

Feb. 28/80

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

II/2	Bearbeiter	Tel.Nr.
	Hofrat Dr.Zaussinger	56 56 56/2590
	Hofrat Dipl.Ing.Kalch	" /2520
	Hofrat Dipl.Ing.Kraemmer	" /2525
	Oberregierungsrat Dr.Liehr	63 57 11/2093
	Oberbaurat Dipl.Ing.Fischer	34 46 00/38

Betrifft

Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 1976
Regierungsvorlage

12. Feb. 1980

Hoher Landtag!



Die Neufassung des NÖ Raumordnungsgesetzes und die Änderung mehrerer anderer Gesetze in den letzten Jahren erfordern die Anpassung der NÖ Bauordnung in zahlreichen Punkten.

Weiters hat sich die Notwendigkeit der Verbesserung von Bestimmungen der NÖ Bauordnung ergeben. Anregungen hiezu kamen von einer Arbeitsgemeinschaft der Stadtbaudirektoren, den beiden Gemeindevertreterverbänden und anderen Interessenvertretungen, verschiedenen Initiativen zur Hebung der Bauge-sinnung im Lande sowie von der nach mehreren spektakulären Bränden eingesetzten Brandschutzkommission, andererseits ergaben sie sich aus einer großen Zahl von Rückfragen, Rechts-mitteln und Aufsichtsbeschwerden infolge der Denkbarkeit ver-schiedener Auslegungen einzelner Stellen des geltenden Gesetzes-wortlauts.

Schließlich wurde im Entwurf einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern über die Einsparung von Energie eine Reihe von Bestimmungen zur Verbesserung der Wärmeschutzwirkung von Gebäuden und der Erhöhung des Wirkungsgrades von Heizanlagen vorgesehen, deren Einfügung in die NÖ Bauordnung auch schon vor dem formellen Inkrafttreten der Vereinbarung zweckmäßig erscheint.

In mehrjähriger Arbeit wurde aus der Fülle von Anregungen der nachstehende Entwurf der vordringlichsten Punkte einer Änderung der NÖ Bauordnung erstellt.

Als dessen

Schwerpunkte

werden hervorgehoben:

1. die Anpassung an das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 und die Änderung anderer Gesetze,
 2. die Neufassung der Bestimmungen über den Bebauungsplan sowie über die Gestaltung, Verkehrsaufschließung und Ausnützung der Bauplätze,
 3. die Verstärkung der Ortsbildpflege,
 4. die Verbesserung der Bestimmungen über die Anliegerleistungen,
-
5. die Eingliederung der bis zum Abschluß der Rechtsbereinigung in einem eigenen Gesetz (LGBL.Nr.32/1951) enthaltenen Bestimmungen über die Hausnumerierung sowie die Straßen- und Ortschaftsbezeichnung,

6. die Neufassung der Bestimmungen über den Wärmeschutz und die Ergänzung der Bestimmungen über Heizanlagen im Sinne des Entwurfs einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern über Energiesparmaßnahmen (mit einer Verordnungsermächtigung für technische Details),
7. die Verbesserung der Bestimmungen über den Brand- und Immissionsschutz,
8. die Herabsetzung des Mindestlichteinfallswinkels im Bau-land-Wohngebiet,
9. die Neufassung der Bestimmungen über Kfz-Abstellanlagen (mit einer weiteren Verordnungsermächtigung für technische Details),
10. die Neueinführung von Bestimmungen über die behindertengerechte Gestaltung von Baulichkeiten,
11. die Ergänzung und Präzisierung von Verfahrensvorschriften,
12. die Einführung der bescheidmäßigen Regelung der Bebauung anstelle der Erlassung eines vereinfachten Bebauungsplanes als Übergangsbestimmung bis zur Erlassung des Bebauungsplanes.

Die unter den Nummern 2, 3, 8, 10 und 12 angeführten Schwerpunkte entsprechen der Zielsetzung der Resolution vom 5.12.1979, Zl.LT 12/19 "Erhaltung, Gestaltung und Pflege des Lebensraumes der Bevölkerung".

Zu den einzelnen Bestimmungen des Artikels I dieses Gesetzesentwurfes wird ausgeführt:

Zu § 2:

Die Neuregelung der Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, die Verstärkung des Brand- und des Ortsbildschutzes sowie die aus der Anwendung der NÖ Bauordnung seit 1969 gewonnenen Erfahrungen erfordern die Einbeziehung und die Neufassung mehrerer Definitionen. Zugleich werden Definitionen von Begriffen, die im Gesetz nur einmal oder nur in wenigen, nahe beisammen stehenden Bestimmungen gebraucht werden, dorthin übertragen. Die in der Folge nicht angeführten Definitionen werden unverändert aus der NÖ Bauordnung 1976 übernommen. Die Definition der Aufschließungszonen erscheint in der Bauordnung entbehrlich, weil das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 vorschreibt, daß nicht nur die Aufschließungszonen, sondern auch die Voraussetzungen ihrer Freigabe im örtlichen Raumordnungsprogramm festzulegen sind, sodaß Festlegungen dieser Art im Bebauungsplan nicht mehr in Betracht kommen.

Zu § 2 Z.1:

Eine Unterscheidung zwischen Garagen und Abstellräumen wird bewußt vermieden, weil die Häufigkeit der Benützung von Abstellräumen mit Kraftfahrzeugen von der Baubehörde nicht beeinflußt werden kann. Die strengen Gesundheits- und Brandschutzbestimmungen für Garagen sollen nicht auf Verkaufs- und Schau Räume angewendet werden, in denen Kraftfahrzeuge ohne Batterie und mit leerem Tank zur Schau gestellt werden.

Zu § 2 Z.3:

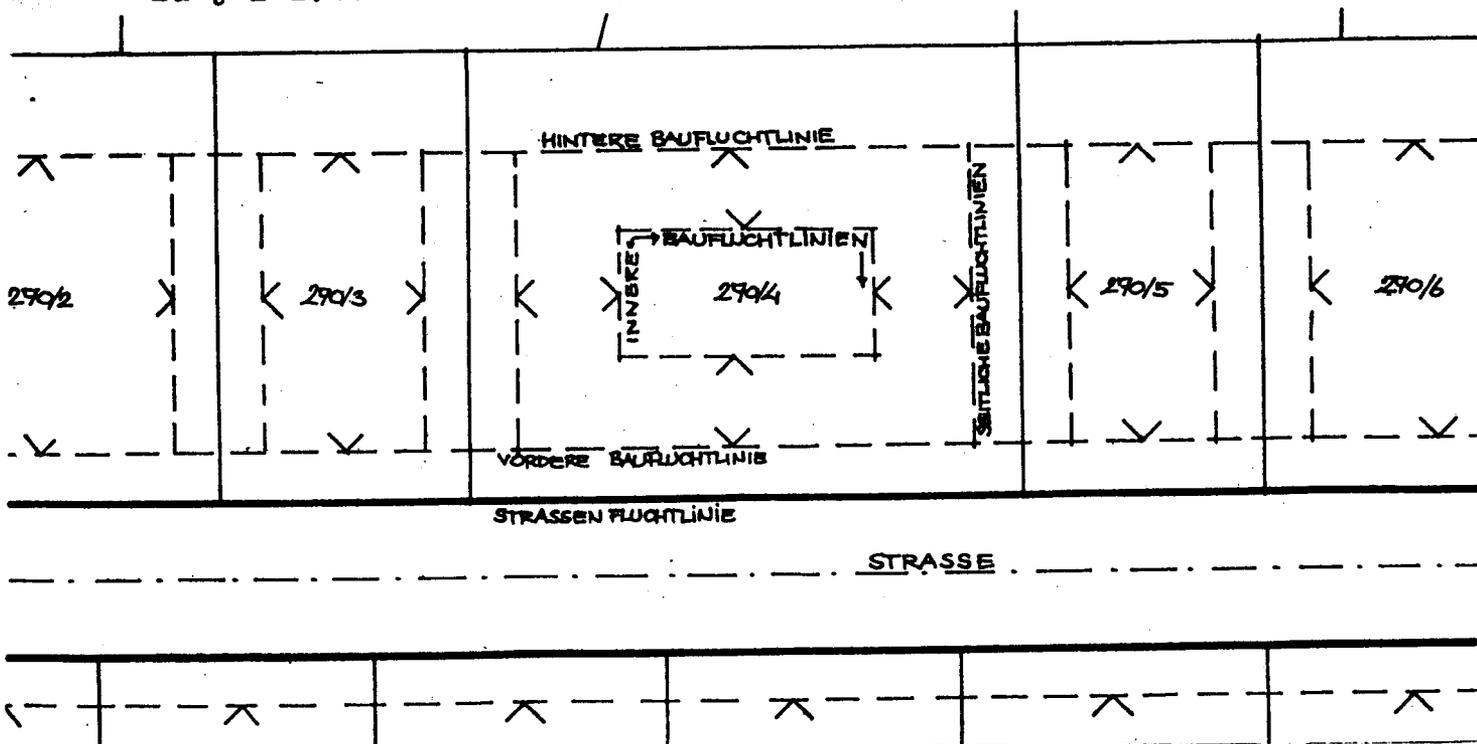
Entsprechende Widmungs- und Nutzungsart ist für Badehütten:
Bauland-Sondergebiet- Badehütten, -Badeteich o.ä, für
Kleingartenhütten: Grünland-Kleingartengebiet;
damit aus diesen Gebieten nicht in kurzer Zeit mangelhaft
aufgeschlossene Wohngebiete werden, wird bei der Regelung
ihrer Bebauung das Schwergewicht auf die (jahres-) zeitlich
eingeschränkte Benützbarkeit gelegt.

Zu § 2 Z.4 und 17:

Mit der Neueinführung von inneren Baufluchtlinien und der
Ergänzung der Definition der Freifläche kann in erhöhtem
Maße auf die Gestaltung von Innenhöfen und anderen Frei-
flächen Einfluß genommen werden, um die Wohnqualität zu
heben.

Die Definition der vorderen, seitlichen und hinteren Bau-
fluchtlinien wird präzisiert; dadurch werden Auslegungs-
schwierigkeiten beseitigt.

Zu § 2 Z.4:



Zu § 2 Z.5:

Die Gliederung in Gebäude einerseits und Bauwerke sowie sonstige bauliche Anlagen andererseits ist § 92 Abs.1 Z.1 und 2 angepaßt. Bauwerke haben einen eigenen Verwendungszweck (z.B. Brücke, Weinkeller, Freischwimmbecken, Großkläranlage, Lagerbehälter für Haustankstelle, Hangstützmauer); sonstige bauliche Anlagen sind hingegen Zubehör von Gebäuden (z.B. Heizöllagerbehälter, Kanalstrang, Hausstützmauer). Die Zuordnung der Beispiele wird den praktischen Erfordernissen entsprechend geändert; aus dem gleichen Grund werden Anlagen, die nicht auf bautechnische Art im herkömmlichen Sinn hergestellt, jedoch wie Gebäude verwendet werden, ausdrücklich zu den Baulichkeiten gezählt.

Zu § 2 Z.6, 19 und 26:

Die Definition dieser Begriffe bzw. ihre Ergänzung soll bisherige Auslegungsschwierigkeiten beheben.

Zu § 2 Z.7:

Durch die Ergänzung dieser Definition wird im Sinne der bisherigen Rechtsprechung klargestellt, daß der Bauplatzbegriff und die Bestimmungen über die Gestaltung, Verkehrsaufschließung und Ausnützung der Bauplätze für das Bauland vorgesehen sind, daß die sogenannten "Punktparzellen", das sind die von den Vermessungsämtern aus fiskalischen Gründen ohne Mitwirkung der Baubehörden in der Katastralmappe ausgewiesenen und mit je einem Punkt und einer eigenen Grundstücksnummer bezeichneten (gelegentlich bloß ehemals) bebauten Flächen, als Teile von Bauplätzen zu beurteilen sind, und daß der in schmalen Tälern häufige Anschluß von Bauplätzen an öffentliche Verkehrsflächen mittels Brücken oder Stegen zulässig ist.

Die Schaffung und Behandlung von Grundstücken im Bauland ohne Bauplatzeigenschaft wird in § 11 Abs.3 Z.3, § 15 und § 16 geregelt.

Zu § 2 Z.8:

Um Auslegungsschwierigkeiten zu beseitigen, wird diese Definition durch die Festlegung der Baufluchtlinien als Ausgangspunkte der Bemessung ergänzt. Die Baufluchtlinien können:

- a) bereits als Altbestand vorhanden sein,
- b) im Bebauungsplan festgelegt sein oder
- c) sich aus einer Bestimmung des III.Abschnittes ergeben.

Zu § 2 Z.9:

Diese Definition wird im Sinne der Geometrie präzisiert. Die Ausnahme der in § 23 angeführten Vorbauten sowie von befestigten Grundflächen erfolgt mit Rücksicht auf die gebräuchliche Festlegung der Bebauungsdichte. Befestigte Grundflächen, wie (nicht überdachte) Abstellplätze, Terrassen, Schwimmbekken unter dem Gelände und dergleichen sowie unterirdische Einbauten gelten nicht als bebaute Flächen.

Zu § 2 Z.11, 12 und 13:

Diese Begriffe wurden in der Praxis schon bisher, vor allem in Auflagen gemäß § 62 Abs.2 (künftig Abs.3) häufig gebraucht. Ihre Definition wurde aus der ÖNORM F 1000 abgeleitet und erscheint (wie der Inhalt des neuen § 29) zur Beseitigung von Unklarheiten vor allem in strittigen Fällen erforderlich.

Zu § 2 Z.14:

Der Dachboden ist als Unterbegriff des Begriffes Dachgeschoß (§ 2 Z.15) zu verstehen. Der ursprünglich vorgesehene Ausdruck Dachhaut wird zur Erleichterung der Verständlichkeit durch den Ausdruck Dachdeckung ersetzt.

Zu § 2. Z.15:

In dieser Definition wird mit Rücksicht auf die Neufassung der Z.20 das Wort "Vollgeschoß" durch das Wort "Hauptgeschoß" ersetzt.

Zu § 2 Z.16 und 24:

Die Ergänzung dieser Definitionen durch exakte Zahlen erscheint im Interesse der Praxis, insbesondere aber im Hinblick auf den letzten Satz des § 65, unbedingt erforderlich. Im Interesse des Brandschutzes soll ein Haus mit 2 Hauptgeschossen und einem Dachgeschoß oder ein Eigenheim mit einer zweiten Klein- oder Mittelwohnung im Sinne des § 2 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nicht als Einfamilienhaus beurteilt werden.

Zu § 2 Z.17:

Um Unklarheiten in Bebauungsplänen (-vorschriften) zu vermeiden, wird die Freifläche vom Bauwich deutlich unterschieden; ihre Festlegung im Bebauungsplan wird in § 5 Abs.9 geregelt; unterirdische Baulichkeiten können im Rahmen der Gestaltungsvorschriften erlaubt werden.

Zu § 2 Z.18:

Diese Definition ist ebenso allgemein gefaßt wie die Bestimmungen der §§ 86 und 87. Detailbestimmungen sollen in der Durchführungsverordnung getroffen und der raschen Entwicklung der Kraftfahrzeugtechnik angepaßt werden.

Zu § 2 Z.20:

Mit dem Ersatz des Wortes "Vollgeschoß" (bisher § 2 Z.26) durch das Wort "Hauptgeschoß" wird der technischen Fachsprache Rechnung getragen. Als Nebengeschosse kommen außer Keller- und Dachgeschoß z.B. Garagengeschosse ohne Aufenthaltsräume, Installationsgeschosse und Triebwerksaufbauten in Betracht. Die Ergänzung dieser Definition erfolgt mit Rücksicht auf die gelegentliche Anordnung von Wohnungen in verschiedener Höhe um ein Stiegenhaus. Aus dieser Definition ergibt sich auch die des Geschosses als der Gesamtheit der in einer Ebene liegenden Räume.

Zu § 2 Z.25:

Wenn die Errichtung mehrerer Nebengebäude auf einem Bauplatz nicht gemäß § 4 Abs.2 Z.13 verboten ist, darf die bebaute

Fläche aller Nebengebäude zusammengerechnet 1/10 der Fläche des Bauplatzes bzw. 100 m² nicht überschreiten. Die Zielsetzung der Regelung von Nebengebäuden in der Bauordnung ist hauptsächlich auf Ortsbildschutz und Wohnhygiene ausgerichtet und daher von der Zielsetzung des § 3 Abs.2 des NÖ Kanalgesetzes so verschieden, daß die Verschiedenartigkeit der beiden Regelungen gerechtfertigt erscheint.

Zu § 2 Z.27:

Der Niveaubegriff wird in die Begriffe Rohniveau und Endniveau unterteilt. Dies bringt für die Ausarbeitung des Bebauungsplans Erleichterungen und senkt damit dessen Kosten.

Das Rohniveau soll für ganz neue Straßen in der Höhe des Rohbauplanums festgelegt und bei der Grundabtretung eingehalten werden (die Auskofferung des Straßenkörpers gehört schon zum Straßenbau, ihre Kosten bilden den ersten Ansatz bei der Ermittlung der Höhe des Einheitssatzes); wird das Rohniveau hergestellt, so wird die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Regenwasser nicht wesentlich verändert; daher muß bei der Festlegung des Rohniveaus auf den Regenwasserabfluß noch nicht Rücksicht genommen werden, weshalb es als waagrechte Ebene (an beiden Straßenfluchtlinien ungeachtet des Straßenverlaufs gleich hoch) anzunehmen ist. Das Endniveau soll für Straßen festgelegt werden, die in absehbarer Zeit umgestaltet werden sollen. Als Umgestaltung ist in diesem Zusammenhang auch die erstmalige Herstellung eines Gehsteiges, eines Abstellstreifens, eines Grünstreifens und jede sonstige Ergänzung der Ausgestaltung einer Verkehrsfläche zu verstehen. Bei den bereits staubfrei ausgeführten Verkehrsflächen wird die Kenntlichmachung des Endniveaus als zulässig aber nicht als unbedingt erforderlich vorgesehen.

Das Endniveau ist jeweils in der Achse der Verkehrsfläche festzulegen. Die Höhenlage der Verkehrsfläche an den Straßenfluchtlinien ist dann gemäß § 22 Abs.2 für jeden einzelnen

Bauplatz aus allgemein anerkannten straßenbautechnischen Regeln (Bedachtnahme auf Straßenverlauf, Beschaffenheit des Deckenmaterials und Regenwasserabfluß abzuleiten. Wo die Verkehrsflächenachse von der Fahrbahnachse abweicht, wird eine Darstellung des Verkehrsflächenprofils als Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne der vier letzten Worte des § 3 Abs.4 zweckmäßig sein, wo inmitten einer Verkehrsfläche eine Grünanlage besteht, (z.B. auf einem Platz), wird eine Darstellung des Verkehrsflächenprofils als Bestandteil des Bebauungsplanes notwendig sein.

Zu § 2 Z.28:

Die Neufassung dieser Definition ist durch die Änderung der Einstellung zu den Hausreichen bedingt, die auch in § 21 Abs.11 sowie in der Änderung des § 16 - jetzt 17 - Abs.2 Z.4 und des bisherigen § 28 Abs.2 - jetzt § 61 Abs.7 - ihren Niederschlag findet.

Zu § 2 Z.29:

Die Einführung von Schutzzonen soll die Ortsbilderhaltung und -pflege fördern. Die über die Ausnahmsbestimmungen für erhaltenswürdige Altortgebiete (siehe Erläuterung zu § 4 Abs.2 Z.2) hinausgehenden Rechtsfolgen ihrer Festlegung regelt § 5 Abs.6.

Zu § 2 Z.30:

Diese Definition bildet die Grundlage für den Vollzug des § 86 und die Durchführungsbestimmungen hiezu. Zur Inbetriebnahme gehört insbesondere das Öffnen der Türe auf der Seite des Lenkersitzes; bei der Anordnung von Stellplätzen für Behinderte wird ein der ÖNORM B 1600 entsprechender Flächenbedarf zu berücksichtigen sein.

Zu § 2 Z.32 und 33:

Diese Definitionen bringen eine Klarstellung der Begriffe "Umbau" und "Zubau" und eine Abgrenzung gegenüber den Abänderungen.

Zu den §§ 3 - 6 und 8:

Mit der Neufassung des Abschnittes II über den Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

1. Anpassung an das NÖ Raumordnungsgesetz 1976;
2. Verdeutlichung und Ergänzung der Kriterien für die einzelnen Festlegungen;
3. stärkere Bedachtnahme auf die Erfordernisse des fließenden und des ruhenden Verkehrs;
4. stärkere Bedachtnahme auf die Erfordernisse des Umweltschutzes;
5. Erhaltung des Baubestandes und des durch ihn geprägten Orts- und Landschaftsbildes.

Zu § 3 Abs.1:

Die Anführung des gesamten örtlichen Raumordnungsprogrammes anstelle bloß des Flächenwidmungsplanes als Grundlage des Bebauungsplanes ist eine Konsequenz der Neufassung der Bestimmungen über das örtliche Raumordnungsprogramm in den §§ 13 und 21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976; damit soll ausgesagt werden, daß sowohl der Flächenwidmungsplan als auch der Bebauungsplan der Verwirklichung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu dienen haben und auf diese abzustimmen sind. (in diese Richtung weist bereits § 4 Abs.2 der NÖ Bauordnung 1976). Der Umfang der Ziel- und Maßnahmenfestlegungen in örtlichen Raumordnungsprogrammen hat in letzter Zeit sprunghaft zugenommen; immer mehr solcher Ziele können nur im Bebauungsplan verwirklicht werden (insbesondere der normative Ortsbildschutz). Die Ergebnisse der Grundlagenforschung, welche dem Bebauungsplan zugrunde zu legen sind, müssen zu einem großen Teil auch schon dem örtlichen Raumordnungsprogramm zugrunde liegen. Ergänzungen erscheinen jedoch erforderlich, insbesondere hinsichtlich der Höhenverhältnisse des Geländes sowie des Baube-

standes als Grundlagen der Regelung der Verkehrserschließung und der Gestaltung des Ortsbildes sowie hinsichtlich der Motive für die Abgrenzung und die Regelung der Gestaltung von Freiflächen.

Der Bebauungsplan kann, muß aber nicht (wie das örtliche Raumordnungsprogramm) für das gesamte Gemeindegebiet auf einmal erlassen werden; da sein Geltungsbereich sich nicht auf Grünlandflächen und auf Verkehrsflächen zwischen Grünlandflächen erstrecken muß, wird dieser in allen Gemeinden mit mehreren Ortschaften aus mehreren Teilbereichen bestehen, deren Abgrenzung sich aus der Lage der einzelnen Ortschaften inmitten von Grünland ergibt, Denkbar ist aber auch die ratenweise Erlassung des Bebauungsplanes für augenfällig abgrenzbare Teilbereiche eines ausgedehnten Stadtgebietes, z.B. die Altstadt und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen (Eisenbahnen, Durchzugsstraßen, Flußläufe, Parkanlagen etc.) augenfällig voneinander getrennt sind oder deren Baubestand dem Alter und Aussehen nach deutlich unterschiedlich ist. Praktisch wird eine solche Vorgangsweise aber nur in Betracht kommen, wo schon von früher her ein vereinfachter Bebauungsplan (übergeleiteter Regulierungsplan) in Kraft steht, weil die Anwendung vieler Bestimmungen dieser Bauordnung die vorherige Festlegung von Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, der Bauungsweise, der Bauungshöhe oder anderer Regelungen der Bebauung voraussetzt. Der Begriff "Teilbebauungsplan" (im vorstehenden Sinne) wird wegen der Gefahr seiner Verwechslung mit dem Begriff "Detailbebauungsplan" (Festlegung von Einzelheiten der Bebauung für einzelne oder wenige Grundstücke) weiterhin vermieden.

Das ausdrückliche Verbot eines Widerspruches zwischen örtlichem Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) und Bebauungsplan erscheint erfahrungsgemäß vor allem hinsichtlich der Verkehrsflächenfestlegung notwendig. Als rechtswirksame überörtliche Planung, auf welche bei der Erlassung (oder Änderung) des Bebauungsplanes Bedacht zu nehmen ist, kommen z.B. die Festlegung einer Flughafen-Sicherheitszone mit Verordnung oder die bescheidmäßige Unterschutzstellung eines Denkmals oder Ensembles in Betracht. Die meisten rechtswirksamen überörtlichen Planungen sind schon im örtlichen Raumordnungsprogramm zu berücksichtigen, wenn nötig durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes. Wenn der Inhalt des Bebauungsplanes von dem eines Regulierungsplanes für denselben Bereich abweicht, muß hierfür ein Änderungsanlaß gemäß § 8 Abs.1 vorliegen, sofern sich die Notwendigkeit dieser Abweichung nicht aus den §§ 3 bis 6 ergibt.

Zu § 3 Abs.2:

Für die Wohnqualität sind die Infrastruktur sowie Kommunikations- und Betätigungsmöglichkeit (ohne Belästigung von Nachbarn) bedeutsam. Die Erfordernisse der Sicherheit umfassen alle Belange des Sachenschutzes, insbesondere den Brandschutz.

Zu § 3 Abs.3 (bisher § 3 Abs.2):

Die Neufassung dieser Bestimmung wurde durch § 16 Abs.5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 notwendig (Voraussetzungen der Freigabe von Aufschließungszonen).

Zu § 3 Abs.4:

Die Bezeichnung Plandarstellung soll darauf hinweisen, daß die Planblätter nicht den Gesamtinhalt der Verordnung mit der Bezeichnung Bebauungsplan enthalten; wo immer in der Bauord-

nung das Wort Bebauungsplan vorkommt, sind damit neben der Plandarstellung, deren Inhalt in einer Verordnung gemäß Abs.5 geregelt ist, auch der Verordnungswortlaut (früher oft Bebauungsvorschriften genannt) und - wenn im letzteren erwähnt - auch andere zeichnerische Darstellungen gemeint.

Eine andere zeichnerische Darstellung kann u.a. zum Zwecke der genaueren Kotierung einer verlegten Straßenfluchtlinie, zur Regelung der Gestaltung einer Freifläche oder für die Anordnung der Veränderung der Höhenlage des Geländes erforderlich werden.

Zu § 3 Abs.6:

Die Notwendigkeit dieser Bestimmung ergibt sich aus der Praxis. Sie gleicht § 29 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976. Eingriffe ins Eigentum und der Ersatz hiedurch verursachter Schäden gehören nicht zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Der Ersatz von Schäden an landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Liegenschaften soll auch den entgangenen Gewinn umfassen.

Zu § 4 Abs.1 Z.1 und 2.Satz sowie Abs.5:

Die Festlegung der Straßenfluchtlinien und des Niveaus durch die Gemeinde ist in der geltenden Fassung der NÖ Bauordnung für alle öffentlichen Straßen, also auch für die überörtlichen Straßen, vorgesehen. Sie ist aber praktisch nur hinsichtlich der noch nicht bestehenden Straßen oder jener Straßen erforderlich, die umgestaltet werden sollen (insbesondere Verbreiterung oder Ausbau entlang von Baulücken. In diesem Sinne wurden schon die Worte "...Regulierungsplan mit entsprechender Berücksichtigung... der Niveauverhältnisse..." in § 5 der Bauordnung für Niederösterreich aus 1883 ausgelegt (Siehe 5. und 9.Absatz der Richtlinien für die

Erstellung von Regulierungsplänen und für die Verbauung im allgemeinen sowie für das Vorgehen bei Abteilung eines Grundes auf Bauplätze vom 6.8.1934, Zl.LA VI/1-4469/112, abgedruckt auf Seite 262 des Kommentars zur Bauordnung für Niederösterreich von Kurz-Hohenlehnsdorff (Manz 1950).

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neufassung des Landesstraßengesetzes wird die Festlegung auf die Ausgestaltung der Straßen (Abstellstreifen, Straßenbegleitgrün, Gehsteige etc.) erstreckt: bei derartigen Festlegungen für überörtliche Straßen wird die Gemeinde ihre Bindung an überörtliche Planungen gemäß § 3 Abs.1

und die gesetzliche Regelung der Kostentragung für Ortsdurchfahrten zu beachten haben, wonach sie derzeit die Kosten aller Abweichungen vom Regelprofil einer Freilandstrecke zu tragen hat. Aus Kostenersparnisgründen wurde vorgesehen, daß das Niveau und die Ausgestaltung der Nebenanlagen bestehender Verkehrsflächen, deren Umgestaltung nicht vorgesehen wird, im Bebauungsplan nicht unbedingt (zeichnerisch)

kenntlich gemacht werden muß. Wo noch eine Grundabtretung nach § 13 in Betracht kommt, ist die Notwendigkeit einer Umgestaltung anzunehmen. (Unter den Begriff Umgestaltung fällt auch die Herstellung von Gehsteigen, Abstellstreifen, Grünstreifen etc.). Die gesetzliche Festlegung des Endniveaus bestehender Straßen für den Fall der Unterlassung ihrer Ersichtlichmachung im Bebauungsplan ist beispielsweise für die Bewilligung der Verlegung von Rohrleitungen oder die Herstellung von Ausfahrten in bestehende Straßen aus Gebäuden und Grundstücken und für die Bestimmung der Bebauungshöhe im Einzelfalle gemäß § 22 Abs.2 wichtig.

Zu § 4 Abs.1 Z.2 und Abs.2 Z.3:

Die (zeichnerische) Festlegung des vorderen Bauwichts im Bebauungsplan ist wegen ihres Zusammenhanges mit der Festlegung der Bebauungshöhe auf allen Bauplätzen notwendig.

Die Festlegung eines seitlichen oder hinteren Bauwichts im Bebauungsplan kommt im Sinne des § 5 Abs.6 (siehe auch Erläuterung hiezu) nur in begründeten Einzelfällen in Betracht.

Mit inneren Baufluchtlinien kann die Gestaltung von Innenhöfen beeinflusst werden.

Zu § 4 Abs.1 Z.3 und 4:

Die Definition der Bauungsweise enthält der Einleitungssatz des § 5 Abs.2, die Definition der Bebauungshöhe § 22 Abs.1.

Zu § 4 Abs.1 Z.6: (bisher Abs.2 Z.6)

Diese Bestimmung bietet die gesetzliche Grundlage für textliche Ortsbildschutzvorschriften (Bebauungsvorschriften); ihrer zunehmenden Bedeutung wird durch die Vorreihung in den Mindestinhalt des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Wichtige Gegenstände der Bauungsvorschriften sind die Gestaltung der Fassaden, Dächer, Fenster, Türen und Einfriedungen sowie die Zulässigkeit und Ausführung von Schildern und Aufschriften.

Zu § 4 Abs.2 Z.1:

Zur Intensivierung der Ortsbilderhaltung und -pflege wird die Abgrenzung von Schutzzonen vorgesehen, deren schutzwürdige Eigenart im Rahmen der Ergebnisse der Grundlagenforschung möglichst anschaulich darzustellen sein wird und innerhalb deren besonders tiefe Eingriffe in die Baufreiheit zuge-

lassen werden. Aus ihrer Lage innerhalb erhaltenswürdiger Altortgebiete wird sich auch die Geltung der Ausnahmebestimmungen für diese in den Schutzzonen ergeben.

Zu § 4 Abs.2 Z.2:

Ausnahmebestimmungen für erhaltenswürdige Altortgebiete enthalten § 5 Abs.8, § 6 Abs.9, § 21 Abs.11, § 22 Abs.4, § 47 Abs.10 und § 62 Abs.2.

Zu § 4 Abs.2 Z.3 und 5:

Siehe Erläuterungen zu § 2 Z.4 und 17. sowie zu § 5 Abs.7 und 9.

Zu § 4 Abs.2 Z.8:

Mit Rücksicht auf § 18 NÖ Raumordnungsgesetz 1976, wonach Flächen für den (öffentlichen) ruhenden Verkehr zur Widmungsart Verkehrsflächen gehören, und die neuen Bestimmungen über Abstellanlagen (§§ 86 und 87 samt ihren Durchführungsbestimmungen) wird im Rahmen des Bebauungsplanes nur mehr die Festlegung der Lage privater Abstellanlagen im Bauland vorgesehen. Die Planzeichenverordnungen für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sehen schon seit 1969 bzw. 1970 verschiedene Planzeichen für öffentliche und private Abstellanlagen vor (P im Kreis und KFZ im gestrichelten Rechteck). Besonders wichtig ist diese Festlegung bei großvolumigen Wohnbauten.

Zu § 4 Abs.2 Z.9:

Ein Verbot von Tankstellen kann im Interesse der Ortsbildeerhaltung notwendig erscheinen, wird praktisch aber nur für zusätzliche in Betracht kommen. Die Erneuerung und Erweiterung im Bauland bestehender Tankstellen wird mit Rücksicht auf die sonst gemäß § 19 zu erwartenden Entschädigungsforderungen nur durch Gestaltungsvorschriften gemäß Abs.1 Z.7 zu regeln sein. Wo Abstellplätze im Freien nicht zugelassen werden, wird die Errichtung von Garagen oder die Anwendung des § 86 Abs.4 bis 6 notwendig sein.

Zu § 4 Abs.2 Z.10:

Die (auch nach den straßenpolizeilichen Bestimmungen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehörende) Festlegung von Fußgängerzonen bedarf als Sonderart der Verkehrsausschließung (wie die Festlegung von Wohnwegen) einer sorg-

fältigen Planung, insbesondere hinsichtlich der zweckentsprechenden Anordnung der dazugehörigen öffentlichen und privaten Abstellanlagen (siehe dann § 6 Abs.10 und 11).

Unter Ausgestaltung ist hier in erster Linie die des Belages der Verkehrsfläche gemeint.

Zu § 4 Abs.2 Z.11 (bisher Abs.2 Z.8):

Die Zulässigkeit solcher Festlegungen wird generell wegen ihrer Bedeutung für die Ortsbildpflege aufrechterhalten, im Einzelnen aber bei Änderung der Sicherheitsverhältnisse auf Verlangen der Betroffenen neu zu überlegen sein.

Zu § 4 Abs.2 Z.12:

Durchfahrten werden manchmal zur Aufschließung von Grundstücken im Bauland ohne Bauplatzcharakter notwendig sein.

Zu § 4 Abs.2 Z.13:

Die Zulässigkeit von Festlegungen dieser Art war bisher in § 21 Abs.5 vorgesehen, gehört der Systematik halber aber hier angeführt.

Zu § 4 Abs.2 Z.15:

Unter öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, deren Lage im Bebauungsplan auszuweisen ist, werden nur Pumpwerke, Wasserbehälter, Kläranlagen und andere verstanden, für die in der Verordnung LGB1.8000/2 Planzeichen vorgesehen sind, nicht aber Rohrleitungen, die innerhalb der Verkehrsflächendarstellung neben der Niveaufestlegung in dem für den Bebauungsplan vorgeschriebenen Maßstab kaum zweifelsfrei erkennbar eingezeichnet werden könnten; da Zentralanlagen der ersteren Art aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen müssen (faktisch liegen sie selten dort), wird ihre Festlegung im Bebauungsplan unter die Kann-Bestimmungen gereiht; da Mülldeponien jetzt eine Grünlandnutzungs-

art sind (Gm) kommt im Bebauungsplan nur mehr die Festlegung von Plätzen für mehrere Müllbehälter (bei Großwohnanlagen) in Betracht.

Zu § 4 Abs.2 Z.16:

Die Notwendigkeit des Verbotes von Heizanlagen für bestimmte Brennstoffe ergibt sich erfahrungsgemäß aus dem Kleinklima (z.B. bei Badeteichen). Für einzelne Feuerstätten ist dieses Verbot im § 52 Abs.8 schon in der seit 1970 geltenden Fassung vorgesehen.

Zu § 4 Abs.2 Z.17:

Festlegungen dieser Art sind im Hügelland westlich und südlich von Wien schon jetzt sehr häufig und werden hiemit legalisiert. Sie auch Erläuterung zu § 3 Abs.4.

Zu § 4 Abs.3:

Festlegungen im Grünland (Regelung der Bebauung und der Verkehrsflächengestaltung) werden nun ausdrücklich für zulässig erklärt.

Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus der Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart Grünland-Landwirtschaft für Dörfer und Rotten mit ausschließlich landwirtschaftlich genutztem Baubestand (vor allem im Waldviertel) und der Zunahme von Grünland-Sondernutzungen mit umfangreichem Baubestand (z.B. Kleingartenanlagen).

Die Einführung von Festlegungen für Baulichkeiten auf Verkehrsflächen ist erforderlich, weil gemäß § 18 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 Tankstellen (im Hinblick auf § 21 Abs.2 u.4 NÖ

Mineralölordnung offenbar nicht zwingend!), Haltestellen sowie die für die Erhaltung und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen (z.B. Straßenmeistereien und deren Einstellhallen) in die Verkehrsflächen einbezogen sind. Innerhalb ausgedehnter Verkehrsflächen, auf denen Gebäude verschiedener Unternehmungen vorgesehen sind (z.B. Autobahnstation oder Flughafen) oder in der Nähe von Bauland (z.B. Straßenmeisterei) kommt auch die Festlegung von Fluchtlinien in Betracht. Bei solchen Festlegungen wird auf die Begrenzung der Zuständigkeit der Gemeinde auf Gemeinde- und künftig auch Interessentenstraßen besonders zu achten sein.

Zu § 4 Abs.4:

Diese Bestimmung gilt natürlich nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes; die meisten Eintragungen müssen auch im Flächenwidmungsplan enthalten sein. Die Ersichtlichmachung des Baubestandes erscheint für die richtige Anwendung der Ausnahmebestimmungen für zusammenhängend bebaute Ortsgebiete notwendig; ihre Genauigkeit wird in der Planzeichen-Verordnung geregelt.

Zu § 5 Abs.1:

Hiemit werden generelle Kriterien für die Regelung der Bebauung aufgestellt. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe, -weise und -dichte wird insbesondere auf die im örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) festgelegte Wohndichte (Bewohnerzahl pro Hektar) Bedacht zu nehmen sein.

Zu § 5 Abs.2:

Die Bestimmungen über die Bauweise werden aus § 2 hierher übertragen und ergänzt. Der zweite Satz unter Z.1 soll der Erhaltung des dörflichen Straßenbildes mit Einfriedungsmauern, Torbogen oder Reichen dienen.





Die Unterscheidung der freien Anordnung der Gebäude von der offenen Bauungsweise wird verdeutlicht.

Reihenhäuser sind eine Art der geschlossenen Bauungsweise.

Mit der Einführung der Festlegung einer Geschoßflächenzahl und einer höchstzulässigen Bauungs- und Gebäudehöhe bei

freier Anordnung der Gebäude in Z.4 soll einer langjährigen Forderung der Stadtbaudirektoren im Interesse einer Vergrößerung des Planungsspielraumes der Architekten entsprochen werden. Die Definition der Gebäudehöhe (mit Abbildungen) ist in der Neufassung des § 22 Abs.3 vorgesehen.

Der Inhalt des 1.Satzes des bisherigen Abs.3 wird der Systematik halber in § 22 Abs.4 übertragen.

Bei der Bedachtnahme auf den Zusammenhang von Bebauungshöhe und Abstand der vorderen Baufluchtlinien voneinander muß nur auf die Untergrenze der jeweiligen Bauklasse geachtet werden. Die Möglichkeit der Ausnützung des vollen Rahmens der Bauklasse sowie der in § 22 Abs.5 erlaubten Überschreitung dieses Rahmens um 1 m kann, muß aber nicht, vorgesehen werden. Die Einhaltung einer bestimmten Gesimshöhe wird textlich festzulegen sein.

Zu § 5 Abs.3:

In diesem Absatz werden Bestimmungen der bisherigen Absätze 2 und 3 zusammengefaßt. Der 1. Satz des bisherigen Abs. 3 wird in § 22 Abs.5 übertragen.

Mit der ausdrücklichen Vorschreibung der Bedachtnahme auf die Möglichkeiten der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung wird einer Empfehlung der Brandschutzkommission Rechnung getragen.

Zu § 5 Abs.5 (bisher Abs.6):

Zweck der Neufassung dieser Bestimmung ist eine Verstärkung der Ortsbildpflege und des Brandschutzes.

Zu § 5 Abs.6:

Siehe Erläuterungen zu § 2 Z.29 und § 4 Abs.2 Z.1.

Zu § 5 Abs.7:

Als grundsätzliche Regelung des Bauwuchs ist § 21 vorgesehen. Da die (zeichnerische) Festlegung von seitlichen und hinteren Baufluchtlinien im Bebauungsplan die Verlegung von Grundstücksgrenzen erschwert, soll sie auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Die Einführung der Möglichkeit des Ausschlusses eines hinteren Bauwuchs soll der Erhaltung der Bausubstanz in Altstädten und alten Ortskernen sowie wirtschaftlichen Erfordernissen im Bauland-Kerngebiet, im Bauland-Agrargebiet, im Bauland-Betriebsgebiet und im Bauland-Sondergebiet ohne Schutzbedürfnis dienen. Wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend kommt sie auch in ferner Zukunft noch in Betracht, wenn in einem Baulandbereich nach und nach an der Mehrzahl der hinteren Grundstücksgrenzen Gebäude errichtet worden sind. Im Hinblick auf Abs.2 Z.2 bis 4 kommt sie nur bei der geschlossenen Bauungsweise in Betracht. (§ 21 Abs.10 enthält eine Ausnahmeregelung für einzelne Baulichkeiten, welche insbesondere auch im Bauland-Wohngebiet gelten soll).

Zu § 5 Abs.8 (bisher Abs.5) und § 6 Abs.9:

Mit der Änderung dieser Bestimmungen soll im Interesse der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und der Wahrung des Charakters der Bebauung der Weiterbestand von Straßen mit einer geringeren als der im Jahre 1969 festgelegten Mindestbreite sowie eines geringeren Bauwuchs im Bereiche von geschlossen bebauten Ortskernen oder Altstadtgebieten als gesetzmäßig klargestellt werden (bisher konnte dies nur aus dem inhaltlichen Zusammenhang der Regelung der Bebauungshöhe mit der Regelung der Straßenbreite geschlossen werden und galt dies nicht als eindeutig).

Weiters soll die Geltung dieser Ausnahmebestimmungen auf Schutzzonen und auf zusammenhängend bebaute Ortsgebiete, die nicht als Ortskerne oder Altstadtgebiete eingestuft werden können, ausgedehnt werden. Hievon wird eine wesentliche Erleichterung der Fertigstellung und Inkraftsetzung zahlreicher Bebauungspläne erwartet.

Zu § 5 Abs.9:

Als Freiflächen in diesem eingeschränkten Sinn kommen einerseits Baulandflächen in Betracht, deren Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild besonders prägt, wie z.B. die Umgebung von Kirchen, Schlössern, Denkmälern oder Stadtmauern, andererseits sogenannte "Pufferzonen" innerhalb des Baulandes zwischen Flächen mit verschiedener Belastbarkeit durch Immissionen; auf beiden Arten von Freiflächen erscheinen die Auswahl- und Pflege des Baum- und Strauchbewuchses, auf der ersteren auch die Anlage und Instandhaltung von Sitzgruppen und Gehwegen sowie andere Maßnahmen, die keiner baubehördlichen Bewilligung bedürfen, für die Erreichung des mit der Festlegung der Freiflächen angestrebten Zweckes bedeutsam.

Auf anderen Flächen erscheinen hingegen die derzeit in vielen (vereinfachten) Bebauungsplänen enthaltenen Verbote der Pflanzung exotischer Bäume und Vorschriften anderer (zumeist gärtnerischer) Maßnahmen, die keiner baubehördlichen Bewilligung bedürfen, nicht auf eine Baurechtsbestimmung begründbar und daher auch baubehördlich nicht durchsetzbar.

Zu § 5 Abs.10:

Siehe Erläuterung zu § 4 Abs.3.

Zu § 6 , insbesondere Abs.1:

Schon die Bauordnung für Niederösterreich aus 1883 enthielt sehr konkrete Bestimmungen über die Aufschließung des Baulandes. § 1 Abs.2 dieser Bauordnung forderte neben einer entsprechenden Breite auch eine möglichst gerade Richtung der Straße und im § 2 Abs.1 und 2 wurden Mindestbreiten von 15 und 12 m normiert, welche für Neben- bzw. Wohnstraßen bei Begrenzung der Haushöhe und Anordnung von Vorgärten bis auf 6 m ermäßigt werden konnte. Die NÖ Bauordnung aus 1969 regelt die Aufschließung unter der Überschrift "Verkehrsflächen" im § 6. Neben einigen allgemeinen Grundsätzen wurden darin Mindeststraßenbreiten von 14 und 8,50 m und der Begriff des Wohnweges neu festgelegt. Diese Regelung konnte mit dem Bestande vielfach nicht ohne große Einbußen an Bausubstanz und dementsprechenden Kostenaufwand in Übereinstimmung gebracht werden und erschwerte (oder verhinderte) die Erstellung des Bebauungsplanes in vielen Gemeinden. Dieser Entwurf sieht daher eine differenziertere und auch den Bestand besser berücksichtigende Regelung der Straßenbreiten vor. Die diesbezüglichen Bestimmungen basieren auf den sogenannten "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RAST) sowie den von der "Arbeitsgruppe Stadtstraßen" der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen ausgearbeiteten Regelblättern. Mit ihnen sollen die Planungsträger rechtlich fundierte Planungsgrundlagen erhalten. Diese Überlegungen führten zu einer völligen Überarbeitung dieses Paragraphen.

Zu § 6 Abs.1:

Hiemit werden allgemeine Grundsätze für die Regelung der Verkehrserschließung festgelegt.

Zu § 6 Abs.2:

Die vorgenannten allgemeinen Grundsätze werden näher ausgeführt, die Bedachtnahme auf die verkehrsgerechte Linienführung und das Verkehrsaufkommen wird hervorgehoben.

Zu § 6 Abs.3:

Die Neufassung dieser Bestimmung soll die grundsätzliche Ablehnung von Sackgassen beenden und einer Anhebung der Wohnqualität dienen.

Zu § 6 Abs.4:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen an Knotenpunkten bestimmte, von der Ausbaugeswindigkeit abhängige, Mindestsichtweiten vorhanden sein. Dieses Erfordernis sollte bereits bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinien beachtet werden. Damit kann die spätere Notwendigkeit aufwendiger Maßnahmen oder Einrichtungen zur Verkehrsregelung vermieden werden.

Zu § 6 Abs. 5 und 9:

Im Interesse der Erhaltung der Bausubstanz und des Ortsbildes sowie der Verbesserung der Kontinuität des Planungsrechtes, aber auch auf Grund neuerer städteplanerischer und verkehrstechnischer Erkenntnisse werden Straßen in der von der Bauordnung aus 1833 vorge-

schriebenen Breite unter bestimmten Voraussetzungen wieder für zulässig erklärt und die bisher fallweise im Hinblick auf den Zusammenhang von Bebauungshöhe und Mindestabstand der Straßenfluchtlinien voneinander aus § 5 Abs.5 abgeleitete Zulässigkeit der Unterschreitung der gesetzlichen Straßenbreite ausdrücklich vorgesehen. Ferner wird

eine Sonderregelung für die Wege getroffen, welche zum Teil einen erhaltenswerten Altbestand bilden, zum Teil aber im Interesse der Senkung der Verkehrsunfallgefahr und der Abgas- und Lärmbelästigung von Fahrbahnen völlig getrennt neu angelegt werden und zur Aufschliebung von Bauplätzen (d.h. zur Gewährleistung der Zufahrtsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge) nicht erforderlich sind; zu den für die (Bauplatz-) Aufschliebung nicht erforderlichen öffentl. Verkehrsflächen gehören neben Promenaden- und Radwegen auch die im Bauland-Agrargebiet gelegenen Teilstrecken von Güterwegen, in die keine Hofein- und -ausfahrten münden.

Zu § 6 Abs. 5 Z. 4 und Abs. 6:

Durch die Neufassung dieser Bestimmungen soll noch deutlicher als bisher in § 6 Abs. 5 zum Ausdruck gebracht werden, daß die Zufahrt zu den durch einen Wohnweg aufgeschlossenen Bauplätzen mit den Kraftfahrzeugen der Eigentümer dieser Bauplätze sowie ihrer Besucher und Lieferanten auf dem Wohnweg nicht vorgesehen ist; diese Art der Verkehrsaufschliebung ist nicht für straßenbautechnisch ungünstige Bereiche (auf diese wird in Abs. 9 Z. 2 Bedacht genommen), sondern als Vermeidung der Belästigung der Siedler durch Verkehrslärm und Abgase sowie als Wiederherstellung der früheren Freiraum- und Treffpunktfunktion der Verkehrsfläche durch bewußten Verzicht auf deren Benützung mit Kraftfahrzeugen (ausgenommen nur Einsatzfahrzeuge) vorgesehen; im Hinblick auf diese Zielsetzung wird eine Befestigung des Wohnweges in der Breite von 2,50 m für ausreichend erachtet. Die Randflächen sollen zur Hebung der Wohnqualität und aus Gründen des Umweltschutzes gärtnerisch gestaltet werden können. Dieser Zielsetzung wird durch eine Ausnahmebestimmung im Rahmen der Regelung der

Verpflichtung zur Schaffung von Abstellanlagen in § 86 Rechnung getragen; die Abstellanlagen für die Anrainer der Wohnwege sowie ihre Besucher und Lieferanten sollen entweder jeweils an der Abzweigung des Wohnweges von der Straße oder (nach jüngeren ortsplanerischen Gesichtspunkten in größeren Siedlungen mit besonderem Erholungswert) an der Rückseite der Häuser, durch besondere Zufahrten erreichbar (evtl. je eine Abstellanlage zwischen zwei Wohnwegen), angeordnet werden.

Zu § 6 Abs.7:

Die Regelung der zulässigen Steigung wird den neu geschaffenen Straßenkategorien entsprechend differenziert und in straßenbautechnischer Hinsicht ergänzt.

Zu § 6 Abs.8:

Die Regelung des Mindestabstandes der vorderen Baufluchtlinien voneinander wurde systematisch von der Regelung der Straßenbreite getrennt. Im Interesse der Erhaltung des Gebäudebestandes und der Förderung des "verdichteten Flachbaues" wird der Mindestabstand zwischen den vorderen Baufluchtlinien an Wohn- und Gehwegen unter den Voraussetzungen der Gewährleistung des freien Lichteinfalles gemäß § 47 und der feuerpolizeilichen Unbedenklichkeit auf 6 m herabgesetzt.

Zu § 6 Abs.9:

In diesem Absatz werden die für die Erhaltung der Bausubstanz sowie für Neuplanungen in engen Tälern unvermeidlichen Ausnahmegestimmungen getroffen.

Zu § 6 Abs.10:

Diese Bestimmung ist als Ersatz für die auslaufende Vorschrift des § 2 Abs.3 der inzwischen als NÖ Garagenordnung wiederverlautbarten Reichsgaragenordnung vorgesehen. Anhaltspunkte für die Erkennung der Wirksamkeit einer Baulichkeit als Verkehrserreger werden die Nutzungsart (z.B. Bauland-Einkaufszentrum, Bauland-Sondergebiet-Krankenhaus) oder die Bauklasse sein, auch der in § 15 der Verordnung über Planzeichen, Maßstäbe und Material der Flächenwidmungspläne und der Plandarstellungen der Ergebnisse der Grundlagenforschung, LGB1.8000/2, vorgesehene Betriebsbestandsplan wird diesbezügliche Hinweise enthalten; als Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr werden in diesem Zusammenhang in erster Linie Abstellstreifen in Betracht kommen, als deren Finanzierung in einzelnen Gemeinden die Abstellplatz-Ausgleichsabgabe gemäß § 72 Abs.6.

Zu § 6 Abs.11:

Mit dieser Bestimmung soll (wie mit Abs.6 Z.4 für die Anrainer von Wohnwegen) die größtmögliche Zweckmäßigkeit der Verkehrsaufschließung von Liegenschaften an Fußgängerzonen gewährleistet werden.

Zu § 6 Abs.12:

Mit dieser Bestimmung wird der Zielsetzung des § 4 Abs.7 und 8 des Verkehrsraumordnungsprogrammes, LGB1.8000/26, Rechnung getragen.

Zu § 6 Abs.13:

Diese Bestimmung beruht größtenteils auf der eingelebten Praxis. Es wird nur die Berücksichtigung der Erfordernisse des Verkehrs und des Straßenbaues sowie die Notwendigkeit der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes in den Vordergrund gestellt.

Zu § 6 Abs.14:

Mit dieser Bestimmung soll Vorsorge für die Verwirklichung der aus dem Westen kommenden (seit ca. 5 Jahren in den Niederlanden und seit einem Jahr in der BRD im Erprobungsstadium befindlichen) Idee getroffen werden, der Straße durch die Einschränkung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs (durch Einbahnregelung und Verringerung der Fahrgeschwindigkeit) sowie mit Hilfe baulicher Maßnahmen wie Mulden (in schneefreien Gegenden Schwellen) quer zur Fahrtrichtung, häufige Änderungen der Fahrtrichtung durch Abstellplätze, Schaukästen, massive Blumenbehälter etc., ihre frühere Funktion als Ort der Begegnung (im Sinne des Gesprächs) und der Erholung zurückzugeben. Da die Entwicklung dieser Idee wesentliche Änderungen der StVO voraussetzt, wird sie nicht sofort nach dem Inkrafttreten dieser Novelle möglich sein; da aber merkbare Anzeichen auf die Möglichkeit einer spontanen Steigerung des Interesses der Stadtbewohner an diese Idee deuten und ihre Verwirklichung in einzelnen Bereichen (in einzelnen Straßen) denkbar erscheint, soll für die Möglichkeit ihrer Verwirklichung im Bereiche des Baurechts schon im Rahmen dieser Novelle vorgesorgt werden.

Zu § 6 Abs.15:

Diese Bestimmungen sind eine logische Fortsetzung des § 4 Abs.3.

Zu § 8 Abs.1:

Die Notwendigkeit der Anpassung des Bebauungsplanes an Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere des Flächenwidmungsplanes, ergab sich schon bisher aus dem Verbot jedes Widerspruches zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan und wird in der Neufassung dieser Bestimmung zum Ausdruck gebracht.

Zu § 9 Abs.1:

Diese Bestimmung wird analog zu § 23 Abs.1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 durch die Vorschreibung der Angabe des Zieles, das mit der Bausperre verwirklicht werden soll und dessen Gefährdung schon bisher gemäß Abs.4 die Versagung einer Grundabteilungs- oder Baubewilligung begründete, im Wortlaut der Bausperr-Verordnung ergänzt. Das Ziel einer Bausperre kann auch mehrere Teilziele umfassen.

Zu § 9 Abs.3:

Diese Bestimmung wird durch die Anordnung des Außerkrafttretens der Bausperre mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder seiner Änderung, deren Beachtung das Ziel der Bausperre bildet, ergänzt. Faktisch ergab sich diese Wirkung bisher aus dem Wegfall der Möglichkeit der Gefährdung der Verwirklichung des Zieles der Bausperre.

Zu § 9 Abs.4:

Diese Bestimmung wird nur sprachlich an die Ergänzung des Abs.1 angepaßt.

Zu § 10 Abs.1 2.Satz:

Hier wird das Zitat des Liegenschaftsteilungsgesetzes auf den neuesten Stand gebracht.

Zu § 10 Abs.2 1.Satz:

Mit der Ergänzung dieser Bestimmung durch die ausdrückliche Anordnung der Einbringung des Ansuchens um die Bewilligung einer Grundabteilung durch alle Eigentümer aller betroffenen Grundstücke wird der Anregung eines Gemeindevertreterverbandes entsprochen.

Zu § 10 Abs.3 1.Satz:

Wie schon in den Ausführungen zu § 2 Z.27 sowie § 4 Abs.1 Z.6 und Abs.5 ausgeführt wurde, muß im Bebauungsplan nur das Rohniveau neuer Straßen und das Endniveau bestehender Straßen, deren Umgestaltung vorgesehen ist, festgelegt werden. Das Endniveau bestehender Straßen, deren Umgestaltung nicht vorgesehen ist, kann (muß aber nicht) im Bebauungsplan ersichtlich gemacht werden; wenn nun der Bebauungsplan keine Angabe des Endniveaus einer bestehenden Straße enthält, dann ist als solches gemäß § 4 Abs.5 die Höhenlage der Verkehrsfläche in deren Achse entlang der betroffenen Grundstücke anzusehen. (Z.B. bei der Grundabtretung anlässlich der erstmaligen Bauführung im Bereiche einer Baulücke im Ortskern).

Zu § 11 Abs.1 und 2:

In diesen Bestimmungen werden nunmehr die Kriterien, nach denen der Teilungsplan zu prüfen ist, und die Voraussetzungen der Gesetzmäßigkeit der Schaffung eines neuen Bauplatzes angegeben. Bisher mußten diese aus der Bauplatzdefinition in § 2 Z.7 und den Versagungsgründen im bisherigen Abs.3 abgeleitet werden. Aus § 21 Abs.9 ergibt sich, daß ein Nebengebäude als einziges Gebäude auf einem Bauplatz nicht in Betracht kommt. Als Begründung der Gesetzmäßigkeit der Schaffung einer Fläche ohne Bauplatzeigenschaft im Rahmen einer Grundabteilung kommt gemäß Abs.4 Z.3 nur deren Zweckbestimmung als öffentliches Gut (Straßengrund, öffentlicher Kinderspielplatz etc) in Betracht. In Abs. 2 sowie in § 100 Abs.1 wird nunmehr die vielfach gewünschte Bauplatzerklärung -

ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand - vorgesehen. Festlegungen der zulässigen Bebauung im Zusammenhang mit der Bauplatz-erklärung kommen nur vor der Erlassung des Bebauungsplanes in Betracht und werden daher im Rahmen der Übergangsbestimmungen (in § 120 Abs.3) vorgesehen.

Zu § 11 Abs.3:

Diese Bestimmungen wurden zur Beseitigung von Auslegungsschwierigkeiten ergänzt. Für die Vermeidung unwirtschaftlicher Aufschließungskosten wird in der Regel schon bei der Baulandwidmung Sorge zu tragen sein; die Verweigerung einer Abteilungsbewilligung aus dem in 2.4 angeführten Grund erscheint nur denkbar, wenn eine Gemeinde eine verhältnismäßig große Baulandreserve im Anschluß an ein Ortsgebiet vorgesehen hat und anfangs die Bewilligung der Abteilung eines vom Ortsrand verhältnismäßig weit entfernten Grundstücks beantragt wird, während die Eigentümer der näher zum Ortsrand gelegenen Grundstücke noch nicht an die Abteilung denken. Dieser Versagungsgrund für eine Abteilungsbewilligung soll an die Stelle des Versagungsgrundes für eine Baubewilligung in (der derzeitigen Fassung des) § 120 Abs.7 Z.1 treten, der nach der Abgrenzung des Baulandes im (vereinfachten) Flächenwidmungsplan überholt erscheint.

Zu § 11 Abs.4:

Diese Bestimmung war bisher Abs.2.

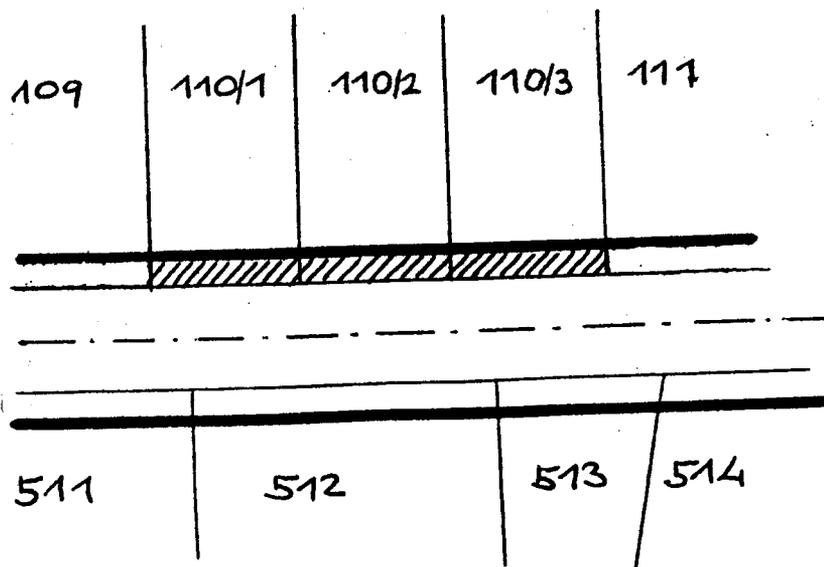
Zu den §§ 13 und 14:

Da die Aufteilung der Bestimmungen über die Anliegerleistungen auf die §§ 13 bis 15, § 26 Abs.1, 2 und 4 und § 92 Abs.3 sowie die Auslegung dieser Bestimmungen bisher große Schwierigkeiten bereiteten, welche in unzähligen schriftlichen, mündlichen und telefonischen Anfragen sowie in zahlreichen Rechtsmitteln ihren Niederschlag fanden, werden diese Bestimmungen neu formuliert und geordnet. Damit werden Unklarheiten, die sich aus dem bisherigen Gesetzeswortlaut ergaben, beseitigt.

Zu § 13 Abs. 1:

Die bisher zum Teil in § 13 Abs.1 und zum Teil in § 15 enthaltene Vorschrift, daß anlässlich jeder Grundabteilung und jeder Bauführung, die einer Bewilligung nach § 92 Abs.1 Z.1 und 3 bedarf, die Fläche zwischen der Grenze des betroffenen Grundstückes und der (zur Zeit der Bewilligung des anlaßgebenden Vorhabens geltenden) Straßenfluchtlinie abzutreten ist, wird in diesem Absatz zusammengefaßt. Zugleich wird der bisherige Anlaß des Bauvorhabens, das einer Bewilligung nach § 92 Abs.1 Z.2 bedarf (was oftmals von der Einstellung des Nachbarn zum Vorhaben abhängt) ausgeschieden.

Beispiel für Grundabtretung anlässlich einer Grundabteilung!



Auch entlang von Bundes- oder Landesstraßen hat die Grundabtretung immer an die Gemeinde zu erfolgen; ob diese den Straßengrund weitergibt, ist Angelegenheit der Straßenverwaltung.

In neu gewidmetem Bauland liegen oftmals nur einige wenige Grundstücke an vorhandenen Straßen; zur Aufschließung der übrigen sind neue Straßen vorgesehen. In solchen Bereichen wird gelegentlich die Bewilligung der Abteilung eines einzigen Bauplatzes von einem großen, landwirtschaftlich genutzten, Grundstück beantragt und begehrt, die Verpflichtung zur Grundabtretung auf den Grundstreifen zu beschränken, der zur Verbreiterung der bestehenden Straße entlang des vorgesehenen Bauplatzes auf das gesetzliche Maß erforderlich ist, die Abtretung der Fläche, die zur späteren Herstellung einer im Bereich des abzuteilenden Grundstückes von der bestehenden abzweigenden neuen Straße erforderlich ist, aber bis zur Herstellung von Bauplätzen an der letzteren aufzuschieben. Ein solches Begehren hat sich schon wiederholt als Hemmnis für die Bebauung von Bauplätzen erwiesen, die von Grundstücken abgeteilt wurden, die im Zeitpunkte der Baulandwidmung nicht an einer bestehenden Straße gelegen sind. Solange die Neigung zur Enteignung von Straßengrundflächen in solchen Fällen gering ist, kann derartigen Begehren nicht stattgegeben werden. In diesem Sinn soll daher die bisherige Regelung beibehalten werden, daß grundsätzlich jedes Grundstück im Bauland als Bauplatz zu behandeln ist, auch ein sehr großes, und daß beim ersten Anlaß die Straßengrundabtretung in dem Gesamtausmaß vorzuschreiben ist, das sich aus der Festlegung von Straßenfluchtlinien innerhalb der Grenzen des abzuteilenden Grundstückes ergibt. In Abs.7 soll dem bisherigen Eigentümer aber ein Anspruch

auf die Nutzung der abgetretenen Straßengrundfläche bis zum Beginn der Straßenbauarbeiten eingeräumt werden.

Kosten, die von der Gemeinde nicht zu ersetzen sind, können bei der Grundabtretung anfallen für die Vermessung (in dem im 2.Satz vorgesehenen Anlaßfalle), für die Herstellung der Grundbuchsortnung (wenn der Wert der abzutretenden Grundfläche die in § 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes normierte Wertgrenze übersteigt) und für die Herstellung des vorgeschriebenen Niveaus. Unter den in Geld ablösbaren Lasten sind Fruchtgenußrechte und Dienstbarkeiten, welche nicht zwangsweise eingeräumt werden können, gemeint.

Ob die Straßengrundabtretung im Roh- oder Endniveau zu erfolgen hat, wird davon abhängen, ob die Abtretung entlang einer vorgesehenen oder einer schon bestehenden Straße erfolgt.

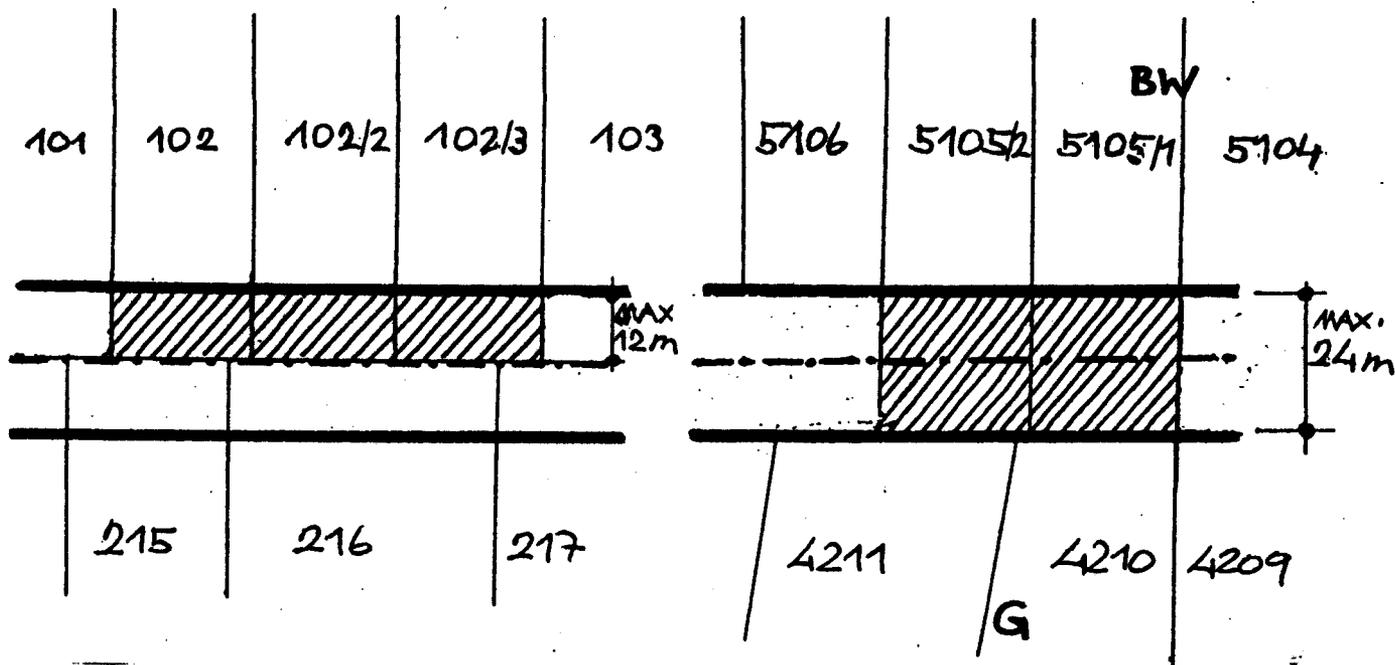
Die Frage, ob es sich bei der Straßengrundabtretung um eine erstmalige handelt oder nicht, sowie das Ausmaß der Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Straßenfluchtlinie erscheinen nicht für die Abtretungspflicht an sich, sondern nur für die Frage der Entgeltlichkeit bedeutsam; diese Regelung enthält Abs.2.

Zu § 13 Abs.2:

Ziffer 1 wird im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichheit vor dem Gesetz präzisiert, Ziffer 2 gegenüber dem bisherigen § 15 um den Anlaß des Vorhabens, das einer Bewilligung nach § 92 Abs.1 Z.2 bedarf, eingeschränkt, dafür aber um die Vorhaben die einer Bewilligung nach § 93 Z.3 und 4 bedürfen, als Anlässe erweitert.

Die Regelung des Ausmaßes der unentgeltlichen Grundabtretung entspricht dem Wortlaut des bisherigen § 13 Abs.2. Die Anlässe hierfür werden gegenüber der bisherigen Fassung des § 15 um Vorhaben nach § 92 Abs.1 Z.2 verringert, dafür aber um Vorhaben nach § 93 Z.3 und 4 vermehrt.

Beispiele für völlig unentgeltliche Grundabtretung:



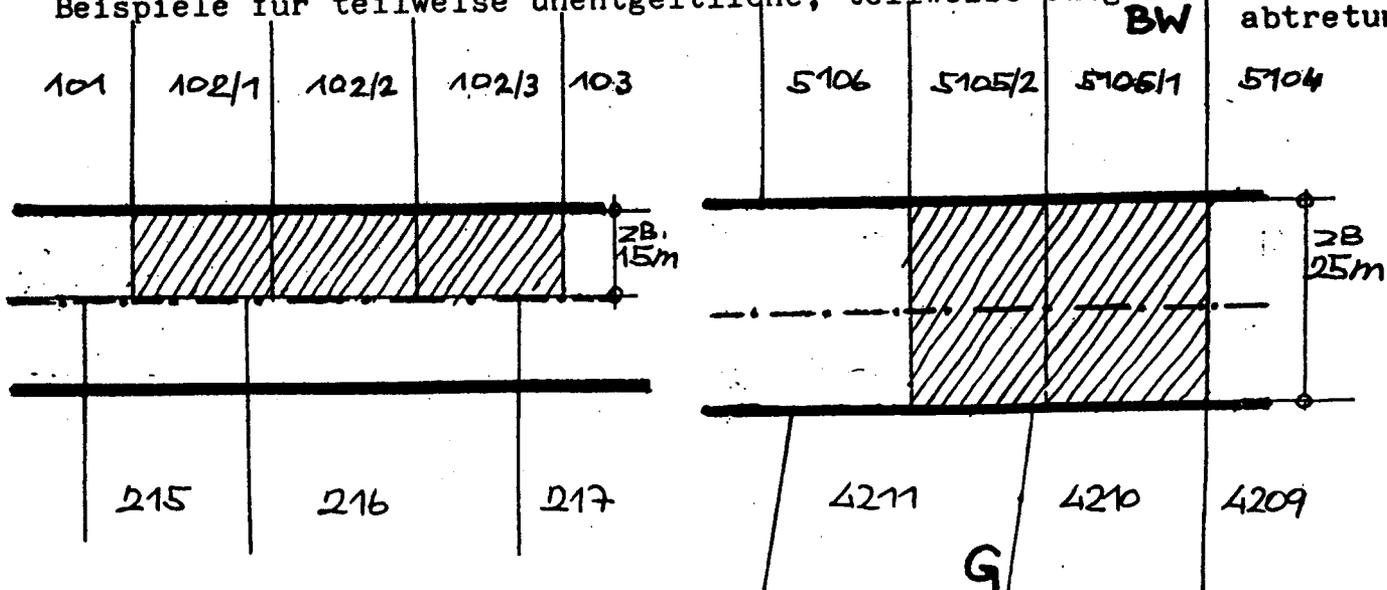
Die Achse der öffentlichen Verkehrsfläche muß nicht mit der Fahrbahnachse ident sein (z.B. bei einseitigem Radweg, Abstell- oder Grünstreifen).

Zu § 13 Abs.3:

Der Inhalt dieser Bestimmung war bisher aus dem Wortlaut des § 13 Abs.1, des § 15 und des § 26 Abs.1 abzuleiten, doch herrschte hierüber vielfach Unklarheit; ihre deutliche Formulierung erscheint daher sehr wichtig. Nur der letzte Satz ist neu.

Zu § 13 Abs.3 Z.1:

Beispiele für teilweise unentgeltliche, teilweise entgeltliche Grundabtretung:

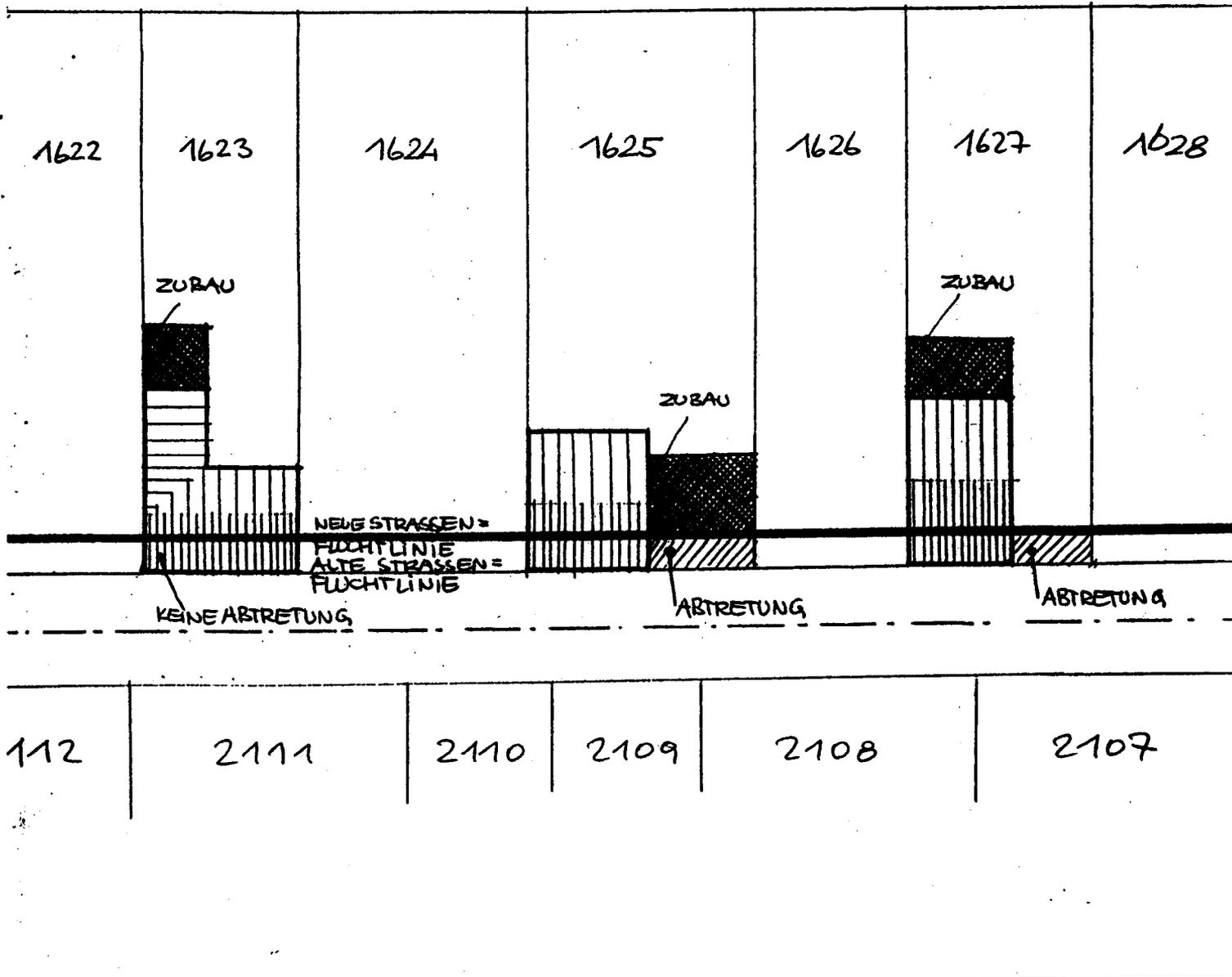


In diesem Falle sind 3 m zu entschädigen

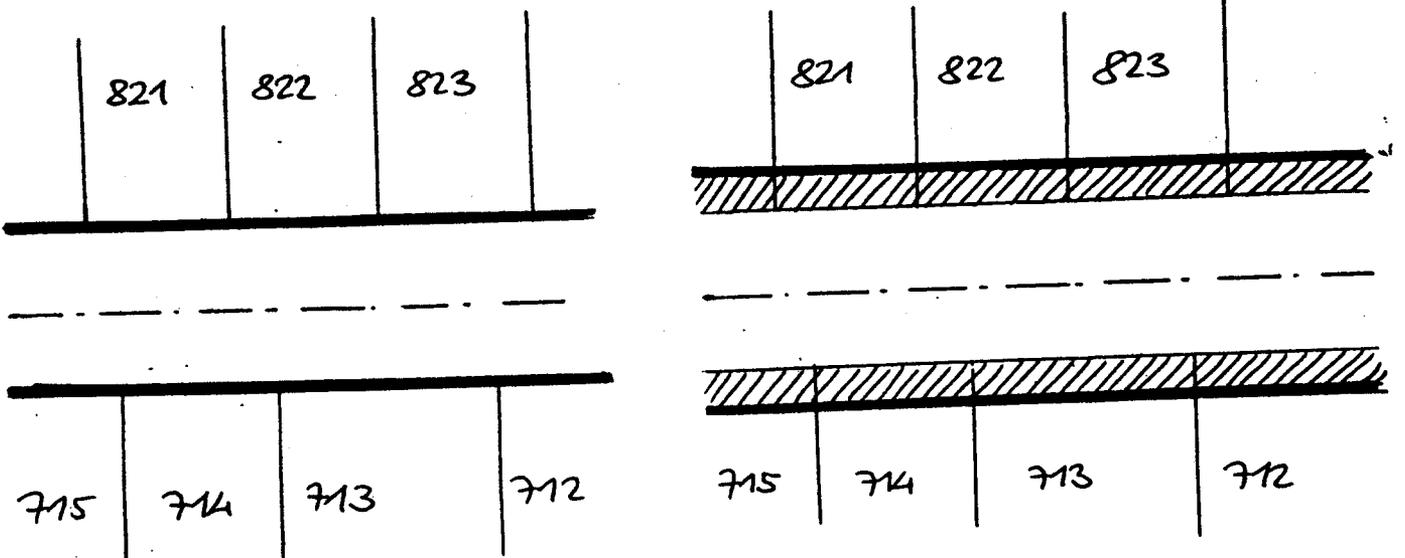
In diesem Falle ist 1 m zu entschädigen

Zu § 13 Abs.4:

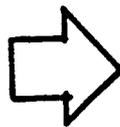
Diese Bestimmung enthält gegenüber dem bisherigen § 92 Abs.3 eine Ergänzung um die Zubauten, welche neufestgelegte Straßenfluchtlinien nicht berühren; sie entlastet die Eigentümer bebauter Grundstücke durch den Wegfall der Kosten umfangreicher Umbauten an Gebäuden und der Verlegung sonstiger baulicher Anlagen.



Zu Z.2 1. Teilsatz

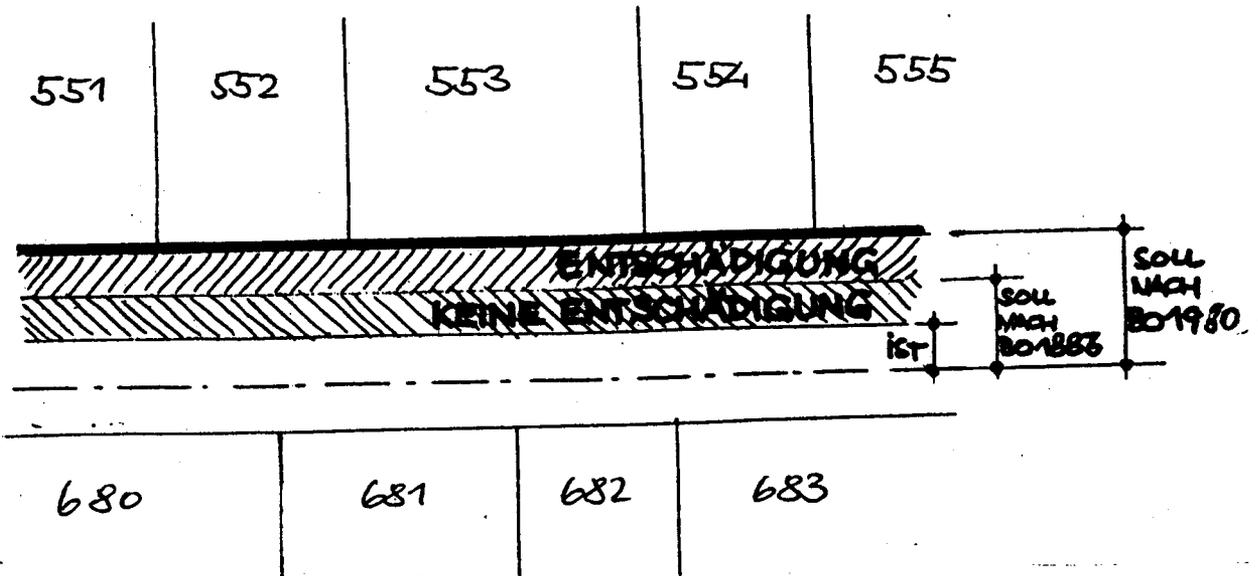


IST-ZUSTAND AUF GRUND
EINER ORDNUNGS =
GEMÄSSEN ABTRETUNG

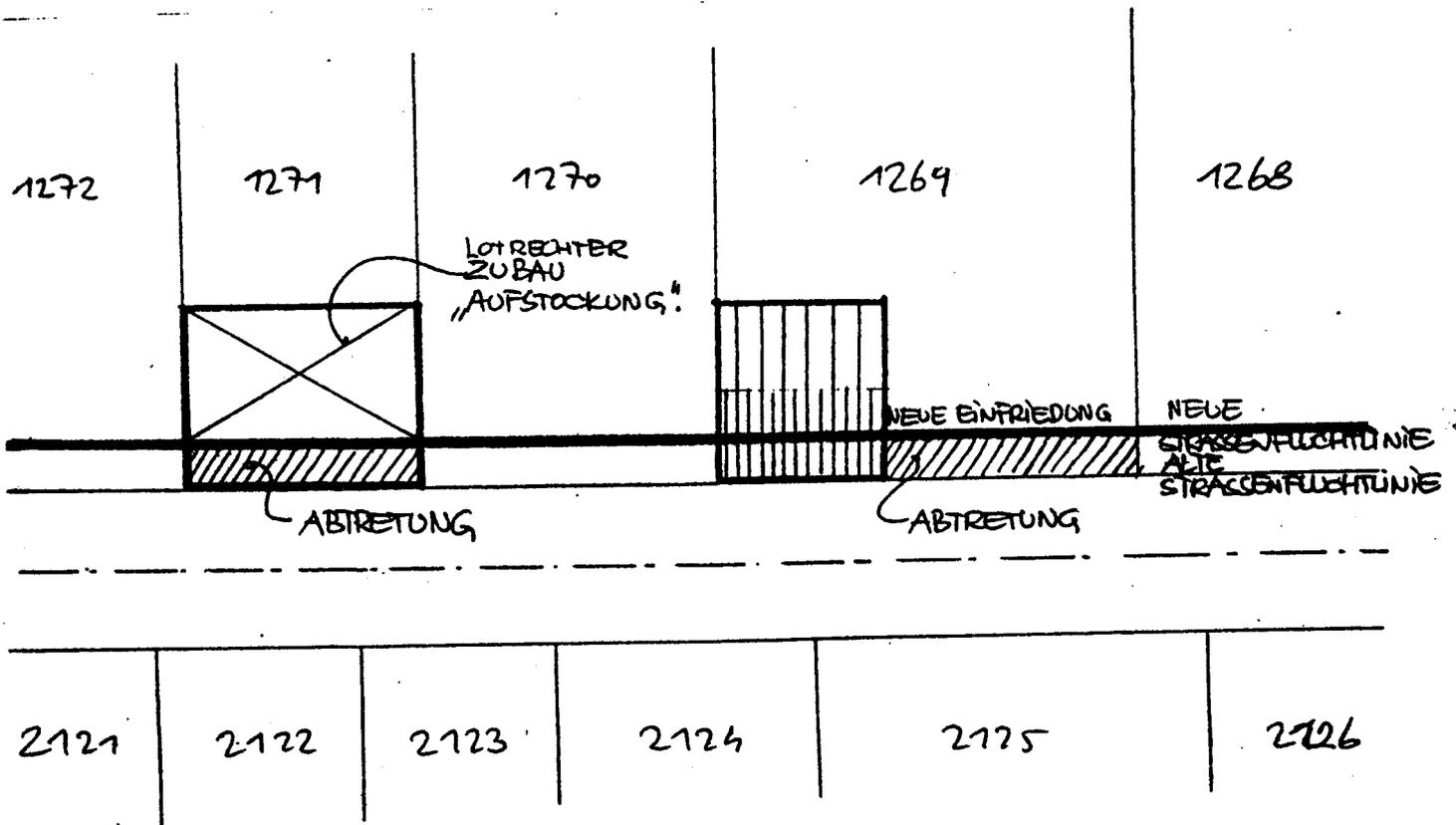


SOLL-ZUSTAND, FÜR DIE
SCHRATTIERTEN FLÄCHEN
IST ENTSCHÄDIGUNG ZU
LEISTEN.

Zu Z.2 2. Teilsatz



Im Falle eines Zubau'es in Form einer Aufstockung eines über eine neu festgelegte Straßenfluchtlinie ragenden Gebäudes sind jedoch dessen bestehende Geschosse an diese anzupassen und der Grundstreifen davor geräumt im Endniveau abzutreten.



Zu § 13 Abs. 5:

Der Inhalt dieser Bestimmung war bisher aus § 13 Abs. 3 und aus den Worten "soferne nicht eine Leistung nach § 13 gefordert werden kann" in § 26 Abs. 1 abzuleiten. Auch diesbezüglich trat immer wieder Unklarheit auf.

Zu § 13 Abs. 6:

Die Neufassung dieser Bestimmung (bisher Abs. 4) wurde durch die Neufassung des NÖ ROG 1976 notwendig; mit dem vorliegenden Entwurf wird die Unabhängigkeit dieser Regelung vom Wortlaut des Raumordnungsgesetzes angestrebt.

Zu § 13 Abs.7:

Diese Bestimmung geht auf eine Anregung der Stadtbaudirektoren zurück und erscheint im Hinblick auf die Schwierigkeit der Finanzierung des Gemeindestraßenbaues zweckmäßig. Unter dem Ausbau der Verkehrsflächen ist in diesem Zusammenhang deren Umgestaltung in den im Bebauungsplan vorgesehenen Zustand zu verstehen (z.B. Herstellung von Gehsteigen oder Abstellstreifen)

Zu § 13 Abs.8:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 26 Abs.2.

Zu § 14 Abs.1:

Diese Bestimmung weicht von der bisherigen Regelung in den §§ 14 und 15 hauptsächlich durch den Bezug des 2.Vorschreibungsanlasses auf das Inkrafttreten dieses Gesetzes (womit Einwände gegen die Beurteilung von Zu- und Umbauten als erstmalige Bauführungen entkräftet werden) und durch die unmißverständliche Regelung der erstmaligen Herstellung der (Verkehrs-) Aufschließungsanlagen als 3.Vorschreibungsanlaß ab. Um unzumutbare Belastungen zu vermeiden, wird bei dem Vorschreibungsanlaß des Zu- oder Umbaues eine Untergrenze des Ausmaßes des anlaßgebenden Bauvorhabens eingeführt. Die Berechnung des umbauten Raumes ist in der ÖNORM B 1800 und dem Beiblatt "Bilderläuterungen" hiezu geregelt. Um den Gemeinden die schrittweise Herstellung neuer Aufschließungsstraßen und die Ausstattung bestehender Straßen in Baulandbereichen, in denen keine erhebliche Bautätigkeit mehr zu erwarten ist, mit Gehsteigen und Beleuchtungsanlagen, wenn nötig aber auch mit den heutigen Verkehrserfordernissen entsprechenden Straßenkörpern samt Oberflächenentwässerung zu ermöglichen, wird die

Zulässigkeit der Einhebung des Aufschließungsbeitrages in entsprechenden Teilen eingeführt. Eine "andere Bauführung" im Sinne der Z.1 ist z.B. eine in einer höheren Bauklasse. Die Regelung des Entstehens des Abgabeananspruches entspricht einem dringenden Erfordernis der Praxis.

Zu § 14 Abs.2:

Derzeit ist der Eintritt der Fälligkeit von Abgaben allgemein in § 159 der NÖ Abgabenordnung 1973, LGBL.3400-0, geregelt.

Zu § 14 Abs.3:

Der Ersatz der Wurzelformel für die Berechnungslänge durch eine Linearformel soll nicht nur die Berechnung des Aufschließungsbeitrages vereinfachen, sondern vor allem bei künftigen Unterteilungen, Vereinigungen oder Grenzverlegungen die Vorschreibung eines Differenzbetrages erübrigen. Dem öffentlichen Interesse an der Ansiedlung und Modernisierung von Betrieben aller Art können die Gemeinden durch finanzielle Förderung und deren Kompensation mit der Aufschließungsabgabe Rechnung tragen.

Zu § 14 Abs.4:

Diese Bestimmung - bisher Abs.3 - wird durch die Regelung der Berechnung des Bauklassenkoeffizienten in dem in der Praxis sehr häufigen Fall der wahlweisen Festlegung zweier Bauklassen und im Geltungsbereich der Bebauungsweise "freie Anordnung der

Gebäude" - mit in der Regel verschiedener Höhe - ergänzt.

Zu § 14 Abs.5:

Diese Bestimmung entspricht völlig dem bisherigen § 14 Abs.4.

Zu § 14 Abs.6:

Diese Bestimmung ist als Erleichterung der Anrechnung einvernehmlicher Eigenleistungen gedacht und wird derzeit schon von vielen Gemeinden im Rahmen der Verordnung über den Einheitssatz getroffen. Die Anrechenbarkeit finanzieller Beitragsleistungen als Eigenleistungen gemäß § 14 Abs.5 war bisher nicht eindeutig. Die vorherige Zustimmung der Gemeinde zur Eigenleistung ist in der Regel Voraussetzung der Eignung der Aufschließungsanlage für den zu erwartenden Verkehr und das Ortsbild. Die Anrechnung der Eigenleistung im Höchstausmaß setzt einen Bestand voraus, der dem Leistungsverzeichnis entspricht, welches der Festsetzung des Einheitssatzes zugrunde liegt.

Zu § 14 Abs.7:

Mit dieser Bestimmung sollen verrechnungstechnische Schwierigkeiten der Gemeindeämter bereinigt werden.

Zu § 14 Abs.8:

Diese Bestimmung wurde im Rahmen des Begutachtungsverfahrens angeregt und soll Anwendung finden, wenn zwischen der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages (anlässlich der Grundabteilung) und der Bauführung der Bebauungspläne geändert wurde. oder wenn zur Zeit der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages

(wieder anlässlich der Grundabteilung) die Bebauungshöhe noch nicht festgelegt war, ihre Festlegung aber zur Zeit der Baubewilligung schon in Kraft steht. Die Aufstockung um ein Geschoss soll hievon aber nicht erfaßt werden. Die Einführung der Gutschreibung eines Teiles der bereits entrichteten Abgabe im umgekehrten Fall wird im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes vorgesehen.

Zu § 14 Abs.9:

Diese Bestimmung soll künftige Streitigkeiten über schon bekannte Rechtsfragen vermeiden.

Zu § 14 Abs.10:

Dieser Bestimmung liegt ein größeres Interesse an der effektiven Schaffung einer kleineren Anzahl von Bauplätzen als am abstrakten Streben nach einer größtmöglichen Mobilität des Baulandes zugrunde. Für das zunächst noch landwirtschaftlich, im Rahmen eines Gartenbaubetriebes oder als Lagerplatz genutzte Grundstück im Bauland wird der AufschlieBungsbeitrag entweder anlässlich einer künftigen Abteilung oder anlässlich der erstmaligen Bauführung vorzuschreiben sein. Das Wort "landwirtschaftlich" ist in diesem Zusammenhang wie im § 19 Abs.2 und 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 auszulegen, sodaß es z.B. auch Obst- und andere Gärten einschließt.

Zu den §§ 15 bis 17:

Diese Bestimmungen entsprechen den bisherigen §§ 16 und 17 und erscheinen in der Neufassung übersichtlicher geordnet.

Zu § 15 Abs.1:

Der Inhalt des bisherigen § 17 Abs.1 wird um den Anlaß der Änderung des Verwendungszweckes eines ganzen Gebäudes, welcher in dieser Hinsicht den bisherigen sicher gleichwertig ist, ergänzt und verfahrensrechtlich präzisiert. Auch ein Grundstücksteil kommt als Baumaske in Betracht. Die Bedingung des vorherigen Erwerbes der Baumaske wird nicht notwendig sein, wenn § 13 Abs.8 zutrifft und für die Abtretung seinerzeit keine Entschädigung geleistet worden ist.

Zu § 15 Abs.2 und § 16 Abs.2:

Diese Bestimmungen entsprechen dem bisherigen § 17 Abs.3, jeweils ergänzt durch eine Befristung der Bemühungen um einen Vertrag.

Zu § 16 Abs.1:

Die bisher in § 2 unter Z.14 enthaltene Definition wird an dieser Stelle dem Inhalt des bisherigen § 17 Abs.2 eingliedert, wobei analog zu § 11 Abs.3 Z.3 auf die Möglichkeit der Übernahme nicht mit Gebäuden bebaubarer Grundstücke in das öffentliche Gut Bedacht genommen wird.

Das nach § 92 Abs.1 Z.2 bewilligungspflichtige Vorhaben (z.B. die Herstellung eines Schwimmbeckens) wird als ungeeigneter Anlaß gestrichen.

Zu § 17 Abs.1:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 16 Abs.1, jedoch wird auch hier das nach § 92 Abs.1 Z.2 bewilligungspflichtige Vorhaben als ungeeigneter Anlaß gestrichen

Zu § 17 Abs.2:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 16 Abs.2, jedoch wird in Z.4 mit Rücksicht auf die bereits erwähnte Änderung der Einstellung zum Weiterbestand von Hausreichen, das Ziel ihrer (künftigen) Vermeidung (d.h. ihrer Beseitigung) gestrichen und in Z.5 der Ausdruck "Bauordnungswidrigkeit" durch die Wortfolge "Widersprüche zu Vorschriften dieses Gesetzes" ersetzt, wodurch die Übertragung der Definition der Bauordnungswidrigkeit aus § 2 in § 115 Abs.1 Z.6 ermöglicht wird.

Zu § 17 Abs.3:

Diese Bestimmung entspricht völlig dem bisherigen § 16 Abs.3. Ein Ausgleich an Grundstücksteilen soll immer verfügt werden, wenn er technisch möglich ist, auch wenn dagegen wirtschaftliche Unzumutbarkeit eingewendet wird.

Zu § 18 Abs.1 und 3:

Diese Bestimmungen werden durch die Anführung der Baumasse, bisher einer Unterart der Ergänzungsfläche, ergänzt.

Zu § 18, Abs.1, § 20 Abs.2, § 25 Abs.6 (früher Abs.7), § 100 Abs.4 und § 114 Abs.2:

Mit der Neufassung dieser Bestimmungen wird die Unabhängigkeit des Wortlautes der Bauordnung von dem des Raumordnungsgesetzes, d.h. die Unnötigkeit der Anpassung der ersteren nach Änderungen des letzteren angestrebt. Die Geltung der Bestimmungen des letzteren über die Bemessung von Entschädigungen im Anwendungsbereich der Bauordnung wird auf die dauernde Inanspruchnahme von Grundflächen eingeschränkt.

Zu § 19 Abs.1 und 2:

Diese Bestimmungen werden analog § 24 NÖ ROG 1976 neu gefaßt.

Zu § 21:

Um weitere Auseinandersetzungen über die Rechtswirksamkeit der Bauplatzdefinition zu vermeiden oder wenigstens auf ein Minimum zu verkürzen, wird in diesen Paragraphen die Verpflichtung zur Beachtung dieser Definition eingefügt. Eine Ausnahme hiervon sieht § 15 vor.

Die bisherigen Mindestwerte für den seitlichen und hinteren Bauwuch basierten im Sinne des § 47 bzw. des § 22 Abs.6 und 7 (in der bisherigen Fassung) auf einem Lichteinfallswinkel von 45° bzw. auf einem solchen von ca. 25° bei der freien Anordnung der Gebäude. Die neuen Bestimmungen basieren auf einem Lichteinfall unter 30° im Bauland-Wohngebiet und auf einem Lichteinfall unter 45° im Bereiche der anderen Bauland-Nutzungsarten. Auf die Möglichkeit des Ausschlusses eines hinteren Bauwuchs wird Bedacht genommen.

Die Bestimmung des Abs.2 erfordert, daß die innere Verkehrsaufschließung von Wohnhausanlagen mit mehreren Einfamilienhäusern auf einem Bauplatz (z.B. genossenschaftliche Reihenhäuseranlage) den Bestimmungen des § 6 entsprechend breit geplant wird, sodaß ihre Widmung als öffentliche Verkehrsfläche zulässig ist, wenn Einzeleigentum an den Einfamilienhäusern begründet werden soll.

Die Bestimmungen des bisherigen § 66 über die Abstände der Holzbauten zu den Grundgrenzen entsprechend ihrer Brandwiderstandsklasse werden in Abs.4 dieses Paragraphen verlegt.

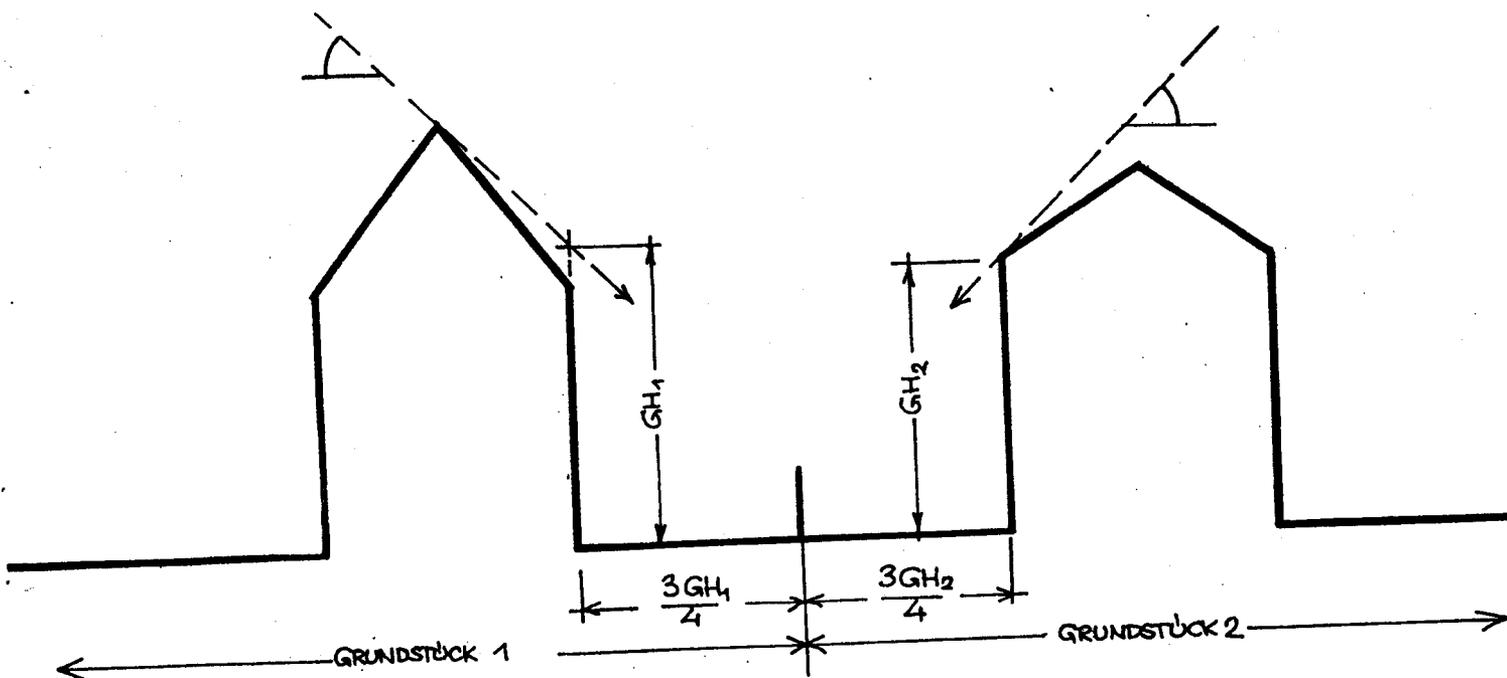
Die im Abs.5 vorgesehenen Abstände müssen nicht nur zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück (auch im Grünland), sondern auch über Verkehrsflächen (Wege) hinweg eingehalten werden.

In Abs.9 werden Bestimmungen über die Zulässigkeit von Nebengebäuden und die bessere Ausnutzung der Grundstücke neben Fahngrundstücken sowie im Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne besondere Schutzbedürftigkeit eingeführt. Die Bestimmungen dieses Absatzes sind auch für das Bauland-Wohngebiet vorgesehen.

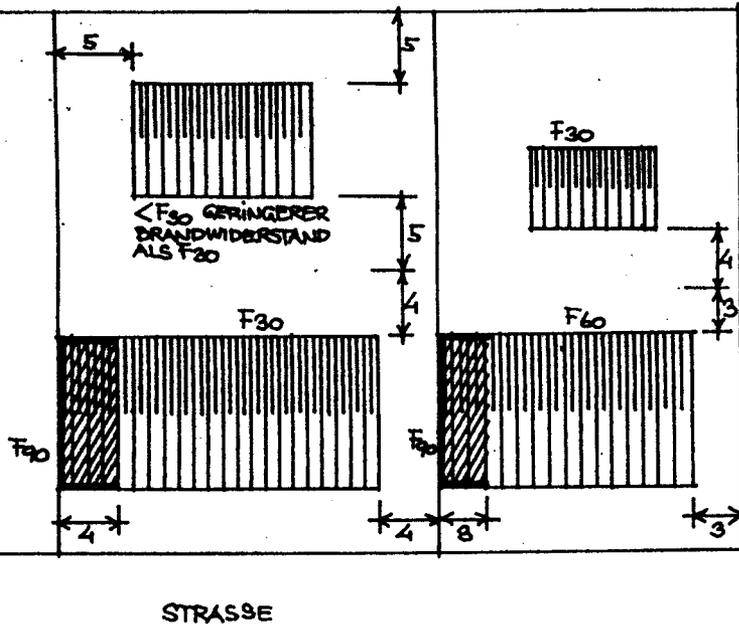
Die Ausnahmebestimmung des Abs.11 Z.1 soll nur in bestehenden Ortsgebieten, nicht aber in neu gewidmeten Anwendung finden.

Mit Abs.12 wird einem Erfordernis der Praxis entsprochen. Was unter Kleinbauten gemeint ist, geht aus § 89 Abs.1 hervor. Abs.13 soll die Einhaltung von Baufluchtlinien ebenso präzise regeln wie § 13 Abs.1 und 4 die Einhaltung von Straßenfluchtlinien.

Zu § 21 Abs.4 erster Satz:



Zu § 21 Abs.5:



Zu § 22:

Die bisherigen Bestimmungen über die Bebauungshöhen führten in der Praxis immer wieder zu Schwierigkeiten und Härten, sodaß deren Neufassung und Konkretisierung unbedingt notwendig wurde.

In den neuen Bestimmungen wird unterscheiden zwischen der Bebauungshöhe, das ist die Höhe der straßenseitigen Gebäudefront (im Normalfall gemessen vom Endniveau an der Straßenfluchtlinie) und der Gebäudehöhe, das ist die Höhe der einer anderen Grundgrenze zugekehrten Gebäudefront. gemessen von der

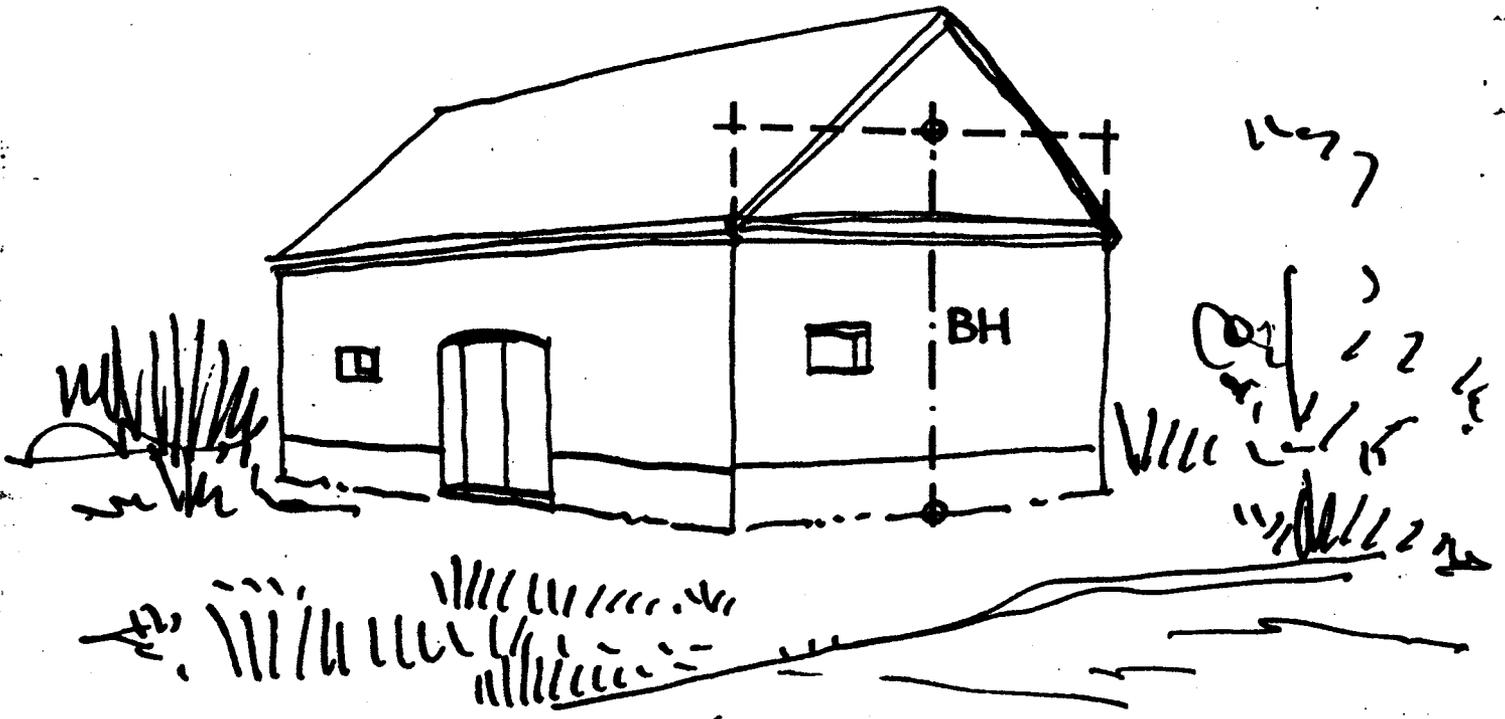
Höhenlage der Grundgrenze auf der Seite des Anrainers.
Nähere Bestimmungen werden auch über die Ermittlung der Bebauungshöhe und der Gebäudehöhe, insbesondere auch bei Hangbebauungen in die Bauordnung aufgenommen und zur besseren Veranschaulichung durch Abbildungen ergänzt. Während die Bebauungshöhe für die Ermittlung der Straßenbreite von Bedeutung ist, ist die Gebäudehöhe für die Ermittlung des Bauwuchs heranzuziehen.

Untergeordnete Bauteile im Sinne des Abs.1 sind z.B. Dachtürmchen, Aufzugtriebwerksaufbauten oder Rauchfänge. In Abs.5 wird der Systematik halber die bisher in § 5 Abs.3 enthaltene Zulassung der Überschreitung der höchstzulässigen Bebauungshöhe um 1 m übertragen. Durch den Ersatz des Wortes "Geschoßanzahl" durch die Worte "Anzahl der Hauptgeschosse" und die neue Definition der Letzteren (§ 2 Z.20) sollen Garagengeschosse, Dachausbauten mit geringerer Nutzfläche als die der übrigen Geschosse und andere Nebengeschosse, soweit dies im Rahmen der Bauklasse und mit Rücksicht auf das Ortsbild möglich ist, als zusätzliche Geschosse zugelassen werden; in Bauklasse III sind also beispielsweise

1 Kellergeschoß, 1 Garagengeschoch, 3 Hauptgeschosse und ein Dachgeschoß zulässig, wenn die Gebäudehöhe nicht mehr als 11 m beträgt und das Bauvorhaben in einer harmonischen Beziehung zum Ortsbild steht;

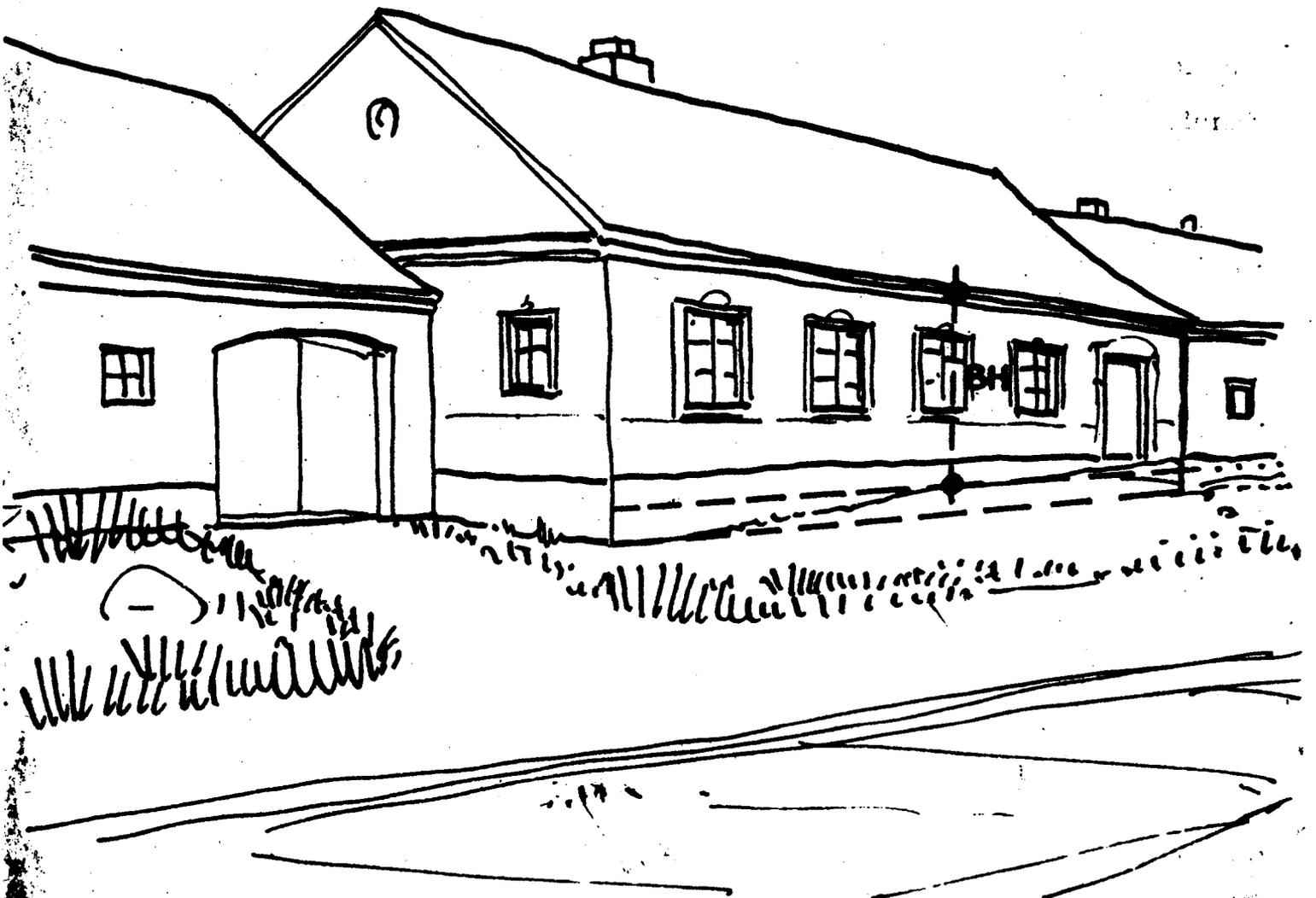
Mansardenausbauten, deren Nutzfläche gleichgroß ist wie die der anderen Geschosse, sollen hiemit nicht zugelassen werden.

Abs.4 bedeutet eine Einschränkung des Bauklassen-Rahmens.



ZU §22 ABS.1. 1.SATZ

ZU §22 ABS.1. 1.SATZ
ABS.2. 2.SATZ





Zu § 23:

Hier wird in Abs.1 einer Anregung der Stadtbaudirektorenkonferenz folgend im Interesse der Sicherheit vor Einbruch Z.1 lit.f (bisher lit.h) ergänzt, sonst aber nur die Reihung systematisch geändert, in Abs.1 Z.2 durch die Einfügung der Worte "außerdem noch" klargestellt, daß bei Verlauf der Baufluchtlinie hinter der Straßenfluchtlinie nicht nur die danach unter lit.a) und b) angeführten, sondern auch die zuvor unter Z.1 angeführten Vorbauten bewilligt werden dürfen.

In Abs.2 Z.3 wird die Zulässigkeit der Bewilligung der dort angeführten Bauteile außerhalb der seitlichen und der hinteren Baufluchtlinien, in Abs.3 die Zulässigkeit von Außenwandverstärkungen zur Erhöhung der Wärmeschutzwirkung auf Kosten des Bauwichtmaßes und in Abs.4 eine Ausnahme von der Längenbegrenzung für Balkone

und Dachvorsprünge sowie eine Ergänzung der Begrenzung der Zulassung von Vorbauten mit Rücksicht auf die Gehsteigbreite und ihre Höhe über dem Gehsteig eingeführt.

Abs.5 bezieht sich auf öffentliche Verkehrsflächen und entspricht einer bewährten Praxis.

Der bisherige Abs.4 erscheint entbehrlich, da sein Inhalt selbstverständlich ist.

Zu § 24:

Hier werden, wie eingangs schon erwähnt, die noch aktuellen Bestimmungen des mit dem Abschluß der Rechtsbereinigung außer Kraft getretenen "Gesetzes über die Hausnumerierung, Straßen- und Ortschaftsbezeichnung", Landesgesetzblatt Nr.32/1951, eingefügt. Dadurch erhalten zahlreiche Verordnungen wieder eine gesetzliche Grundlage. Bestimmungen über die Ortschaftsbezeichnung erscheinen entbehrlich, da deren Geltung nur für den Fall des Fehlens von Ortstafeln nach straßenpolizeilichen Vorschriften (derzeit § 53 Z.17a und b StVO) vorgesehen ist und dies wohl kaum noch so häufig vorkommt, daß eine Ersatzregelung hierfür erforderlich wäre.

Dafür wird auf die Möglichkeit der Numerierung anstelle der Benennung von Straßen Bedacht genommen, welche bereits in der Gemeinde Kematen an der Ybbs eingeführt ist.

Abs.10 ist für Mehrfamilienwohnhäuser, insbesondere für Wohnhausanlagen mit mehreren Steigen vorgesehen.

Die Bestimmung der Anrechenbarkeit der Kosten der Herstellung einer Hausnummerntafel- Beleuchtungsanlage als Betriebskosten im Sinne des Mietengesetzes wird als nicht zum Baurecht gehörig weggelassen, ebenso die Anordnung der Verständigung der Steuer-

behörde von der Zuweisung, Änderung oder Auflassung einer Hausnummer.

Zu § 25 Abs.6:

Die Neufassung dieser Bestimmung ist Teil der neuen Umfassenden Regelung der Ortsbildpflege. Die Neufassung dieses Absatzes macht den bisherigen Absatz 7 entbehrlich.

Zu § 26:

Wie schon erwähnt, ist der Inhalt des Abs.1 in § 13 und der des Abs.2 in § 15 dieses Entwurfes enthalten. Der Inhalt der bisherigen Abs.3 und 4 wird in einem Absatz zusammengefaßt, wobei wieder die Unabhängigkeit vom Wortlaut des Raumordnungsgesetzes hergestellt wird.

Zu § 27 Abs.1:

Am Beginn des 1.Unterabschnittes der Technischen Bauvorschriften werden die allgemeinen Kriterien für die Beurteilung der Gesetzmäßigkeit aller Bauvorhaben angeführt. Ihre Reihung entspricht nunmehr der Systematik der folgenden Detailbestimmungen.

Zu § 27 Abs.2:

Die Regelung der Eigenschaften von Baustoffen wird den Erfordernissen der Praxis entsprechend ergänzt und schließt nunmehr die Regelung der Wiederverwendung von Baustoffen aller Art ein.

Zu § 27 Abs.3:

Diese Bestimmung ersetzt den bisherigen Inhalt des § 29. Anstelle einer allgemeinen Verordnungsdelegation, die im Hinblick auf Art.18 Abs.2 B-VG nicht erforderlich ist, werden damit Kriterien für die Erlassung bautechnischer Vorschriften in Verordnungsform normiert.

Zu § 28:

Hierher wird der Systematik halber der bisherige Inhalt des § 91 übertragen. Die auf Grund der geltenden Rechtslage bestmögliche Koordinierung der Zulassung von Baustoffen, Bauteilen und Bauweisen durch die 9 Bundesländer ist in einer Vereinbarung nach Art. 15 a B-VG geregelt, die im Landesgesetzblatt unter der Systemzahl 8205-0 kundgemacht ist.

Zu den §§ 29 bis 33:

Die Reihung der Bestimmungen über die Festigkeit (= Fundierung und Tragfähigkeit) sowie den Brand-, Wärme- und Schallschutz erfolgt entsprechend ihrer Zitierung in § 27 Abs.1, § 98 Abs.1 und § 112 Abs.1.

Zu § 29 Abs.1:

Die Regelung der Standsicherheit wird einer Anregung der Stadthauptdirektoren entsprechend ergänzt.

Zu § 30:

Das ständige Anwachsen der Brandgefahren, die Vielfalt von Brandursachen und Brandobjekten sowie das Ausmaß möglicher Brände erfordern eine Zusammenfassung der brandschutztechnischen Grundsätze. Diese allgemeinen Grundsätze werden in den nachfolgenden technischen Vorschriften durch detaillierte Bestimmungen ergänzt.

Zu § 30 Abs.1:

Es wird der Grundsatz des vorbeugenden baulichen Brandschutzes festgelegt und die Rücksichtnahme auf die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr bedungen. Der Ausdehnung der Bauwerke, den Eigenschaften der Baustoffe und Bauteile und der Konzentration von Gütern wird durch die Einführung des Begriffes der Brandbelastung Rechnung getragen.

Zu § 30 Abs.2:

Für Sonderfälle wird die von mehreren Einflußgrößen abhängige brandschutztechnische Berechnung eingeführt. Eine derartige Berechnung kann auf Grund der "Technischen Richtlinien des vorbeugenden Brandschutzes" oder vergleichbarer Normen zur Ermittlung der Brandschutzklasse durchgeführt werden.

Zu § 30 Abs.3:

Die Erkenntnisse der technischen Wissenschaften bei der Beurteilung der Brandwiderstandsdauer sind in Ö-NORMEN festgelegt.

Zu § 30 Abs.4:

Abweichend von den bisherigen Bestimmungen werden Brandabschnitte allgemein gefordert und nicht nur in Dachräumen.

Ihre Ausmaße werden begrenzt bzw. von einer Brandschutzberechnung abhängig gemacht.

Zu § 30 Abs.5:

Außerordentliche Brandgefahren werden auch außergewöhnliche Maßnahmen zur Verhinderung der Ausbreitung eines Brandes erfordern. Einige solcher Maßnahmen werden beispielsweise genannt.

Zu § 31:

Die Anforderungen des Wärmeschutzes werden hier zusammengefaßt und in gerundeten, physikalisch meßbaren Werten ausgedrückt. Schon die geltende Bauordnung verwendet im Hinblick auf die Verordnungsermächtigung nur ganz allgemeine, auf die ÖNORM B 8110 (Wärmeschutz) zielende Ausdrücke.

Diese aus dem Jahre 1959 stammende Norm unterscheidet zwischen dem bauphysikalisch erforderlichen, die Gesundheit gewährleisten, Mindestwärmeschutz und dem energiewirtschaftlich wünschenswerten, die Wohnqualität verbessernden, erhöhten Wärmeschutz.

Im Interesse einer Energieeinsparung wurde im Jahre 1974 ein Beiblatt zu dieser ÖNORM herausgegeben, in welchem in Abhängigkeit vom sogenannten Gebäudetyp ein erhöhter Wärmeschutz empfohlen wird. Aus den am Anfang der Erläuterungen zu § 52 angeführten Gründen wurde schließlich ein Entwurf einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß Art. 15 a B-VG über die Einsparung von Energie ausgearbeitet und am 28.11.1979 vom Bundeskanzler und den Landeshauptmännern aller 9 Bundesländer genehmigt, der unter anderem eine beträchtliche Verbesserung der Wärmeschutzwirkung von Gebäuden und Gebäudeteilen vorsieht. Diesem Vereinbarungsentwurf wird mit der vorliegenden Neufassung des § 31 Rechnung getragen.

Im einzelnen wird noch ausgeführt:

Zu § 31 Abs.1:

Der Wärmeschutz wird auf Aufenthaltsräume abgestimmt und ganz allgemein vom Verwendungszweck abhängig gemacht.

Zu § 31 Abs.2:

Für die Außenwände werden die im Vereinbarungsentwurf enthaltenen Werte des erhöhten Wärmeschutzes vorgesehen. Zum Zwecke der Berücksichtigung des Fensteranteils und der Übereinstimmung mit den Belichtungsvorschriften der Bauordnung wird eine mittlere Wärmedurchgangszahl eingeführt.

Zu § 31 Abs.3:

Für die Decken werden die im Vereinbarungsentwurf enthaltenen Höchstwerte vorgesehen.

Zu § 31 Abs.4:

Der zur angestrebten Energieeinsparung erforderliche erhöhte Wärmeschutz ist ohne Regelung der Dämmung und Dichtung von Fenstern und Türen undenkbar. Es werden daher die im Vereinbarungsentwurf enthaltenen Werte vorgesehen. Auf den hygienisch

erforderlichen Mindestluftwechsel mußte Bedacht genommen werden, um den sonst für Be- und Entlüftungsanlagen erforderlichen Energieaufwand zu vermeiden. Die Berücksichtigung des Verbrennungsluftbedarfes von Feuerstätten steht im Einklang mit den in § 2 des Gassicherheitsgesetzes, LGB1.8280-0, erwähnten Technischen Richtlinien.

Zu § 31 Abs.5:

Diese Bestimmung soll vermeiden, daß ein Wohnungsinhaber unabsichtlich außerhalb seiner Wohnung gelegene Räume mitheizt. (Siehe Erläuterungen zu § 52 Abs.14)

Zu § 31 Abs.6:

Das Speichervermögen der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen soll eine relativ konstante innere Oberflächentemperatur und damit die Behaglichkeit sichern.

Zu § 31 Abs.7:

Diese Bestimmung wurde vor allem im Hinblick auf die sich entwickelnden mehrschichtigen Bauweisen eingeführt.

Zu § 31 Abs.8:

Da in Betrieben bei Maschinen Wärme frei werden und eine Wärmedämmung grundsätzlich unerwünscht sein kann, muß eine Ausnahmegesetzgebung geschaffen werden.

Zu § 31 Abs.9:

Mit der Einführung des auf das gesamte Gebäude bezogenen höchstzulässigen Wärmebedarfes sollen die gestalterischen Möglichkeiten des Planers gewahrt bleiben.

Zu § 32:

Der bauliche Schallschutz ist wie der Wärmeschutz in den technischen Vorschriften der NÖ Bauordnung 1976 nicht generell vorgeschrieben. Sonderbestimmungen finden sich in den bisherigen §§ 32 (2), 33 (1-3), 34 (1), 36 (1, 3-4), 37 (2), 58 (2), 61 (2), 78 (3) und 86 (1). Die Ermächtigung zu einer Verordnung nach § 29 NÖ BO 1976 wurde nicht ausgeschöpft.

Somit bestehen - wenn man von der aus dem Jahre 1959 stammenden ÖNORM B 8115 (Schallschutz und Hörsamkeit) absieht - derzeit keine konkreten Bestimmungen über den baulichen Schallschutz. Die erwähnte ÖNORM geht aber über den Rahmen baurechtlicher Vorschriften hinaus, enthält u.a. auch Ausführungsbeispiele oder Prüfungsbedingungen und ist im Baubewilligungsverfahren daher nur bedingt anwendbar. Die neuen Gesetzesbestimmungen werden auf die maßgebenden Regeln der ÖNORM abgestimmt und im Hinblick auf ihre möglichst einfache Anwendung zusammengefaßt.

Zu § 32 Abs.1:

Es wird indirekt auf die ÖNORM B 8115 verwiesen; mit dem Verwendungszweck und der örtlichen Lage werden die Kriterien für Planung und Prüfung genannt.

Zu § 32 Abs.2:

Damit wird das Mindestmaß der erforderlichen Schalldämmung grundsätzlich festgelegt und ins notwendige Verhältnis zur Umwelt gesetzt.

Zu § 32 Abs.3:

Eine neben statischer Sicherheit und Wärmeschutz an die Außenwände und die Decken über den obersten Geschossen gestellte Anforderung ist das Erfordernis eines ausreichenden Schallschutzes, der bei einem Flächengewicht von 350 kp/m² als gewährleistet erachtet wird. Dieser Schallschutz wird vor allem für den Luftschall gewährt, da lediglich der Schall von Emissionsquellen außerhalb des Gebäudes von Aufenthaltsräumen ferngehalten werden soll. Die physikalisch meßbaren Werte wurden in Klammer gesetzt, die Abhängigkeit von der Sollkurve als bekannt vorausgesetzt.

Zu § 32 Abs.4:

Das höhere Flächengewicht von Zwischenwänden ist darauf zurückzuführen, daß neben dem Luft- auch dem Körperschallschutz (Schallängsleitung) begegnet werden muß. Überdies muß es einen Schutz vor Schallquellen innerhalb eines Gebäudes bieten, die ihrer Natur nach nicht vorübergehend sind und daher durch längere Zeit oder sogar ständig einwirken können.

Zu § 32 Abs.5:

Dies gilt auch für Zwischendecken, welche zur Trittschallminderung aber zusätzlicher baulicher Vorkehrungen, bzw. trittschallmindernder Fußbodenkonstruktionen bedürfen. Auch hier wird der Zusammenhang mit der Sollkurve als bekannt angenommen.

Zu § 32 Abs.6:

Im Hinblick auf die mannigfaltigen Möglichkeiten zur Verbesserung des Schallschutzes von Bauteilen geringeren Flächengewichtes wird lediglich das Ziel und der Grundsatz der Mehrschaligkeit bestimmt sowie indirekt auf die Norm verwiesen.

Zu § 34:

Die inhaltlich ähnlichen Bestimmungen der bisherigen §§ 32 - 34 über Außen-, Innen- und Stiegenhauswände werden nun ohne die Erfordernisse des Wärme- und Schallschutzes zusammengefaßt und durch die bisher im § 43 unter dem Titel "Niveau der

Räume" enthaltene Regelung der Wände des Dachausbaues sowie die bisher in § 66 Abs.6 und 7 enthaltene Regelung von Holzwänden ergänzt.

Zu § 34 Abs.2:

Diese Bestimmung ersetzt den bisherigen § 66 Abs.7. Ohne massives Untergeschoß ist ein Geschoß mit Außenwänden in Holzkonstruktion gemäß den §§ 64 bis 66 bei Kleinwohnhäusern, Einfamilienhäusern, Bade- und Kleingartenhütten zulässig.

Zu § 34 Abs.3:

Diese Bestimmung ersetzt § 66 Abs.6 und wird durch die Berücksichtigung der Erfordernisse des Brandschutzes ergänzt.

Zu § 34 Abs.4:

Die Zugänglichkeit von Hohlräumen zwischen Wänden und Dachschrägen ist für die Instandsetzung der Dachhaut und die Erreichbarkeit von Installationen, welche mit Vorliebe durch solche Hohlräume geführt werden, notwendig.

Zu § 34 Abs.6:

Wenn andere als Leichtwände auf Decken gestellt werden, ist eine eigene tragende Konstruktion oder eine Verstärkung der Decke erforderlich.

Zu § 34 Abs.7:

Für Wände von Nebengängen werden Erleichterungen geschaffen.

Zu § 35 Abs.1:

Im Sinne des § 19 Abs.2 NÖ ROG 1976 wird im ersten Absatz das Wort "Grünfläche" durch das Wort "Parkanlage" ersetzt; ferner wird im ersten Absatz bei der Bauplatzdefinition der Besonderheit der "Punktparzellen" Rechnung getragen. Als Ausnahmen im Interesse der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes kommen Krüppel- und Schopfwalme, Holzverkleidungen und Nebenfenster in Betracht. Hauptfenster werden als Ausnahmen von der Verpflichtung zur Herstellung von Brandwänden mit Rücksicht auf § 21 Abs.1 2.Satz ausgeschlossen.

Der zweite Satz setzt die Ausnahmeregelung des § 21 Abs.1 im Interesse der Erhaltung des Baubestandes fort. Der dritte Satz legt eine absolute Grenze für Ausnahmen fest. Bei der Ausnahmeregelung wird weiters die Bedachtnahme auf Brandschutzerfordernisse hervorgehoben und die Notwendigkeit der Zustimmung des Anrainers gestrichen. Die letztere war gelegentlich ein Hindernis für Bemühungen um die Ortsbildpflege.

Zu § 35 Abs.2:

Die bisher in diesem Absatz enthaltene Vorschrift der Ausführung von Brandabschnitten wird wesentlich ausgebaut und in § 30 übertragen.

Zu § 35 Abs.3:

Diese Bestimmung wird nur präzisiert.

Zu § 35 Abs.4:

Diese Bestimmung wird allgemeiner gefaßt als bisher.

Zu § 35 Abs.5:

Diese Bestimmung wird durch die Zulassung von Durchbrüchen in äußeren Brandwänden ergänzt. Durchbrüche der in Z.3 geregelten Art kommen bei Verkaufsstätten oder Gastgewerbebetrieben vor. Durchbrüche der in Z.4 geregelten Art sind den Technischen Richtlinien des Bundesministeriums für Bauten und Technik für den Bau von Schutzräumen entsprechend (im Entwurf der Verordnung gemäß § 27 Abs.4 vorgesehen.

Zu § 35 Abs.6:

Aus dieser Bestimmung wird die zeitliche Begrenzung der Ausnahmebewilligung gestrichen, weil hievon unnötige Schwierigkeiten zu erwarten sind.

Zu § 36 Abs.1 und 8:

Im Hinblick auf die Neufassung der §§ 30 bis 32 erscheint der bisherige Abs.1 enbehrlich. An seine Stelle wird der bisherige Abs.6 gesetzt. Nachdem Brandabschnitte auch durch Decken begrenzt werden und die bautechnischen Voraussetzungen für deren Brandbeständigkeit gegenüber Wänden ungleich schwieriger zu erreichen sind, mußte der Anwendungsbereich derartiger Decken auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß eingeschränkt werden. Im neuen Abs.8 werden Ausnahmebestimmungen vorgesehen, Hiedurch sollen u.a. Hallenbauten aus Holz und Stahl zugelassen werden.

Zu § 36 Abs.2:

Die einschlägigen Bestimmungen der ÖNORM B 4001 berücksichtigen nicht im Brandfalle mögliche Trümmerlasten von Konstruktions- teilen, Rauchfängen, Giebelwänden etc.

Zu § 36 Abs.3:

Zwischen den Baukonstruktionen des Daches und einer Decke soll unterschieden werden.

Zu § 36 Abs.4:

Die Regelung des Fußbodens wird in § 27 zusammengefaßt.

§ 36 Abs.5 bleibt unverändert.

§ 36 Abs.6 und 7 enthalten den Inhalt der bisherigen Absätze 7 und 8; der letztere kann im Hinblick auf neue Baustoffe und Bauweisen erheblich eingeschränkt werden. Eine Sicherung gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist nur dort erforderlich, wo die Letztere zu erwarten ist.

Zu § 37 Abs.1:

Das Maß der ausreichenden Fußwärme ist im § 31 (2) geregelt.

Zu § 37 Abs.2:

Die wärmedämmende, von der Decke getrennte Unterkonstruktion eines Fußbodens soll im Brandfalle die Oberflächentemperatur des darüber befindlichen Bodenbelages reduzieren.

Zu § 37 Abs.5-7:

Mit den Bestimmungen dieser Absätze wird den Richtlinien des Bundesländerausschusses für die Zulassung von Baustoffen und Bauteilen vom Juni 1979 und dem Entwurf der ÖNORM B 3800, Teil 1 vom 1.11.1979 generell Rechnung getragen.

Zu § 38 Abs.1:

Diese Vorschrift ergab sich bisher nur als Umkehrschluß aus § 64 Z.1 (in der bisherigen Fassung).

Zu § 38 Abs.3, § 41 Abs.2, § 42 Abs.4, § 69 Abs.3, § 70 Abs.3 und 4 sowie § 71 Abs.1:

Die Notwendigkeit des Ersatzes des Wortes "Vollgeschoß" durch das Wort "Hauptgeschoß" ergibt sich aus der Neufassung der Bezeichnung und Definition dieses Begriffs.

Zu § 39 Abs.1:

Wenn auch der Dachausbau im Interesse einer sparsamen Bodennutzung sowie der Ortsbilderhaltung erleichtert wird, soll doch der schrankenlose Ausbau von Dächern, insbesondere das unerwünschte Zeltgiebeldach, hintangehalten werden.

Zu § 39 Abs.2:

Diese Bestimmung gilt nicht für Fenster von ausgebauten Dachgeschossen.

Zu § 39 Abs.4

Zur Förderung des wirtschaftlicheren Dachausbaues und der damit gleichlaufenden, wünschenswerten Einschränkung der Gebäudehöhen werden die Bestimmungen über den Dachausbau mit Gauben präzisiert und gelockert.

Die übrigen Absätze des § 39 werden nur nach ihrer Bedeutung neu gereiht.

Zur Streichung des § 43 Abs.5:

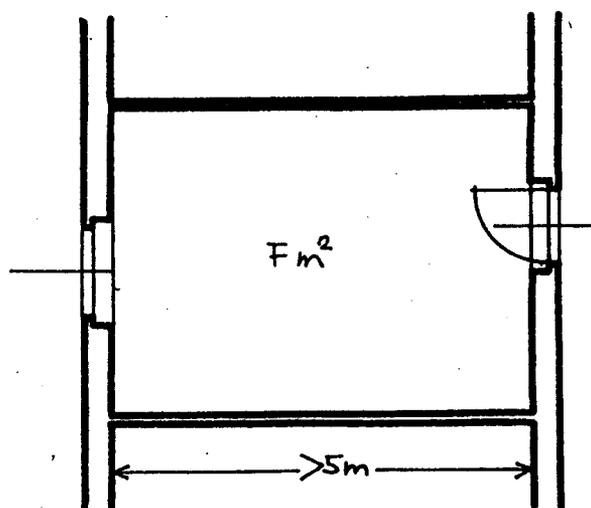
Diese Bestimmung ist jetzt in § 34 Abs.4 enthalten.

Zu § 47 Abs.1:

Die zur Belichtung erforderliche Fensterfläche wird mit Rücksicht auf größere Raumtiefen anstelle eines starren Verhältnisses zur Fußbodenfläche gestaffelt; ab einer Raumtiefe von 5 m soll jetzt die Fensterfläche größer sein als bisher.

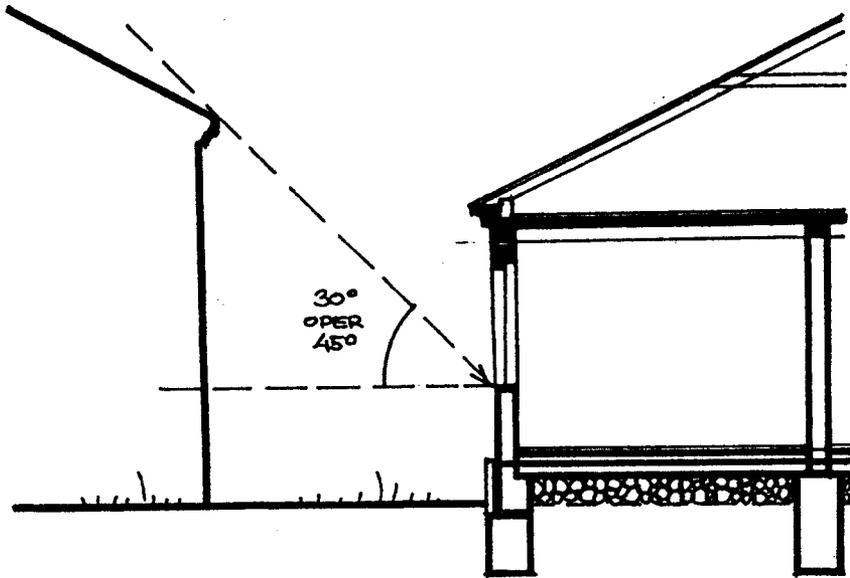
ZB.:

$$\text{FENSTERFLÄCHE} = \frac{F}{10} + \frac{F}{100} \text{ m}^2$$

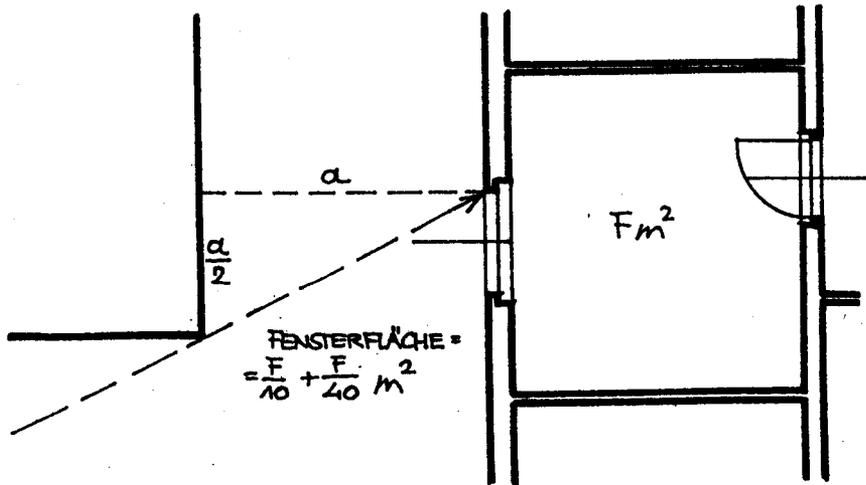


Zu § 47 Abs.2:

In dieser Bestimmung wird der für die Belichtung erforderliche freie Lichteinfall im Bauland-Wohngebiet mit Rücksicht auf den um die Jahreswende sehr geringen Sonneneinstrahlungswinkel von $18^{\circ} 45'$ verbessert. Mit dieser Verbesserung wird die Wohnqualität angehoben und eine Angleichung an die Bauordnung aus 1883 erzielt, welche im § 2 (2) mit der Begrenzung der Haushöhe für den sogenannten "Kleinhausbau" eine ähnliche Wirkung erreichte.

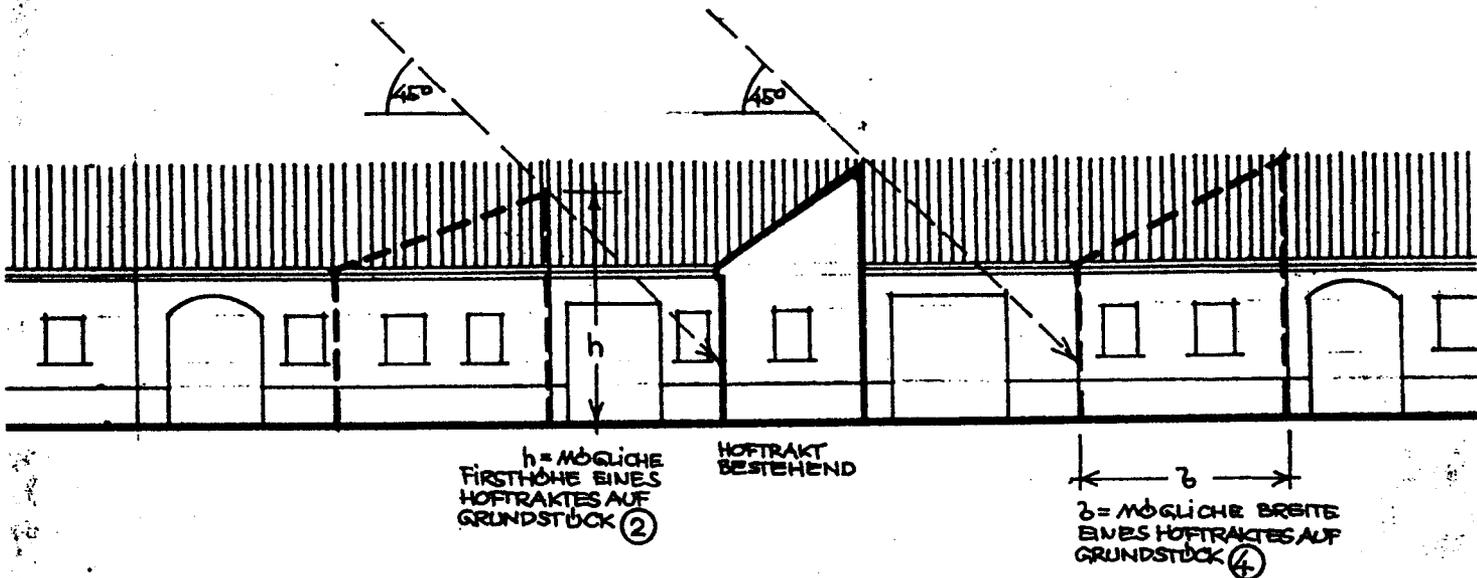


ZU § 47 ABS. 2.
1. SATZ



ZU § 47 ABS. 2.
2. SATZ

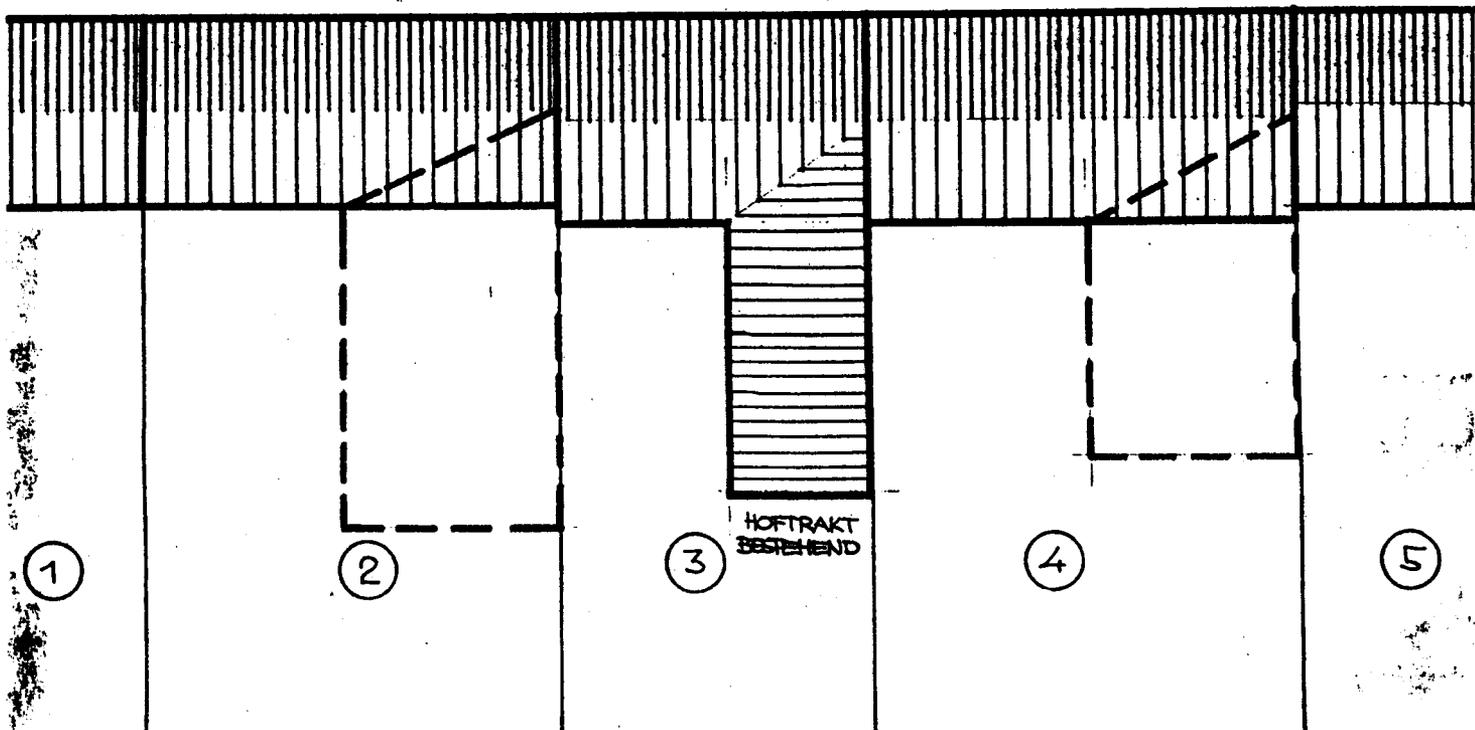
Zu § 47 Abs. 2 letzter Satz (z.B. Neuerrichtung von Nebentrakten - Hoftrakten - im Bauland-Agrargebiet bei Hakenhöfen und vorgegebenem Altbestand):



ANSICHT HOFSEITIG

GRUNDRISS

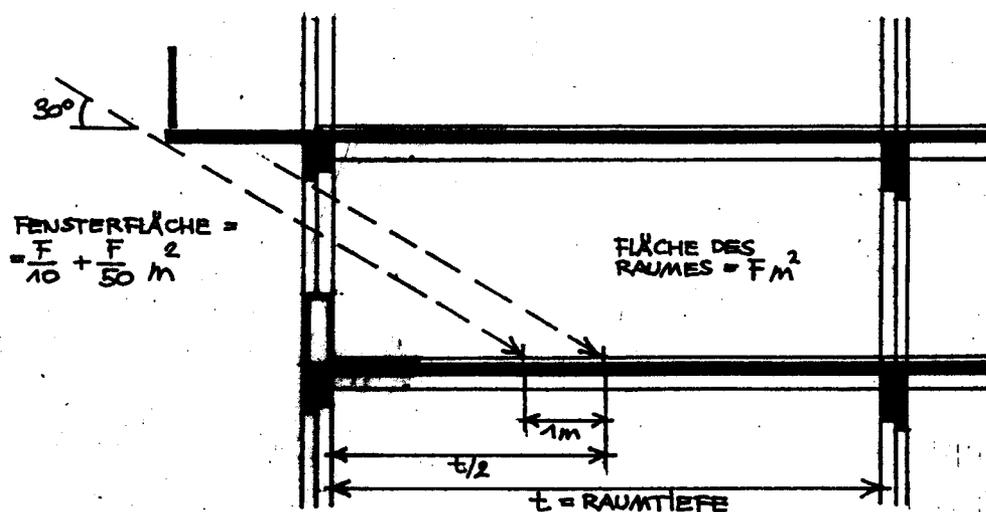
STRASSE



Zu § 47 Abs. 3:

Der verbesserte Lichteinfall zieht auch eine Änderung der unmittelbaren Belichtung des Fußbodens nach sich. Hierbei können vorgelagerte Bauteile wie Balkone oder Loggien nunmehr berücksichtigt werden.

BEISPIEL:



Zu § 47 Abs. 4:

Diese Bestimmung gilt nur für Hauptfenster, sie steht daher nicht im Widerspruch zu § 35 Abs. 6

Zu § 47 Abs. 6:

Die im 2. Satz vorgesehenen Ausnahmen sind für Blumenfenster im Erdgeschoß gedacht.

Zu § 47 Abs.7:

Die frühere Ermessensbestimmung wird im Interesse des Brand-
schutzes in eine Zwangsbestimmung umgewandelt.

Zu § 47 Abs.10:

Zur Sicherung erhaltenswerten Altbestandes muß eine Ausnahme
von den Bestimmungen über den Lichteinfall geschaffen werden.

Zu § 50 Abs.4:

Es wird ein physikalisch meßbarer Wert eingeführt und der
Änderung des Maß- und Eichgesetzes Rechnung getragen. Da
der Begriff der größeren Feuerstätte nicht definiert ist
und es sich um einen Mindestwert handelt, wird die erforder-
liche Wärmedämmung der Wangen des Rauchfangmauerwerkes ge-
mindert; damit werden beispielsweise auch Etagenheizungen
erfaßt.

Zu § 50 Abs.6:

Die Regelung der Brandeigenschaft der Fugendeckung von Rauch-
Abgasfängen wird der ÖNORM B 3800 angepaßt.

Zu § 50 Abs.8:

Die Grenzwerte der Wärmeeinheiten werden aufgerundet dem Maß-
und Eichgesetz angepaßt.

Zu § 50 Abs.13:

Mit dieser Ausnahmebestimmung soll unter gewissen Voraussetzun-
gen die Errichtung freistehender Stahlblechschornsteine er-
möglichst werden.

Zu § 52:

Der Entwurf einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern nach Art. 15 a B-VG über die Einsparung von Energie, der vom Bundeskanzler und den Landeshauptmännern aller 9 Bundesländer am 28.11.1979 genehmigt worden ist, sieht eine Reihe von Bestimmungen über die Verbesserung des Wärmeschutzes sowie über Heizanlagen vor, deren Einfügung in die NO Bauordnung schon im Rahmen dieser Novelle zweckmäßig erscheint.

Den Erläuterungen zu diesem Vereinbarungsentwurf werden folgende Ausführungen entnommen:

Erst in jüngerer Zeit ist deutlich geworden, daß Energie nicht in beliebiger Menge produziert und bereitgestellt werden kann. Vor allem die Welterdölproduktion wird künftig viel langsamer wachsen als bisher und Anfang der neunziger Jahre den Höchstwert erreichen; andere Brennstoffe werden den Energiebedarf decken müssen.

Es genügt in dieser Situation nicht, sich verstärkt um die Erschließung neuer Energiequellen zu bemühen. Gleichrangig, ja vorrangig, müssen zusätzliche Anstrengungen unternommen werden, die vorhandene Energie so effizient wie möglich zu nutzen. Verluste zu verringern und Verschwendung abzubauen. Die Erschließung neuer Energiequellen erfordert einen hohen Investitionsaufwand und ist mit längeren Entwicklungszeiten verbunden; Maßnahmen zu einem sinnvollen und rationellen Einsatz der verfügbaren Energie lassen jedoch bereits kurzfristig eine fühlbare Entlastung der Energiebilanz erwarten.

Die österreichische Energiesituation ist - wie längerfristige Prognosen zeigen - dadurch gekennzeichnet, daß der Energiebedarf weiter zunehmen wird, die heimischen Energievorkommen jedoch nicht ausreichen werden, um den zusätzlichen Bedarf zu decken. Der Energiebedarf Österreichs wird derzeit zu 53 % durch Erdöl, zu 18 % durch Erdgas, zu 15 % durch Kohle, zu 11 % aus Wasserkraft und zu 3 % durch Holz gedeckt. Die abbauwürdigen Braunkohlevorkommen werden auf 58 Mio t geschätzt, die sicheren und wahrscheinlichen Reserven an Erdöl auf 22 Mio t und die Erdgasreserven auf 14 Milliarden m³. Das derzeit wirtschaftlich noch ausbauwürdige Wasserkraftpotential beträgt 21 TWh und wird Anfang der neunziger Jahre bereits zum größten Teil genutzt sein. Die Importabhängigkeit der österreichischen Energiewirtschaft, die im Jahre 1977 64 % betrug, wird weiter zunehmen und Schätzungen zufolge im Jahr 1990 auf ca. 80 % anwachsen.

Die Energieeinfuhren belasten die Zahlungsbilanz stark. 1978 wurden für Energieimporte 24,6 Mrd. S aufgewendet; zwei Drittel davon entfielen auf die Einfuhr von Erdöl und Erdölprodukten. Durch die starke Verteuerung der Erdölimporte werden im Jahr 1979 rd. 31 Mrd. S aufgewendet werden müssen. In der weiteren Folge sind fühlbar steigende Erdölimportpreise zu erwarten. Die Energieimporte tragen bereits mehr als die Hälfte (51,3 %) zum Außenhandelsdefizit bei. Die Belastung je Einwohner hat sich seit 1973 auf das Dreifache, von rd. 4.000.- S auf 11.500.- S erhöht.

Je mehr Energie im Vergleich zum Brutto-Inlandsprodukt aber benötigt wird, desto größer wird sohin die Belastung der Zahlungsbilanz, desto unsicherer wird die Energieversorgung und desto anfälliger wird die gesamte Volkswirtschaft gegenüber Energieverteuerungen auf den Weltmärkten. Die bessere Verwertung der eingesetzten Energie, - das "Energiesparen" - kann viel dazu beitragen, diese Belastungen und Risiken zu vermindern und den Anpassungsprozeß der österreichischen Energiewirtschaft an die geänderten internationalen Angebotsbedingungen zu erleichtern.

Nur etwa 47 % der eingesetzten Primärenergie werden derzeit ausgenützt. Der durchschnittliche Nutzungsgrad beträgt

- bei kalorischen Kraftwerken	37 %
- in der Industrie	56 %
- im Verkehrssektor	20 %
- im Bereich der Haushalte und sonstigen Abnehmer	45 %

72 % der von den Verbrauchern eingesetzten Energie werden für die Erzeugung von Wärme benötigt, hingegen nur 20 % für den Betrieb von Verkehrsmitteln, 6 % für ortsfeste Motoren und 2 % für die Beleuchtung.

Bemerkenswert ist auch die erhebliche Änderung in der Bedarfsstruktur. Die Steigerungsraten für den Energieverbrauch liegen

(Aus den Erläuterungen zum Entwurf der Energiesparvereinbarung)

am Kleinverbrauchersektor (Haushalt, Gewerbe und Landwirtschaft) über jenen des Industriesektors. Insbesondere im Haushalt führt die gesamtwirtschaftlich zu begrüßende Umstellung von Einzelofenheizung auf zentrale Heizsysteme dazu, daß im Durchschnitt mehr Räume beheizt werden; auch werden notwendigerweise im steigenden Maße energieintensive Haushaltsgeräte eingesetzt.

Aus dieser kurzen Darstellung und den vorliegenden Zahlen folgt aber bereits eines mit hinlänglicher Deutlichkeit: Neben der Forcierung der inländischen Förderung von Energieträgern, der Sicherung der Importe durch Abschluß von Verträgen, dem Ausbau der inländischen Produktion sowie der Energieforschung werden vor allem Maßnahmen zur volkswirtschaftlich sinnvollen Verwendung von Energie im Kleinverbrauchersektor zu setzen sein.

Mehr als 40 % der in Österreich verbrauchten Energie wird für die Beheizung verwendet, der weitaus größte Teil für die Wohnraumheizung. Darüber hinaus aber betragen die Heizkosten vielfach bereits 25 bis 33 % des Wohnaufwandes, so daß sich Sparsamkeit auch in einer Reduzierung des monatlichen Aufwandes für die Wohnung ausdrückt.

Die Wärmeverluste im Hochbau sind insbesondere auf zu geringe Wärmedämmung und auf Mängel bei der Errichtung und beim Betrieb von Heizanlagen zurückzuführen. Die Investitionen für Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches stehen im Gebäudesektor in besonders günstigen Relationen zu den Kosten. Sie bestehen teils in der Erhöhung des Wirkungsgrades der Heizanlagen, teils in der Verminderung von Wärmeverlusten durch bautechnische Veränderungen. Durch eine Verbesserung des Wärmeschutzes sowie richtige Planung, Installierung, Bedienung und Wartung der Heizanlagen könnte schon ein hohes Maß an Einsparung von Heizenergie erzielt werden.

Die Bestimmungen des Vereinbarungsentwurfes über die Verbesserung des Wärmeschutzes sind in § 31 berücksichtigt, die über Heizanlagen als Absätze 10 bis 17 dieses Paragraphen vorgesehen.

Technische Einzelheiten sollen in einer "NÖ Heizungsverordnung" geregelt werden.

Der bisherige Abs.7 ist durch das NÖ Gassicherheitsgesetz, LGB1.8280-0, überholt.

Die Abs.1, 2 u.8 werden unter gleichen Bezeichnung, der bisherige Abs.3 als Abs.4 sowie der bisherige Abs.6 als Abs.7 wörtlich gleichlautend dem geltenden Gesetzestext entnommen. Zu den Abs.3,5,6 u. 9 wird ausgeführt:

Zu § 52 Abs.3:

Diese Bestimmung erscheint als Vorsorge für extreme Brennstoffknappheit notwendig und besagt, daß einer der zentralbeheizten Räume einer jeden Wohnung mit einem überdimensionierten Heizkörper ausgestattet werden soll, der zu Zeiten extremer Brennstoffknappheit als einziger betrieben wird.

Zu § 52 Abs.5:

Es wird nun analog zu § 50 Abs.8 zwischen Feuerungsanlagen für feste und flüssige sowie für gasförmige Brennstoffe unterschieden; die Grenzwerte, ab denen diese Bestimmung gelten soll, werden denen in anderen Bestimmungen desselben Paragraphen angepaßt.

Zu § 52 Abs.6:

Diese Bestimmung (bisher Abs.5) wird besser an Abs.5 (bisher Abs.4) angepaßt.

Zu § 52 Abs.9:

Die bisher an dieser Stelle im Gesetz enthaltene Regelung von Drossel- und Verschlußklappen soll Teil des Inhaltes einer "NÖ Heizungsverordnung" sein. Die Ermächtigung zu deren Erlassung ist in Abs.17 vorgesehen.

Zu § 52 Abs.10:

Die regelmäßige Überprüfung dieser Abgasverluste ist in Abs.16, die Festlegung ihres Höchstausmaßes sowie der Einbau der hierfür erforderlichen Meßstutzen in einer "NÖ Heizungsverordnung" und die Erlassung der letzteren im Abs. 17 vorgesehen.

Zu § 52 Abs.11:

(Aus den Erläuterungen zum Entwurf der Energiesparvereinbarung:)

Durch überdimensionierte Wärmeezeuger (insbesondere durch zu hoch eingestellte Feuerungsleistung am Brenner) entstehen vermeidbare Verluste (sogenannte Stillstands- oder Betriebsbereitschaftsverluste durch Wärmestrahlung und Konvektion). Die Nennheizleistung der Wärmeezeuger darf daher die nach bestimmten Berechnungsmethoden zu ermittelnde Heizlast der zu beheizenden Räume nicht überschreiten.

Grundsätzlich ist anzustreben, daß die Wärmeleistung von Wärmeezeugern dem mit der Wärmebedarfsberechnung ermittelten Wärmebedarf möglichst entspricht. Da die am Markt befindlichen Heizungsanlagen nach Stufen abgestimmte Leistungsbereiche aufweisen, wird dieser Forderung nicht in jedem Fall entsprochen werden können, Aus diesem Grunde muß, um eine Unterdimensionierung einer Heizungsanlage zu vermeiden, eine geringfügige Überschreitung der maximalen Wärmeleistung gegenüber dem zu erwartenden Wärmebedarf toleriert werden.

Die Wortfolge "Aufstellung von Wärmeezeugern mit einer Nennheizleistung von mehr als 26 kW soll in diesem Zusammenhang besagen, daß für Zentralheizungsanlagen eine Wärmebedarfsberechnung nicht erforderlich ist, wenn in einer Zentralheizungsanlage neben einem Wärmeezeuger mit einer Nennheizleistung bis zu 26 kW ein zweiter zur alternativen Verwendung aufgestellt wird, etwa neben einem öl- oder gasbefeuereten Heizkessel ein solcher für feste Brennstoffe.

Zu § 52 Abs.12:

Im Sinne des Entwurfes der Energiesparvereinbarung wird die Vorschreibung der Ausstattung von Zentralheizungsanlagen mit einer Nennheizleistung ab 26 kW mit Thermostaten, der Ausstattung von Zentralheizungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe mit einer Nennheizleistung ab 120 kW mit Einrichtungen für eine mindestens zweistufige oder stufenlos verstellbare, voll regelbare Feuerungsleistung oder mit mehreren Wärmeerzeugern und der Anbringung von Drossel- und Absperrreinrichtungen an Wärmeerzeugern sowie die Regelung der Zulässigkeit des Anschlusses von Warmwasserbereitern an Wärmeerzeugern, die der Raumheizung dienen, und der Isolierung der Wärmeverteilungsanlagen in einer "NO Heizungsverordnung" vorgesehen.

Zu § 52 Abs.13:

Durch diese Bestimmungen kann in wirtschaftlich zumutbarer Weise eine allmähliche Anpassung des bestehenden Zentralheizungsanlagenbestandes an die sonst bei erstmaligem Einbau zu beachtenden Vorschriften zur Energieeinsparung erreicht werden. Ihre Durchsetzung erfordert die Ergänzung der Anführung der Gegenstände, deren Aufstellung in Gebäuden einer baubehördlichen Bewilligung bedarf (§ 92 Abs.1 Z.6).

Zu § 52 Abs.14:

Aus den Erläuterungen zum Entwurf der Energiesparvereinbarung:)

Die derzeit vorherrschende pauschale Abrechnung von Wärme bei Gebäuden mit zentralen Wärmeversorgungsanlagen führt zu einem sorglosen Umgang mit dieser Energieart. Beim Übergang zu einer individuellen Heizkostenabrechnung kann mit einer durchschnittlichen, bleibenden Reduzierung des Wärmeverbrauchs bis zu 25 % gerechnet werden.

Bei der Abrechnung wird in der Regel so vorgegangen, daß ein bestimmter Betrag (Sockelbetrag) nach einem festen Maßstab festgelegt wird, während der übrige, überwiegende Teil der Heizkosten einer zentralen Wärmeversorgungsanlage nach einem veränderlichen verbrauchsabhängigen Maßstab auf die Abnehmer umgelegt wird. Ein "Sockelbetrag" ist auch vom Standpunkt des sparsamen Umganges mit Energie sinnvoll. Es muß nämlich ein Ausgleich geschaffen werden zwischen jenen Objektbenützern, die dauernd ihr Objekt bewohnen und solchen, die nur zeitweise heizen und deren Objekte in den Unterbrechungsperioden von der Nachbarschaft (durch Wände und Decken) mitbeheizt werden. Auf diese Weise soll auch unterbunden werden, daß Objektbenützer radikal die Wärmezufuhr unter jenes Maß bringen, das für die Aufrechterhaltung der Versorgungseinrichtungen, speziell der Wasserversorgung, notwendig ist und daß dadurch die Bausubstanz bauphysikalisch erheblich geschädigt werden kann.

Als Meßgeräte kommen Wärmemengenmeßgeräte und Verdunstungsmesser in Betracht. Verdunstungsmesser stellen zur Zeit die technisch und ökonomisch vertretbarste Methode der Heizkostenverteilung dar, die auch eine manipulierte Abrechnung verhindert und eine hinlängliche Genauigkeit aufweist..

Freilich ist es notwendig, daß in diesem Fall der Umfang der gelieferten Wärmemenge jeweils möglichst nahe der Übergabestelle bei den Verbrauchern oder Verbrauchergruppen mit geeichten Wärmezählern erfaßt wird und diese Zähleranzeige der Heizkostenverteilung zugrundegelegt wird.

Verdunstungsmesser in der bisher bekannten Ausführung können nicht als Mengenmeßgeräte für kalorische Energie (Wärmezähler) angesehen werden, weil ihre physikalische Grundlage nicht geeignet ist, alle für die Berechnung der an die Verbraucher abgegebenen Wärmemenge erforderlichen Größen zu erfassen, was zutreffenderweise auch dadurch zum Ausdruck kommt, daß sie den Wärmeverbrauch in keiner der im § 2 Z.19 des Maß- und Eichgesetzes, BGBl.Nr.152/1950 i.d.F. des Bundesgesetzes BGBl.Nr.174/1973, für die Wärmemenge in Frage kommenden gesetzlichen Maßeinheiten anzeigen. Daher unterliegen sie als solche nicht der Eichpflicht gemäß § 8 Abs.1 Z.4 lit. a des Maß- und Eichgesetzes.

Die Verpflichtung zum Einbau von Geräten zur Feststellung des individuellen Wärmeverbrauches ist weder der Materie "Zivilrechtswesen" noch sonst einem öffentlich-rechtlichen Kompetenztatbestand des Bundes zuzuordnen, verbleibt daher kraft Art. 15 B-VG den Ländern. Die Verpflichtung zur Abrechnung der Heizkosten nach dem festgestellten Verbrauch jedoch ist eine Materie des "Zivilrechtswesens" (Art.10 Abs.1 Z.6 B-VG) und in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache.

Zu § 52 Abs.15:

(Aus dem Erläuterungen zum Entwurf der Energiesparvereinbarung:)

Der Energieverbrauch einer Zentralheizungsanlage wird wesentlich von der richtigen Einstellung und Kontrolle vor allem der zentralen regelungstechnischen Einrichtungen bestimmt. Der heute übliche Automatisierungsgrad erleichtert die Bedienungstätigkeiten in der Weise, daß sie auf wenige gelegentliche Kontroll- und Stellvorgänge reduziert werden können. Die nötigen Fachkenntnisse und Fähigkeiten hiezu können leicht erworben werden. Erforderlichenfalls müssen die geforderten Bedienungsvorgänge von einem Fachmann vorgenommen werden. Zu den erforderlichen Schalt- und Stellvorgängen gehören insbesondere An- und Abstellen, Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Sollwertstellungen von Temperaturen, Einstellen von Zeitprogrammen.

Zu § 52 Abs.16:

Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Vorschrift in Abs.10, daß Abgaswärmeverluste möglichst gering zu halten sind, wird im Sinne des Entwurfes der Energiesparvereinbarung eine periodische Überprüfung aller Zentralheizungsanlagen mit einer Nennheizleistung ab 26 kW durch befugte Fachleute vorgesehen. Die Regelung der Anbringung der hierzu erforderlichen Meßstutzen sowie der Länge der Überprüfungsperioden soll in einer "NÖ Heizungsverordnung" erfolgen.

Eintragungen in das Prüfbuch anlässlich der regelmäßigen Überprüfung der Zentralheizungsanlagen durch die hierzu befugten Fachleute werden (wie bei der regelmäßigen Überprüfung von Kraftfahrzeugen) zu vermeiden sein, wenn die Überprüfung jeweils mit einem Service verbunden und ein dabei festgestellter Mangel sofort behoben wird. Den Eintragungen von Rauchfangkehrern wird voraussichtlich meist durch Mängelbehebung vor oder anlässlich der nächsten Überprüfung Rechnung getragen werden. Nur wenn der Eigentümer einer Zentralheizungsanlage die fachmännische Feststellung eines Mangels anlässlich einer Überprüfung oder anlässlich einer Kehrung des dazugehörigen Rauchfanges bzw. deren Eintragung im Prüfbuch bis zum nächsten Termin ignoriert, wird ein Anlaß zu einem baubehördlichen Auftrag gemäß § 112 entstehen. Dieser Paragraph wird der Zielsetzung der Energiesparvereinbarung entsprechend ergänzt.

Nicht nur die Bestimmungen der Abs.15 und 16, sondern auch jene der Abs.10, 11, 12 Z.1 und 2 sowie 14 sollen nur für Zentralheizungsanlagen bzw. Wärmeerzeuger gelten, welche nach dem Inkrafttreten dieser Novelle zur NÖ Bauordnung eingebaut werden.

Zu § 52 Abs.17:

Dieser Absatz enthält die Ermächtigung zur Erlassung der in den vorstehenden Erläuterungen wiederholt angekündigten "NÖ Heizungsverordnung".

Zu § 53 Abs.4:

Die Neufassung dieser Bestimmung ist als Erleichterung für die Herstellung von Luftfängen gedacht, die den letzten Erkenntnissen der Technischen Wissenschaft entspricht. Nunmehr muß ein Luftfang nicht mehr die strengen baulichen Voraussetzungen eines Rauchfanges erfüllen.

Zu § 55 Abs.6:

Die Vorschreibung der Zuführung von Frischluft aus dem Freien kann entfallen, weil ausreichende Zugverhältnisse durch die Vorschreibung getrennter Luftfänge für die einzelnen Aborte gesichert sind.

Zu § 56 Abs.2:

Zu den Abfallrohren, deren Ausführung aus brennbarem Material derzeit vorgeschrieben ist, gehören nicht nur Regenfallrohre, welche in der Regel an einer Außenfront montiert sind, sondern auch Fäkalabfallrohre im Inneren des Hauses. Nur bei den außenliegenden Regenfallrohren ist die Weiterleitung eines Brandes zu befürchten, daher wird die Vorschrift der unbrennbaren Ausführung auf diese eingeschränkt.

Zu § 56 Abs.4:

Jauche soll nun nicht mehr in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden dürfen.

Zu § 56 Abs.6:

Die Entfernung zwischen Kläranlagen-, Senk- und Jauchegruben einerseits und Brunnen andererseits ist in Abs.8 desselben Paragraphen geregelt. Mit dieser Bestimmung wird der letzten Entwicklung des Stallbaues Rechnung getragen.

Zu § 56 Abs.8:

Diese Bestimmung trägt der Weiterentwicklung der Abwasserbeseitigungsanlagen Rechnung und soll die Abwasserbeseitigung von kleinen und kleinsten Bauplätzen erleichtern bzw. überhaupt ermöglichen.

Zu § 56 Abs.9:

Die Situierung von Senk- und Jauchegruben zu Grundgrenzen war bisher nicht geregelt. Der Abstand wird aus § 57 Abs.2 abgeleitet. Die zweischalige Ausführung wird vor allem auf sehr kleinen Bauplätzen (bei Reihenhäusern) erforderlich sein.

Zu § 58, Überschrift und Abs.3:

Die Sicherheit von Niederdruck-Gasanlagen ist jetzt in der Verordnung, LGB1.8280/2-0, geregelt.

Zu § 59:

Die Bestimmungen der bisherigen §§ 59 und 60 werden in einen Paragraphen zusammengezogen, damit ohne wesentliche Systemänderung ein Paragraph mit Ortsbildschutzbestimmungen eingefügt werden kann.

Zu § 60 (bisher 61) Abs.1:

Mit der Herabsetzung der Anzahl der Haupt- (bisher Voll-)geschosse, ab der Gebäude mit Aufzügen ausgestattet werden müssen, wird einer Forderung der Behindertenverbände Rechnung getragen.

Zu § 61:

Bisher gab es wohl an einigen Stellen dieser Bauordnung Bestimmungen zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, die jedoch mangels einer Definition, was der Gesetzgeber sich darunter vorstellt, sehr schwer anzuwenden waren. Sachverständige waren oft nicht in der Lage, stichhältige Gutachten über Fragen des Orts- und Landschaftsbildes abzugeben, da hierfür, wenn die gesetzlichen Bestimmungen zu ungenau sind, nicht nur Spezialwissen und große Erfahrung, sondern auch viel Fingerspitzengefühl erforderlich sind.

So wurde bisher bis auf wenige Ausnahmen eher ein unpassendes Projekt bewilligt, als die Versagung seiner Bewilligung mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes begründet.

Da sich aber in den letzten Jahren auf breiter Basis die Meinung durchgesetzt hat, daß unsere bebaute Umwelt nicht zur Gänze einem fehlverstandenen Fortschritt geopfert werden muß, soll auch die Bauordnung dieser begrüßenswerten Tendenz vermehrt gerecht werden.

Dies kann nur durch Bestimmungen erfolgen, welche außer den lang entbehrten Definitionen auch Richtlinien zur Beurteilung vorgeben.

Zu § 61 Abs.1:

Was für Planer früherer Zeiten selbstverständlich war, nämlich Vorhaben in harmonische Beziehung zur Umwelt zu setzen, fiel in unserer Zeit einem immer mehr dominierenden Wirtschaftsdenken zum Opfer. Dabei ist sich die Fachwelt weitgehend darüber im Klaren, daß die Schaffung von harmonischen Beziehungen zum Orts- und Landschaftsbild nicht mit vermehrten

Kosten verbunden sein muß, weil sie in der Hauptsache durch die Denkprozesse beim Gestalten zu lösen ist.

Es soll auch keine Angleichung verlangt werden, sondern nur ein "in Beziehung setzen", was mit der Formensprache zeitgenössischer guter und nicht teurer Architektur ohne weiteres zu lösen ist.

Zu § 61 Abs.2:

Es soll nicht nur die bestehende Eigenart, sondern auch die im Bebauungsplan vorgesehene Gestaltung von Orten, Ortsteilen und bebauten Gebieten als baukünstlerischer Maßstab herangezogen werden. Das soll auch für bebaute Gebiete im Grünland gelten. Die bildhafte Wirkung des nicht bebauten Gebietes ist besonders zu beachten, wo Plätze, Grüngürtel, Parkanlagen oder niveaubedingt unbebaubare Zonen (z.B. Böschungen) ihre bildhafte Wirkung auf die Architektur ausüben.

Zu § 61 Abs.3:

Diese Richtlinien für die Beurteilung der Beziehung eines Bauvorhabens zum Ortsbild sollen von der kleinsten Einheit ausgehend bis zum gesamten Ort oder bebauten Gebiet angewendet werden.

Als Versagungsgrund für die Baubewilligung wird nur die erhebliche Störung oder die erhebliche Verunstaltung des Ortsbildes vorgesehen, um den Planern einen gewissen Freiheitsraum zu belassen und Verfahren nicht mit ausschließlichen Geschmacksfragen in die Länge zu ziehen.

Die Herstellung einer harmonischen Beziehung zwischen einem Vorhaben und dem Orts- und Landschaftsbild kann ohne wesentliche Änderung des ersteren und daher durch Auflagen nicht erwirkt werden.

Zu § 61 Abs.4:

Dieser Absatz soll den Behörden die Möglichkeit geben, in Gebieten mit durchwegs schlechter Architektur eine langsame formale Gesundung des Baubestandes herbeizuführen.

Zu § 61 Abs.5:

Wie die Spruchpraxis der Höchstgericht bisher zeigte, ist das zu beurteilende Landschaftsbild seitens der Baubehörde aus Gründen der Zuständigkeit nur in Beziehung zum bebauten Gebiet zu sehen.

Jede Baulichkeit wird einen Gegensatz zur Landschaft bilden. Sie wird nur dann harmonisch in der Landschaft bestehen können, wenn der entstehende Gegensatz diese nicht erheblich stört oder verunstaltet.

Zu § 61 Abs.6:

Diese Bestimmung geht auf den bisherigen § 28 Abs.1 zurück. Wie bereits erwähnt, muß gute Baukunst nicht unbedingt teuer sein. Daher soll die Baubehörde ihre Auflagen so fassen, daß sie im Rahmen der Kosten eines Vorhabens vertretbar erscheinen.

Zu § 61 Abs.7:

Diese Bestimmung ersetzt den bisherigen § 28 Abs.2.

Reichen sind in vielen Teilen unseren Landes ein wesentliches

Element des Orts- und Landschaftsbildes. Sie sollen daher nur dann verbaut werden müssen, wenn § 21 Abs.11, welcher das Orts- und Landschaftsbild und die Geländebeschaffenheit (z.B. Wasserabfluß durch Reichen von dahinterliegenden Hängen) als Bedingung für die Erhaltung von Reichen setzt, nicht zutrifft.

Weiters soll für konsensgemäße Fenster, welche ihre Funktion verlieren, ein Ersatz geschaffen werden müssen, um Härtefälle und dadurch verursachte Zivilprozesse in Hinkunft zu vermeiden.

Zu § 62 Abs.1:

Am Beginne des 2.Unterabschnittes der Technischen Bauvorschriften werden die Gegenstände der folgenden Detailbestimmungen in deren Reihenfolge angeführt.

Zu § 62 Abs.2:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 63 Abs.2. Sie gilt auch für Bauten im Grünland und auf Verkehrsflächen.

Zu § 62 Abs.3:

Die Bestimmungen des bisherigen Abs.2 über die Abwehr schädlicher Einwirkungen auf die Umwelt werden präzisiert. Der Hinweis auf einzelne Bauteile wird zur Vermeidung von Mißverständnissen gestrichen.

Zu § 63 Abs.1:

Die Zulässigkeit von Ausnahmen von den Vorschriften des 1. Unterabschnittes wird auf Baulichkeiten auf Verkehrsflächen (Autobahnrasthäuser, Motels, Haltestellengebäude etc.) ausgedehnt. Zugleich wird jedoch die Notwendigkeit der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes auch bei Bauten im Grünland, auf Verkehrsflächen und vorübergehenden Bestandes hervorgehoben.

Zu § 63 Abs.2 bis 8:

Da die Bestimmungen der §§ 21 und 22 nur im Bauland gelten (was aus dem Titel des Abschnittes III und der konsequenten Verwendung des Bauplatzbegriffes in den Detailbestimmungen hervorgeht), im Grünland sowie auf Verkehrsflächen aber auch Gebäude in Gruppen (im Grünland manchmal ganze Ortschaften)

oder nahe bei Gebäuden im Bauland zulässig sind, (z.B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Energieversorgungs-, Fernmelde- und Straßenaufsichtsgebäude), erscheint für die Gebäude im Grünland und auf Verkehrsflächen eine den §§ 21 und 22 soweit als möglich analoge, soweit als nötig aber der andersartigen Sach- und Rechtslage angepaßte Regelung der baulichen Ausnutzung von Grundstücken sowie der Gebäudehöhe erforderlich (ohne die Begriffe Bauplatz und Bauwich und mit Ersatz einer nicht festgelegten vorderen Baufluchtlinie durch die vordere Begrenzung von Baulichkeiten im Grünland).

Im Falle einer Mißachtung des Abs.3 hat die Baubehörde gemäß § 112 Abs.1 und § 35 Abs.1 die Herstellung von Brandmauern, wenn nötig noch weitere bauliche Brandschutzmaßnahmen, anzuordnen; die Teilung eines Grundstückes im Grünland kann von der Baubehörde ja (auch wenn es bebaut ist) nicht verhindert werden. Die in Abs.7 vorgesehene Mindestentfernung zwischen Gebäuden gilt im Hinblick auf Abs.8 auch zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück. Die Gleichsetzung der äußersten Begrenzungen von Baulichkeiten in Grünland- und Verkehrsflächenbereichen, wo keine Baufluchtlinien festgelegt sind, mit Baufluchtlinien in Abs.8 bezweckt größere Abstände, die in solchen Bereichen meist wegen erhöhter Brandgefahren erforderlich sein werden. Wo so große Abstände nicht notwendig erscheinen, können gemäß Abs.9 Ausnahmen von dieser Vorschrift gewährt werden.

Ausnahmen gemäß Abs.9 sind insbesondere zur Wahrung eines erhaltenswerten Baubestandes oder zur Berücksichtigung von Gelände- und Regenwasserabflußverhältnissen vorgesehen (z.B. Beibehaltung von Reichen, Belassung vorspringender Bauteile trotz einer geringeren als der in Abs.7 und 8 vorgesehenen Entfernung zum nächsten Gebäude).

Zu § 64 Abs.1 und 2:

Abs.1 war bisher § 65, Abs.2 entspricht dem bisherigen § 66 Abs.1, dessen Inhalt auch in der Neufassung des § 21 Abs.4 berücksichtigt wird.

Wenn durch einen Zubau das in § 2 Z.24 festgelegte Höchstausmaß eines Kleinwohnhauses überschritten wird, dann gelten für dieses die in § 64 vorgesehenen Erleichterungen nicht mehr und müssen daher alle Teile dieses Wohnhauses, für deren Ausführung Erleichterungen in Anspruch genommen wurden, den einschlägigen Bestimmungen des 1. Unterabschnittes angepaßt werden.

Zu § 64 Abs.3:

Die Bauerleichterungen für Kleinwohnhäuser sollen nicht ausgeschlossen sein, wenn einzelne Räume eines Gebäudes nicht für Wohnzwecke, sondern als Büro, Atelier, Ordination u.dgl. geplant sind.

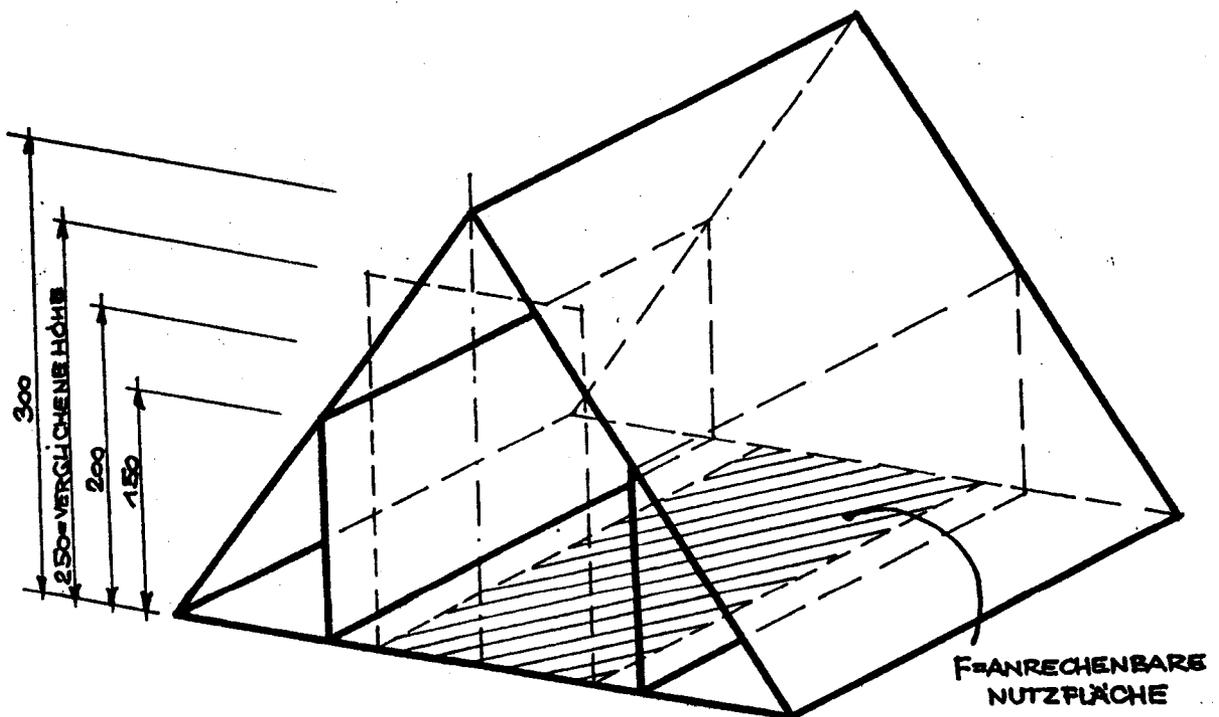
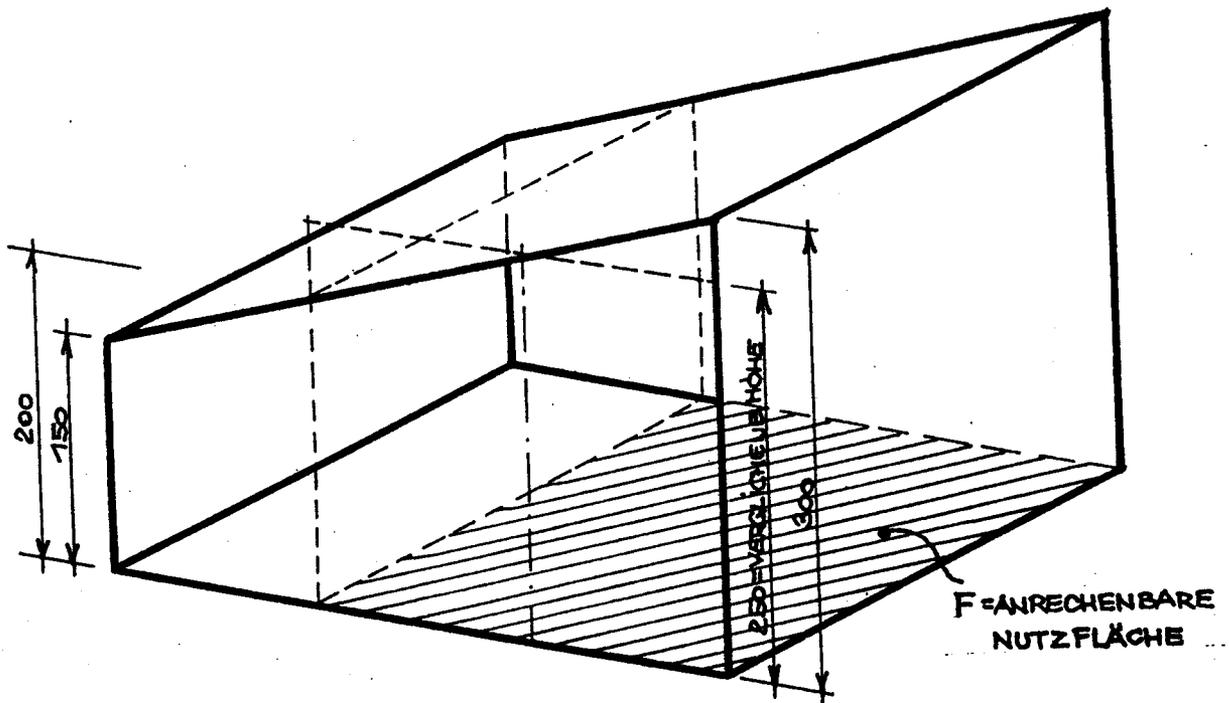
Zu § 65 (bisher § 64):

Die einzelnen Ziffern dieser Bestimmung werden der Systematik halber neu gereiht. Die neugefaßte Z.6 enthält eine Erleichterung für den Ausbau von Dachräumen. Die Anforderungen an den Schallschutz in Z.11 werden ergänzt. Der besonderen Förderung von Reihenhäusern durch das Wohnbauförderungsgesetz 1968 wird durch die ausdrückliche Erstreckung der in diesem Paragraphen vorgesehenen Bauerleichterungen auf sie Rechnung getragen.

Wenn durch einen Zubau das in § 2 Z.16 festgelegte Höchstausmaß eines Einfamilienhauses überschritten wird, dann gelten

für dieses nicht mehr die in § 65 vorgesehenen Erleichterungen, sondern nur mehr die in § 64 für ein Kleinwohnhaus vorgesehenen. Auch in einem solchen Fall können wesentliche Änderungen des Gebäudes notwendig werden.

Die Ermittlung des für die Nutzfläche anrechenbaren Bereiches im Sinne der Z.4 ist in den folgenden Zeichnungen dargestellt:



Zu § 66:

Für Kleingarten- und Badehütten werden Sonderbestimmungen eingeführt, welche die ganzjährige Bewohnung ausschließen (hiefür wäre ja eine Grundausstattung wie für Wohnbauland notwendig), dafür aber zusätzliche Bauerleichterungen enthalten. Die Bestimmungen in den Abs.1 und 2 gelten nicht nur für bewohnbare Kleingartenhütten, sondern auch für Werkzeughütten, Kleintierställe und ähnliches im Grünland- Kleingartengebiet.

Zu § 67:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 66 Abs.2 und 8. Der Inhalt der bisherigen Abs.1, 3 und 4 des bisherigen § 66 ist in § 21 Abs.4 und 6, der Inhalt des bisherigen § 66 Abs.5 in § 50 Abs.6 und der Inhalt der Abs.6 und 7 des bisherigen § 66 in § 34 Abs.2 und 3 enthalten.

Zu § 68:

Die Notwendigkeit der Zusammenfassung der bisherigen §§ 67 und 68 ergibt sich aus der Einfügung des neuen § 66 und der Neufassung des § 67 aus Teilen des bisherigen § 66.

Zu § 69 Abs.1 und 2:

Die Änderung dieser Bestimmungen entspricht einer Empfehlung der Brandschutzkommission.

Zur Streichung des § 69 Abs.10:

Diese Bestimmung ist jetzt in § 37 Abs.5 enthalten.

Zu § 86 Abs.1:

Hier wird wie schon in § 2 der (Reichs-)Garagenordnung die prinzipielle Verpflichtung, Abstellanlagen zu schaffen, ausgesprochen.

Als fallweise zusätzliche Anlässe ("in dem der Mehrbelastung entsprechenden Ausmaß") werden im Sinne der Aufzählung der bewilligungspflichtigen Bauvorhaben in § 92 Abs.1 Abänderungen und wesentliche Änderungen des Verwendungszweckes von Baulichkeiten eingeführt, die manchmal einen zusätzlichen Bedarf an Abstellanlagen hervorrufen (z.B. Verkaufsstätte anstatt Lagerhalle).

Da Wohnwege nicht befahren werden sollen, wird die Schaffung von Abstellanlagen außerhalb der Wohnwege in zumutbarer Entfernung (höchstens 80 m) von den Bauplätzen vorgeschrieben.

Zu § 86 Abs.2:

Da die Entwicklung der Kraftfahrgewohnheiten veränderlich erscheint, soll die als notwendig geltende Anzahl der Stellplätze nicht im Gesetz, sondern in einer Verordnung der Landesregierung festgelegt werden und zwar für Gattungen von Baulichkeiten entsprechend dem Verwendungszweck.

Zu § 86 Abs.3:

Die Maße beruhen auf internationalen Erfahrungswerten. Die Möglichkeit von Ausnahmen ist vorgesehen, wenn die ordnungsgemäße Funktion der Anlage durch einen Stellplan nach-

gewiesen wird. Insbesondere kommt dies bei Tiefgaragen in Betracht, wo die schräge und enge Anordnung der Stellplätze besonders kostensenkend wirkt und mit Rücksicht darauf auch eher akzeptiert wird.

Zu § 86 Abs.4:

Diese Bestimmung ist insbesondere für dichtverbaute Gebiete vorgesehen. Der Grundbuchsauszug als Nachweis der Sicherung der Abstellmöglichkeit muß schon dem Antrage auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für das anlaßgebende Vorhaben angeschlossen sein.

Zu § 86 Abs.5:

Wenn nicht einmal die Forderung des Abs.4 erfüllt werden kann, wie z.B. in fast allen städtischen Bereichen mit älterem Baubestand, soll diese Ausnahmebestimmung angewendet werden, allerdings immer zugleich mit Abs.6.

Zu § 86 Abs.6:

Als Konsequenz der Ausnahmebestimmung des § 72 Abs.5 wird generell die Einhebung einer Ausgleichsabgabe vorgesehen. Diese Ausgleichsabgabe soll den Gemeinden die Schaffung öffentlicher Abstellanlagen erleichtern.

Zu § 87 Abs.1:

Private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t müssen außerhalb des Bauland-Wohngebietes angeordnet werden. Diese Bestimmung soll Belästigungen der Anrainer verhindern und stellt so ei-

nen wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz dar. Vom gleichen Schutzgedanken ist der letzte Satz des Abs.1 getragen. Da die Freiwillige Feuerwehr eine Körperschaft öffentlichen Rechts ist, sind die für ihre Einsatzfahrzeuge bestimmten Garagen keine privaten Abstellanlagen, daher auch im Bauland-Wohngebiet zulässig.

Zu § 87 Abs.2:

Hinter der Festlegung eines Bauwichts liegt immer die Absicht, einen bestimmten städtebaulichen Eindruck zu erzeugen. Aus diesem Grunde wurde die Höhenbeschränkung für Kleinanlagen (Kleingaragen) normiert, um zumindest den Eindruck eines Bauwichts zu gewährleisten. Dies entspricht auch einer weit verbreiteten Praxis. Eine genauere Regelung gehört in den Bebauungsplan.

Zu § 87 Abs.3:

Diese Bestimmung soll die Anordnung von Gemeinschaftsanlagen in genossenschaftlichen Wohnhausanlagen u. dgl. erleichtern.

Zu § 87 Abs.4 bis 6:

Abs.4 enthält die allgemeinen Kriterien hinsichtlich des Ausschlusses einer Gefährdung und Belästigung. Die Regelung (der Benützung) des Betriebes von Abstellanlagen im Rahmen von Gewerbebetrieben gehört nicht zum Baurecht, sondern zum Gewerberecht. Abs.5 regelt die allgemeinen Kriterien, die sich aus dem Interesse an der Verkehrssicherheit ergeben. Detailbestimmungen werden in das Gesetz nicht aufgenommen. Sie werden der gemäß Abs.6 zu erlassenden Verordnung vorbehalten. Diese Vorgangsweise stellt einen ersten Schritt in Richtung einer Bautechnikverordnung dar.

Zu § 84

Die Konzentrationstendenzen im Handel führen zur Errichtung von Verkaufsstätten immer größeren Umfanges und damit zu einer Zusammenballung von Menschen und Gütern und verursachen spezielle damit verbundene Gefahren. Dieser Entwicklung tragen die bisherige Bestimmung dieser Bauordnung nicht genügend Rechnung. Als Vorbilder für die nachstehenden Bestimmungen wurden Bauordnungen anderer Länder sowie die von Amtssachverständigen erarbeiteten "Technischen Grundlagen" für die Beurteilung von Geschäftslokalen, Einkaufszentren und Warenhäusern" herangezogen.

Zu § 84 Abs.1:

Es wird der Begriff der Verkaufsstätte definiert und als Untergrenze der Anwendbarkeit der folgenden Sonderbestimmungen die Mindestfläche eines Einkaufszentrums gemäß § 17 Abs.1 des NÖ ROG 1976 festgelegt.

Zu § 84 Abs.2:

Verkaufsstätten sind in der Regel Räume für größere Menschenansammlungen und umfangreiche Warenlager. Bei Auftreten von Gefahren ist hier ein irrationales Verhalten (Panik) der Kunden zu erwarten, wobei zu beachten ist, daß zu den Kunden auch Kinder, Jugendliche, ältere und gebrechliche Menschen zählen und daß Warenkörbe ein Hindernis auf Verkehrswegen darstellen. Aus diesem Grund muß das Ausmaß der Verkaufsstätten begrenzt und den Fluchtwegen besonderes Augenmerk gewidmet werden.

Die Höhenbegrenzung ergibt sich aus der Unzumutbarkeit der Benützung von Stiegen bei mehr als 4 Hauptgeschossen. (der auch mit der Verpflichtung zur Errichtung von Aufzügen Rechnung getragen wird, welche aber als Fluchtwege nicht in Betracht kommen.

Zu § 84 Abs.3:

Die Verkaufsfläche entspricht dem gesetzlichen Brandabschnitt (30 x 30 m). Infolge der besonderen Gefährdung für die übrigen Betriebsflächen werden wegen der sehr unterschiedlichen Charakteristika der Verkaufsstätten, der geringeren Personengefährdung

und der erforderlichen Brandwände und Sicherheitsschleusen keine besonderen, allgemein gültigen Bestimmungen gesetzt.

Zu § 84 Abs.4-7:

Die Ausmaße der Brandabschnitte und der größte Abstand der Brandwände werden nach der Zahl der Hauptgeschosse von 8000 bis 10.000 m² gestaffelt. Der Einbau selbsttätiger Löschanlagen wird ab einem Ausmaß von 2000 m² obligatorisch. Die unmittelbare Verbindung mit Rolltreppen ist nur für 3 Hauptgeschosse zulässig.

Zu § 84 Abs.8:

Sicherheitsschleusen sollen das Übergreifen von Bränden von Lager- auf Verkaufsräume und umgekehrt verhindern.

Zu § 84 Abs.9:

Für freistehende, ebenerdige Verkaufsstätten mit einem einzigen kleineren Brandabschnitt werden Erleichterungen der Bauweise zugelassen.

Zu § 84 Abs.10:

Die Länge des Fluchtweges wird auf die Bestimmungen der Allgemeinen Dienstnehmerschutzverordnung abgestimmt und im Hinblick auf Kinder und ältere Menschen in den Obergeschossen verkürzt.

Zu § 84 Abs.11:

Brandrauchentlüftungen werden für größere Verkaufsstätten zwingend vorgesehen. Das festgelegte Ausmaß entspricht vergleichbaren gesetzlichen Regelungen.

Zu § 84 Abs.12:

Die Anfachung eines Brandes oder dessen Ausbreitung durch Lüftungsanlagen soll vermieden werden.

Zu § 84 Abs.13:

Für die in der Regel nicht ausreichend natürlich belichtbaren Verkaufsstätten wird eine Notbeleuchtung zwingend festgelegt.

Zu § 84 Abs.14 und 15:

Diese Werte wurden den in den allgemeinen Ausführungen zu § 84 erwähnten Technischen Richtlinien entnommen. In Einkaufszentren wird mit einem stärkeren Kundenandrang gerechnet als in gleichgroßen Verkaufsstätten, in denen keine Waren des täglichen Bedarfs angeboten werden; bei mehrgeschossigen Einkaufszentren werden die in einem Gefahrenfalle Fluchtenden auf den Stiegen und bei den Türen auf die wie sonst Hinzukommenden stoßen, daher sind dort jeweils größere Ausmaße der Türen und Fluchtwege erforderlich; mit diesen wird auch dem Trend, in größeren Einkaufszentren Gast- und Vergnügungsstätten einzurichten, Rechnung getragen.

Zu den §§ 88 und 89:

Nach der Einfügung der neuen §§ 86 und 87 wird der bisherige § 87 als § 88 bezeichnet und der Inhalt der bisherigen §§ 86, 88 und 89 im letzteren zusammengezogen. Die Anführung der Zulässigkeit von Transformatoren und Reglerstationen auf Verkehrsflächen erscheint im Hinblick auf § 18 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 in der Bauordnung entbehrlich, Wärmeschutzanforderungen können bei solchen Baulichkeiten nicht in Betracht, wohl aber Schall- und Brandschutzanforderungen. Da Verkaufshütten Aufenthalts räume enthalten, müssen sie auch Wärmeschutzanforderungen entsprechen. Der Inhalt des bisherigen § 86 Abs.2 ist nunmehr in § 23 Abs.5 enthalten.

Zu § 90:

Im Juli 1977 wurde die ÖNORM B 1600 mit Planungsgrundlagen für bauliche Maßnahmen für Körperbehinderte und alte Menschen herausgegeben. Sie zeigt jene baulichen Maßnahmen auf, welche die Integration und Rehabilitation von Körperbehinderten in das normale Leben erleichtern und die Lebensbedingungen alter Menschen verbessern sollen.

Diese baulichen Maßnahmen sollen nun im derzeit als notwendig und finanzierbar vertretbaren Ausmaß (siehe Abs.1) gesetzlich vorgeschrieben werden.

Von der Einbeziehung der nicht speziell für Behinderte bestimmten Wohngebäude in den Bereich der zwingenden Geltung dieser Bestimmungen muß aus finanziellen Erwägungen Abstand genommen werden. Vor allem die behindertengerechte Überbrückung des in § 43 Abs.1 vorgeschriebenen Niveauunterschiedes zwischen Verkehrsfläche und Erdgeschoßfußboden (mindestens 50 cm) würde die Eigentümer an der Straßenfluchtlinie gelegener Wohnhäuser vor kaum überwindbare technische und finanzielle Probleme stellen.

Es werden ein Aufzug zu jedem Ober- oder Untergeschoß, ein stufenloser Zugang und Zwischenpodeste vorgesehen, das Längsgefälle von Rampen geregelt, die Stiegenbreite normiert und eine auf § 75 Abs.2 abgestimmte Stufenhöhe festgelegt. Die Mindesttürbreite muß unter Bedachtnahme auf Sanitärtüren erhöht werden. Die Aufzüge werden auf die Benützung durch Behinderte in Rollstühlen ausgelegt. WC- und Waschräume müssen von Behinderten benützt werden können.

Zu § 91:

Nach der Einfügung des neuen § 90 und der Bezeichnung des bisherigen § 91 als § 28 wird der bisherige § 90 als § 91 bezeichnet und bildet somit den Inhalt des VI. Abschnittes.

Zu § 92 Abs.1 Z.3

Mit Rücksicht auf die taxative Aufzählung der zulässigen Grünlandnutzungsarten in § 19 Abs.1 NÖ ROG 1976 werden die Worte "öffentliche Grünflächen im Bauland" durch die Worte "Parks oder Grüngürtel" ersetzt. Das Straßenbegleitgrün gehört zu den Verkehrsflächen, wenn es nicht im Flächenwidmungsplan als Grüngürtel ausgewiesen ist. Der bisherige Nebensatz wird als entbehrlich weggelassen.

Zu § 92 Abs.1 Z.6:

Die Durchsetzung der Vorschriften des § 52 zum Zwecke des sparsamen Einsatzes von Energie zur Heizung setzt u.a. die Verpflichtung zur Erwirkung einer baubehördlichen Bewilligung für den Einbau von Wärmeerzeugern voraus.

Zu § 92 Abs.3

Hierher wird der Systematik halber der Inhalt des § 6 Abs.6 des Landesstraßengesetzes, dessen Neufassung in nächster Zeit angestrebt wird, übertragen. Zu den Straßenbauwerken gehören Stützmauern, Schächte, Straßenentwässerungskanäle und andere in Straßenbauprojekten enthaltene bauliche Anlagen. Der bisherige Inhalt dieses Absatzes ist jetzt in § 13 Abs.4 enthalten.

Zu § 93 Z.1

Mit Rücksicht auf die Definition des Niveaus als Höhe einer Verkehrsfläche (§ 2 Z.27) wird im Zusammenhang mit einem Grundstück im Bauland der Begriff Höhenlage eingeführt.

Zu § 93 Z.3

Im bisherigen Wortlaut dieser Bestimmung konnte das Wort "überwiegend" zeitlich oder flächenhaft ausgelegt werden; mit der Neufassung wird die zeitliche Auslegung als gewollt klargestellt.

Von dieser Bestimmung sollen auch Mobilheime, Bootsanhänger und andere Freizeiteinrichtungen auf Rädern erfaßt werden.

Zur Streichung des § 94:

Hiemit wird der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Rechnung getragen, wonach über die Notwendigkeit einer baubehördlichen Bewilligung immer in einem darauf gerichteten Verfahren zu entscheiden ist.

Zu § 96 Abs.1 Z.2:

Die Anerkennung der vollstreckbaren Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Duldung eines Vorhabens als Ersatz für seine Zustimmung zu diesem Vorhaben durch die Baubehörde ist Voraussetzung der Wirksamkeit zahlreicher Zwangsrechtsbestimmungen (z.B. jener im Wasserrechtsgesetz 1959).

Zu § 97 Abs.1 lit.b und c, Abs.2 Z.6 und Abs.3:

Zur Wahrung des Anspruches der von den Auswirkungen eines Vorhabens voraussichtlichen Betroffenen auf den Schutz ihrer Gesundheit und ihres Eigentums sowie vor Belästigungen, welche das örtlich zumutbare Maß übersteigen, im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Siehe Erkenntnis vom 10.März 1975, Zl.292/73 und vom 14.Februar 1978, Zl.1518/77) muß außer den schon bisher vorgeschriebenen Angaben über ein Vorhaben noch die Angabe der von seinen Auswirkungen voraussichtlich betroffenen Grundstücke und der Namen und Anschriften

ihrer Eigentümer sowie eine eingehende Darstellung des Verwendungszweckes der neuen oder umgestalteten Räume und Anlagen sowie der Betriebsweise der letzteren verlangt werden. Wenn die Vorbegutachtung der Projektsunterlagen durch Sachverständige die Unvollständigkeit dieser Angaben ergibt, muß ihre Ergänzung verlangt werden können. Da die Deckung des zur Erfüllung der Aufgaben der Baubehörde erforderlichen Auftrages zur Nachreichung von Angaben der vorgenannten Arten durch den Einleitungssatz des § 97 Abs.1 sich als zuwenig eindeutig erwiesen hat, werden die Detailbestimmungen auch diesbezüglich ergänzt.

Zu § 98:

In Abs.1 werden die Begrenzung der Anwendbarkeit des Bauplatzbegriffes auf das Bauland berücksichtigt und Hinweise auf die Notwendigkeit der Prüfung des Wärme- und Schallschutzes, des sparsamen Einsatzes von Energie und der Zulässigkeit der zu erwartenden Auswirkungen eingefügt.

In Abs.2 werden das örtliche Raumordnungsprogramm als Gesamtbegriff an die Stelle des Flächenwidmungsplanes gesetzt und der vereinfachte Flächenwidmungsplan, der vereinfachte Bebauungsplan sowie die Widmung der vom Bauvorhaben betroffenen Fläche als Trasse einer öffentlichen Straße eingefügt. Mit Ausnahme der letztgenannten konnten diese Festlegungen im Wege einer sinngemäßen Auslegung des Gesetzeswortlautes schon bisher bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben berücksichtigt werden, ihre ausdrückliche Anführung dient also nur der Vermeidung unnötiger Auseinandersetzungen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren. Die Einführung des Widerspruches des Bauvorhabens zur

Widmung der betroffenen Fläche als Trasse einer öffentlichen Straße (welche in jedem Falle als Verordnung kundgemacht sein muß) als Grund für die Versagung der Baubewilligung ohne zeit- und kostenaufwendige Bauverhandlung erscheint als Ergänzung der Verpflichtung zur Beachtung der vorher angeführten Verordnungen notwendig, weil der Gemeinde - wie sich gezeigt hat - deren Anpassung an jede Änderung einer Trasse einer öffentlichen Straße nicht sofort, sondern nur in größeren Zeitabständen zumutbar ist. Das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes Slg.Nr.5823/1968 widerlegt Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit dieser Bestimmung. Nicht jedes Bauvorhaben wird der Widmung der betroffenen Fläche als Trasse einer öffentlichen Fläche widersprechen; Kabel- und Rohrleitungseinbauten kommen z.B. trotzdem in Betracht.

Zu § 99 Abs.1:

Mit der Anordnung der Ladung des Kommandanten der zuständigen Feuerwehr zu jeder Bauverhandlung wird einer Empfehlung der Brandschutzkommission entsprochen. Wenn in Gebiete einer Gemeinde mehrere (Orts- oder Betriebs-) Feuerwehren bestehen, muß deren Zuständigkeit (= Einsatzbereich) gemäß § 5 Abs.3 des NÖ Feuer-, Gefahrenpolizei- und Feuerwehrgesetzes, LGB1.4400-0, abgegrenzt sein. Ob der Feuerwehrkommandant der Ladung zu einer Bauverhandlung Folge leistet bzw. zu dieser einen Vertreter entsendet oder nicht, wird von den gegebenen Verhältnissen abhängen. Sein Ausbleiben ist (wie bei den beiden Mitgliedern des Gemeinderates, deren Beiziehung im letzten Satz vorgesehen ist) kein Verfahrensmangel.

Zu § 99 Abs.2:

Als Beiträge des Feuerwehrkommandanten oder seiner Vertreters zum Ergebnis der Bauverhandlung werden Hinweise auf die Notwendigkeit der Ergänzung der Projektsunterlagen und Vorschläge für Auflagen, beides in baulichen Brandschutzbelangen, erwartet. Diese Hinweise und Vorschläge sind vom Verhandlungsleiter mit Hilfe des oder der Sachverständigen genauso auf ihre Übereinstimmung mit den einschlägigen Baurechtsvorschriften zu prüfen wie das Bauvorhaben und die Erklärungen der Parteien. Die Voraussetzungen der Befugnis zur Vertretung des Feuerwehrkommandanten im baubehördlichen Verfahren sollen eine zweckentsprechende Ausbildung des Vertreters gewährleisten. Da der Feuerwehrkommandant bzw. sein Vertreter nicht Mitglied der Amtsabordnung ist, darf für seine Mitwirkung an der Verhandlung keine Kommissionsgebühr vorgeschrieben werden. Den Gemeinden wird empfohlen, der Feuerwehr für die Entsendung eines Vertreters zu einer baubehördlichen Verhandlung ein Entgelt gemäß TP A 1 der Tarifordnung des NÖ Landesfeuerwehrverbandes zu leisten. Dieses ist eine Barauslage im Sinne des § 76 AVG 1950.

Zu § 99 Abs.3:

Die Notwendigkeit der Ergänzung der Bestimmung über die Verfahrenskonzentration ergibt sich aus der kurzen Befristung der Entscheidung der Baubehörde.

Zu § 99 Abs.4 und § 100 Abs.1 und 4:

Die bisherigen Bestimmungen über den Bescheidinhalt und die wichtigsten Versagungsgründe erscheinen entbehrlich, da in den meisten Fällen die Verhandlungsschrift zum wesentlichen

Bestandteil des Bescheides erklärt wird; sie haben oftmals Anlaß zu unergiebigem Auseinandersetzungen in Rechtsmittelverfahren gegeben. Hingegen erscheint analog zur Bauordnung aus 1883 die Vorschreibung der Bestimmung des Niveaus im Baubewilligungsbescheid für den Fall notwendig, daß es im Bebauungsplan nicht festgelegt ist. Ebenso erscheint die Anführung der Verletzung von Bestimmungen der Baunebengesetze und des Widerspruches des Vorhabens mit der Widmung einer Landesstraßentrasse an deren Stelle erforderlich. (Zum Letzteren siehe auch Erläuterungen zu § 98 Abs.2). Eine Bedingung ist in § 15 Abs.1 vorgesehen; sonst kommen nur Auflagen in Betracht. Mit der Einführung der Bauplatzerklärung wird einem langjährigen Verlangen der Stadtbaudirektoren und Gemeindevertreterverbände Rechnung getragen.

Zu § 99 Abs.5:

Die Einfügung dieser Bestimmung hat sich als zweckmäßig erwiesen, weil sich manchmal ein Mißverhältnis zwischen der Werterhöhung einer Liegenschaft durch eine Bauführung und der Höhe der dadurch veranlaßten Grundabtretungs- oder Abgabenvorschreibung ergibt.

Zu § 100 Abs.5, § 103 Abs.1 und § 106 Abs.1:

An diesen Stellen ist die Streichung des § 94 zu berücksichtigen.

Zu § 110 Abs.2:

Die Beiziehung des Feuerwehrkommandanten oder eines zweckentsprechend qualifizierten Vertreters zur Endschau soll in erster Linie der Beratung der Amtsabordnung bei der Prüfung des Ausreichens der zur Vorsorge für die Brandbekämpfung getroffenen Maßnahmen, in zweiter Linie der Vorsorge für die

notwendige Ortskenntnis des Einsatzleiters in einem Brandfalle dienen. Als Rechtsgrundlage für Vorschläge für die Vorschreibung zusätzlicher Vorkehrungen für die Brandbekämpfung kommt bei konsensmäßiger Ausführung des Bauvorhabens nur § 24 Abs.4. NÖ FGG in Betracht. Im Falle der Feststellung brandschutztechnisch bedeutsamer Abweichungen vom bewilligten Projekt muß ein ergänzendes Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden, bei dem die Parteistellung der betroffenen Anrainer beachtet werden muß; eine Genehmigung derartiger Abweichungen im Rahmen der Benützungsbewilligung erscheint durch den Wortlaut des § 111 Abs.1 ausdrücklich ausgeschlossen. Für die Entscheidung über die Befolgung der Ladung und die Entschädigung gelten die Ausführungen zu § 99 Abs.1 und 2.

Zu § 111 Abs.2 und 3:

Die Einführung einer Teilbenützungsbewilligung erscheint nicht nur für Großbauvorhaben (z.B. für einzelne Trakte eines Gebäudekomplexes), sondern auch zur Beschleunigung der Wohnraumbeschaffung notwendig; fallweise wird sich hiebei die Notwendigkeit einstweiliger Auflagen ergeben; in diesen Fällen ist sie zu befristen.

Zu den §§ 112 und 113:

Die ergänzten Überschriften dieser Paragraphen drücken deren Inhalt besser aus.

Die Ergänzung des Inhaltes des § 112 Abs.1 durch die Anführung von Zuständen, welche den sparsamen Einsatz von Energie beeinträchtigen können, als Baugeschehen ist eine Konsequenz

der Ergänzung des § 27 Abs.1 und des § 52 und ein wesentlicher Teil der Ausführung der bei § 52 ausführlich erläuterten Vereinbarung zwischen Bund und Ländern über den sparsamen Einsatz von Energie.

Durch § 113 Abs.3 wird die Vorschreibung der Entfernung von vorschriftswidrig und nicht sanierbar hergestellten Gebäudeteilen ermöglicht, wobei in erster Linie an überdimensionierte Heizkessel gedacht ist.

Zu § 114 Abs.2 letzter Satz:

Die Angemessenheit der vom Beauftragten begehrten Vergütung und Schadloshaltung wird nach der Übereinstimmung mit dem allgemeinen Lohn- und Preisniveau zu beurteilen sein.

Zu § 115 Abs.1 Z.5, 6 und 7:

In Z.5 muß die Änderung des § 111 berücksichtigt werden; bei Z.6 wird die Definition der Bauordnungswidrigkeit eingefügt, welche bisher in § 2 unter Z.6 enthalten war; der Widerspruch zwischen dem Zustand eines Grundstückes und dem Flächenwidmungsplan wird weggelassen, weil daraus die Strafbarkeit der Unterlassung der sofortigen Bebauung allen gewidmeten Baulandes abgeleitet werden könnte. Mit Z.7 wird die Mißachtung der Vorschriften über die Benützung von Fahrzeugabstellanlagen (§ 87 Abs.4 und Bestimmungen der Garagenverordnung) mit Strafe bedroht.

Zu § 115 Abs.2 bis 5:

Die Verringerung des Rahmens für die Ersatzarreststrafe und die Streichung der Möglichkeit der Verhängung einer Primär-

arreststrafe erfolgt mit Rücksicht auf die Menschenrechtskonvention, daraus folgt wieder die Streichung der bisher mit einer Primärarreststrafe verbundenen Verfallsfolgen.

Zu § 116 Abs.4 1. Satz:

In dieser Bestimmung wird die Aufzählung der Anlaßfälle gestrichen.

Zu § 116 Abs.6 1.Satz und § 118 Abs.1:

Mit der Neufassung dieser Bestimmungen wird die Notwendigkeit ihrer Anpassung an Änderungen der darin zitierten Gesetze vermieden.

Zu § 117:

Mit dieser Änderung wird auf die Verlegung der Bestimmungen über die allgemeine Zulassung von Baustoffen, Bauteilen und Bauweisen vom VI. Abschnitt (§ 91) in § 28 Bedacht genommen. Der Vollzug der Bestimmungen über die behindertengerechte Gestaltung von Baulichkeiten gehört zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

Zu § 118 Abs.2:

Diese Änderung entspricht einer Empfehlung der Brandschutzkommission und soll die Verfahrenskonzentration fördern. Wenn sich in einer gewerbebehördlichen Betriebsanlagen-Genehmigungsverhandlung die Notwendigkeit der Einholung weiterer Gutachten ergibt, deren Inhalt auch für die Baubehörde bedeutsam sein kann, dann wird im Sinne dieser Bestimmungen die Gewerbebehörde zu ersuchen sein, die Verhandlung zu vertagen und das Parteigehör zum noch erforderlichen Gutachten nicht schriftlich durchzuführen.

Zu § 118 Abs.4 Z.2:

Die Ergänzung dieser Bestimmung ist zur Gewährleistung ihrer Wirksamkeit erforderlich.

Zu § 118 Abs.9 Z.4:

Durch die Ergänzung dieser Bestimmung um die Anführung der Vorschriften über den Lichteinfall auf die Hauptfenster soll deren Zugehörigkeit zu den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten klargestellt werden. Damit soll auch die Wahrung des Anspruchs auf den gesetzmäßigen Lichteinfall auf Hauptfenster in noch nicht bestehenden, aber gemäß allen einschlägigen Vorschriften noch zulässigen, Gebäuden ermöglicht werden.

Zu § 118 Abs.10:

Diese Bestimmung wird aus § 24 Abs.2 des NÖ Landesstraßengesetzes, dessen Neufassung in nächster Zeit angestrebt wird, hieher übertragen und auf das Ortsgebiet erstreckt. Ihre Neufassung soll auch eine genauere Einhaltung der Bestimmungen über die Straßenbreiten gewährleisten.

Zu § 120:

Die Befristung der Erlassung des Bebauungsplanes ist mit der Gemeindeautonomie schwer in Einklang zu bringen und wird daher gestrichen. Die Regelung der Erlassung eines vereinfachten Bebauungsplanes hat sich nicht bewährt und wird daher ebenfalls gestrichen; auf ihr oder § 5 der Bauordnung für Niederösterreich aus 1883 beruhende vereinfachte Bebauungspläne sollen aber bis zu ihrer Ablösung durch Bebauungspläne nach den §§ 3 bis 7 in Kraft bleiben und im Sinne des § 8 geändert werden dürfen.

Anstelle der Neuerlassung eines vereinfachten Bebauungsplanes wird die bescheidmäßige Festlegung der wesentlichsten Bebauungsregeln im Rahmen der Grundabteilungsbewilligung vorgesehen. Die Beiziehung der Anrainer und der Straßenverwaltung mit Parteistellung soll die Gesetzmäßigkeit solcher Festlegungen bestmöglich sichern. Diese Regelung erscheint zweckmäßiger als die in anderen Bundesländern eingeführte Regelung der Bebauung im Rahmen der Bauplatzerklärung ohne Parteistellung der Anrainer, weil der Verwaltungsgerichtshof die Anfechtung der im Rahmen der Bauplatzerklärung getroffenen Regelung der Bebauung durch die Anrainer im Rahmen der Anfechtung der oftmals viel späteren Baubewilligung zuläßt, was für den Bauwerber erhebliche Unsicherheit bedeutet. Andererseits soll der Adressat einer bescheidmäßigen Regelung der Bebauung aber auch nicht besser gestellt werden als der Eigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Vertrauen auf die Beständigkeit der Festlegungen im Rahmen des Bebauungsplanes erscheint durch die §§ 8 und 19 ausreichend abgesichert. Als Rechtsform der Änderung der bescheidmäßigen Festlegung der Bebauung kommt primär die Verordnung, mit der der Bebauungsplan erlassen wird, im Falle der Antragstellung des Eigentümers des betroffenen Grundstückes aber auch ein Bescheid gemäß § 68 Abs.2 AVG 1950 in Betracht. Die Anrainer und die Straßenverwaltung haben im ersteren Falle das Recht auf Stellungnahme zum Entwurf während dessen Auflegung, im letzteren Falle Parteistellung wie bei der erstmaligen Festlegung anlässlich der Grundabteilung. In beiden Fällen ist ein Änderungsanlaß im Sinne des § 8 Abs.1 Voraussetzung der Gesetzmäßigkeit der Abweichung von der erstmaligen Festlegung.

Die Neufassung der folgenden Bestimmungen trägt dieser Neueinführung Rechnung. Die Bestimmung in Abs.7 Z.1 der bisherigen Fassung wird - wie schon erwähnt - durch § 11 Abs.3 Z.4 ersetzt.

Zu § 120 Abs.6:

Diese Bestimmung ist vor allem für großvolumige Bauvorhaben gedacht, deren Finanzierung und Ausführung sich über viele Jahre erstreckt.

Zu Artikel II dieses Gesetzentwurfes wird ausgeführt:

Es werden wohl einige Monate für die Einführung der Gemeindefunktionäre und -bediensteten in diese umfangreiche Neuregelung notwendig sein, abgesehen davon soll sie aber möglichst bald in Kraft gesetzt werden.

Zur ersten Fassung dieses Gesetzentwurfes haben Stellung genommen:

Das Bundeskanzleramt - Verfassungsdienst, die Bundesministerien für Bauten und Technik, Justiz und Landesverteidigung, die Ingenieurkammer, die Notariatskammer und die Rechtsanwaltskammer für Wien, NÖ und Bgld., die Kammer der Arbeiter und Angestellten für NÖ, die Kammer der Gewerblichen Wirtschaft für NÖ und die NÖ Landeslandwirtschaftskammer, die beiden Niederösterreichischen Gemeindevertreterverbände, die Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute Niederösterreichs, der NÖ Landesfeuerwehrverband, die Landesstelle für Brandverhütung, der Landesverband NÖ des Österreichischen Verbands der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen, der Österreichische Verband der Siedler und Eigenheimbesitzer, der Verband der Querschnittsgelähmten Österreichs, die Generaldirektionen der NEWAG und der NIOGAS sowie die Baudirektion,

die Gruppen GR, GS und GB/3 und die Abteilungen I/2, I/7, I/8, II/3, VI/4, VI/9, VII/3 und B/7 des Amtes der Landesregierung.

Soweit als mit den Zielsetzungen der angestrebten Änderung der NÖ Bauordnung vereinbar wurde den Stellungnahmen Rechnung getragen, in den anderen Fällen wurde die Begründung der Ablehnung in die Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen eingearbeitet (soferne es sich nicht um Anregungen zusätzlicher Änderungen handelt, deren Berücksichtigung den Umfang dieses Gesetzentwurfs noch wesentlich erweitert und seine Fertigstellung noch erheblich verzögert hätte, wie z.B. die Ergänzung des § 1, womit eine Vielzahl von Kompetenzproblemen gelöst werden müßte).

Kopien der Stellungnahmen des Bundeskanzleramtes und des Bundesministeriums für Bauten und Technik (einschließlich jener der Bundesministerien für Justiz und Landesverteidigung) sind angeschlossen. Ihr Inhalt ist durch Verbesserungen des Gesetzentwurfs und der Erläuterungen hiezu weitgehend überholt. Die Angabe der betroffenen Stellen wurde den späteren Änderungen entsprechend berichtigt, die Unmöglichkeit der Berichtigung wegen des Umfanges oder der Art der späteren Änderung wurde jeweils durch eine Wellenlinie ersichtlich gemacht.

Eine erstmals verbesserte Fassung dieses Gesetzentwurfs wurde im Rahmen einer Enquete der NÖ Kommunalakademie mit Gemeindevertretern beraten. Die Anregungen der Brandschutzkommission, der Entwurf der Vereinbarung zwischen Bund und Ländern über die Einsparung von Energie und die Resolution, Zl.LT 12/19, betreffend Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege

des Lebensraumes der Bevölkerung, sind nach Abschluß des Begutachtungsverfahrens eingelangt. Ihnen zu entsprechen, erscheint so dringend, daß von einer neuerlichen Versendung der in ihrem Sinne verbesserten bzw. neueingefügten Stellen des Gesetzesentwurfs zur neuerlichen Begutachtung Abstand genommen wurde.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich nunmehr, den

Antrag

zu stellen.

Der Hohe Landtag wolle diesen Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 1976 der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

NÖ Landesregierung

Czettel

Landeshauptmannstellvertreter

Frustale