

Der Landtag von Niederösterreich hat am **25. Juni 1981** beschlossen:

Gesetz,
mit dem die NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-0, geändert wird

Artikel I

Die NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-0, wird wie folgt geändert:

1. Die §§ 2 bis 6 erhalten folgende Fassung:

"§ 2 Begriffe

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. Abstellanlagen: zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmte Räume (Garagen) oder freie Flächen (Abstellplätze) samt den Räumen und Anlagen, die deren Betrieb dienen, wie Verbindungswege (Zu- und Abfahrten), Waschplätze, Werkstätten und zugehörige Lagerräume; das Abstellen eines Kraftfahrzeuges liegt dann nicht vor, wenn die Batterie ausgebaut und der Tank entleert ist; die Abstellanlagen werden nach ihrer Gesamtbodenfläche ohne die im Freien liegenden Zu- und Abfahrten unterschieden in
 - a) Kleinanlagen bis 100 m²,
 - b) Mittelanlagen über 100 m² bis 400 m²,
 - c) Großanlagen über 400 m²;

2. Aufenthaltsräume: Räume, welche zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind;
3. Baufluchtlinien: die Abgrenzungen innerhalb eines Grundstückes, welche, unbeschadet der Bestimmungen des § 21 Abs. 8 und 11 sowie des § 23, bei einer Bebauung nicht überschritten werden dürfen. Demnach gibt es vordere, hintere, seitliche und innere Baufluchtlinien;
4. Bauklasse: der für ein bestimmtes Gebiet vorgeschriebene Rahmen der Bebauungshöhe bei Gebäuden;
5. Baulichkeit: ein durch bauliche Vorhaben hergestelltes Objekt, welches nach seiner Funktion und äußeren Erscheinungsform ein Gebäude (z.B. Haus, Stall, Hütte, Scheune, Mobilheim, Traglufthalle) oder ein anderes Bauwerk (z.B. Stütz- und Einfriedungsmauer, Tiefgarage, Keller) oder eine sonstige bauliche Anlage (z.B. Kanalstrang, Brunnen, Schächte, Senkgrube, Blitzableiter) sein kann;
6. Bauordnungswidrigkeit: der Zustand eines Grundstückes oder einer Baulichkeit, welcher diesem Gesetz, dem Flächenwidmungsplan oder dem Bebauungsplan zuwiderläuft;
7. Bauplatz: ein an eine bestehende oder vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzendes Grundstück im Bauland, welches eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe hat, daß darauf Gebäude nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes errichtet werden dürfen;
ein in der Katastralmappe als Baufläche (Bauarea) ausgewiesenes, bebautes Grundstück gilt mit dem an einer oder mehreren Seiten anschließenden Grundstück zusammen als ein Bauplatz, wenn dadurch die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt werden; auch ein an einem Gewässer gelegenes Grundstück, das mittels einer Brücke oder eines Steges an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen ist, gilt als Bauplatz;

8. Bauwich: der Abstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen der Anrainer;
9. bebaute Fläche: jener Grundstücksteil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden Baulichkeit verdeckt wird;
10. Bebauungsdichte: das Verhältnis der bebauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes;
11. Bebauungshöhe: die zulässige Gebäudehöhe an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Gebäudefront;
12. Dachgeschoß: das oberhalb des letzten Vollgeschosses liegende Geschoß, welches nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen wird;
13. Einfamilienhaus: ein höchstens zweigeschossiges Gebäude mit eine Wohneinheit bildenden Aufenthaltsräumen einschließlich Wohnmöglichkeiten für Hauspersonal;
14. Ergänzungsfläche: ein selbständig nicht bebaubares Grundstück, welches
 - a) erst durch Vereinigung mit einem angrenzenden ebenfalls selbständig nicht bebaubaren Grundstück einen Bauplatz bildet, oder
 - b) an einen oder mehrere Bauplätze angrenzt und im Falle deren Bebauung als eine die geordnete Bebauung hindernde Restfläche verbleiben würde;
15. Freifläche: eine Grundfläche im Bauland, auf der Gebäude nicht errichtet werden dürfen und deren Abgrenzung und Gestaltung im Bebauungsplan festgelegt ist;
16. Hauptfenster: die zur Gewährleistung der gemäß § 47 erforderlichen Belichtung dienenden Fenster; alle anderen Fenster sind demnach Nebenfenster;
17. Hauptstiegen und Hauptgänge: die direkte Verbindung von Aufenthaltsräumen

mit dem Ausgang ins Freie; andere Verbindungen sind daher Nebenstiegen und Nebengänge;

18. Hochhäuser: überwiegend Aufenthaltsräume enthaltende Gebäude der Bauklasse IX;
19. Holzbau: ein Gebäude oder ein Geschoß, bei dem die wesentlichen tragenden Konstruktionsteile in Holz ausgeführt sind;
20. Kleinwohnhaus: ein höchstens zweigeschossiges Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungseinheiten je Geschoß;
21. Nebengebäude: ebenerdige Baulichkeiten geringeren Umfanges, deren bebaute Fläche insgesamt ein Zehntel des Bauplatzes, jedenfalls aber 100 m² nicht überschreitet (Kleingarage, Gartenhäuschen u.dgl.);
22. Niveau: die auf einen Fixpunkt bezogene Höhe einer Verkehrsfläche in der Straßenfluchtlinie;
23. Reiche (auch Hausreiche): der von den äußeren Mauern zweier benachbarter Gebäude begrenzte Zwischenraum bis zu einem Höchstausmaß von 1,2 m;
24. Schutzzone: Teil des Baulandes mit einem baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand.
25. Stellplatz: jene Teilfläche einer Abstellanlage, die dem Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges dient, einschließlich der Fläche, die zu dessen Inbetriebnahme erforderlich ist;
26. Straßenfluchtlinie: die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen;
27. unbebaut: Grundstücke, welche frei von einer behördlich unbefristet bewilligten Bebauung sind; Grundstücke gelten auch dann als unbebaut, wenn darauf

ohne Bewilligung aufgeführte oder auf bestimmte Dauer bewilligte Baulichkeiten bestehen;

28. Vollgeschoß: die Gesamtheit der in einer Ebene über dem verglichenen Gelände liegenden Räume, die nach ihrer lichten Höhe den Anforderungen für Aufenthaltsräume genügen; als unterstes Vollgeschoß gilt grundsätzlich das Erdgeschoß; die darüber befindlichen Geschosse sind der Reihe nach als erster, zweiter usw. Stock zu bezeichnen; Keller- und Dachgeschoß und alle übrigen Geschosse sind Nebengeschosse; als in einer Ebene liegend gelten auch Räume, die um nicht mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe versetzt sind.

§ 3

Bebauungsplan

(1) Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für die bauliche Gestaltung der Umwelt, insbesondere für die Bebauung, und die Einzelheiten der Verkehrserschließung festzulegen. Der Bebauungsplan darf dem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widersprechen. Auf rechtswirksame überörtliche Planungen ist hiebei Bedacht zu nehmen.

(2) Im Bebauungsplan ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Baulichkeiten sowie das Maß der baulichen Nutzung nach Möglichkeit so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Dabei ist auf die Erfordernisse einer hohen Wohnqualität und der Verkehrserschließung sowie auf die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes Rücksicht zu nehmen.

(3) Der Zeitpunkt des Beginnes der Abteilung und Bebauung von Grundstücken in allfälligen Aufschließungszonen wird nach Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Voraussetzungen vom Gemeinderat durch Verordnung bestimmt.

(4) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plan- und allenfalls anderen Darstellungen.

(5) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plan- und anderen Darstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(6) Auf Antrag der Gemeinde kann die Bezirksverwaltungsbehörde zur Vornahme von Vorarbeiten zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanes die Bewilligung erteilen, fremde Grundstücke zu betreten und auf ihnen die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen, welche zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich sind, gegen Ersatz des hiedurch verursachten Schadens auszuführen. Die Bewilligung ist zu befristen; die Frist kann aus wichtigen Gründen verlängert werden. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet die Bezirksverwaltungsbehörde. Der Wert der besonderen Vorliebe ist nicht zu ersetzen.

§ 4

Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Im Bebauungsplan sind für das Bauland festzulegen:

1. die Straßenfluchtlinien;
2. die vorderen Baufluchtlinien;
3. die Bebauungsweise;
4. die Bebauungshöhe;
5. die Bebauungsdichte;
6. die Gliederung und äußere Gestaltung der Baulichkeiten.

Weiters ist entlang des Baulandes das Niveau von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen kann bestimmt werden. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinien.

(2) Im Bebauungsplan sind, wenn dies zur Erreichung der im § 3 Abs. 1 und 2 genannten Ziele erforderlich ist, für das Bauland festzulegen:

1. die Schutzzonen;
2. die sonstigen erhaltenswürdigen Altortgebiete;
3. die seitlichen, hinteren und inneren Baufluchtlinien;
4. die Mindestgröße von Bauplätzen;
5. die Größe und die Art der Ausgestaltung von Freiflächen;
6. die vorderen Baufluchtlinien, an die angebaut werden muß;
7. die Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden;
8. die Lage von privaten Abstellanlagen unter Bedachtnahme auf die Bewohneranzahl und auf Verkehrserreger;
9. das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellplätzen in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten;
10. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen;
11. die Verpflichtung, die Gestaltung oder das Verbot der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel;
12. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten im Falle von Bauführungen gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 an Stellen, an denen die Mindestentfernung der Straßenfluchtlinien nicht gegeben und dies zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist oder wo im Flächenwidmungsplan in Ebenen über oder unter Verkehrsflächen Bauland gewidmet ist;
13. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht;
14. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen;
15. die Lage projektierter öffentlicher Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie von Plätzen für Müllbehälter und dgl.;
16. das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes.

(3) Der Bebauungsplan kann die in den Absätzen 1 und 2 angeführten Regelungen, soweit dies zur Erreichung der im § 3 Abs. 1 und 2 angeführten Ziele erforderlich ist, auch für das Grünland und für Baulichkeiten auf Verkehrsflächen treffen.

(4) Im Bebauungsplan sind kenntlich zu machen:

1. die Widmungs- und die Nutzungsarten sowie die Wohndichte im Wohnbauland laut Flächenwidmungsplan, die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfaßten und die nutzungsbeschränkten Flächen sowie die Aufschließungszonen und Vorbehaltsflächen;
2. die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zur Versorgung oder Entsorgung im Bauland (Hochbehälter, Kläranlage, Umspannanlage, Müllbeseitigungsanlage, Deponie und dgl.);
3. Grundstücksgrenzen und -nummern gemäß dem Stand der Katastralmappe sowie der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan ausreichenden Genauigkeit.

(5) Im Bebauungsplan kann das Niveau und die Ausgestaltung der bestehenden Verkehrsflächen kenntlich gemacht werden.

§ 5

Regelung der Bebauung

(1) Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und 2 sind die Bebauungsregeln, insbesondere die Bebauungshöhe, Bauungsweise und Bebauungsdichte festzulegen.

(2) Die Bauungsweise ist auf eine der folgenden Arten der Anordnung der Gebäude zu den Grenzen der Bauplätze festzulegen:

1. Geschlossene Bebauung, wenn - unbeschadet der Regelung des Abs. 4 - die Gebäude beiderseits an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind; an den oder gegen die Straßenfluchtlinien gelegene Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher Gestaltung gelten ebenfalls als geschlossene Bauungsweise;
2. gekuppelte Bebauung, wenn die Gebäude auf je zwei Bauplätzen an derselben

Grundstücksgrenze anzubauen sind und an allen anderen Grundstücksgrenzen ein Bauwuch einzuhalten ist;

3. offene Bebauung, wenn nach beiden Seiten und nach hinten ein entsprechender Bauwuch einzuhalten ist oder auch alle Gebäude an einer seitlichen, in derselben Straßenrichtung gelegenen Grundstücksgrenze anzubauen sind;
4. freie Anordnung der Gebäude, wenn nach beiden Seiten und nach hinten ein entsprechender Bauwuch einzuhalten ist und wenn statt Bebauungsdichte und Bauklasse eine Geschößflächenzahl und die höchstzulässige Höhe der Gebäude festgelegt sind. Die Geschößflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Flächen aller über dem Gelände liegenden Geschosse zur Fläche des Bauplatzes.

Die wahlweise Festlegung der Bauungsweise ist nur als offene oder gekuppelte Bauungsweise zulässig.

(3) Die Bauungshöhe ist bei geschlossener, gekuppelter und offener Bauungsweise im Sinne des § 22 Abs. 1, 2 und 4 in folgenden Bauklassen festzulegen:

Bauklasse I	bis	4 m
Bauklasse II	5 m bis	7 m
Bauklasse III	8 m bis	10 m
Bauklasse IV	11 m bis	13 m
Bauklasse V	14 m bis	16 m
Bauklasse VI	17 m bis	19 m
Bauklasse VII	20 m bis	22 m
Bauklasse VIII	23 m bis	25 m
Bauklasse IX	über	25 m.

Der Rahmen der Bauungshöhe kann durch die Festlegung zweier aufeinanderfolgender Bauklassen zur wahlweisen Ausführung ausgedehnt werden. Zwischen zwei derart geregelten Bereichen muß aber ein Bereich mit nur einer Bauklasse liegen. Bei der Festlegung der Bauungshöhe ist auf die Möglichkeiten der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

(4) Für Baulichkeiten, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, kann im Bebauungsplan eine geringere Bauungshöhe und eine andere Bauungsweise als an der Straßenfront festgelegt werden.

(5) Im Bauland-Industriegebiet darf nur dann eine Bebauungshöhe und eine Bebauungsweise festgelegt werden, wenn es die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder der Brandschutz erfordert.

(6) In Schutzzonen kann der Abbruch von Gebäuden, sofern nicht § 113 Abs. 2 anzuwenden ist, verboten und für Bauvorhaben gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 bis 4 Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

(7) Der Bauwuch ist nach den Regeln des § 3 Abs. 2 durch seitliche oder hintere Baufluchtlinien festzulegen, wenn nicht die in § 21 vorgesehenen Mindestabstände gelten sollen. In Baulandbereichen mit den Nutzungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit kann der hintere Bauwuch aufgehoben werden, wenn schon die Mehrzahl der Bauplätze bis zur hinteren Grundstücksgrenze bebaut ist.

(8) Soweit es zur Pflege des Ortsbildes oder zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist, kann für Schutzzonen, erhaltenswürdige Altortgebiete und zusammenhängend bebaute Ortsgebiete im Bebauungsplan eine von den Abs. 2, 3 und 7 abweichende Festlegung der Bebauungshöhe sowie des seitlichen oder hinteren Bauwuchs getroffen und eine bestimmte Gestaltung der Gebäude vorgesehen werden.

(9) Zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen können bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung ausgenommen und zu Freiflächen erklärt werden, deren Gestaltung zu regeln ist.

(10) Das Verbot von Nebengebäuden ist nur im Bauland-Wohngebiet und im Grünland-Kleingartengebiet zulässig.

(11) Vorstehende Bebauungsregeln gelten sinngemäß in den Fällen des § 4 Abs. 3.

§ 6

Regelung der Verkehrserschließung

(1) Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und 2 sowie der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs sind die Verkehrserschließungsregeln, insbesondere die Straßenfluchtlinien und die vorderen Baufluchtlinien festzulegen.

(2) Bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien ist darauf zu achten, daß die Verkehrsflächen eine verkehrsgerechte Linienführung und eine dem Verkehrsaufkommen entsprechende Breite aufweisen. Dämme oder Hochstraßen sowie fünf- oder mehrstrahlige Kreuzungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der Abstand der Kreuzungen voneinander soll bei Hauptverkehrsstraßen 250 m und bei Sammel- oder Geschäftsstraßen 60 m nicht unterschreiten.

(3) Am Ende von Sackgassen sind Umkehrplätze mit einer Mindestbreite von 12,50 m anzuordnen.

(4) Die Straßenfluchtlinien sind an den Straßenkreuzungen so festzulegen, daß die von den Einmündungswinkeln und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bestimmten Mindeststradien eingehalten werden. Die Straßenfluchtlinien und die vorderen Baufluchtlinien sind an den Straßenkreuzungen so festzulegen, daß die erforderlichen Mindestsichtweiten gewährleistet sind.

(5) Die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander hat dem Verkehrsaufkommen zu entsprechen und muß zwischen Baulandflächen mindestens betragen bei:

- | | |
|--|---------|
| 1. Hauptverkehrsstraßen | 14 m |
| das sind öffentliche Verkehrsflächen, die sowohl dem Quell- und Zielverkehr als auch dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und 2 Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen; | |
| 2. Sammel- oder Geschäftsstraßen | 11,50 m |
| das sind öffentliche Verkehrsflächen, die neben dem Quell- und Zielverkehr dem Verkehr zwischen Aufschließungs- und Hauptverkehrsstraßen dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und ei- | |

- nem Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;
3. Aufschließungsstraßen 8,50 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Verkehr dienen, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahrstreifen und den beidseitigen Gehsteigen;
 4. Wohnwegen 4 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die der Aufschließung von Bauplätzen für Fußgänger sowie den Einsatzfahrzeugen dienen;
 5. Gehwegen 2 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die nicht der Aufschließung von Bauplätzen sondern nur dem Fußgängerverkehr dienen.

Die Breite der Gehsteige ist nach dem Fußgängeraufkommen zu bemessen und muß bei Hauptverkehrsstraßen und Sammel- oder Geschäftsstraßen mindestens 1,50 m, sonst 1,25 m betragen.

(6) Durch einen Wohnweg dürfen Bauplätze unter Bedachtnahme auf die Bebauungsweise nur dann aufgeschlossen werden, wenn

1. keine höhere als die Bauklasse II festgelegt ist;
2. der Wohnweg mindestens 2,50 m breit befestigt ist;
3. die größte Entfernung der Eingänge der Wohngebäude von der nächsten Straße 80 m nicht überschreitet;
4. außer den im § 86 Abs. 2 vorgeschriebenen privaten ausreichende öffentliche Abstellanlagen in der Nähe seines Beginnes vorgesehen werden;
5. die Wohngebäude auf allen durch den Wohnweg erschlossenen Grundstücken zusammen höchstens 25 Wohneinheiten umfassen.

(7) Steigungen dürfen bei Hauptverkehrsstraßen, sofern die überörtliche Planung nichts anderes vorsieht, höchstens 7 %, bei Sammel- oder Geschäftsstraßen höchstens 10 % und bei den übrigen Straßen höchstens 12 % betragen. Das Längsprofil der einmündenden Straße hat stetig an das Querprofil der übergeordneten Straße anzuschließen. Die Länge des für den Ausgleich verschiedener Steigungen erforderlichen Ausrundungsbogens darf 20 m nicht unterschreiten.

(8) Bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinien ist auf § 47 Bedacht zu nehmen. Ihre Entfernung voneinander muß mindestens 14,8 m betragen. Bei Wohnwegen und Gehwegen kann die Entfernung gegenüberliegender Baufluchtlinien bis auf 6 m verringert werden, wenn der freie Lichteinfall gemäß § 47 nicht beeinträchtigt wird und dagegen keine feuerpolizeilichen Bedenken bestehen.

(9) Von den Bestimmungen der Abs. 5, 7 und 8 darf unter Bedachtnahme auf die Verkehrserfordernisse abgewichen werden, wenn es

1. zur Pflege des Ortsbildes und zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, in erhaltenswürdigen Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist,
2. die Geländebeschaffenheit erfordert oder
3. wenn es sich um zusätzliche, für die Aufschließung nicht erforderliche öffentliche Verkehrsflächen handelt.

(10) Wenn Baulichkeiten als Verkehrserreger wirksam werden, sind in zweckentsprechender Entfernung Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr in ausreichendem Ausmaß vorzusehen.

(11) Wenn Fußgängerzonen vorgesehen werden, soll der Zulieferverkehr nach Möglichkeit über rückwärtige Grundstückszufahrten herangeführt werden. Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen in Fußgängerzonen ist die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen zu gewährleisten. Auf die Anordnung von Gehsteigen kann verzichtet werden.

(12) Wenn Bauland nur durch Hauptverkehrsstraßen, an denen Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht einmünden dürfen, insbesondere durch Umfahrungsstraßen, aufgeschlossen wird, sind die Straßenfluchtlinien so festzulegen, daß Begleitstraßen vorgesehen werden können.

(13) Sofern die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 sowie die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes es zulassen, ist bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien an bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen jeweils die Hälfte der in den Abs. 5 und 8

bestimmten Entfernungen, gemessen von der gegebenen Achse, einzuhalten.

(14) Zur Verbesserung der Wohnqualität können besonders gestaltete und von den übrigen Verkehrsflächen baulich abgegrenzte Wohnstraßen vorgesehen werden, auf denen die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs eingeschränkt ist.

(15) Vorstehende Aufschließungsregeln gelten - unbeschadet besonderer straßenrechtlicher Vorschriften - sinngemäß auch für die Regelung der Errichtung von Baulichkeiten an öffentlichen Verkehrsflächen im Grünland. Kleingärten sind durch mindestens 4 m breite Wege aufzuschließen, wovon mindestens 2,5 m zu befestigen sind."

2. § 8 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Er darf abgeändert werden:

1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen;
2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft."

3. Im § 10 Abs. 1 erhält der 2. Halbsatz folgende Fassung:

"hievon ausgenommen sind Veränderungen, welche gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl.Nr. 91/1976, vorgenommen werden."

4. Im § 10 erhält Abs. 3 folgende Fassung:

"(3) Der Teilungsplan muß den gesetzlichen Bestimmungen über Pläne für Zwecke

der grundbücherlichen Teilung entsprechen. Die Straßen- und Baufluchtlinien, die Breite der Verkehrsflächen sowie das Niveau sind laut Bebauungsplan einzutragen. Der Teilungsplan ist mit einem Hinweis auf die Verpflichtung zur Erwirkung der baubehördlichen Bewilligung zu versehen."

5. § 11 erhält folgende Fassung:

"§ 11

Grundabteilungsverfahren, Bauplatzerklärung

(1) Das Ansuchen um Bewilligung der Grundabteilung ist auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften dieses Gesetzes und den Festlegungen im örtlichen Raumordnungsprogramm sowie im Bebauungsplan zu prüfen. Von der Vornahme eines Augenscheines und der Aufnahme des Beweises durch einen Sachverständigen bei diesem Augenschein darf nicht abgesehen werden.

(2) Jeder Bauplatz muß den in § 2 Z. 7 angeführten Anforderungen entsprechen. Fahnengrundstücke sind nur zulässig, wenn der an die Verkehrsfläche reichende Zufahrtsstreifen mindestens 3 m breit ist, höchstens über eine Bauplatztiefe reicht und Anschlüsse für Wasser und Kanalisation ohne besondere technische Vorrichtungen möglich sind. Jeder Bauplatz ist im Grundabteilungs-Bewilligungsbescheid ausdrücklich als solcher zu bezeichnen.

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

1. der Teilungsplan dem örtlichen Raumordnungsprogramm oder dem Bebauungsplan widerspricht;
2. die Bauplätze nicht den Anforderungen des Abs. 2 entsprechen;
3. durch die Grundabteilung eine unbebaubare Restfläche entstehen würde, es sei denn, sie soll in das öffentliche Gut übertragen werden, oder
4. die Erschließung des Abteilungsgebietes im Zeitpunkt der Entscheidung noch unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung

zur Folge haben könnte.

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

6. § 13 erhält folgende Fassung:

"§ 13

Grundabtretung

(1) Aus Anlaß jeder Grundabteilung im Sinne des § 10 Abs. 1 sind der Gemeinde die im Eigentum des Abteilungswerbers stehenden Grundstücke oder Grundstücksteile, die nach den Straßenfluchtlinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören, ohne Kostenersatz sowie frei von in Geld ablösbaren Lasten abzutreten und von Baulichkeiten, Gehölzen und Materialien geräumt in dem im Bebauungsplan festgelegten oder ersichtlich gemachten Niveau zu übergeben. Dieselbe Verpflichtung trifft anläßlich der Ausführung eines Vorhabens gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 und 3 den Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks^f im Bauland.

(2) Für die der Gemeinde gemäß Abs. 1 abzutretenden Grundstücke oder Grundstücksteile gebührt bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens aber bis zu 12 m, wenn Bauland jedoch nur an einer Seite angrenzt, bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, höchstens aber bis zu 24 m, keine Entschädigung anläßlich

1. der erstmaligen Grundabteilung oder einer späteren, wenn bisher nichts abgetreten wurde;
2. wenn eine Grundabteilung nicht stattgefunden hat, anläßlich der erstmaligen Bauführung gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 und 3 sowie der Bewilligung eines Vorhabens gemäß § 93 Z. 3 und 4.

(3) Hingegen gebührt dem Grundeigentümer eine Entschädigung

1. für die Grundfläche, welche über das in Abs. 2 festgelegte Ausmaß hinausgeht;

2. für die gesamte nach der Verlegung einer Straßenfluchtlinie zusätzlich abzutretende Grundfläche, wenn zuvor schon im damals gesetzmäßigen Ausmaß abgetreten wurde; wenn aber damals überhaupt nichts oder nicht im gesamten damals gesetzmäßigen Ausmaß abgetreten wurde, gebührt keine Entschädigung für jene Grundfläche, die nach den damals geltenden Vorschriften unentgeltlich abzutreten gewesen wäre.

(4) Anlässlich von Vorhaben gemäß § 92 Abs. 1 Z. 3 sowie von Zubauten, welche neu festgelegte Straßenfluchtlinien nicht berühren, tritt eine Grundabtretungspflicht infolge Verlegung der Straßenfluchtlinie nur insoweit ein, als deren Erfüllung nicht den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen erfordert.

(5) Ein Bewilligungswerber, dessen Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, und der beim erstmaligen Grundabtretungsanlaß nichts oder eine Fläche in einem geringeren als dem in Abs. 2 festgelegten Ausmaß ohne Entschädigung abtreten muß, hat für jenen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, der zwischen seiner bisherigen Grundstücksgrenze und der Achse der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu leisten.

(6) Der Bemessung der Entschädigung und der Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe ist der Verkehrswert des Bauplatzes zugrunde zu legen. Bei der Bemessung der Entschädigung sind auch die Kosten der Verbücherung zu berücksichtigen.

(7) Solange die abgetretenen Grundflächen zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsflächen noch nicht benötigt werden, können die Eigentümer der angrenzenden Bauplätze ihre Nutzung beanspruchen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann auch die Räumung aufgeschoben werden.

(8) Wenn eine auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früherer Bestimmungen abgetretene Grundfläche später als Verkehrsfläche entwidmet wird, dann ist sie dem vorherigen Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger anzubieten; wenn dieser das Angebot annimmt und wenn für die Abtretung eine Entschädigung geleistet wurde, hat er eine den nunmehrigen Geldwertverhältnissen angepaßte Rückzahlung zu leisten."

7. Im § 14 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Wenn zuvor noch kein Aufschließungsbeitrag entrichtet wurde, dann ist ein solcher nach den folgenden Bestimmungen anlässlich der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes auf dem Bauplatz zugleich mit der Erteilung der Baubewilligung vorzuschreiben."

8. § 15 hat zu entfallen.

9. Im § 18 erhält Abs. 2 folgende Fassung:

"(2) Die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, LGBl. 8000, über das Verfahren zur Enteignung der Vorbehaltsflächen, die Bemessung der Entschädigung hierfür sowie die Aufhebung der Enteignung finden sinngemäß Anwendung."

10. Im § 19 Abs. 3 wird das Zitat "§ 16 Abs. 8 und 9 NÖ ROG 1974" ersetzt durch "§ 20 Abs. 9 und 10 NÖ ROG 1976".

11. Im § 20 Abs. 2 erhält der Einleitungssatz folgende Fassung:

"Im Grünland besteht, unbeschadet der Regelung der Zulässigkeit von Neu-, Zu- und Umbauten im NÖ Raumordnungsgesetz, LGBl. 8000, auf Grundstücken Bauverbot, wenn ..."

12. § 21 erhält folgende Fassung:

"§ 21

Anordnung von Baulichkeiten

- (1) Ein Bauplatz muß den in § 2 Z. 7 angeführten Anforderungen entsprechen und darf nur insoweit bebaut werden, als der freie Lichteinfall gemäß § 47 auf alle Hauptfenster gewahrt ist.
- (2) Mehrere Einfamilien- oder Kleinwohnhäuser auf einem Bauplatz müssen so gelegen sein, daß eine Grundabteilung für jedes Gebäude möglich ist. Dies gilt nicht im Bereich der freien Anordnung der Gebäude.
- (3) Abgesehen von Vorbauten im Sinne des § 23 Abs. 1 Z. 1 darf ein Gebäude die Grenzen eines Bauplatzes nicht überragen. Bei der Teilung bestehender Gebäude sind der Bebauungsplan und die Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere § 35, einzuhalten.
- (4) Wenn im Bebauungsplan kein größerer seitlicher oder hinterer Bauwisch festgelegt und der hintere Bauwisch auch nicht aufgehoben ist, muß der Bauwisch jeweils mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, wenigstens aber 3 m betragen. Sind zwei Bauklassen wahlweise festgelegt, dann gilt ab der Bauklasse III der seitliche und hintere Bauwisch entsprechend der höheren Bauklasse.
- (5) Die Abstände zweier oder mehrerer Gebäude voneinander müssen unbeschadet der Bestimmungen des Abs. 1 wenigstens das Ausmaß ihrer Höhe aufweisen.
- (6) Zufahrt^sstreifen von Fahnengrundstücken können je zur Hälfte der Breite dem Bauwisch angerechnet werden. Sie dürfen nicht mit Einfriedungen oder sonstigen Baulichkeiten versehen werden, die den freien Lichteinfall auf die Hauptfenster der Nachbargrundstücke beeinträchtigen.
- (7) Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

(8) Ein Nebengebäude darf im hinteren Bauwich und bei offener Bebauungsweise im vorderen Bauwich ab einer Tiefe von 4 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden, wenn

1. auf demselben Bauplatz bereits ein Hauptgebäude steht oder in einem Zuge mit dem Nebengebäude errichtet wird;
2. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird;
3. der Bebauungsplan dies nicht ausdrücklich verbietet;
4. dessen Gebäudehöhe nicht mehr als 3 m beträgt und
5. die Bebauungsdichte nicht überschritten wird.

Für Garagen gilt § 87.

(9) Im Bauland mit den Nutzungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit darf ein Gebäude im hinteren Bauwich errichtet werden, wenn keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist, die Voraussetzungen des Abs. 1 sowie des § 47 erfüllt sind, die Bebauungsdichte nicht überschritten und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(10) Von den Bestimmungen der Abs. 4 und 5 kann unter Bedachtnahme auf § 47 abgewichen werden, wenn es

1. zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltenswürdigen Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist oder
2. die Geländebeschaffenheit erfordert.

In beiden Fällen muß jedoch der Abstand so festgesetzt werden, daß die Instandsetzung des Gebäudes gewährleistet ist und keine sanitären oder feuerpolizeilichen Bedenken bestehen.

(11) Außerhalb der Baufluchtlinien dürfen auch unbeschadet der Bestimmungen des § 4 Abs. 2 Z. 13 und der §§ 47, 86 und 89 Kleinbauten sowie unterirdische Baulichkeiten, Brunnen, Schwimmbecken und Schächte, die vier letztgenannten jedoch höchstens 1 m über das Gelände ragend, errichtet werden.

(12) Auf Grundstücken im Bauland, die nicht an eine bestehende oder geplante öf-

fentliche Verkehrsfläche grenzen und von einer solchen auch nicht bloß durch eine Ergänzungsfläche getrennt sind, dürfen Vorhaben nach § 92 Abs. 1 Z. 4 und 7 bewilligt werden. Vorhaben nach § 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 5 und 6 dürfen auf solchen Grundstücken nur dann bewilligt werden, wenn eine Zufahrt im Grundbuch sichergestellt und für Einsatzfahrzeuge geeignet ist. Bei Vorhaben gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 darf der am 1. Jänner 1982 bestehende umbaute Raum jedoch um höchstens 50 v.H. vergrößert werden."

13. Im § 22 Abs. 1 erhält der erste Satz folgende Fassung:

"Die Gebäudehöhe ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu bemessen; bei zurückgesetzten Geschossen ist deren Deckenoberkante für die Gebäudehöhe maßgebend!"

14. Im § 22 Abs. 2 entfallen die Worte "bis zu einem Höhenunterschied von 3 m".

15. Im § 22 Abs. 4 wird angefügt:

"Hieron können Ausnahmen gewährt werden, wenn es

1. zur Pflege des Ortsbildes und zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltenswerten Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist oder
2. die Geländebeschaffenheit erfordert.

Bei Hangbebauungen darf die Gebäudehöhe eine Parallele zum Gelände im lotrecht gemessenen Abstand der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhe um höchstens 1 m überschreiten."

16. § 22 Abs. 6 erhält folgende Fassung:

"(6) Bei den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der Vollgeschosse nicht größer sein

als die Nummer der jeweiligen Bauklasse. Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse VII jeweils um höchstens 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m, überschreiten. Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile dürfen abweichend von der Bebauungshöhe errichtet werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören."

17. Im § 22 erhalten die bisherigen Abs. 6 bis 8 die Bezeichnung "7 bis 9". Das Wort "Grundgrenze" wird jeweils durch das Wort "Grundstücksgrenze" ersetzt; in den Abs. 7 und 8 (neu) entfällt das Wort "zulässig"; im Abs. 9 (neu) wird das Zitat "Abs. 6 und 7" durch das Zitat "Abs. 7 und 8" ersetzt.

18. Im § 23 Abs. 3 wird vor dem Wort "Balkone" eingefügt: "Dachvorsprünge und"

19. Im § 23 Abs. 3 wird angefügt:

"Jede Baufluchlinie darf durch einen vollflächigen Verputz bzw. eine Wärmeschutzverkleidung bis zu insgesamt 8 cm überschritten werden."

20. Im § 23 wird folgender Abs. 5 angefügt:

"(5) In besonderen Fällen dürfen auch unter besonderer Bedachtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild Überbauungen von Verkehrsflächen mit anderen Baulichkeiten bewilligt werden, wenn eine freie Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m gewährleistet ist."

21. § 24 erhält folgende Fassung:

"§ 24

Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

(1) Jeder Gebäude- und Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die ihm von der Baubehörde bekannt gegebene Gebäudenummer nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes anzubringen. Nebengebäude erhalten keine besondere Nummer. Liegenschaften, die von der Straße her nur durch einen Zugang erreichbar sind, erhalten für alle darauf befindlichen Gebäude eine gemeinsame Nummer.

(2) Die Numerierung kann entweder für alle Gebäude in einem Gemeindegebiet oder einer zusammenhängenden Ortschaft fortlaufend nach der Benützungsbewilligung oder bei größeren Siedlungen nach der Lage der Gebäude entlang von Straßen, Gasen, Wegen oder Plätzen geordnet erfolgen.

Erforderlichenfalls kann bis zu einer späteren Umnummerierung ein Gebäude auch mit mehreren Nummern entlang derselben Verkehrsfläche bezeichnet oder ein und dieselbe Nummer durch Buchstaben unterteilt werden.

Ein Gebäude mit Eingängen von mehreren Verkehrsflächen muß an jeder eine Nummer erhalten, wenn die Numerierung nach der Lage der Gebäude an der Verkehrsfläche erfolgt.

(3) Die Numerierung hat in arabischen Ziffern zu erfolgen. Die Nummerntafel hat auch die allfällige Bezeichnung der Verkehrsfläche (Name oder Nummer der Straße, der Gasse, des Weges oder des Platzes) zu enthalten.

(4) Die Umnummerierung von Straßenzügen oder Ortschaften und die Änderung der Bezeichnung von Verkehrsflächen erfolgt durch Verordnung.

(5) Die Nummerntafeln sind möglichst rechts vom Haus-, bzw. Grundstückseingang in höchstens 2,50 m Höhe über dem Gehsteig (Bankett) anzubringen. Die äußere Ausstattung der Tafeln soll innerhalb einer Gemeinde möglichst einheitlich sein. In größeren, verkehrsreichen Wohngebieten kann vom Gemeinderat die Anbringung von Nummerntafeln angeordnet werden, die bei Eintritt der Dunkelheit beleuchtet werden können.

(6) Die Kosten der erstmaligen Numerierung, der Instandhaltung und der Erneuerung schadhaft gewordener oder abhanden gekommener Nummerntafeln und deren

allfällig angeordneter Beleuchtung sind vom Hauseigentümer zu tragen. Die Kosten der Umnummerierung von Gebäuden hat die Gemeinde zu tragen.

(7) Verkehrsflächen, die eine eigene Bezeichnung führen, sind auf Kosten der Gemeinde an ihrem Anfang und Ende, bzw. bei der Einmündung anderer Verkehrsflächen mit Namens- oder Nummerntafeln zu kennzeichnen. Die Straßentafeln sind nach Möglichkeit an der rechten Straßenseite anzubringen.

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

(9) Von der Zuweisung, Änderung oder Auflassung einer Gebäudenummer sind das Vermessungsamt und das Grundbuchgericht zu verständigen.

(10) Die Eigentümer von Wohngebäuden sind verpflichtet, die Stiegenhäuser und die Wohnungen oder sonstigen von verschiedenen Personen gesondert benützten Räume oder Raumgruppen zu numerieren und zu kennzeichnen. Eine gleichartige Verpflichtung gilt für die Eigentümer von Liegenschaften, innerhalb deren mehrere Betriebe oder sonstige von verschiedenen Personen gesondert benützte Räume oder Raumgruppen untergebracht sind.

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

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

(13) Der Gebäude- oder Grundstückseigentümer hat die vorübergehend notwendige Entfernung von Tafeln oder Bestandteilen der Straßenbeleuchtung der Gemeinde

mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Handelt es sich dabei um Tafeln, die nicht von der Gemeinde angebracht wurden, hat die Gemeinde jenes Amt oder jenes Versorgungsunternehmen, das die Zeichen angebracht hat, unverzüglich zu benachrichtigen.

(14) Die Behörde hat im Streitfall über die Notwendigkeit und den Umfang der in den Abs. 1, 5, 8, 10 und 11 vorgesehenen Verpflichtungen der Gebäude- und Grundstückseigentümer sowie über die Kostentragung zu entscheiden."

22. § 25 Abs. 1 letzter Satz hat zu lauten:
"§ 24 Abs. 12 gilt sinngemäß."

23. ^{Im} § 25 entfallen die Abs. 6 und 7.

24. § 26 erhält folgende Fassung:

"§ 26

Duldungspflicht zu Gunsten des Straßenerhalters

Bei Änderungen des Niveaus einer Verkehrsfläche haben die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und Baulichkeiten die notwendigen Veränderungen an denselben zu dulden. Wenn infolge der Ausführung dieser Veränderungen eine Beeinträchtigung der Nutzung der betroffenen Grundstücke oder Baulichkeiten eintritt, hat die Baubehörde hierfür nach den Grundsätzen der Schadloshaltung eine Entschädigung festzusetzen, die vom Straßenerhalter zu leisten ist."

25. Im § 27 Abs. 1 wird der Punkt vor dem letzten Satz durch einen Strichpunkt ersetzt und der letzte Satz hat zu lauten:

"die Übereinstimmung besteht insbesondere, wenn die Zulassung der Landesregie-

rung vorliegt."

26. § 28 erhält folgende Fassung:

"§ 28

Allgemeine Zulassung von Baustoffen

(1) Die Landesregierung hat auf Antrag durch Bescheid Baustoffe, Bauteile, Bauweisen und bauchemische Mittel zuzulassen, wenn sie den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen und die Übereinstimmung mit den Erkenntnissen der technischen Wissenschaften besteht.

(2) Die Zulassung kann auf bestimmte Verwendungszwecke und Benützungsarten beschränkt werden und wegen der Erwartung weiterer einschlägiger Erkenntnisse der technischen Wissenschaften befristet werden."

27. Im § 30 Abs. 1 wird das Zitat "§§ 101 und 102" ersetzt durch "§ 101".

28. Nach § 31 wird ein neuer § 31 a angefügt, dieser erhält folgende Fassung:

"§ 31 a

Wärmeschutz

(1) Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind in allen ihren Teilen nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften so zu planen, zu errichten und zu erhalten, daß der nach dem jeweiligen Verwendungszweck erforderliche Wärmeschutz gewährleistet ist.

(2) Der Wärmeschutz der Wände ist dann gewährleistet, wenn die Wärmedurchgangszahl k folgende Werte nicht überschreitet:

1. bei Außenwänden von Aufenthaltsräumen $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$,

2. bei Wänden gegen unbeheizte Gebäudeteile und Brandwände $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ und
3. bei erdberührten Wänden und Fußböden beheizter Räume $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Ist bei Außenwänden von Aufenthaltsräumen die Fensterfläche größer als 30 % der Außenwandfläche, so ist der Wärmeschutz dieser Außenbauteile so zu verbessern, daß die mittlere Wärmedurchgangszahl k_m höchstens $1,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ beträgt.

(3) Der Wärmeschutz der Decken ist dann gewährleistet, wenn die Wärmedurchgangszahl k folgende Werte nicht überschreitet:

1. bei Decken von Aufenthaltsräumen gegen Außenluft $0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$
und
2. bei Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$.

(4) Der Wärmeschutz der Fenster und Türen beheizter Räume ist dann gewährleistet, wenn

1. die Wärmedurchgangszahl k höchstens $2,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ und
2. der Fugendurchlaßwert a höchstens $0,2 \text{ m}^3/\text{hm} (\text{Pa})^{2/3}$ beträgt.

Fugen sind jedoch so zu gestalten, daß der hygienisch erforderliche einfache Mindestluftwechsel des zugehörigen Raumes innerhalb zweier Stunden gewährleistet ist, bzw. die für Feuerstätten notwendige Verbrennungsluft nachströmen kann.

(5) Innenwände dürfen, wenn durch sie Wohnungen voneinander oder Wohnräume von Betriebsräumen getrennt werden, höchstens die Wärmedurchgangszahl $1,80 \text{ W/m}^2\text{K}$ aufweisen.

(6) Der Aufbau der Umfassungsbauteile hat so zu erfolgen, daß weder im Inneren dieser Bauteile noch an der inneren Oberfläche schädliche Tauwasserbildung auftreten kann.

(7) Für Gebäude und Gebäudeteile, die der Ausübung eines Gewerbes oder der Erzeugung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Güter dienen, können Ausnahmen von den in Abs. 2 bis 4 festgelegten Mindestanforderungen vorgesehen werden, soweit dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig ist. Dasselbe

gilt für Gebäude oder Gebäudeteile, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur unwesentlich beheizt werden.

(8) Von der Einhaltung der in den Abs. 2 bis 4 festgelegten Mindestanforderungen kann abgesehen werden, soweit durch Wärmeschutzmaßnahmen besonderer Art nachweislich sichergestellt ist, daß ein Gebäude oder Gebäudeteil höchstens jenen Wärmebedarf aufweist, der bei Einhaltung dieser Mindestanforderungen gegeben wäre."

29. Im § 35 Abs. 1 werden die Worte "eine Grünfläche" ersetzt durch die Wortfolge "Parkanlage und nicht gemäß § 2 Z. 7 Teil desselben Bauplatzes"

30. Im § 36 entfällt der Abs. 8 und im Abs. 7 die Worte "und dürfen keine Holzdecken sein"

31. Im § 37 lautet die Überschrift "Fußböden und Beläge" und werden folgende Abs. 5 bis 7 angefügt:

"(5) Boden-, Wand- und Deckenbeläge in Hauptstiegen und Schleusen von Hochhäusern, Bauten für größere Menschenansammlungen, Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen und in Räumen, in denen brandgefährliche Arbeiten oder Lagerungen vorgenommen werden, sowie in Hauptstiegen von Hochhäusern, dürfen nicht brennbar sein.

(6) Boden-, Wand- und Deckenbeläge in Hauptgängen von Bauten für größere Menschenansammlungen, Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen und in Räumen mit mehr als 600 m² Grundfläche müssen schwer brennbar sein und dürfen im Brandfalle nur schwach qualmen.

(7) Wand- und Deckenbeläge sind mit dem Untergrund vollflächig zu verbinden und dürfen nicht zündend abtropfen."

32. Im § 50 Abs. 6 erhält der zweite Halbsatz folgende Fassung:

"sofern nicht für andere Baustoffe eine Zulassung der Landesregierung vorliegt,"

33. Im § 50 erhält Abs. 8 folgende Fassung:

"(8) An einen Rauchfang mit einem runden Querschnitt von 14 cm oder einem quadratischen Querschnitt von 14 mal 14 cm dürfen Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe mit einer gesamten Heizleistung von höchstens 20 kW oder Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe mit einer gesamten Heizleistung von höchstens 60 kW angeschlossen werden; die maximalen Heizleistungen betragen bei einem runden Querschnitt von 16 cm oder einem rechteckigen Querschnitt von 14 mal 20 cm 30 kW von festen und flüssigen Brennstoffen und 110 kW von gasförmigen Brennstoffen, sowie schließlich bei einem runden Querschnitt von 20 cm oder einem quadratischen Querschnitt von 20 mal 20 cm 50 kW von festen und flüssigen Brennstoffen und 150 kW von gasförmigen Brennstoffen. Wenn ausreichende Zugbedingungen nachgewiesen werden, können höhere Anschlußwerte gestattet werden."

34. Im § 50 Abs. 9 erhält der letzte Halbsatz folgende Fassung:

"wenn Verschußklappen vorhanden sind und für den Abgassammler eine Zulassung der Landesregierung vorliegt."

35. Im § 52 erhalten die Abs. 4 bis 16 folgende Fassung:

"(4) Für die Feuerungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe mit einer Nennheizleistung von mehr als 26 kW und für Feuerungsanlagen für gasförmige Brennstoffe mit einer Nennheizleistung von mehr als 50 kW können, unbeschadet geltender Sondervorschriften, hinsichtlich der Lage, der Aufstellung und des Abstandes der Anlage von brennbaren Bauteilen besondere Maßnahmen zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen sowie des Brandschutzes vorgeschrieben werden. Die Nennheizleistung eines Wärmeerzeugers ist die vom Her-

steller auf dem Geräteschild angegebene in der Zeiteinheit entnehmbare nutzbare Wärmemenge.

(5) Feuerstätten für Zentral- und Etagenheizungen sind in belüftbaren Heizräumen aufzustellen. Ein eigener Heizraum ist nicht erforderlich, wenn die Nennheizleistung der Anlage die in Abs. 4 angeführten Werte nicht übersteigt und aus Gründen der Gesundheit, des Verwendungszweckes des Aufstellraumes und des Brandschutzes keine Bedenken bestehen.

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

(7) Vorrichtungen, die den Abzug der Verbrennungsgase hemmen oder verhindern, dürfen in Rauchfängen und Abgasfängen nicht angebracht werden.

(8) Zentralheizungsanlagen sind so zu planen, zu berechnen, zu errichten und einzustellen, daß ihre Abgasverluste möglichst gering gehalten werden.

(9) Beim Einbau und bei der Aufstellung von Wärmeerzeugern für Zentralheizungsanlagen mit einer Nennheizleistung von mehr als 26 kW ist durch entsprechende Wärmebedarfberechnungen nachzuweisen, daß die Nennheizleistung die errechnete Heizlast nicht oder nur geringfügig überschreitet.

(10) Zentralheizungsanlagen sind so zu planen, zu berechnen und zu errichten, daß

1. eine ausreichende Regelungsmöglichkeit gewährleistet ist,
2. Betriebsbereitschaftsverluste vermieden werden und
3. Wärmeverteilungsanlagen gegen Wärmeverluste ausreichend geschützt sind.

(11) Bei Austausch der Wärmeerzeuger von Zentralheizungsanlagen sind die Bestimmungen der Abs. 8 und 10 Z. 1 und 2 zu beachten.

(12) Bei der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen in Gebäuden mit mehr als drei Wohn- oder Geschäftseinheiten, für die die Heizkosten auf die Benutzer der Einheiten aufgeteilt werden, sind Geräte mit ausreichender Genauigkeit zur Feststellung der individuellen Energieverbrauchsanteile in den einzelnen Einheiten zu installieren.

Wenn die Wärme von einer Wärmeerzeugungsanlage bezogen wird, die mehrere Wärmeversorgungseinheiten bedient, ist - sofern nicht bei jeder einzelnen Wohn- oder Geschäftseinheit ein geeichter Wärmezähler angebracht wird - zumindest ein geeichter Wärmezähler möglichst in unmittelbarer Nähe der Versorgungseinheit anzubringen.

(13) Zentralheizungsanlagen, deren Errichtung oder Umbau nach dem 1. Jänner 1982 baubehördlich bewilligt wurde, sind in allen Teilen in einem solchen Zustand zu erhalten, zu warten und zu betreiben, daß ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch vermieden wird.

(14) Zentralheizungsanlagen mit einer Nennheizleistung ab 26 kW, deren Errichtung oder Umbau nach dem 1. Jänner 1982 baubehördlich bewilligt wurde, sind periodisch von befugten Fachleuten auf einwandfreie Funktion und die Einhaltung höchstzulässiger Abgasverluste überprüfen zu lassen. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen sind in einem Prüfbuch einzutragen, das in der Nähe der Zentralheizungsanlage zur Einsichtnahme durch behördliche Organe aufzubewahren ist. Außerdem hat der Rauchfangkehrer Wahrnehmungen anlässlich der Hauskehrung, die auf eine mangelnde Funktion der Zentralheizungsanlage schließen lassen, in das Prüfbuch einzutragen.

(15) Zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen kann die Verwendung bestimmter Brennstoffe untersagt werden.

(16) Die Landesregierung hat durch Verordnung nach den Erkenntnissen der techni-

schen Wissenschaften

1. die Zulässigkeit von Drosselklappen und Verschlussklappen;
2. die höchstzulässigen Abgasverluste je nach der Art der Brennstoffe und der Nennheizleistung;
3. die Ausstattung von Zentralheizungsanlagen mit Regelungseinrichtungen;
4. die Zulässigkeit des Anschlusses von Warmwasserbereitern und die Verhinderung anderer Betriebsbereitschaftsverluste;
5. den Schutz der Wärmeverteilungsanlagen gegen Wärmeverluste;
6. die bei Austausch des Wärmeerzeugers zu treffenden Maßnahmen;
7. die periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen zu regeln."

36. Im § 56 Abs. 4 erhält der letzte Satz folgende Fassung:

"Die Jauche aus Stallgebäuden ist durch flüssigkeitsdichte Rohre in Jauchegruben zu leiten."

37. Im § 56 Abs. 6 haben im ersten Satz die Worte "außerhalb der Gebäude und " sowie der zweite und dritte Satz zu entfallen.

38. Im § 58 entfallen der Abs. 3 und in der Überschrift die Worte "und Gasmesser".

39. Die Überschrift des § 59 erhält folgende Fassung:

"Erdung und Blitzschutzanlagen"; dem Text des § 59 wird die Absatzbezeichnung "(1)" vorangestellt und als Abs. 2 der Text des bisherigen § 60 angefügt.

40. § 61 erhält die Bezeichnung "§ 60", im Abs. 1 wird das Wort "fünf" durch das Wort "vier" ersetzt.

41. § 61 erhält folgende Fassung:

"§ 61

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

(1) Vorhaben, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Die Bautradition des Umlandes ist, soweit dieses eine kulturelle Einheit bildet, zu berücksichtigen.

(2) Unter Ortsbild ist die bestehende Eigenart bzw. die im Bebauungsplan vorgesehene Gestaltung der baulichen Ansicht eines Ortes, Ortsteiles oder anderen bebauten Gebietes unter Einschluß der bildhaften Wirkung, die von nicht bebauten Gebieten ausgeht, zu verstehen.

(3) Bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben das Ortsbild stört, sind die charakteristischen Merkmale des vorhandenen Baubestandes, und zwar der unmittelbaren Umgebung, der angrenzenden Straße (Straßenbild), des umliegenden Ortsteiles und des gesamten Ortes oder bebauten Gebietes zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob das Vorhaben auf Grund seiner Lage, Größe, Proportionen und Bauform, der verwendeten Baustoffe, Bauteile und bauchemischen Mittel bzw. des zu erwartenden Erscheinungsbildes als erhebliche Störung oder Verunstaltung des vorhandenen Baubestandes wirkt.

(4) Unter Landschaftsbild ist die bestehende Eigenart der um eine Ortschaft gelegenen Landschaft in Beziehung zum bebauten Gebiet zu verstehen. Bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben das Landschaftsbild stört, ist nach Feststellung der jeweiligen charakteristischen Merkmale der Landschaft in Bezug auf das bebaute Gebiet zu prüfen, ob das Vorhaben sich in das Landschaftsbild einfügt oder erheblich störende oder verunstaltende Gegensätze zu diesem bildet.

(5) Die Bewilligung eines Vorhabens, das eine erhebliche Veränderung der äußeren Gestalt der Baulichkeit zur Folge hat, kann mit der Auflage verbunden werden, die nicht unmittelbar betroffenen Teile mit den zu verändernden Teilen in Übereinstimmung zu bringen und Verunstaltungen zu beseitigen oder zu mildern; die Mehr-

kosten, die durch diese Auflage entstehen, dürfen in keinem offenbaren Mißverhältnis zu den Kosten des Vorhabens stehen.

(6) Sofern nicht die Voraussetzungen des § 21 Abs. 10 zutreffen, hat die Baubehörde anlässlich der Bewilligung von Vorhaben gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 die Bauwerber zu verpflichten, Reichen zu bebauen und die dadurch bedingten baulichen Veränderungen an den Nachbar^{gebäuden}häusern auf ihre Kosten vorzunehmen, sofern die Mehrkosten in keinem offenbaren Mißverhältnis zu den Kosten der bewilligten Vorhaben stehen."

42. Im § 62 Abs. 1 werden die Worte "Büro- und Geschäftsgebäude" durch das Wort "Verkaufsstätten" ersetzt und nach dem Wort "landwirtschaftliche Betriebsbauten" das Wort "Abstellanlagen" eingefügt.
43. Im § 63 Abs. 1 erhält der erste Satz folgende Fassung:

"Für Baulichkeiten im Grünland, auf Verkehrsflächen sowie für Baulichkeiten vorübergehenden Bestandes können im Einzelfall, wenn keine Sondervorschriften gelten, Ausnahmen von den Vorschriften des 1. Unterabschnittes gewährt werden, wenn Interessen des Brandschutzes sowie der Sicherheit und der Gesundheit von Personen nicht entgegenstehen."
44. Im § 63 Abs. 2 wird das Wort "Altstadtgebieten" ersetzt durch das Wort "Altortgebieten".
45. Im § 64 hat die Z. 5 zu entfallen; die Z. 6 bis 8 erhalten die Bezeichnung "5 bis 7".
46. § 68 Abs. 1 hat zu entfallen; die bisherigen Abs. 2 bis 6 erhalten die Bezeichnung "1 bis 5".

47. § 69 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Jeder Brandabschnitt und jedes nicht in Brandabschnitte geteilte Hochhaus muß mit mindestens einem Sicherheitsstiegenhaus ausgestattet werden; liegt der Fußboden des obersten Geschosses mehr als 30 m über dem verglichenen Gelände, ist möglichst weit davon entfernt ein zweites Stiegenhaus einzubauen."

48. Im § 69 Abs. 2 erhält der erste Halbsatz folgende Fassung:

"Ein Stiegenhaus gilt als Sicherheitsstiegenhaus, wenn"

49. § 69 Abs. 10 hat zu entfallen.

50. Im § 70 Abs. 3 wird die Maßeinheit "atü" ersetzt durch "bar".

51. § 84 hat zu lauten:

"§ 84

Verkaufsstätten

(1) Verkaufsstätten sind dem Verkauf dienende Bauten für größere Menschenansammlungen, wie Kaufhäuser, Einkaufszentren und dgl. mit einer Verkaufsfläche von mehr als 600 m². Verkaufsfläche ist die Nutzfläche aller für Kunden bestimmten und zugänglichen Verkaufsräume.

(2) Die Verkaufsräume in Verkaufsstätten dürfen sich auf höchstens 4 übereinanderliegende Vollgeschosse einschließlich des Erdgeschosses erstrecken und sind von anderen Räumen durch Brandwände zu trennen.

(3) Innerhalb von Verkaufsstätten sind Brandabschnitte vorzusehen. Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 900 m² haben eine Lautsprecher- und eine Brandmeldeanlage mit Brandortanzeige zu erhalten.

(4) Ein Brandabschnitt von im Erdgeschoß liegenden Verkaufsflächen darf 2000 m², beim Einbau von selbsttätigen Löschanlagen 10.000 m² nicht übersteigen. Der Abstand der Brandwände voneinander darf im Erdgeschoß nicht mehr als 60 m und im Falle des Einbaues von selbsttätigen Löschanlagen nicht mehr als 100 m betragen.

(5) Befinden sich Verkaufsräume im Erd- und ersten Obergeschoß, so ist deren offene Verbindung nur unter der Voraussetzung zulässig, daß die Verkaufsfläche jedes der verbundenen Geschosse 5000 m² nicht übersteigt. Der Abstand der Brandwände darf in beiden Geschossen nicht mehr als 60 m betragen. Selbsttätige Löschanlagen sind einzubauen.

(6) Befinden sich Verkaufsräume im Erd- und in 2 Obergeschossen, so ist deren offene Verbindung nur unter der Voraussetzung zulässig, daß die Verkaufsfläche jedes der verbundenen Geschosse 3000 m² nicht übersteigt. Der Abstand der Brandwände darf in allen 3 Geschossen nicht mehr als 40 m betragen. Selbsttätige Löschanlagen sind einzubauen.

(7) Befinden sich Verkaufsräume im Erd- und in 3 Obergeschossen, so ist deren offene Verbindung nur unter der Voraussetzung zulässig, daß die Verkaufsfläche der verbundenen Geschosse jeweils 2000 m² nicht übersteigt. Der Abstand der Brandwände darf in allen 4 Geschossen nicht mehr als 30 m betragen. Selbsttätige Löschanlagen sind einzubauen.

(8) Verbindungen zwischen Verkaufs- und Betriebsräumen (Büro-, Personal-, Lager- räume und dgl.) sind nur durch Sicherheitsschleusen zulässig. Türen in Brandabschnitten oder Sicherheitsschleusen sich rauchdicht und mindestens brandhemmend herzustellen. Fluchtstiegen sind in jedem Geschoß mindestens brandhemmend und rauchdicht abzuschließen. Die Verbindungstüren sind so auszuführen, daß sie sich bei Auftreten von Rauchgasen selbsttätig schließen.

(9) Jeder Verkaufsraum muß mindestens 2 voneinander unabhängige Ausgänge aufweisen. Von jedem Punkt eines Verkaufsraumes muß ein Ausgang auf einem frei begehbaren Weg mit höchstens 40 m, in den Obergeschossen mit höchstens 30 m Länge erreichbar sein.

(10) In jedem Brandabschnitt ist eine Brandrauchentlüftung vorzusehen. Ihre Größe muß mindestens 1 % der Brandabschnittsfläche; ihre nutzbare Öffnungsfläche jedoch mindestens 1 m² betragen. In Stiegenhäusern sind Brandrauchentlüftungen mit einem Mindestausmaß von 5 % des Stiegenhausquerschnittes anzuordnen. Die Brandrauchentlüftungen sind von einem gesicherten Ort aus in einfacher Weise jederzeit offenbar einzurichten.

(11) Eine Lüftungsanlage für Verkaufsräume muß so beschaffen sein, daß eine Brand- und Rauchübertragung zwischen den einzelnen Brandabschnitten verhindert wird und sie sich bei Auftreten von Rauchgasen selbsttätig ausschaltet.

(12) Verkaufsstätten müssen eine elektrische Zusatzbeleuchtung erhalten, die bei Versagen der Hauptbeleuchtung eine ausreichende Beleuchtung der genannten Räume und der notwendigen Verbindungswege bis zur Straße gewährleistet. Als ausreichend ist eine horizontale Beleuchtungsstärke von 0,3 Lux, 0,85 m über dem Fußboden gemessen, anzusehen. Die Zusatzbeleuchtung kann entweder durch eine von der Hauptbeleuchtung unabhängige Stromerzeugungsanlage oder durch Batterien gespeist werden; die Stromquelle muß vom Zeitpunkt des Versagens der Hauptbeleuchtung an bei vollem Betrieb die Brenndauer von mindestens einer Stunde gewährleisten. Für die Einschaltung der Zusatzbeleuchtung bei Versagen der Hauptbeleuchtung muß eine selbsttätig wirkende Einschaltvorrichtung vorhanden sein.

(13) Bei der Bemessung von Türen und Fluchtwegen ist im Einzelfall von folgender Personenzahl auszugehen:

1. mindestens 10 Personen für 100 m² Verkaufsfläche,
2. bei eingeschossigen Einkaufszentren im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes 20 Personen für 100 m² Verkaufsfläche,
3. bei mehrgeschossigen Einkaufszentren im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes

zes 30 Personen für 100 m² Verkaufsfläche.

(14) Hauptverkehrswege in Verkaufsräumen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 2 m, im Erdgeschoß von mindestens 2,50 m erhalten. Nebenverkehrswege zwischen Verkaufsständen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 1,20 m, bei der Verwendung von fahrbaren Warenkörben mindestens 1,80 m haben und möglichst kurz und gerade zu den Hauptverkehrswegen führen. Die Länge der Nebenverkehrswege darf 10 m nicht übersteigen. Die Verkaufsstände müssen unverrückbar sein.

(15) Im übrigen gelten die Bestimmungen für Bauten für größere Menschenansammlungen.

52. § 86 erhält folgende Fassung:

§ 86

Schaffung von Abstellanlagen, Ausgleichsabgabe

(1) Bei der Errichtung von Baulichkeiten sind - außer an Wohnwegen - auf den damit bebauten Grundstücken Abstellanlagen mit einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen anzuordnen. Dasselbe gilt bei Um- oder Zubauten, bei Abänderungen von Baulichkeiten und wesentlichen Änderungen ihres Verwendungszweckes, soweit dadurch Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr entstehen. Bei Wohnwegen sind private Abstellanlagen außerhalb der Bauplätze in einer Entfernung von höchstens 80 m so anzuordnen, daß die Zufahrt nicht über den Wohnweg erfolgt.

(2) Die Anzahl der gemäß Abs. 1 zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf der Benutzer und Besucher, wobei der vorgesehene Verwendungszweck und die Wohndichte zu berücksichtigen sind. Die Anzahl der Stellplätze ist durch Verordnung der Landesregierung für

1. Wohngebäude nach der Anzahl der Wohnungen;
2. Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen nach der An-

- zahl der Betten;
3. Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kursstätten, Gaststätten und dgl. nach der Anzahl der Sitzplätze;
 4. Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Verwaltungsgebäude nach der Verkaufsfläche, der Anzahl der Beschäftigten oder nach der Geschoßfläche;
 5. Schulen nach der Anzahl der Lehrpersonen und Schüler;
 6. Freizeitanlagen und sonstige Anlagen nach der Fläche der Anlage oder Anzahl der Besucher
- festzulegen.

(3) Stellplätze für Personenkraftwagen müssen ein Mindestausmaß von 2,3 mal 4,8 m besitzen. Auf jeden Stellplatz für Personenkraftwagen muß ein Mindestanteil von 25 m² Nutzfläche einschließlich der Zu- und Abfahrt und der Rangierflächen entfallen. Unterschreitungen können bewilligt werden, wenn dies nach einem vorgelegten Stellplan gerechtfertigt ist.

(4) Die Verpflichtung nach Abs. 1 gilt - unbeschadet der Sonderregelung für Wohnwege - auch dann als erfüllt, wenn die Abstellmöglichkeit auf privaten Abstellanlagen entsprechenden Ausmaßes in 300 m Fußwegentfernung auf die Dauer des Bestandes der Baulichkeit und ihrer bewilligten Verwendung grundbücherlich gesichert ist.

(5) Die Behörde hat, ganz oder teilweise, Ausnahmen von der Verpflichtung des Abs. 1 in bereits überwiegend bebauten Gebieten zu gewähren, wenn die Schaffung von Abstellanlagen auf dem Grundstück unzumutbar oder unzulässig ist und die Verpflichtung auch nicht nach den Bestimmungen des Abs. 4 erfüllt wird. In der Ausnahmebewilligung ist die Anzahl der Stellplätze, die von der Ausnahme erfaßt sind, anzuführen.

(6) Wurde eine Ausnahme gemäß Abs. 5 gewährt, so hat der Bauwerber für jeden von einer Ausnahme gemäß Abs. 5 erfaßten Stellplatz eine Abstellplatz-Ausgleichsabgabe zu entrichten. Die Höhe der Ausgleichsabgabe ist von der Gemeinde tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Abstellplatz mit 25 m² Nutzfläche festzusetzen, darf jedoch das zehnfache des

Einheitssatzes gemäß § 14 Abs. 4 nicht übersteigen. Wenn innerhalb eines Gemeindegebietes die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Abstellplatz in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch sind, ist die Abgabenhöhe im Tarif nach Maßgabe der Kostenunterschiede für die einzelnen Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen. Die Ausgleichsabgabe ist eine Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, die dem Bauwerber als Zahlungspflichtigem mit der Baubewilligung vorzuschreiben ist."

53. § 87 erhält folgende Fassung:

"§ 87

Anordnung und Ausgestaltung von Abstellanlagen

(1) Innerhalb des Bauland-Wohngebietes sind private Abstellanlagen nur für Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von 3,5 t und auch nur insoweit zulässig, als sie für die Bewohner des Gebietes oder die dort Beschäftigten erforderlich sind. In der unmittelbaren Nähe von bestehenden oder im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Krankenanstalten, Schulen, Kirchen, Kindergärten und sonstigen Gebäuden und Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung eines besonderen Schutzes der Bewohner oder Benutzer gegen Lärm, üblen Geruch oder Brandgefahr bedürfen, hat die Behörde die hierfür erforderlichen besonderen Auflagen, wenn nötig die Errichtung von Garagen, vorzuschreiben.

(2) Eine Kleingarage je Bauplatz darf bei offener Bauweise im Vorgarten an der seitlichen Grundstücksgrenze oder im seitlichen Bauwuch angeordnet werden, wenn

1. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird,
2. der Bebauungsplan dies nicht ausdrücklich verbietet,
3. die Gesamtbreite des Bauwuches bebaut wird, die Gebäudehöhe außer bei Kuppelung mit einer Kleingarage auf dem Nachbargrundstück höchstens 2,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze zum Anrainer, beträgt, wobei das Dach des Hauptgebäudes bis zur Hälfte seiner Länge über die ~~Garage~~ ^{Kleingarage} abgeschleppt

werden darf, und die Länge der Kleingarage einschließlich eines Vordachs an der Grundstücksgrenze 12 m nicht überschreitet.

(3) Bei Wohnhäusern mit mehr als 4 Wohnungen darf eine Mittelgarage je Bauplatz im seitlichen oder hinteren Bauwich angeordnet werden, wenn die Gebäudehöhe 2,5 m nicht überschreitet und die Voraussetzungen des Abs. 2 Z. 1 und 2 gegeben sind.

(4) Abstellanlagen müssen so beschaffen sein und sind so zu benützen, daß eine Gefährdung von Personen und eine Beschädigung von Sachen durch Gase oder Dämpfe, durch Brand oder durch Explosion sowie eine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Belästigung durch Lärm, Geruch oder Erschütterung nicht zu erwarten ist. Die Bestimmung über die Benützung von Abstellanlagen gilt nicht für gewerbliche Betriebsanlagen.

(5) Die Errichtung von Abstellanlagen ist nur dort zulässig, wo es die Verkehrsverhältnisse gestatten. Für diese Beurteilung sind die Größe der Anlage sowie die Lage und Größe des Tores oder der Einmündung des Verbindungsweges in die öffentliche Verkehrsfläche, insbesondere mit Rücksicht auf die benachbarten Straßenkreuzungen, auf die Verkehrsbedeutung, die Verkehrsdichte der Straße und auf die Sichtverhältnisse maßgebend.

(6) Die Landesregierung hat durch Verordnung nach dem jeweiligen Stand der technischen und der medizinischen Wissenschaften für Abstellanlagen Bestimmungen über

1. die bauliche Ausgestaltung und die erforderlichen Schutzabstände;
2. die Anordnung und Gestaltung von Toren und Fenstern;
3. die Anordnung, Gestaltung und Sicherung der Zu- und Abfahrten der Verbindungswege und der Geh- und Fluchtwege;
4. die Abwasserbeseitigung;
5. den Brand- und Explosionsschutz sowie über Brandmelde- und Feuerlöscheinrichtungen;
6. die Lüftung und Heizung;
7. die elektrischen Anlagen;

8. die Beleuchtung;
9. die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen;
10. das Abstellen von Kraftfahrzeugen, auch von gasbetriebenen, zu erlassen."

54. Der bisherige § 87 erhält die Bezeichnung "§ 88".

55. § 89 erhält folgende Fassung:

"§ 89

Kleinbauten, Werbeanlagen und Einfriedungen

(1) An Kleinbauten, wie Telefonzellen, Wartehäuschen, Masttrafostationen und dgl. werden bezüglich des Wärme-, Schall- und Brandschutzes keine baulichen Anforderungen gestellt. Derartige Bauten sowie Verkaufshütten dürfen auch auf Verkehrsflächen oder im Bauwuch bewilligt werden, wenn durch ihre Lage, Anordnung oder Häufung keine Gefahr für Personen und Sachen, keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und keine Behinderung des Verwendungszweckes der öffentlichen Verkehrsfläche hervorgerufen wird.

(2) Werbeanlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und müssen so beschaffen sein, daß sie mit amtlichen Hinweisen nicht verwechselt werden können und von derartigen Hinweisen nicht ablenken.

(3) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel sind so auszuführen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Vorgärten dürfen weder gegen die Verkehrsfläche noch an den Nachbargrundstücksgrenzen durch Mauern oder undurchsichtige Zäune eingefriedet werden. ^{massive Sockel} Der ~~Massivsockel~~ einer Einfriedung darf eine Höhe von 60 cm über dem Gehsteig nicht überschreiten. Von den Bestimmungen des 2. und 3. Satzes können Ausnahmen gemacht werden, wenn dadurch das ^{Orts- und Landschaftsbild} ~~Ortsbild~~ nicht beeinträchtigt wird."

56. § 90 erhält folgende Fassung:

§ 90

Behindertengerechte Gestaltung von Baulichkeiten

- (1) Gebäude oder Gebäudeteile, in denen Dienststellen des Bundes, des Landes oder der Gemeinden untergebracht sind und in denen diese Dienststellen einen Parteienverkehr zur Erfüllung ihrer Aufgaben durchzuführen haben, sind beim Neubau und, soweit dies ohne unverhältnismäßige Mehrkosten möglich ist, auch bei Zu- und Umbauten nach den Erfordernissen der sozialen Rehabilitation so zu gestalten, daß sie für Behinderte benützlich sind. Sie müssen zumindest einen für Behinderte ohne besondere Schwierigkeiten zugänglichen Raum enthalten. Gleiches gilt für Baulichkeiten, die Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs enthalten und die der Daseinsvorsorge dienen, so insbesondere Krankenanstalten, Einrichtungen der Sozialversicherungsträger, der Jugendwohlfahrt, Schulen, Kindergärten, Alten- und Pflegeheime, Volkshaus- und Volkshochschuleinrichtungen.
- (2) Zumindest ein Eingang der in Abs. 1 genannten Gebäude und Gebäudeteile muß stufenlos erreichbar sein, wo ein Aufzug für Behinderte erforderlich ist, auch dieser.
- (3) Die Steigung von Rampen darf 7 % nicht überschreiten. Rampen mit einer Länge von mehr als 6 m sind durch Zwischenpodeste zu unterbrechen und beidseitig mit Handläufen auszustatten.
- (4) Stiegen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 1,30 m erhalten, geradlinig geführt und beidseitig mit Handläufen ausgestattet werden. Die Stufenhöhe darf 16,0 cm nicht überschreiten. Nach höchstens 15 Stufen ist ein Ruhepodest vorzusehen.
- (5) Türen und Durchgangssperren haben eine Mindestbreite von 80 cm zu erhalten. Vor Türen sind ausreichende Bewegungsflächen vorzusehen.

(6) Sind Aufzüge in solchen Gebäuden von Behinderten zu benützen, dann muß die lichte Bodenfläche mindestens 80 mal 135 cm betragen und der stufenlose Zugang gewährleistet sein.

(7) In den im Abs. 1 genannten Gebäuden sind einzelne für Rollstuhlbenützer geeignete Aborte anzuordnen. Diese Aborte haben eine Breite von 100 cm und eine Tiefe von 190 cm und nach außen aufgehende, entriegelbare Türen zu erhalten.

(8) Die Erreichbarkeit von Eingängen, die für Behinderte benützbar sind, und diese selbst, sind entsprechend zu kennzeichnen."

57. Der VI. Abschnitt erhält folgende Überschrift:

"Abbruch von Baulichkeiten"

58. Der bisherige § 90 erhält die Bezeichnung "§ 91" (ohne Überschrift).

59. Im § 92 Abs. 1 erhalten die Z. 3 und 6 folgende Fassung:

"3. die Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel;

6. die Aufstellung von Maschinen oder anderen Gegenständen in Gebäuden, wenn die Festigkeit beeinflußt oder die Gesundheit beeinträchtigt werden kann, sowie die Aufstellung oder der Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen;"

60. Im § 92 entfällt der Abs. 3.

61. Im § 93 erhalten die Z. 1 und 3 folgende Fassung:

- "1. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch die Bebaubarkeit beeinflußt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
3. die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles im Bauland als Abstellplatz für ein Fahrzeug oder einen Anhänger;"

62. § 94 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Die Baubehörde hat binnen vier Wochen nach Einlangen der Anzeige die bewilligungslose Ausführung zu untersagen, wenn das angezeigte Vorhaben einer Bewilligung bedarf."

63. Im § 97 Abs. 1 Z. 3 wird das Wort "Niveau" ersetzt durch "Höhenlage".

64. § 99 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Die Behörde hat über jedes Ansuchen gemäß den §§ 92 und 93 - wenn sie es nicht gemäß § 98 Abs. 2 abweist - eine mündliche Verhandlung abzuhalten, in deren Verlauf ein Augenschein vorzunehmen ist. Zur mündlichen Verhandlung sind persönlich zu laden:

1. Antragsteller;
2. Anrainer, deren Grundstücke mit dem vom Bauvorhaben betroffenen eine gemeinsame Grenze haben; dies gilt auch dann, wenn eine gemeinsame Grundstücksgrenze nur deshalb nicht gegeben ist, weil eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Gewässer dazwischen liegt;
3. Verfasser der Pläne, der Beschreibungen und Berechnungen;
4. beteiligte Dienststellen;
5. der Bauleiter, soweit schon bestellt.

Weiters ist zur mündlichen Verhandlung in den Fällen des § 62 Abs. 2 die örtlich zuständige Feuerwehr beratend beizuziehen. Die übrigen Parteien und Beteiligten

sind von der Verhandlung durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde zu verständigen. Der Anschlag hat den Gegenstand, die Zeit und den Ort der Verhandlung sowie den Hinweis darauf zu enthalten, daß in die Planunterlagen während der Amtsstunden Einsicht genommen werden kann. Der Bauverhandlung sind auch zwei Gemeinderäte beizuziehen, die vom Gemeinderat nach den Grundsätzen des Verhältniswahlrechtes zu bestellen sind; sie wirken an der Entscheidung in erster Instanz nicht mit."

65. § 100 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Der Bewilligungsbescheid hat neben der Entscheidung über das Ansuchen die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprochen wird, zu enthalten. Wurde im Bebauungsplan das Niveau einer Straße, deren Gehsteig noch nicht hergestellt ist, nicht festgelegt, so ist es in der Baubewilligung zu bestimmen. Wenn das Vorhaben auf einem Grundstück im Bauland geplant ist, welches noch nicht in einem Grundabteilungs-Bewilligungsbescheid als Bauplatz bezeichnet ist, dann ist das Grundstück in diesem Bewilligungsbescheid als Bauplatz zu bezeichnen."

66. § 100 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

"(4) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn durch die Ausführung des Vorhabens Bestimmungen dieses Gesetzes, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, der NÖ Mineralölordnung, LGBl. 8270, einer auf Grund dieser Gesetze erlassenen Verordnung oder des NÖ Raumordnungsgesetzes, LGBl. 8000, über die Zulässigkeit von Bauführungen auf Flächen mit bestimmten Widmungs- und Nutzungsarten sowie über Vorbehaltsflächen und Bausperren verletzt werden."

67. Im § 103 Abs. 1 wird das Zitat "§§ 92, 93 und 94" ersetzt durch "§§ 92 und 93"

68. Im § 106 Abs. 1 entfällt die Zahl "94" und der davorstehende Beistrich.

69. Im § 110 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

"§ 99 Abs. 1 dritter Satz gilt sinngemäß."

70. Im § 111 erhalten die Abs. 2 und 3 folgende Fassung:

"(2) Eine Benützungsbewilligung kann auch für einen Teil einer Baulichkeit erteilt werden, wenn dieser für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck und den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere den technischen Bauvorschriften, den Bestimmungen zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes und dem Bebauungsplan entspricht. Soweit es notwendig ist, um Gefahren gesundheits-, feuer- oder baupolizeilicher Natur sowie nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, ist die Teilbenützungsbewilligung unter Auflagen zu erteilen. In einem solchen Falle ist sie mit höchstens einem Jahr zu befristen und darf sie über die fünfjährige Frist für die Vollendung des Vorhabens hinaus nur zugleich mit einer Verlängerung der letzteren gewährt werden.

(3) Baulichkeiten oder Teile von solchen dürfen vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht in Verwendung genommen werden. Sie dürfen nur zu den in der Bewilligung bezeichneten Zwecken verwendet werden."

71. Im § 114 Abs. 2 hat der letzte Satz zu lauten:

"Die Höhe der Vergütung ist binnen zwei Wochen nach Abschluß der Arbeiten von der Baubehörde festzusetzen und zu leisten."

72. Im § 115 Abs. 2 werden die Worte "3 Monate" ersetzt durch "2 Wochen".

73. Im § 115 entfallen die Abs. 3 und 4; Abs. 5 erhält die Bezeichnung "3".

74. § 116 Abs. 6 erhält folgende Fassung:

"(6) Strafbehörde erster Instanz ist der Bürgermeister. Über Berufungen entscheidet die Bezirksverwaltungsbehörde, wenn der angefochtene Bescheid von einer Stadt mit eigenem Statut erlassen wurde, die Landesregierung."

75. § 117 erhält folgende Fassung:

"§ 117

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die Aufgaben, die von der Gemeinde nach den Abschnitten II bis VIII und XI zu besorgen sind, fallen - mit Ausnahme der im § 116 Abs. 5 genannten Fälle - in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde."

76. Im § 118 Abs. 1 entfällt das Zitat "BGBl.Nr. 172," und wird folgender Satz angefügt:

"Für die Einhebung des Aufschließungsbeitrages, der Grundabtretungs-Ausgleichs-abgabe und der Abstellplatz-Ausgleichsabgabe gilt die NÖ Abgabenordnung 1977, LGBl. 3400."

77. Im § 118 Abs. 4 wird das Zitat "§ 11 Abs. 1 und 3" jeweils ersetzt durch "§ 11 Abs. 1 bis 3".

78. § 120 erhält folgende Fassung:

''§ 120

Übergangsbestimmungen

(1) Ein gemäß § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl.Nr. 36 aus 1883, erlassener Regulierungsplan gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß den §§ 3 bis 7 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan gemäß § 30 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-1. Ebenso gilt ein gemäß § 120 Abs.3 und 4 dieses Gesetzes in seiner bisherigen Fassung erlassener vereinfachter Bebauungsplan bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß den §§ 3 und 7 dieses Gesetzes weiter.

(2) Für die Änderung des Regulierungsplanes und des vereinfachten Bebauungsplanes gilt § 8 sinngemäß.

(3) Eine Bewilligung gemäß § 92 oder § 93 ist in Gemeinden, in denen nur ein vereinfachter Bebauungsplan gemäß Abs. 1 gilt - abgesehen von § 100 Abs. 4 - zu versagen, wenn

1. das geplante Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht;
2. das Vorhaben außerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsgebietes geplant ist und die geordnete Entwicklung der Bau- und Siedlungstätigkeit der Gemeinde gefährdet.

In Baulandbereichen, für die noch keine Regelung der Bebauung getroffen wurde, gelten die auf die vorherrschende Bebauung zutreffenden Bestimmungen dieses Gesetzes.

(4) Eine Bewilligung gemäß § 92 oder § 93 ist in einer Gemeinde, in der noch kein Bebauungsplan und auch kein vereinfachter Bebauungsplan gilt, zu versagen, wenn das geplante Vorhaben einer Bestimmung des Abs. 3 widerspricht. In der Bewilligung einer Bauführung nach § 92 Abs. 1 bis 3, 7 und 8 oder § 93 auf einem noch unbebauten Grundstück, das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines vereinfachten Bebauungsplanes liegt, sind die Straßen- und Baufuchtlinien sowie das Niveau zu bestimmen."

79. § 121 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Bewilligungen, die am 31. Dezember 1969 bereits bestanden, bleiben bestehen, Rechtsmittel übergangener Nachbarn sind nach den zur Zeit der angefochtenen Entscheidung gültigen Bestimmungen zu behandeln."

80. Im § 121 entfallen die Abs. 2 und 5; Abs. 4 erhält die Bezeichnung Abs. "2".

81. § 122 hat zu entfallen.

Artikel II

- (1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 1982 in Kraft. Zugleich tritt die NÖ Garagenordnung, LGBl. 8200/3, außer Kraft.
- (2) § 91 der NÖ Bauordnung 1976 in der Fassung LGBl. 8200-0 tritt für die auf Grund dieser Bestimmung erlassenen und am 31. Dezember 1981 geltenden Verordnungen am 31. Dezember 1986 außer Kraft.
- (3) Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können bereits von dem seiner Kundmachung folgenden Tag an erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.
- (4) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren sind nach den neuen Vorschriften zu Ende zu führen."