 100 wird die Verwendung von Höfen in der Planung von Gebäuden stark eingeschränkt. Anstelle der Höfe verwendet man heute häufiger Lüftungsschläuche. Nichtsdestoweniger waren diese Vorschriften über die Höfe notwendig.

§ 90: Die Lage von Räumen, vor allem von Aufenthaltsräumen, ist aus hygienischen Gründen besonders zu regeln. Heute spielt neben der Gefahr der aufsteigenden Bodenfeuchtigkeit auch jene der Vergiftung durch Abgase von Kraftfahrzeugen eine wichtige Rolle. Bei den Dachausbauten steht, im Gegensatz zu den im Souterrain gelegenen Räumen, die Feuersicherheit im Vordergrund. In diesem Zusammenhang muß hinsichtlich der Verwendung von Arbeitnehmern auf die Geltung der Allgemeinen Dienstnehmerschutzverordnung, BGBl.Nr.265/51, hingewiesen werden.

§ 91: Die Raumhöhe muß nicht nur wegen des notwendigen Luft- raumes, sondern auch aus psychologischen Gründen ein bestimmtes Mindestmaß erreichen.

§ 92: Die Vorschriften über die Besonnung von Wohnungen entbehren des zwingenden Charakters, doch war eine solche Regelung nicht möglich, weil dadurch die bauliche Ausnützung vieler Grundstücke erschwert, wenn nicht überhaupt unmöglich gemacht worden wäre.

§ 93: Durch die Vorschriften über die Mindestgröße von Wohnungen kann der Wohnstandard der Bevölkerung entscheidend beeinflußt werden. Nach den gemachten Erfahrungen sind die festgelegten Mindestmaße nicht hoch. Zu einer Wohnung gehören nämlich auf Grund der Bestimmungen dieses Gesetzes jedenfalls Abort, Badezimmer, Vorraum und nach Möglichkeit ein Abstellraum. Abort und Badezimmer

dürfen nur in Wohnungen für Einzelpersonen vereinigt sein. Weder im Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl.Nr.153, noch im NÖ.Wohnbauförderungsgesetz, LGBl.Nr.36/1955, sind Mindestgrößen vorgesehen. In beiden Gesetzen aber sind Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Nische) vorgeschrieben. Die im Abs.4 vorgesehene Ausnahme ist für solche Gebäude zu verstehen, in denen die Einhaltung dieser Bestimmungen sinnwidrig wäre. Die Ausnahmebestimmung verdeutlicht aber nur, was sich ohnedies schon aus dem Begriff der Wohnung ergibt.

§ 94: Durch Türen werden unter anderem auch Fluchtwege abgeschlossen. Die leichte Benützbarkeit ist daher als Sicherheitsvorschrift zu verstehen. Im Katastrophenfall dürfen vor allen Dingen an den Eingangstüren keine Stauungen der flüchtenden Personen entstehen. In den Abs.1 und 5 sind besondere Schutzvorschriften für die Benutzer von öffentlichen und anderen Verkehrswegen vorgesehen.

§ 95: Die Bestimmungen über die Besonnung von Räumen ließen sich nicht zwingend gestalten. Hinsichtlich der Belichtung von Räumen hat der Gesetzgeber jedoch vollständige Regelungen getroffen, einerseits durch die Festsetzung der Größe der Fenster im Verhältnis zur Fußbodenfläche des durch sie belichteten Raumes, andererseits durch die Regelung über den notwendigen Lichteinfall. Erleichterungen für Nebenräume sind von Gesetzes wegen vorgesehen, Erleichterungen für bestimmte Arten von Aufenthalts- und Arbeitsräumen können von Fall zu Fall bewilligt werden.

§ 96: Brennstofflagerräume sind unbedingt erforderlich, zumal auf Stiegen und Gängen Brennstoffe nicht aufbewahrt werden dürfen. Allerdings wird die notwendige ins Detail gehende Regelung dieses Gegenstandes durch Verordnung erfolgen müssen. Für gewerbliche Betriebsanlagen gilt die Verordnung über die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten in gewerblichen Betriebsanlagen, BGBl.Nr.49/1930, in der Fassung BGBl.Nr.52/1966.

§ 97: In dieser Bestimmung werden drei verschiedene Begriffe verwendet: Rauchfang, Abgasfang, Abgassammler. Rauchfänge dienen zur Ableitung der Verbrennungsgase fester oder flüssiger Brennstoffe, Abgasfänge zur Ableitung der Verbrennungsgase gasförmiger Brennstoffe. Wird ausnahmsweise die Ableitung von Verbrennungsgasen gasförmiger Brennstoffe aus verschiedenen Geschoßen bzw. verschiedenen Wohn- oder Betriebseinheiten in denselben Abgasfang bewilligt, spricht man von Abgassammler. Das Hauptinteresse des Gesetzgebers lag naturgemäß bei diesen Vorschriften in der Schaffung, möglichst großer Sicherheiten hinsichtlich der Standfestigkeit und des Feuerschutzes sowie möglichst großen Schutzes vor Vergiftung durch nicht ordnungsgemäß abgeleitete Verbrennungsgase. Im Abs.3 wird gerade hinsichtlich des letzten Erfordernisses eine Sonderregelung geschaffen, die im § 51 Abs.3 ihre Entsprechung findet.

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

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

§ 100: Mit diesen Rechtsvorschriften stehen die §§ 89 Abs. 3 und 95 Abs. 5 im Zusammenhang. Darüber hinaus hat diese Vorschrift für Beheizungen besondere Bedeutung, die als Warmluftheizungen errichtet werden.

§ 101: Für jede Wohnung die Schaffung eines Abstellraumes, der innerhalb des Wohnungsverbandes liegt, vorzuschreiben, ließ sich zwar nicht rechtfertigen, doch kann aus der Formulierung geschlossen werden, daß Abstellräume außerhalb des Wohnungsverbandes, etwa im Erdgeschoß vorhanden sein können. Im Abs. 2 und 3 sind bestimmte Gemeinschaftsanlagen zwingend vorgeschrieben worden.

§ 102: Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören auch jene, die zur Beseitigung des Mülls dienen. Ihre Schaffung ist nicht zwingend vorgeschrieben. In dem System des Müllabwurfes besteht große Feuergefahr, weil die Abwurfschächte im Brandfall wie Rauchfänge wirken können. Auf diesen Umstand mußte durch besondere Vorschriften über die Ausstattung des Müllsammelraumes und die Lage der Schächte und ihre Einwurföffnungen Bedacht genommen werden.

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

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

LGBL.Nr.6/1954, in der Fassung LGBL.Nr.1/1958, der Anschlußzwang an Schmutzwasserkanäle ergibt sich aus dem Abs. 4 dieses Paragraphen der Bauordnung.

§ 105: Anschlußzwang besteht gemäß § 1 des NÖ.Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBL.Nr.90/1954, hier wurde nur das Vorhandensein einer Wasserversorgungsanlage vorgeschrieben. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber nur technische Vorschriften für die Ausstattung von Brunnen geschaffen.

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

§ 107: Diese Vorschriften sowie die des § 121 über Aufzugsanlagen in Hochhäusern müssen ihre nähere Ausführung in einer Aufzugsverordnung finden.

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

§ 109: Die §§ 110 bis 142a sind als Sondervorschriften zu den §§ 79 bis 108 zu verstehen. Durch sie werden von den allgemeinen Bauvorschriften abweichende Regelungen geschaffen. Diese Abweichungen enthalten zum Teil Erleichterungen (z.B. die §§ 110, 112 und 113), zum Teil Zusätze und Ergänzungen zu den allgemeinen Bauvorschriften (z.B. die §§ 114 bis 137).

Außerdem können im Einzelfall gemäß Abs. 2 zusätzliche Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit angeordnet werden, wenn besondere Anforderungen an ein Bauwerk zu stellen sind.

§ 110: Besondere Bauerleichterungen, die im einzelnen nicht vorausgesehen werden können, sind sowohl für das Grünland als auch für die sogenannten Bauten oder befristeten Bauten zulässig.

Darüber hinaus wird in Ergänzung zum § 24 auch für kulturell wertvolle Gebäude und Bauwerke sowie im Zuge von Altstadterneuerungen die Abweichung von den allgemeinen Bauvorschriften ermöglicht. Die Abweichung findet jedoch ihre Grenze an der Sicherheit von Personen und Sachen.

§ 111: Durch wissenschaftliche Untersuchungen wie auch auf experimentellem Weg konnte nachgewiesen werden, daß der Schutz von Leben und Gesundheit gegen radioaktive Strahlen möglich ist, sofern sich die Lebewesen nicht im Zentrum einer Kernwaffenexplosion befinden. Darüber hinaus wurde nachgewiesen, daß der für einen wirksamen Grundsatz notwendige Aufwand ziemlich gering ist.

Der Landesgesetzgeber hat sich vor allem aus kompetenzrechtlichen Erwägungen darauf beschränkt, für bestimmte Bauprojekte nur jene baulichen Maßnahmen zu verlangen, welche die Voraussetzung für die Einrichtung von Schutzräumen bilden. Außerdem können bauliche Maßnahmen nur in jenem Ausmaß erzwungen werden, das 1/10 der gesamten Rohbaukosten nicht übersteigt.

§ 112: Hinsichtlich der Größen sowohl eines Einfamilienhauses als auch eines Kleinwohnhauses besteht kein Widerspruch zu den einschlägigen Gesetzen über die Wohnbauförderung, BGBl.Nr.153/1954 und LGBl.Nr.36/55. Die Erleichterungen können gewährt werden, weil der Kreis der Benutzer eines solchen Gebäudes beschränkt und mit Rücksicht auf die geringe Höhe dieser Häuser eine Rettung der Bewohner im Brandfall leichter möglich ist.

§ 113: Die Vorschriften über die Holzbauten gelten für Geschäftsgebiete und gemischte Baugebiete nicht. Sie gelten ferner nicht für Wohngebiete, Dorfgebiete und Gebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen mit geschlossener Randbebauung. Zu diesen Geltungsbeschränkungen treten noch die Einschränkungen des Abs. 1 Z. 1 bis 3. Trotz aller Beschränkungen, die ihre feuerpolizeiliche Bedeutung haben, wird durch diese Vorschriften

die Möglichkeit geschaffen, in den alpenländischen Gebieten Niederösterreichs an die traditionelle Holzbauweise anzuknüpfen.

§ 114: Mit der Begriffsbestimmung des Hochhauses wird eines der Hauptanliegen des gesamten Hochhausbaues verbunden: Die Feuersicherheit und Brandbekämpfung.

Aus den Abs. 2 und 3 kann entnommen werden, daß die Erfordernisse der Feuersicherheit jedenfalls erfüllt sind, wenn ein Hochhaus nicht an andere Gebäude angebaut wird. Die Gestaltung der Umgebung eines Hochhauses hängt freilich nur zum Teil vom Bewilligungswerber ab, da gemäß § 8 und § 14 Abs. 1 Z. 4 durch die Festsetzung von Bebauungsdichte und Bebauungshöhe die Gestaltung von Hochhausprojekten beeinflußt werden kann.

§ 115: In diesen Vorschriften sind einige strengere Anordnungen enthalten als in den §§ 79 Abs. 3 hinsichtlich der tragenden Bauteile, 80 hinsichtlich der Außenwände, 81 hinsichtlich der Innenwände und 84 hinsichtlich der Decken. Im Gegensatz zu § 83 Abs. 2 müssen Hochhäuser unter allen Umständen in Brandabschnitte geteilt werden, sofern sie länger als 30 m sind und eine größere Grundfläche als 500 m² haben.

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

§ 117: Zur Verpflichtung Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder u.dgl. im Keller oder im Erdgeschoß zu schaffen, kommt bei Hochhäusern noch die Verpflichtung, alle Wohnungen mit Abstellräumen auszustatten.

§ 118: In Hochhäusern ist eine andere Ausstattung der Stromversorgungsanlage vorgeschrieben. Sicherheitsvorschriften über die Abschaltbarkeit der elektrischen Anlagen dienen zur Verhütung bzw. Eindämmung von Bränden, die durch elektrische Anlagen verursacht werden, die zweite Stromquelle dient zur Versorgung für den Fall des Ausfalles des allgemeinen Stromnetzes. Diese Vorschrift hat für den Betrieb der Aufzugsanlagen und die Beleuchtung der Stiegen und Gänge Bedeutung.

§ 119: Das Problem der Beheizung wird für das Hochhaus anders als für die anderen Häuser gelöst. Ein individuelles Heizungs-system ist für die einzelnen Einheiten in Hochhäusern grundsätzlich nicht vorgesehen, doch sollen Rauchfanganschlüsse für jede Wohn- und Betriebseinheit geschaffen werden, damit bei längerem Ausfall des Zentralheizungssystems oder in anderen Sonderfällen ersatzweise Notbeheizung erfolgen kann. Für die Heizungsräume mußten schon wegen der Größe der Zentralheizungsanlagen besondere Sicherheitsvorschriften vorgesehen werden.

§ 120: Für Hochhäuser war in Ergänzung zu den Vorschriften des § 105 Abs. 1 eine Drucksteigerungsanlage vorzusehen, damit der für die klaglose Wasserversorgung notwendige Betriebsdruck gewährleistet ist.

§ 121: Durch diese Vorschriften werden die Normen des § 107 in konsequenter Weise für die Hochhäuser erweitert. Was die technischen Vorschriften angeht, ist für Hochhäuser nichts zu ergänzen gewesen.

§ 122: Schließlich hat der Gesetzgeber besondere Anordnungen für die Ausstattung von Hochhäusern mit Feuerlöschmaterialien und -einrichtungen getroffen. In dieser Vorschrift wurde auch die Anordnung untergebracht, daß nur Gemeinschaftsantennenanlagen gebaut werden dürfen.

§ 123: Obgleich eine ganze Anzahl von Räumen, die für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind, nicht nach diesen Rechtsvorschriften auszustatten sind, bleibt doch ein sehr

weiter Rahmen für die Geltung dieser Vorschriften, der sich beispielsweise vom Kulturzentrum einer Bezirksstadt für Ausstellungen, Konzerte, Vorträge u.dgl. über den Veranstaltungssaal eines Gasthauses in einer kleinen Gemeinde bis zur Sportanlage im Freien spannt. Allen verschiedenen Erfordernissen in einigen wenigen Bestimmungen zu genügen, ist eine schwierige rechtstechnische Aufgabe. Immerhin wird durch die Schaffung dieser Vorschriften der Versuch gemacht, die Verschiedenartigkeit der Wirklichkeit zu berücksichtigen. Die §§ 123 bis 136 gelten gemäß § 152 Abs. 5 nur insoweit, als nicht besondere Regelungen bestehen. Solche besondere Regelungen sind im § 152 Abs. 4 aufgezählt; nämlich das sogenannte Theaterbaugesetz 1911, das Lichtschauspielgesetz 1935, die Schulbauordnung 1961 und die Kindergartenbauordnung 1966.

§ 124: Der zulässige Fassungsraum ist im Ermittlungsverfahren festzustellen und im Bewilligungsbescheid festzusetzen. Dieser Akt gehört zu den im § 61 Abs. 1 angeführten Behördenakten, die aus verfahrensökonomischen Gründen mit der Bewilligung zu verbinden sind.

§ 125: Neben der Festsetzung des Fassungsraumes ist unter anderem aus Sicherheitsgründen auf die entsprechende Ausstattung der Verkehrswege zu achten. Das trifft für Räume, welche für größere Ansammlungen für Menschen bestimmt sind, im besonderen Maße zu, da solche Räume nicht nur bei ihrem gewöhnlichen Gebrauch in einem gewissen Stoßverkehr benützt werden, sondern auch für den Gefahrenfall das Panikmoment in Betracht gezogen werden muß. Die Verkehrswege müssen daher mit Rücksicht auf die gesamte Besucherzahl bemessen sein. Die Breite der Stiegen und Gänge werden nach demselben Schlüssel wie für Hochhäuser berechnet (vgl. § 116 Abs. 7).

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

Vorkehrungen für die klaglose Abwicklung des Verkehrs notwendig.

§ 127: Die Bemessung und Ausstattung der Türen und Durchgänge muß so erfolgen, daß an diesen Stellen nicht einmal im Falle einer Panik Stauungen entstehen. Die Kennzeichnung der Ausgänge steht mit den Vorschriften über die gesamte Beleuchtungsanlage im Zusammenhang (vgl. § 131).

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

§ 129: Die Mindesthöhe der Räume ist in Abweichung von § 91 mit 3 m festgelegt worden. Diese Anordnung hängt mit der für jeden einzelnen Besucher errechneten notwendigen Luftmenge zusammen. Werden in solchen Räumen Arbeitnehmer beschäftigt, kommen zusätzlich die Rechtsvorschriften der Allgemeinen Dienstnehmerschutzverordnung zur Anwendung.

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

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

§ 132: Für die Beheizung ist keine bestimmte Beheizungsart vor-

geschrieben. Wie schon in den Erläuterungen zu § 123 grundsätzlich ausgeführt wurde, wäre das für die Heizung wegen der großen Verschiedenartigkeit der Verwendungszwecke und Größen der Objekte nicht sinnvoll. Der Gesetzgeber ist daher über die Schaffung von Vorschriften zur Brandverhütung nicht hinausgegangen.

§ 133: Die Ausstattung mit Abortanlagen kann für alle in diesem Abschnitt zusammengefaßten Typen von Räumen gelten. Besondere Abstufungen waren nur hinsichtlich der Zahl von Aborten im Verhältnis zur Besucheranzahl vorzunehmen. Von den Erleichterungen des § 103 Abs.4 kann wegen des Verhältnisses zwischen allgemeiner und Sondervorschrift nicht Gebrauch gemacht werden, wohl aber kommt § 110 Abs.1 in Betracht.

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

§ 135: Der Gesetzgeber hatte vor allem die Ausstattung von Vortragsräumen im Auge. Der Anwendungsbereich dürfte zwar wegen des Theaterbaugesetzes und des Lichtschauspielgesetzes relativ eng sein, immerhin wäre aber an die zeitweise Verwendung von Gasthaussälen für Vortrags- und Veranstaltungszwecke zu denken. Der Abs.2 hat unter anderem auch für Restaurants und dgl. Geltung.

§ 136: Die Ausnahmen dieser Bestimmungen beziehen sich auf jene Bauten und Anlagen, für die ihrer Natur nach die Bestimmungen der §§ 123 bis 135 nicht im vollen Umfang gelten können. So sind etwa die Vorschriften über die Belüftung oder über Wandverkleidung in einem Sportstadion weitgehend unanwendbar. Weitere Ausnahmen gelten für Gotteshäuser, weil für diese andere Sicherheitsvorschriften maßgebend sind.

§ 137: Die Bedeutung dieser Bestimmung liegt vor allem darin, daß Büro- und Geschäftsgebäude je nach ihrem sonstigen Charakter in die Gruppe der Hochhäuser oder der Gebäude für größere Men-

schenansammlungen fallen können. Darüber hinaus gelten gerade für diese Gebäude die besonderen Vorschriften über den Dienstnehmerschutz.

§ 138: Unter landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist nicht immer nur der herkömmliche Bauernhof zu verstehen, der aus Wohn- teil, Stalltrakt und Scheune besteht, sondern auch der moderne Typ des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in welchem Stall, Verarbeitungsstätte für landwirtschaftliche Produkte und Lager- räume unter einem Dach in einer gegliederten Betriebseinheit zu- sammengefaßt sind.

§ 139: Manche der Erleichterungen ergeben sich, soweit die Ge- bäude im Grünland liegen, schon aus dem § 110 Abs.1. Andere Er- leichterungen, die sich aus der besonderen Funktion des bäuer- lichen Betriebes ergeben, sind in diesen Vorschriften enthalten.

§ 140: Sondervorschriften für Selchkammern empfehlen sich wegen der höheren Feuergefahr, die erfahrungsgemäß von Selchvorrichtun- gen ausgeht. Schon aus diesem Grund werden genaue Vorschriften für die Einrichtung von Selchkammern und -türmen geschaffen.

§ 141: Auf die Bewilligungspflicht von Werbeanlagen nach anderen Rechtsvorschriften wird schon in den Bemerkungen zu § 52 Abs.1 Z.8 hingewiesen.

§ 142: In diesen Vorschriften ist von Vorgärten die Rede. Vor- gärten entstehen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes dadurch, daß die Baufluchtlinie hinter der Straßenfluchtlinie liegt. Gegen die Schaffung undurchsichtiger Einfriedungen, wie etwa Mauern oder Plankenzäune, sprechen die Erkenntnisse der modernen Stadtplanung.

§ 143: In allen jenen Fällen, die nach Art.118 des B.-VG. in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, entscheidet die Gemeinde gemäß Art.118 Abs.4 des B.-VG. durch ihre eigenen Organe, ohne daß ein Rechtszug an eine Behörde außerhalb der Gemeinde zulässig wäre. Durch Art.119a Abs.5 des B.-VG. wurde die sogenannte

Vorstellung eingeführt. Sie ist nach Erschöpfung des innergemeindlichen Instanzenzuges gemäß den Vorschriften des B.-VG. an die Aufsichtsbehörde zu richten. In Übereinstimmung mit dem niederösterreichischen Gemeinderecht hat der Landesgesetzgeber die Vorstellung gegen Bescheide des Gemeinderates an die Landesregierung eingeführt, gegen Bescheide des Stadtsenates einer Stadt mit eigenem Statut keine Vorstellung zugelassen. Für die im Abs.3 genannten Verfahren kommt mangels örtlicher Zuständigkeit kein Gemeindeorgan in Betracht, die Gemeinden sind in diesen Fällen im Sinne des Art.118 Abs.1 des B.-VG. nicht in der Lage, die betreffenden Angelegenheiten selbst zu besorgen. Eigenartigerweise hat der Verfassungsgesetzgeber den Grundsatz der Gemeindeautonomie nicht für jene Fälle eingeschränkt, in denen die Gemeinde Partei in einem von ihr geführten Verfahren ist. Die Gemeinden werden daher nicht selten in die Lage versetzt werden, Richter in eigener Sache zu sein, obgleich dies einem fundamentalen Rechtsgrundsatz widerspricht. Der Landesgesetzgeber hat, ohne mit der Verfassung in Konflikt zu geraten, vorgesehen, daß die Bezirksverwaltungsbehörde in den im Abs.4 genannten Fällen geladen wird.

Damit hat der Landesgesetzgeber die Ermächtigung des Art.119a Abs.4 ausgeschöpft.

§ 144: Gemäß § 68 Abs.4 lit.d des AVG.1950 können Bescheide als nichtig aufgehoben werden, wenn sie durch eine Verwaltungsvorschrift mit Nichtigkeit bedroht werden. Verschiedene Bauordnungen haben die Nichtigkeitsdrohung ganz allgemein ausgesprochen, hier ist sie auf bestimmte Fälle beschränkt und überdies zeitlich mit dem Beginn der Durchführung des Vorhabens begrenzt. Diese Präklusion mußte im Interesse der Erhaltung der Rechtskraft eines Bescheides vorgesehen werden.

§ 145: Die Zulassung von Baustoffen, Bauweisen und bauchemischen Mitteln hat durch lange Zeit Theorie und Praxis mit dem Streit belastet, ob die Zulassung Bescheid oder Verordnung sei, wobei verschiedene Gesichtspunkte für die eine wie für die andere Auffassung sprachen. Der Gesetzgeber hat eine dritte Lösung gewählt, nämlich die des Gutachtens, Ein Gutachten dieser Art

geht aber insofern über ein gewöhnliches Sachverständigengutachten hinaus, als ihm auf Grund der besonderen Vorschriften der Bauordnung gesetzliche Vermutungen zukommen. Gemäß § 76 Abs.2 hat die Baubehörde zu überprüfen, ob ein Vorhaben den Bestimmungen der Bauordnung entspricht. Im Rahmen dieser Überprüfung ist unter anderem zu untersuchen, ob das Projekt mit den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften übereinstimmt. Diese Übereinstimmung gilt gemäß § 76 Abs.1 letzter Satz als gegeben, wenn ein Gutachten der Landesregierung gemäß § 145 vorliegt. Schließlich ist die Landesregierung an dieses Gutachten auch nicht endgültig gebunden, sie kann es ändern, ergänzen, ja sogar widerrufen, wenn dies im Zuge der Entwicklung der Erkenntnisse der technischen Wissenschaften notwendig ist.

§ 146: Das Verwaltungsstrafverfahren fällt nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, woraus die Kompetenzverteilung des Abs.2 erklärt werden kann. Die strafbaren Tatbestände werden ganz präzise aufgezählt, in ihnen ist alles enthalten, was zur Durchsetzung der Bauordnung an Strafbestimmungen notwendig ist.

§ 147: Durch diese Bestimmung wird dem Erfordernis des Art.118 Abs.2 letzter Satz des B.-VG. Rechnung getragen. Über die Zugehörigkeit einzelner Hoheitsbereiche zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden wurde bereits ausführlich im Zusammenhang mit den jeweiligen Vorschriften gesprochen.

§ 148: Der Abs.1 ist im Zusammenhang mit dem § 1 Abs.1 zu sehen. Der Gesetzgeber ist grundsätzlich von der Notwendigkeit ausgegangen, daß für jede Gemeinde eine Raumplanung im Sinne des Abschnittes I vorgenommen wird. Die Vielfalt der Entwicklungssituationen im Bereich der niederösterreichischen Gemeinden zwingt jedoch zu einer elastischen und abgestuften Lösung. Daher hat der Landesgesetzgeber in den Abs.2 bis 6 für Gemeinden geringerer Entwicklungsstufen und Entwicklungstendenzen eine zeitlich begrenzte einfachere Lösung der Raumplanung in Form des provisorischen Flächenwidmungsplanes geschaffen. Für diese Gemeinden gelten die Vorschriften dieser Bauordnung, soweit in den Abs.2 bis 6 nicht anderes bestimmt ist, unverändert.

§ 149: Bis zum Inkrafttreten der Raumplanungsmaßnahmen gemäß § 148 (Planung gemäß Abschnitt I oder provisorischer Flächenwidmungsplan) werden die nach der alten Bauordnung geltenden Regulierungspläne vorläufig in Geltung gesetzt. Unter welchen Bedingungen auf dieser Basis Teilungen und Baubewilligungen gegeben werden können, ist in den Abs.2 und 3 geregelt. Damit aber jene Gemeinden, die nach den Bestimmungen der alten Bauordnung über keine Regulierungspläne verfügten, nicht dem völligen Bauverbot verfallen, sind für diese die Abs.2 und 3 sinngemäß anzuwenden und außerdem bei jeder Bewilligung die Straßen- und Baufluchtlinien zu bestimmen. Für jene Gemeinden, die gemäß § 148 Abs.1 zur vollen Raumplanung verpflichtet sind, endet die Übergangslösung des § 149 4 Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, für jene Gemeinden, die einen provisorischen Flächenwidmungsplan zu erlassen haben, endet sie 2 Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes. Bestehen bis dahin die notwendigen Regelungen nicht, können Bewilligungen nach diesem Gesetz nicht mehr erteilt werden.

§ 150: Diese Vorschriften regeln nur den Übergang für anhängige Verfahren. Die Fortführung eines Verfahrens nach den bisherigen Bestimmungen gemäß Abs.2 gilt aber nicht für die behördlichen Kompetenzen die durch die Gemeindeverfassungsnovelle eine Änderung erfahren haben.

§ 151: Für bestimmte öffentliche Bauplätze war in einem besonderen Rahmen und mit der nötigen Präzisierung der Zwecke eine Ent-eignungsmöglichkeit zu schaffen. Auf die vorhandenen Verfahrensbestimmungen konnte zurückgegriffen werden.

§ 152: Für eine grundlegende Neuregelung dieser Art ist eine entsprechende Legisvakanz notwendig. Im Abs.3 sind einige Rechtsvorschriften aufgezählt, die von der allgemeinen Derogationsklausel umfaßt werden. Diese Derogationsklausel ist unter anderem auch mit dem Abs.5 im Zusammenhang zu sehen, weil Sondergesetze zur Bauordnung von ihr nicht umfaßt werden.

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

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

NÖ.Landesregierung

Dr. T s c h a d e k

Landeshauptmannstellvertreter

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. R. ...', written in a cursive style.