

7. November 1995

Betrifft
Nö Bauordnung 1996, Motivenbericht

Hoher Landtag!

Zum beiliegenden Gesetzesentwurf wird berichtet:

Landtag von Niederösterreich Landtagsdirektion Eing.: - 8. NOV. 1995 Ltg. <u>400/B-23</u> <u>B-</u> Aussch.
--

A) Allgemeiner Teil

1. Grundlagen, Ziele und Schwerpunkte:

Im Sinne der Resolution vom 16. März 1995, Ltg.-268/A-1/24-1994, wurde der beiliegende Entwurf einer Neufassung der Nö Bauordnung ausgearbeitet. Dabei wurde berücksichtigt, daß laut dem Beschluß vom 4. März 1993, Ltg.-368/B-23-1993, die technischen Detailbestimmungen in eine Nö Bautechnik-Verordnung verlegt werden sollen und daß im Sinne der Resolution vom 4. November 1993, Ltg.-42/A-1/2-1993, die bisher in der Nö Bauordnung 1976 geregelte Verpflichtung zur Einleitung von Abwässern in öffentliche Kanäle in einem "Nö Abwasserentsorgungsgesetz 1995" geregelt werden soll (wofür bereits am 13. Juni 1995 ein Entwurf vorgelegt wurde).

Weiters sollen durch die Neufassung der Regelung der Beheizung von Bauwerken die nach der B-VG-Novelle 1988 noch zum Landesrecht gehörigen Bestimmungen des Nö Luftreinhaltegesetzes, LGB1.8100-1, ersetzt und die am 15. Dezember 1994 genehmigte

Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über Schutzmaßnahmen betreffend Kleinf Feuerungen, LGB1. 8200-8, sowie die

Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften

- o über die Leistung von Wärmeerzeugern zur Raumheizung und Warmwasserbereitung in neuen oder bestehenden nichtindustriellen Gebäuden sowie die Isolierung des Verteilungsnetzes für Wärme und Warmwasser in nichtindustriellen Neubauten,
- o zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten für Gasverbrauchseinrichtungen sowie
- o über die Wirkungsgrade von mit flüssigen- oder gasförmigen Brennstoffen beschickten Warmwasserheizkesseln (genaue Zitate enthält § 58) umgesetzt werden.

Damit und mit der Umsetzung der Art. 2 bis 4, 10 und 11 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über die Einsparung von Energie, LGB1. 8207, in der Regelung der

allgemeinen Ausführung der Bauwerke bzw. der wesentlichen Anforderungen an Bauwerke und Bauteile (§ 43) soll ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der im "Klimabündnis zum Erhalt der Erdatmosphäre" vorgesehenen Reduzierung der CO₂ Emissionen geleistet werden. Schließlich entspricht die Vorlage dieses Gesetzesentwurfs so wenige Monate nach der eingangs zitierten Resolution auch noch der Resolution vom 18. Mai 1995 zum 12. und 13. Bericht der Völkswirtschaft, Ltg.-305/B-17.

Den einzelnen Punkten der eingangs angeführten Resolution wird entsprochen wie folgt:

- a) Der Inhalt der NÖ Bauordnung 1976 wurde, soweit er nicht ab 1. Jänner 1996 durch eine NÖ Bautechnik-Verordnung abgelöst werden soll, völlig überarbeitet, sprachlich vereinfacht und neu gegliedert; die Bestimmungen über den Bebauungsplan wurden dabei wunschgemäß an das Ende des Gesetzesentwurfs gerückt (§§ 68 bis 76). Im Sinne der Vereinfachung wurden Wiederholungen von Bestimmungen anderer Gesetze vermieden und Hinweise auf solche möglichst selten und kurz vorgesehen (kein Lehrbuchcharakter des Gesetzes).
- b) § 15 (Anzeigepflichtige Vorhaben) und § 17 (Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben) enthalten eine umfassende Auflistung jener Vorhaben, die künftig (größtenteils abweichend von der NÖ Bauordnung 1976) keiner Bewilligung der Baubehörde bedürfen sollen; auch die Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauand soll künftig keiner Bewilligung der Baubehörde mehr bedürfen, sondern dieser nur mehr anzuzeigen sein.
- c) Eine Bauanzeige wird für die in § 15 angeführten - bisher bewilligungspflichtigen - Vorhaben verpflichtend und in § 16 (ähnlich § 94 der NÖ Bauordnung 1976) als Möglichkeit zur Klarstellung der Notwendigkeit einer Baubewilligung vorgesehen; die in denselben Paragraphen vorgesehene Erledigung der Bauanzeige soll eine in Niederösterreich bewährte Tradition fortsetzen und erscheint wesentlich einfacher als die in der Bayerischen Bauordnung seit 1994 vorgesehene Genehmigungsfreistellung.

Die Notwendigkeit der behördlichen Endbeschau und der Bewilligung der Benützung aller neuen oder wesentlich geänderten Bauwerke soll durch eine strengere Regelung der Heranziehung

eines Bauführers (bisher Bauleiters) ersetzt werden; die Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens ohne Bauführer soll einzustellen sein.

- d) § 6 enthält eine taxative Aufzählung der Nachbarrechte in baubehördlichen Verfahren nach Kriterien; die einzelnen Bestimmungen, mit denen diese Rechte begründet werden oder aus denen sie abzuleiten sind, können nicht in der Bauordnung angeführt werden, weil sie zum Großteil in Baunebengesetzen und Verordnungen enthalten sind oder sein werden. Die Baunebengesetze (insbesondere die NÖ Mineralölordnung) werden aber sobald als möglich - auch wieder unter dem Gesichtspunkt der Deregulierung - an die Neufassung der NÖ Bauordnung anzupassen sein. Auch die Bautechnik-Verordnung und die anderen Durchführungsverordnungen zur NÖ Bauordnung sowie zu den Baunebengesetzen werden sobald als möglich an die Neufassung der ersteren anzupassen sein, einige davon auch wieder unter dem Gesichtspunkt der Deregulierung. Weiters werden die Durchführungsverordnungen künftig laufend an Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften sowie europäisch harmonisierte Normen anzupassen sein. Eine solche Aufzählung müßte also laufend in kurzen Abständen geändert werden.
- e) Eine Beschleunigung der Bauverfahren wird angestrebt durch:
1. den Ersatz der bescheidmäßigen Bewilligung der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland durch die Anbringung eines Vermerks der Kenntnisnahme (Stempelaufdruck) durch die Baubehörde auf dem Teilungsplan, auf dem der Vermessungsbefugte die Erfüllung der häufigsten gesetzlichen Voraussetzungen beurkunden muß, sodaß die Baubehörde diese nur mehr stichprobenweise prüfen muß, die Abstandnahme von der Vorschrift eines Augenscheins eines Bausachverständigen für bestimmte Fälle und die Verpflichtung der Baubehörden zur Erledigung solcher Anzeigen binnen 8 Wochen,
 2. die Verpflichtung der Baubehörden zur Erledigung aller Bauanzeigen binnen längstens 8 Wochen (unter der Voraussetzung, des Ausreichens ihrer Beilagen) und
 3. die schon unter lit.c angeführte Vereinfachung der Überprüfung der bewilligungsgemäßen Ausführung der Bauvorhaben.
- Eine Verkürzung der im § 73 des Allgemeinen Verwaltungsverfah-

rensgesetzes 1991 mit 6 Monaten bestimmten Frist für die Entscheidung über Berufungen in baubehördlichen Verfahren wäre nicht zielführend, weil eine Säumnisbeschwerde in solchen Fällen nur an den Verwaltungsgerichtshof gerichtet werden kann und § 27 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 (BGBl. Nr. 10 in der Fassung BGBl. Nr. 330/1990) diese Säumnisbeschwerde erst nach 6 Monaten ab der Einbringung der Berufung zuläßt. Die Heranziehung von nichtamtlichen Sachverständigen zur Beschleunigung von Verwaltungsverfahren (auf Ersuchen und Kosten des jeweiligen Antragstellers, in Bauverfahren also in der Regel des Bauwerbers) sieht seit 1. Juli 1995 § 52 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 471/1995 vor.

- f) Ausnahmen von Vorschriften dieses Gesetzes, die bei Änderungen im Altbestand zur Anwendung gelangen können, sehen § 50 Abs. 3, § 53 Abs. 8, § 70 Abs. 8 und § 71 Abs. 8 vor.

Ausnahmen von bautechnischen Bestimmungen werden in der NÖ Bautechnik-Verordnung vorgesehen.

- g) und h) Ein Belichtungs- und Besonnungsprofil zur Sicherung der bauhygienisch notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen und der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie ergibt sich nach dem heutigen Stand des Wissens am besten aus der Regelung der Bebauungsweise und der Bebauungshöhe. Daher wird im Sinne dieser Resolutionspunkte in § 69 als Mindestinhalt des Bebauungsplanes die Festlegung von Straßenfluchtlinien, der Bebauungsweise und der Bebauungshöhe vorgesehen. Ansonsten wird die Regelung des Bebauungsplanes vorerst nicht verändert; eine grundlegende Überarbeitung dieser Regelung wird im Zusammenhang mit ihrer Übertragung in das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 vorgesehen (vom Inhalt und Rechtscharakter eines Strukturplanes bestehen derzeit sehr unterschiedliche Auffassungen).

- i) und j) Dieser Gesetzesentwurf enthält nur grundsätzliche Bestimmungen über die Brauchbarkeit von Baustoffen und den Brandschutz. Detailbestimmungen hierüber werden in der NÖ Bautechnik-Verordnung vorgesehen.

Weitere Schwerpunkte dieses Entwurfs der Neufassung der Nö Bauordnung sind:

- o die Gliederung in die Teile "Baurecht", "Bautechnik", "Bebauungsplan" und "Übergangs- und Schlußbestimmungen".
- o eine ausreichende gesetzliche Grundlage für Durchführungsverordnungen (die auf lange Sicht nach und nach durch europäisch harmonisierte Normen und europäische technische Zulassungen ersetzt werden sollen),
- o die Einschränkung des Geltungsbereichs der Bauordnung um Geltungsbereiche anderer Gesetze mit ähnlichen Zielsetzungen für Bauwerke ohne Gebäudecharakter (Abbau von Parallelverfahren),
- o der Ausbau der Regelung der Erteilung oder Versagung der Baubewilligung ohne Bauverhandlung,
- o die Zusammenfassung der Abgabenvorschriften,
- o die Übertragung der Strafkompetenz an die Bezirksverwaltungsbehörde und
- o die Vorsorge für einen möglichst einfachen Vollzug der Bauordnung auch in Baulandbereichen, für die bisher noch kein Bebauungsplan erlassen wurde.

In diesem Gesetzesentwurf wurden die Ergebnisse der Erörterung der vorgenannten Resolutionspunkte und von Anliegen der bisher in baurechtlichen Belangen am meisten engagierten Interessenvertretungen und Dienststellen sowie des angeschlossenen Begutachtungsverfahrens soweit berücksichtigt, als sie mit den Zielsetzungen in den vorgenannten Resolutionspunkten in Einklang zu bringen sind.

2. Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers für das Baurecht ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG.

3. Verhältnis zu anderen landesrechtlichen Vorschriften:

Die Neufassung der Regelung der Beheizung von Bauwerken in der Nö Bauordnung soll nicht nur deren bisherige Fassung, sondern auch die seit der B-VG Novelle 1988 noch zum Landesrecht gehörige Regelung der Feuerungsanlagen für die Beheizung von Bauwerken und für die Warmwasserbereitung im Nö Luftreinhaltegesetz ersetzen, daher wird die letztere gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der

Neufassung der NÖ Bauordnung außer Kraft zu setzen sein; hierfür wird (von der Abteilung R/4) ein gesonderter Gesetzesentwurf ausgearbeitet.

Weiters wird gleichzeitig mit der Neufassung der NÖ Bauordnung eine Neufassung der NÖ Heizungsverordnung, LGB1. 8200/4-0 (aufgrund des § 58 der ersteren) in Kraft zu setzen sein, welche auch den noch aktuellen Inhalt der Verordnung über die periodische Überprüfung von Feuerungsanlagen, LGB1. 8100/1 umfassen soll; die letztere wird zugleich außer Kraft zu setzen sein.

Ferner werden an die Neufassung der NÖ Bauordnung die übrigen Durchführungsverordnungen zur NÖ Bauordnung 1976 sowie

- o das NÖ Kleingartengesetz, LGB1. 8210-3,
 - o das NÖ Kinderspielplatzgesetz, LGB1. 8215-0,
 - o die NÖ Mineralölordnung, LGB1. 8270-0,
 - o das NÖ Landesstraßengesetz, LGB1. 8500-3 und
 - o die NÖ Verwaltungsabgabenverordnung, LGB1. 3800/2-1
- anzupassen sein.

Schließlich wird angeregt, bei der schon anhängigen Änderung des NÖ Kanalgesetzes zu einem NÖ Abwasserentsorgungsgesetz (im neugefaßten § 18) zu beachten, daß künftig Hauskanäle anzeigepflichtig und Anschlußkanäle weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig sein sollen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Als finanzielle Auswirkungen der Neufassung der NÖ Bauordnung sind zu erwarten:

- o ein Rückgang der Anzahl der Bewilligungs- und Rechtsmittelverfahren bei den Baubehörden, damit auch der Vorstellungsverfahren bei der Gemeindeaufsichtsbehörde sowie der Wegfall aller Endbeschauen und Benützungsbewilligungsbescheide, somit beträchtliche Arbeits- und Kostenersparnisse bei den Gemeinden und beim Land,
- o ein Rückgang des Ertrages der Verwaltungsabgabe für die Baubewilligung und der Entfall des Ertrages der Verwaltungsabgabe für die Benützungsbewilligung bei den Gemeinden und - in minimalem Ausmaß - auch beim Land,
- o der Entfall der Strafgeleinnahmen bei den Gemeinden,
- o eine Zunahme der Strafverfahren bei den Bezirksverwaltungsbehörden, damit Mehrkosten aber auch zusätzliche Strafgeleinnahmen

beim Land und
o bei den Bürgern einerseits die Verringerung der Verfahrenskosten und andererseits Mehrkosten für den Bauführer (je nach dem konkreten Aufgabenumfang).

Die Höhe dieser finanziellen Auswirkungen kann mangels statistischer Unterlagen nicht angegeben werden.

5. Stillhaltefrist:

Gemäß der Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 28. März 1983 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, 83/189/EWG, in der Fassung der Richtlinien 88/182/EWG und 94/10/EG, mußte dieser Gesetzesentwurf der Kommission der Europäischen Gemeinschaften (im Wege des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten) notifiziert werden. Er ist bei der Kommission am 19. September 1995 eingelangt. Demnach darf dieser Gesetzesentwurf laut der letztgenannten Richtlinie grundsätzlich ab 20. Dezember 1995 in Kraft gesetzt werden. Sollte jedoch vorher eine Äußerung der Kommission oder eines Mitgliedstaates der Europäischen Union einlangen, aus der sich laut der letztgenannten Richtlinie etwas anderes ergibt, dann würde die Landesregierung dies sofort berichten.

B) Besonderer Teil

Zu den einzelnen Paragraphen des beiliegenden Gesetzesentwurfs wird ausgeführt:

I. Zum baurechtlichen Teil:

Zu § 1 (bisher § 1 NÖ Bauordnung 1976, LGB1. 8200-13):

Der Geltungsbereich der NÖ Bauordnung soll präziser als bisher abgegrenzt und um die Regelung von Bauwerken eingeschränkt werden, deren Regelung in anderen Gesetzen auch Regelungskriterien der NÖ Bauordnung umfaßt und die auch von anderen als den Baubehörden be- willigt und überwacht werden. Damit sollen Parallelverfahren mit gleichartigen Zielsetzungen vermieden werden.

Der Anregung der Wirtschaftskammer Niederösterreich, sämtliche Bauwerke und Anlagen, deren Errichtung im NÖ Gassicherheitsgesetz geregelt ist, vom Geltungsbereich der NÖ Bauordnung auszunehmen, kann nicht Rechnung getragen werden, weil darunter auch alle mit Erd- und Flüssiggas beschickten Feuerstätten gefallen wären, deren Regelung im Zusammenhang mit der Regelung anderer Feuerstätten (in den §§ 57-61) die Umsetzung der auf Seite 1 angeführten Richtlinien der EG und der Vereinbarung nach Art. 15a B-VG über Kleinf Feuerungen erfordert.

Zu § 2 (bisher § 116):

Die Regelung der Zuständigkeit soll leichter verständlich formuliert, inhaltlich aber nur durch die Übertragung der Strafverfahren in erster Instanz an die Bezirksverwaltungsbehörden geändert werden. (Deren Zuständigkeit ergibt sich aus § 26 Abs. 1 des Verwaltungsstrafgesetzes 1991, BGB1. Nr. 52). Diese wird zwar eine nicht abschätzbare Steigerung des Personal- und Sachaufwandes des Landes verursachen, läßt jedoch einen wesentlich effektiveren Vollzug der in § 37 vorgesehenen Strafbestimmungen erwarten. Im Begutachtungsverfahren wurde diese Kompetenzänderung von der Volksanwaltschaft und mehreren gesetzlichen Interessenvertretungen begrüßt.

Die Regelung der Zuständigkeit für ein Bauwerk, das zum Teil auf dem Gebiet einer Stätutarstadt, zum anderen Teil auf dem Gebiet

einer anderen Gemeinde errichtet, geändert, saniert oder abgebrochen werden soll, enthält der 2. Satz des Abs. 2.

Die primäre Zuständigkeit der Landesregierung für die Entscheidung über Vorstellungen sieht § 86 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973 vor.

Zu § 3:

Die Abgrenzung des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde beim Vollzug dieses Gesetzes soll nur leichter verständlich als § 117 der NÖ Bauordnung 1976 formuliert werden. Die Änderung der Zuständigkeit für Strafverfahren macht deren Anführung als Ausnahmen entbehrlich.

Daß die Erfüllung von Aufgaben der Bezirksverwaltungsbehörden durch Statutarstädte nicht in deren eigenen Wirkungsbereich fällt, wird als selbstverständlich angenommen.

Zu § 4 :

Die Definitionen sollen zum Großteil aus § 2 der NÖ Bauordnung 1976 übernommen werden.

Begriffe, die nur in wenigen Paragraphen vorkommen, sollen jeweils in dem definiert werden, in dessen Überschrift sie vorkommen (z.B. Bauplatz in § 11 Abs. 1) oder in dem der Schwerpunkt ihrer Verwendung liegt (z.B. Wärmeerzeuger in § 59), in den anderen soll auf die Fundstelle hingewiesen werden.

Zu Z. 2:

Meist verlaufen Baufluchtlinien innerhalb von Bauplätzen. Wenn einzelne Grundstücke in Ortsgebieten als Grünland mit der Nutzungsart Gärtnerei, Kleingärten, Sportstätte oder Campingplatz gewidmet sind, verlaufen sie auch durch diese (meist als vordere im gleichen Abstand von der Straßenfluchtlinie/Straßengrundgrenze wie anschließend im Bauland). Ganz selten, z.B. zur Planung von Autobahn-Raststätten, werden sie sogar auf Verkehrsflächen festgelegt. Die Rechtsgrundlage hierfür enthält § 69 Abs. 3.

Zu Z. 5:

Der Bauwuch kann textlich - in § 50 Abs. 1, davon abweichend nach § 70 Abs. 7 im Bebauungsplan - oder nach § 70 Abs. 5 durch Baufluchtlinien festgelegt sein.

Zu Z. 6:

Die Definitionen des Gebäudes und des Nebengebäudes sollen übersichtlich dargestellt und den Erfordernissen der Praxis entsprechend ergänzt werden. In der Bautechnik-Verordnung soll erlaubt werden, daß ein angebautes Nebengebäude (z.B. Kleingarage) mit dem Hauptgebäude gemeinsame Bauteile (Wand, Türe, Dachteil) haben darf.

Zu Z. 8:

Der Begriff "Grundrißfläche" soll den in der NÖ Bauordnung 1976 mehrfach mit verschiedenen Inhalten (für ein Gebäude oder für alle Bauwerke auf einem Grundstück) verwendeten Begriff "bebaute Fläche" ersetzen; er entspricht inhaltlich dem Begriff "Bruttogrundrißfläche" in der ÖNORM B 1800 (4.1.1).

Zu § 5 (bisher § 118 Abs. 2 und 3):

Die Geltung des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in baubehördlichen Verfahren, des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 bei der Bestrafung der in § 37 angeführten Verwaltungsübertretungen und der NÖ Abgabenordnung 1977 bei der Vorschreibung der in den §§ 38 bis 41 vorgesehenen Abgaben sowie bei der Behebung oder Änderung ihrer Vorschreibung nach § 42 gilt als schon allgemein bekannt und wird daher der Kürze halber im Entwurf der Neufassung der NÖ Bauordnung nicht mehr angeführt.

Zu Abs. 1:

Die dingliche Wirkung der baurechtlichen Bescheide erfordert deren schriftliche Erlassung. Das war für die Baubewilligung schon in § 26 der Bauordnung für Niederösterreich aus 1883 vorgesehen und ergab sich für die anderen schon seit Jahrzehnten aus der Rechtsprechung der Höchstgerichte; seit 1970 schrieb dies § 118 Abs. 3 vor.

Zu Abs. 2:

Einer Mehrheit von Eigentümern eines Gebäudes, insbesondere Wohnungseigentümern, soll die Baubehörde die Bestellung eines Zustellbevollmächtigten auftragen können.

Zu Abs. 3:

Die Befristung der Erteilung oder Versagung der Baubewilligung soll aus der NÖ Bauordnung 1976 übernommen werden.

Die Aufhebung der Bewilligungspflicht für viele Vorhaben und die

zusätzlich vorgesehenen Vereinfachungen des Verfahrens sollen die baldige Aufarbeitung von Rückständen und die Einhaltung der in diesem Gesetzesentwurf vorgesehenen Erledigungsfristen erleichtern.

Auf die Ausführungen zu lit. c der Resolution vom 16. März 1995 im Allgemeinen Teil wird hingewiesen.

Zu § 6 (bisher § 118 Abs. 8 und 9):

Die Regelung der Nachbarrechte soll im Rahmen der Neufassung der Nö Bauordnung in einem eigenen Paragraphen erfolgen und exakter formuliert werden.

Dabei soll auch die Novelle LGB1. 8200-12 berücksichtigt werden (Abs. 3).

Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht in Abs. 1 Z. 3 angeführt sind, auf denen aber voraussichtlich Auswirkungen eines geplanten Bauwerks auf die in § 48 Abs. 1 Z. 2 angeführten Arten wahrnehmbar sein werden, sollen an Baubewilligungsverfahren künftiy nicht mehr als Parteien, sondern als Beteiligte teilnehmen dürfen. Beteiligte haben nach den §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrens 1991 sowie der Lehre und Rechtsprechung einen Anspruch auf die

- o Ladung zu einer Verhandlung, wenn sie der Behörde schon vorher als vom Gegenstand berührt (oft Beschwerdeführer) bekannt sind,
- o Einsicht in Pläne und andere Behelfe (Antragsbeilagen),
- o Mitwirkung an der Feststellung des Sachverhalts (Tatsachenvorbringen; schriftlich vor oder mündlich in der Verhandlung),
- o Äußerung zum Ergebnis amtlicher Erhebungen (vor der Verhandlung auch schriftlich),
- o Anwesenheit bei der Verlesung der Verhandlungsschrift.

Anträge dürfen sie nicht stellen, sie haben auch keinen Anspruch auf eine Entscheidung über ihr Vorbringen und auf die Zustellung eines Bescheides, somit auch nicht auf ein Rechtsmittel.

Wegen Immissionen, die durch bereits bewilligte oder nur anzeigepflichtige Bauwerke oder deren Benützung verursacht werden, sollen Eigentümer der nicht in Abs. 1 Z. 3 angeführten Grundstücke den Zivilrechtsweg beschreiten.

Nach § 11 Abs. 1 des Nö Umweltschutzgesetzes, LGB1. 8050-3, hat die Umweltanwaltschaft Parteistellung in Verfahren über Vorhaben,

die eine erhebliche und dauernde Schädigung der Umwelt über den Bereich der Gemeinde hinaus zur Folge haben können.

Im Sinne der Rechtsprechung sollen die Eigentümer von "Superädifikationen" (Bauwerken auf Fremdgrund), Gebäuden auf "Baurechtsgründen" sowie baulichen Anlagen unter Fremdgrund (z.B. Kellerröhren oder Kanäle) den Grundeigentümern gleichgestellt werden; nach der Bauverhandlung allerdings nur, wenn sie Einwendungen gegen das Vorhaben vorgebracht haben. Die Parteistellung dieser Bauwerkseigentümer kommt auch bei Bauvorhaben oder baupolizeilichen Maßnahmen auf dem Grundstück in Betracht, auf oder unter dessen Oberfläche sich ihre Bauwerke befinden, jedoch nur soweit sie von deren Auswirkungen betroffen werden können. Darauf wird besonders bei Bauvorhaben in Kleingartenanlagen und Badehüttensiedlungen zu achten sein.

Der Rechtsanspruch eines oder mehrerer Nachbarn auf die (Erhaltung der) Standfestigkeit eines Bauwerks kann auch bei Grabungen (besonders im Bereich der geschlossenen Bebauungsweise und auf einem Hang), aber auch durch die Aufweichung des Bodens (besonders in Kellergassen) verletzt werden, der Rechtsanspruch auf die (Erhaltung der) Trockenheit (der Fundamente) eines Bauwerks besonders bei der Versickerung von Niederschlagswässern oder der Vernachlässigung der Instandhaltung eines Kanals.

Im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 begründen die Bestimmungen des § 16 über die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den verschiedenen Nutzungsarten des Baulandes Nachbarrechte.

Die NÖ Aufzugsordnung 1995 bzw. die mit der Aufzugs-Durchführungsverordnung 1995 umgesetzten Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften und die NÖ Mineralölordnung enthalten Bestimmungen über den Brand- und Immissionsschutz.

Auf die Ausführungen auf Seite 3 unter lit.d wird verwiesen.

Der Schutz von Betrieben gegen das Heranrücken der Wohnbebauung ist Aufgabe der örtlichen Raumordnung (Festlegung von "Pufferzonen").

Zu § 7:

Die Regelung der Verpflichtungen gegenüber Nachbarn soll mit den folgenden Änderungen aus § 25 NÖ Bauordnung 1976 übernommen werden:

Die Verpflichtung der Nachbarn zur Duldung der vorübergehenden Benutzung ihrer Grundstücke zur Planung und Ausführung von Bauvorhaben soll auf den Luftraum über ihren Grundstücken (Schwenkbereich von Drehkränen) ausgedehnt werden.

Die zur Wiederherstellung ausreichender Zugverhältnisse nach der Errichtung oder Aufstockung des Nachbargebäudes notwendige Verlängerung eines Schornsteines soll Aufgabe seines Eigentümers werden (dieser soll die Planung und Ausführung dieser Baumaßnahme veranlassen und den hierfür geeignetsten Zeitraum bestimmen). Der Nachbar soll die Emporführung und Verankerung des Schornsteins an seinem nun höheren Gebäude zu dulden und deren Kosten zu tragen haben. Wenn neben einem höheren Gebäude später ein niedrigeres errichtet wird, dann soll der Eigentümer des höheren wohl auch zur Duldung der Emporführung und Verankerung des Schornsteines des niedrigeren an dem seinen verpflichtet werden, hierfür jedoch zu entschädigen sein.

Die Bezeichnung des Rauchfangs als Schornstein erscheint mit Rücksicht auf die europäisch harmonisierte Normung notwendig, der Rauchfangkehrer soll aber seinen traditionellen Namen behalten. Da im Interesse der Belebung des Ortsbildes die Vorschriften entfallen sollen, welche die Vermeidung von sichtbaren Brandwänden bezweckten, und da der Anbau von Gebäuden mit niedrigeren und anders geformten Dächern an höhere sowie Streitigkeiten über die Vernässung der höheren im Anschlußbereich immer häufiger geworden sind, erscheint es notwendig, die Eigentümer der höheren Gebäude zur Duldung der Anbringung von Abdichtungseinrichtungen an diesen zu verpflichten.

Weiters sollen die Miteigentümer gemeinsamer Brandwände verpflichtet werden, ohne Entschädigung - praktisch unwahrscheinlicher - vermögensrechtlicher Nachteile den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in diese Brandwände und deren Weiterbestand im Falle des Umbaus oder Abbruchs dieser Gebäude zu dulden; durch solche Einbauten soll aber die Schallschutzwirkung der gemeinsamen Brandwände nicht verringert werden dürfen. Wenn im Falle des Abbruchs eines der beiden Nachbargebäude die bisher gemeinsame Brandwand bestehen bleiben muß, dann kommt eine Grenzverlegung nach § 13 in Betracht.

In den Beratungen mit den Interessenvertretungen wurden zusätzliche Verpflichtungen vorgeschlagen, jedoch mehrheitlich abgelehnt.

Zu § 8:

Die Regelung des Verfahrens zur Festsetzung einer Entschädigung soll inhaltlich unverändert aus § 3 Abs. 6, § 13 Abs. 4 und § 25 Abs. 6 der Nö. Bauordnung 1976 übernommen, jedoch an dieser Stelle zusammengefaßt werden.

Zu § 9 (bisher § 119):

Die dingliche Wirkung von baurechtlichen Bescheiden ist Tradition seit dem vorigen Jahrhundert. Sie wurde in den letzten Jahrzehnten auf Abgabenvorschreibungen aufgrund baurechtlicher Bestimmungen ausgedehnt. Sie kommt nur bei Strafsachen und beim Verbot des Inverkehrbringens von Bauprodukten und Heizkesseln nicht in Betracht.

Zu § 10 (bisher §§ 10 und 11):

Der Aufforderung zur Einschränkung der Notwendigkeit baubehördlicher Bewilligungen und dem Trend zur Verwaltungsvereinfachung entsprechend wird anstelle der Bewilligung jeder Veränderung von Grundstücksgrenzen im Bauland vorgesehen, daß der Baubehörde die geplante Veränderung nur mehr zur Kenntnis gebracht werden und diese die Kennntnisnahme durch einen Vermerk auf dem Teilungsplan zum Ausdruck bringen muß, der dem Grundbuchsgericht vorzulegen ist. Der Vermerk muß den in § 18 Abs. 4 AVG festgelegten Anforderungen an eine baubehördliche Erledigung entsprechen. Im Sinne der Rechtsprechung der Höchstgerichte ist dieser Vermerk ein - sehr vereinfachter - Bescheid (vergleichbar mit einem Sichtvermerk in einem Reisepaß).

Weiters soll die Beurkundung des Planverfassers, daß die in Abs. 4 Z. 1 bis 3 angeführten Voraussetzungen der Zulässigkeit erfüllt sind, der Baubehörde die Überprüfung wesentlich erleichtern; der Ziviltechniker ist ja zur Unterstützung der Behörde und der Beamte zur Erfüllung seiner dienstlichen Aufgaben mit besonderer Sorgfalt verpflichtet. Die Überprüfung der Zulässigkeit der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland soll künftig auf Zweifelsfälle und auf bebaute Grundstücke beschränkt werden. Auf

die Voraussetzungen der Zulässigkeit der Teilung bebauter Grundstücke erstreckt sich die Beurkundungsbefugnis des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen nicht, hierzu wird in der Regel die Heranziehung eines Bausachverständigen notwendig sein.

Im Fall eines Verstoßes der geplanten Grenzänderung gegen eine einschlägige Gesetzes- oder Verordnungsbestimmung soll die Baubehörde dem Einschreiter die Kenntnisnahme mit Bescheid zu versagen haben, wie sie bisher deren Bewilligung zu versagen hatte.

Als Frist für die Erledigung der Anzeige der Veränderung von Grundstücksgrenzen im Bauland werden analog zu der für die Erledigung einer Bauanzeige 8 Wochen vorgesehen.

Da dem Vermerk der Kenntnisnahme der Rechtscharakter eines Bescheides zukommt und die allfällige Versagung der Kenntnisnahme in Bescheidform erfolgen muß, kommt im Falle der Überschreitung der Erledigungsfrist eine Säumnisbeschwerde an die Oberbehörde (Gemeinderat oder Stadtsenat) in Betracht.

Im Interesse der Beachtung der späteren Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes soll die Geltungsdauer des Kenntnisnahmevermerks auf dem Teilungsplan wie die der bisherigen Bewilligung mit 2 Jahren begrenzt werden.

Die Änderungen von Grundstücksgrenzen im Zuge von Straßen- und Wasserbauten, für die im § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes ein vereinfachtes Verfahren vorgesehen ist und die schon von der Bewilligungspflicht ausgenommen waren, sollen auch von der Anzeigepflicht ausgenommen werden. Diese Ausnahme soll auf die in den §§ 13ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes geregelten Bagatellfälle sowie auf bescheidmäßig vorgeschriebene Straßengrundabtretungen ausgedehnt werden. Im letzteren Falle wird der Teilungsplan mit einem Hinweis auf den Bescheid ("Bezugsklausel") zu versehen sein.

Das generelle Verbot der Veränderung von Grundstücksgrenzen in Bauland-Aufschließungszonen soll durch die Ausnahme von Realteilungen (insbesondere in Erbschafts- und Scheidungsfällen) gelockert werden, um finanzschwachen Betroffenen den Verkauf des Grundstücks und die Aufteilung des Erlöses zu ersparen.

Die im Zusammenhang mit der Veränderung von Grundstücksgrenzen im Bauland vorgesehene Bauplatzerklärung soll wie bisher bescheidmäßig erfolgen und Anlaß der Vorschreibung einer Aufschließungs-

oder Ergänzungsabgabe sein.

Aus dem Anlaß einer Realteilung in einer Bauland-Aufschließungszone wird aber weiterhin keine Bauplatzerklärung und damit auch keine Abgabenvorschreibung vorgesehen.

Da keine Nichterklärung der Kenntnisnahme der Baubehörde von einer Änderung von Grundstücksgrenzen vorgesehen wird, erscheint auch eine Wartefrist vor der Durchführung im Grundbuch nicht mehr erforderlich.

Zu § 11:

Diese Bestimmungen entsprechen mit den folgenden Ausnahmen dem § 12 und dem § 20 Abs. 1 der Nö Bauordnung 1976:

Einer seit Jahrzehnten von verschiedenen Interessenvertretungen immer wieder vorgebrachten Forderung und dem Ergebnis ihrer Erörterung mit Interessenvertretungen und Dienststellen entsprechend wird in Abs. 1 Z. 1 lit.c die Erklärung von Grundstücken im Bauland mit einer Fläche bis zu 1000 m² zu Bauplätzen auch dann vorgesehen, wann diese Grundstücke nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sondern nur aufgrund von Servitutsverträgen über jeweils einen Bauplatz (nicht über mehrere!) erreichbar sind. Eine weitergehende Zulassung von "Servitutsbauplätzen" könnte aber eine für die betroffenen Gemeinden überraschende Zunahme der Anzahl der Bewohner bisher locker bebauter Siedlungsgebiete bewirken und setzt daher noch eingehende Untersuchungen ihrer Auswirkungen auf die Infrastruktur der bisher locker bebauten Siedlungsgebiete sowie der Möglichkeit und Finanzierbarkeit ihres Ausbaues in Gemeinden mit starkem Siedlungsdruck (vor allem im Umland von Wien) voraus.

Die in Abs. 1 Z. 3 angeführte zusätzliche Bauplatztype hat sich ab 1988 aus der Regelung der Ergänzungsabgabe ergeben.

Das Verbot der Erklärung eines als Bauland gewidmeten Grundstücks zum Bauplatz, dessen Aufschließung durch Straße, Kanal und Wasserleitung (noch) unwirtschaftlich wäre, weil es von den bisherigen Enden dieser Anlagen weit entfernt liegt, die Erklärung der dazwischen liegenden Grundstücke zu Bauplätzen noch nicht beantragt wurde und die Kosten der Verlängerung der Aufschließungsstraße, des Kanales und der Wasserleitung bis zu ihm ein Vielfaches der Aufschließungsabgabe, der Kanaleinmündungsabgabe oder der Wasser-

leitunganschlußabgabe für ihn ausmachen würden, erscheint im Interesse geordneter Gemeindefinanzen weiterhin notwendig; mit fortschreitendem Verbrauch der Baulandreserven trifft es aber immer seltener zu.

Wenn nur der als Bauland gewidmete Teil eines Grundstücks zum Bauplatz erklärt wird, dann soll dessen Flächenausmaß im Bescheid angeführt werden, damit dann für die Berechnung der Anschließungsabgabe und die Überprüfung der Einhaltung einer allenfalls im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte oder Geschosßflächenzahl eine exakte Grundlage zur Verfügung steht.

Entlang stark befahrener Durchzugsstraßen werden manchmal Grüngürtel als Lärm- und Sichtschutz zwischen Verkehrsflächen und Bauplätzen festgelegt. Dort wären nach § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGB1. 8000-10, bauliche Anlagen für die Ein- und Ausfahrt nicht zulässig, weil sie ja für die Nutzung des Grüngürtels nicht erforderlich sind, sondern eher dessen Wirkung verringern. Bei Bauplätzen, deren Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan aber nicht anders vorgesehen ist als durch den Grüngürtel, müssen wohl Ein- und Ausfahrten durch den Grüngürtel ausdrücklich als zulässig erklärt werden. Die Regelung der Anschließungs- und der Ergänzungsabgabe soll mit der Regelung der Grundabtretungs- und der Abstellplatz-Ausgleichsabgabe zu einem Abschnitt zusammengefaßt werden (§§ 38 - 42).

Zu § 12 (bisher § 13 Abs. 1 bis 3 und 6 bis 10):

Die Regelung der Straßengrundabtretung wurde zum besseren Verständnis neu formuliert. Folgende Ergänzungen der bisherigen Fassung werden vorgesehen:

Baubewilligungen für Gebäude mit einer Grundrißfläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (die meist als Superädifikate errichtet werden) sollen keine Verpflichtung zur Straßengrundabtretung auslösen.

Es soll klargestellt werden, daß der zur Straßengrundabtretung Verpflichtete auch deren Verbücherung zu veranlassen und daher deren Kosten zu tragen hat.

Weiters soll klargestellt werden, daß dem zur Straßengrundabtretung

tung Verpflichteten nicht aus dem Grund eine Entschädigung zusteht, daß er an zwei oder mehreren Seiten seines Bauplatzes Straßengrund abtreten muß. Eckbauplätze gelten traditionell - wie Eckhäuser - als wertvoller (mehr Licht- und Sonnenenergieeinfall, mehr Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten etc.).

Ferner soll klargestellt werden, daß der Eigentümer des Grundbuchskörpers, von dem die Straßengrundfläche seinerzeit abgeschrieben wurde, den Anspruch auf deren Rückgabe hat, wenn sie später dem öffentlichen Verkehr entwidmet wurde. Das ergibt sich aus der Lehre und Rechtsprechung über Rückgabeansprüche in Enteignungsfällen. Eine Verkehrsflächenentwidmung, durch die eine "Baumaske" entstünde, würde gegen das "Frontrecht" des Eigentümers des angrenzenden Bauplatzes verstoßen und wäre daher unzulässig. Nicht jede Verschmälerung einer Fahrbahn (zur Verkehrsberuhigung) muß eine Verschmälerung der gesamten Verkehrsfläche zur Folge haben. Das Entstehen einer Baumaske kann aber auch durch die Vermittlung der Weitergabe der betroffenen Grundfläche von dem zur Rückübernahme Berechtigten an den Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes (in der Regel mehrere) vor der Entwidmung als Verkehrsfläche vermieden werden.

Die Regelung der Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe soll mit der Regelung der Aufschließungs- und der Ergänzungsabgabe sowie der Regelung der Abstellplatz-Ausgleichsabgabe zu einem Abschnitt zusammengefaßt werden.

Zu § 13 (bisher §§ 16, 17 und 18):

Die Möglichkeit der Grenzverlegung gegen den Willen eines Grundstückseigentümers soll beibehalten und - im Interesse der intensiveren Baulandnutzung -

auf die Herbeiführung der Bauplatzqualität eines Grundstückes o durch dessen Vereinigung mit einer "Baumaske" oder o mittels eines Zufahrtsstreifens zwischen zwei Bauplätzen sowie auf den Fall der Notwendigkeit des Weiterbestandes einer bisher gemeinsamen Mauer an einer Grundstücksgrenze nach dem Abbruch eines der beiden Gebäude, zu denen sie bisher gehört hat, erweitert werden.

Da die Grenzverlegung von der Baubehörde mit Bescheid zu verfügen ist, begründet sie die in § 3 Abs. 1 Z. 5 des Grunderwerbssteuergesetzes 1987, BGBl.Nr. 309, vorgesehene Ausnahme von der Besteuerung des Grunderwerbs.

Ein Zwang zur Vereinigung eines Grundstücks im Bauland, das den Anforderungen an einen Bauplatz (meist wegen zu geringer Fläche) nicht entspricht, mit einem der angrenzenden Bauplätze (Enteignung einer "Ergänzungsfläche") wurde fast nie ausgeübt und wird daher nicht mehr vorgesehen.

Zu § 14 (bisher §§ 92 und 93):

Die Frage nach der Notwendigkeit oder Entbehrlichkeit einer Baubewilligung wurde mit den Vertretern der in baurechtlichen Belangen besonders engagierten Interessenvertretungen und Dienststellen eingehend diskutiert und auch im Begutachtungsverfahren vielfach behandelt.

Die Diskussionen ergaben einen Trend zur Beschränkung der Bewilligungspflicht auf traditionelle Bauvorhaben, deren Ergebnisse Bauwerke oder deren Änderungen sind.

Zu Z. 1:

Als Zu- oder Umbau kommt auch eine Abweichung von einem bereits bewilligten Projekt in Betracht.

Zu Z. 2:

Als bauliche Anlagen kommen in diesem Zusammenhang auch die bisher gesondert angeführten Einfriedungen gegen Parks (nicht mehr gegen Grüngürtel) und Werbeanlagen in Betracht.

Zu Z. 3:

Die unbedingte Bewilligungspflicht für Einfriedungen soll auf solche beschränkt werden, die am Rande des Baulandes gegen öffentliche Verkehrsflächen errichtet werden; dort kann die Baubewilligung (vor der Erlassung des Bebauungsplanes) Anlaß für die Festlegung einer Straßenfluchtlinie und (wenn die Straßenfluchtlinie nicht an der straßenseitigen Grundstücksgrenze verläuft) für die Vorschreibung einer Straßengrundabtretung sein; dort ist auch auf das Ortsbild (die optische Harmonie der Umgebung) zu achten. Andere Einfriedungen können unter die Z. 2 fallen.

Zu Z. 4:

Wenn die hier angeführten Voraussetzungen zutreffen, bedarf auch

die Abweichung von einem bewilligten Projekt einer Baubewilligung.

Zu Z. 5:

Die Wahrung der Standsicherheit und des Schutzes des Nachbarn vor künftigen örtlich unzumutbaren Belästigungen bei der ortsfesten Aufstellung von Maschinen und Geräten im Rahmen gewerblicher Betriebsanlagen soll künftig nur mehr Aufgabe der Gewerbebehörde sein. Als Geräte, deren Aufstellung einer Baubewilligung bedarf, kommen z.B. Be- und Entlüftungsanlagen in Betracht.

Zu Z. 6:

Die Einführung der Typenprüfungspflicht für Heizkessel mit der Vereinbarung der Bundesländer über Kleinf Feuerungsanlagen (umgesetzt in § 59 Abs. 3) ermöglicht die Ausnahme der Heizkessel für Einfamilienhäuser und den Großteil der Kleinwohnhäuser (mit einer Nennwärmeleistung bis zu 26 kW, bei Gasfeuerung bis zu 50 kW) von der Bewilligungspflicht. Die Abgrenzung der Bewilligungspflicht von der Anzeigepflicht ergibt sich bei den Heizkesseln aus deren Typenschild und aus dem Prüfbericht.

Auch für die Aufstellung von Heizkesseln in gewerblichen Betriebsanlagen muß die Einholung einer Baubewilligung verlangt werden, weil nur so die in der Vereinbarung über Kleinf Feuerungsanlagen vorgesehenen Anforderungen durchgesetzt werden können.

Zu Z. 8:

Die Veränderung der Höhenlage von Grundstücken im Bauland soll bewilligungspflichtig bleiben, weil für ihre Zulässigkeit die Standsicherheit der dort geplanten und der in der Umgebung bestehenden Bauwerke sowie ihre Auswirkungen auf die Höhe der dort geplanten Bauwerke, auf die Belichtung von Aufenthaltsräumen in den umliegenden Gebäuden sowie auf das Ortsbild (die optische Harmonie der Umgebung) maßgeblich sind und weil diese Kriterien anhand genauer Pläne und Berechnungen geprüft werden müssen, während als Beilagen von Bauanzeigen nur einfache Skizzen und Beschreibungen vorgesehen werden.

Die von vielen Seiten verlangte Beschränkung des Ortsbildschutzes auf Bauwerke und deren optischen Einfluß auf die Umgebung (§ 56) begründet den Wegfall des wesentlichsten Kriteriums (Störung des Orts- und Landschaftsbildes) für die Zulässigkeit von Abgrabungen und Anschüttungen außerhalb des Baulandes sowie der regelmäßigen Verwendung eines Grundstücks im Bauland (ohne bautechnische Ausge-

staltung) als Abstell- oder Lagerplatz, daher auch den Wegfall der Bewilligungspflicht für solche Vorhaben.

Zu Z. 9:

Die Anlage und die Erweiterung von nicht dem Bergrecht unterliegenden Steinbrüchen sowie Sand-, Kies- und Lehmgruben soll bewilligungspflichtig bleiben, weil Umfang und Dauer ihrer Auswirkungen größer erscheinen als bei den anderen als anzeigepflichtig vorgesehenen Vorhaben. Die Behebung der Auswirkungen unzulässiger, aber schon begonnener Abbaumaßnahmen dauert erfahrungsgemäß Jahrzehnte oder Generationen lang, wenn sie überhaupt möglich ist.

Alle diese Überlegungen ergaben die nun vorliegende Aufstellung der bewilligungspflichtigen Vorhaben. Der einfachen Ausdrucksweise halber werden sie alle als Bauvorhaben bezeichnet; die Veränderung der Höhenlage des Geländes im Bauland erfolgt ja auch meist im Zusammenhang mit der Errichtung oder Vergrößerung eines Bauwerks und die unter der Z. 9 angeführten Vorhaben werden oft als "Abbau" bezeichnet, worin ebenfalls der Wortstamm "Bau" steckt. Damit wird die Unterscheidung zwischen dem traditionellen Begriff "Baubewilligung" und dem kaum gebräuchlich gewordenen Begriff "baubehördliche Bewilligung" wieder entbehrlich. Eine Reihe bisher bewilligungspflichtiger Vorhaben soll künftig nur mehr anzeigepflichtig (§ 15) oder weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig (§ 17) sein.

Einige der in den §§ 15 und 17 angeführten Vorhaben könnten auch zu den in § 14 angeführten zählen. In diesen Fällen bewirkt die Anführung in § 15 oder 17 Ausnahmen von § 14.

Zu § 15 (neu):

Mit dem Entwurf dieses Paragraphen wird dem Verlangen unter der lit.c in der Resolution vom 16. März 1995 entsprochen. Anzeigepflichtig sollen künftig Vorhaben sein, die zum Großteil nicht als traditionelle Bauvorhaben gelten und meist keine oder nur geringe Auswirkungen haben werden. Wie schon zu § 14 erwähnt, wurde ihre Zusammenstellung mit Vertretern der in baurechtlichen Belangen besonders engagierten Interessenvertretungen und Dienststel-

len eingehend diskutiert. Auch sie wurde im Begutachungsverfahren häufig behandelt.

Die Beurteilung, ob ein Vorhaben der Baubehörde anzuzeigen ist oder nicht, dürfte den Bauherren (Projektsverfassern und ausführenden Fachleuten) keine Schwierigkeiten bereiten.

Als Beilagen der Bauanzeige sollen eine Skizze und eine Beschreibung genügen. In den meisten Fällen kann erwartet werden, daß die Baubehörde mit Hilfe ihres Bausachverständigen die Zulässigkeit des angezeigten Vorhabens anhand der Beilagen der Bauanzeige innerhalb von 8 Wochen beurteilen kann. Für die voraussichtlich seltenen Fälle, bei denen eine gefährliche oder örtlich unzumutbare Auswirkung in Betracht kommt, werden die Einholung von Gutachten und eine längere Erledigungsfrist vorgesehen.

Zu Z. 1 und 8:

Da die Aufstellung so kleiner Gebäude keiner Baubewilligung mehr bedarf, setzt sie auch keine Bauplatzerklärung mehr voraus und ist nicht mehr Abgabentatbestand für die Aufschließungsabgabe; somit entfällt bei deren Regelung die Notwendigkeit bisheriger Ausnahmebestimmungen. Die nicht bewilligungspflichtige Aufstellung von kleinen Gebäuden ist auch nicht Anlaß für die Vorschreibung einer Straßengrundabtretung.

Die mit den Z. 2 bis 5 angeführten Vorhaben kommen - insbesondere bei nichtgewerblichen Betrieben (siehe Erläuterungen zu § 32) - auch als Abweichungen von bereits bewilligten Vorhaben in Betracht.

Zu Z. 3:

Ob ein Wärmeerzeuger einer Zentralheizungsanlage (in der Regel Heizkessel) bewilligungs- oder anzeigespflichtig ist, kann aus der Angabe seiner Nennheizleistung auf dem Typenschild und im Prüfbericht abgeleitet werden.

Aus dem zu § 14 Z. 6 angeführten Grunde können Heizkessel in gewerblichen Betriebsanlagen auch von der Anzeigepflicht nicht ausgenommen werden.

Zu Z. 5:

Der ersatzlose Abbruch eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen wird meist die Auflassung seiner Hausnummer zur Folge haben.

Zu Z. 6:

Bei der Auffüllung von Steinbrüchen sowie Sand-, Kies- und Lehmgruben ist auf die Möglichkeit der im Flächenwidmungsplan vorgese-

henen Folgenutzung und darauf zu achten, daß damit nicht eine (Abfall- oder andere) Deponie angelegt wird; sonst müßte die Ausführung des Vorhabens wegen seines Widerspruchs zur einschlägigen Bestimmung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 und zur Festlegung der Widmungs- und (Folge-) Nutzungsart des betroffenen Grundstücks im Flächenwidmungsplan untersagt werden.

Zu Z. 7:

Die Beurteilung, ob die Ableitung (in einem Vorfluter) oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne Rohrleitung, Schacht oder andere bauliche Anlage unschädlich erfolgen oder die Trockenheit von Bauwerken oder sogar die Tragfähigkeit ihres Untergrunds beeinträchtigen kann, wird in erster Linie aufgrund der Ortskenntnis der Organe der Baubehörden und ab der Fertigstellung des im Entwurf eines NÖ Abwasserentsorgungsgesetzes vorgesehenen Niederschlagswasser-Entsorgungskonzepts der Gemeinde aufgrund dessen zu beurteilen sein. Ein Gutachten eines hydrogeologischen Sachverständigen wird nur mehr in einem Zweifelsfall und nur mehr bis zur Fertigstellung des Abwasserentsorgungskonzepts oder in einem darin vorgesehenen Sonderfall erforderlich sein. Die Untersagung eines solchen Vorhabens wird auf § 62 Abs. 3 zu gründen sein.

Zu Z. 8:

Wenn solche Bauwerke außerhalb von Ortsgebieten errichtet werden, kommt in der Regel die Verletzung eines Nachbarrechtes nicht in Betracht.

Zu Z. 10:

Bei der Herstellung von Hauskanälen ist auf die Möglichkeit des Anschlusses an die (jeweils vom Kanalbetreiber, meist der Gemeinde) herzustellenden Anschlußkanäle zu achten.

Zu Abs. 3:

Der Widerspruch zu einer Bestimmung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 wird immer mit der Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart für das vom Vorhaben betroffenen Grundstück zusammenhängen; ein Widerspruch zu einer Bestimmung des NÖ Abwasserentsorgungsgesetzes kann sich aus dessen § 17 oder 18 (neu) ergeben.

Die NÖ Aufzugsordnung 1995 wird nicht als Grundlage der Untersagung eines angezeigten Bauvorhabens angeführt, weil darin keine Bauanzeige vorgesehen ist; hingegen enthält § 4 der NÖ Mineralölordnung Bestimmungen über die Anzeigepflicht.

Zu Abs. 4 und 5:

Die Frist für die Erledigung beginnt mit dem Einlegen der vollständigen Beilagen zu laufen.

Wenn eine pflichtgemäß erstattete Bauanzeige nicht rechtzeitig erledigt wird, dann darf die Ausführung des angezeigten Vorhabens weder eingestellt noch bestraft werden, auch wenn sich später seine Gesetzwidrigkeit herausstellt. Allfällige schädliche Einflüsse oder örtlich unzumutbare Belästigungen können nur mehr auf dem Zivilrechtswege abgestellt werden.

Die Verbindung der Kenntnisnahme von einem Vorhaben mit einer Auflage wäre systemwidrig, Auflagen sind laut Lehre und Rechtsprechung Inhalt von Bescheiden.

Auch ein Mitspracherecht von Nachbarn im Anzeigeprüfungsverfahren wäre systemwidrig, hiefür ist seit mehr als 100 Jahren die Bauverhandlung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgesehen.

Zu § 16 (bisher § 94):

Die in § 14 Z. 2, 4, 5 und 8 angeführten Bauvorhaben bedürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen einer Baubewilligung. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist nicht immer und für jedermann leicht feststellbar. Daher soll dem Bauherrn (und den von diesem herangezogenen Fachleuten) die Möglichkeit geboten werden, durch eine Bauanzeige - mit so einfachen Beilagen wie bei den pflichtgemäßen Bauanzeigen - die Entscheidung der Baubehörde über die Notwendigkeit einer Baubewilligung einzuholen. Durch die Umwandlung der bisherigen Anzeigepflicht in solchen Fällen in eine Anzeigemöglichkeit sollen die Baubehörden entlastet werden. Das ergaben die schon mehrfach zitierten Beratungen mit Vertretern der in baurechtlichen Belangen besonders engagierten Interessenvertretungen und Dienststellen.

Wenn der Bauherr (auf Vorschlag des Planverfassers oder des zur Ausführung des Vorhabens herangezogenen Fachmannes) zur Auffassung kommt, daß eine der in § 14 Z. 2, 4, 5 und 8 angeführten Voraussetzungen der Bewilligungspflicht nicht zutrifft, dann kann er das Vorhaben ohne Bauanzeige ausführen. Wenn er (bzw. der Planverfasser oder der zur Ausführung des Vorhabens herangezogene Fachmann) sich dabei irrt, dann muß die Baubehörde die Ausführung des Vorhabens - zumindest bis zur Entscheidung über den Antrag auf die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung - einstellen.

Zu § 17: (bisher § 95):

Der Entwurf dieses Paragraphen wurde im Sinne der Zielvorgabe in lit.b der Resolution vom 16. März 1995 ausgearbeitet. Auch sein Inhalt ist Ergebnis der Diskussion mit Vertretern der in baurechtlichen Belangen besonders engagierten Interessenvertretungen und Dienststellen und Gegenstand vieler Stellungnahmen im Begutachtungsverfahren.

Das Wort "jedenfalls" im Einleitungssatz bedeutet einerseits, daß die nachfolgende Aufzählung demonstrativ zu verstehen ist, und andererseits, daß einzelne der nachstehend angeführte Vorhaben unter § 14 Z. 2 subsumiert werden könnten.

Zu Z. 1:

Die Bewilligung oder Anzeige der Herstellung eines Anschlußkanales erscheint nicht notwendig, weil ein solcher in der Regel im Auftrage der Gemeinde als Kanalbetreiberin hergestellt wird.

Zu Z. 3:

Da von Grundstücken, die nicht zum Teil als Bauland gewidmet sind, keine Randstreifen als Straßengrund abzutreten sind, erscheint dort eine Bewilligungspflicht für Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, entbehrlich. Eine Anzeigepflicht für Einfriedungen, deren Herstellung keine bautechnischen Kenntnisse erfordert, wird auch nicht vorgesehen.

Zu Z. 4:

Wenn bei der Instandsetzung eines Bauwerks die Konstruktions- oder Materialart oder seine von außen sichtbare Form oder Farbe verändert wird, dann ist diese Baumaßnahme als Änderung des Bauwerks zu beurteilen und unter § 14 Z. 2 zu subsumieren.

Zu Z. 7:

Als Einzelofen gilt auch ein Kachelofen. Bisher wurde häufig die Frage aufgeworfen, ob bei dessen Aufstellung nicht Gefahren auftreten können, die seine Bewilligungspflicht begründen. Das Fachwissen der Hafner erscheint aber soweit entwickelt, daß diese Frage nahezu einhellig verneint wird.

Zu Z. 9:

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind nur Gefahren zu erwarten, deren Abwehr Aufgabe der Wasserrechtsbehörde ist.

Zu Z. 11: Wenn zur Wahlwerbung Stahl- oder Holzgerüste eingesetzt werden, deren Aufstellung bautechnische Kenntnisse erfordert,

dann werden sie durch diese Bestimmung von § 14 Z. 2 ausgenommen; der Großteil der Wahlwerbungseinrichtungen fällt aber von vornherein nicht unter die Bewilligungspflicht.

Zu den §§ 18 und 19 (bisher §§ 96 und 97):

Die Regelung der Beilagen von Anträgen auf Baubewilligungen soll übersichtlicher gegliedert und so ergänzt werden, daß die Baubehörde jeweils - möglichst vom Beginn des Verfahrens an - alle Unterlagen zur Verfügung hat, die sie zur Beurteilung des Bauvorhabens in der von ihr verlangten Schnelligkeit benötigt.

Mit Rücksicht auf § 5 des Grundbuchsumstellungsgesetzes, BGBl.Nr. 550/1980, wird das Wort "Grundbuchsauszug" durch das Wort "Grundbuchsabschrift" ersetzt, womit jetzt in der Regel ein EDV-Ausdruck gemeint ist.

Wenn zu Bauvorhaben die Zustimmung einer Mehrzahl von Grundeigentümern notwendig ist (insbesondere bei Wohnhausanlagen im Wohnungseigentum) soll im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer genügen. Eine widerstrebende Minderheit (in der Praxis meist ein Einzelner) kann im Falle der Rechtmäßigkeit ihrer (seiner) Einwendungen das Bauvorhaben auf dem Zivilrechtsweg verhindern, soll im Verfahren hierüber aber das im zivilgerichtlichen Verfahren übliche Kostenrisiko tragen. Mit dieser Regelung sollen nicht nur Baubewilligungsverfahren beschleunigt sondern auch die Baubehörden von der Verpflichtung zur Lösung komplizierter Zivilrechtsprobleme als Vorfragen entlastet werden, die nur mit Hilfe darauf spezialisierter Juristen gelöst werden können.

Als vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung eines Bauvorhabens kommt eine rechtskräftig auferlegte Zwangsservitut, ein rechtskräftiges Urteil, ein rechtskräftiger Gerichtsbeschluß, ein gerichtlicher Vergleich oder ein vollstreckbarer Notariatsakt in Betracht.

Für Lagepläne wird ein zweckmäßigerer Maßstab und die Zulassung anderer in begründeten Fällen vorgesehen.

Im Interesse der Vermeidung späterer Streitigkeiten soll der Lageplan eines Neu- oder Zubaus eines Gebäudes jeweils die lagerichtige (wo möglich auf das Landeskoordinatensystem bezogene) Dar-

stellung der rechtlich gesicherten (also aus Teilungsplänen jüngerem Datums entnehmbaren oder von den Nachbarn anerkannten) Grenzen des Bauplatzes und die Abstände (der Eckpunkte) von neuen oder vergrößerten Gebäuden von den Grundstücksgrenzen enthalten müssen.

Lagepläne von Einfriedungen sollen jeweils die lagerichtige Darstellung der Straßengrundgrenze enthalten müssen.

Auf den jeweils vom Vorhaben betroffenen und den angrenzenden Grundstücken sollen nur mehr Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen einzutragen sein.

Die Baubeschreibung kann auch als Eintragung der darin vorgesehenen Angaben auf dem Bauplan ausgeführt werden.

Die Vorlage von Fundamentplänen soll nicht mehr generell vorgeschrieben werden. Bei Bedarf kann sie noch im Einzelfalle verlangt werden.

Eine Wärmebedarfsrechnung gilt heute als Bestandteil der Planung einer jeden Zentralheizungsanlage, auch bei einer Nennwärmeleistung unter 26 kW (§ 60 Abs.1). Ihr Ergebnis kann auch eine Energiekennzahl sein.

Die Angabe des Verwendungszwecks eines neugeplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes, sowie bei nichtgewerblichen Betrieben der Art, des Umfanges und der voraussichtlichen Emissionen soll generell vorgeschrieben werden.

Bei Bauwerken im Grünland soll generell der Nachweis ihrer Notwendigkeit vorgeschrieben werden.

Wenn diese Unterlagen mit ausreichendem Inhalt jeweils schon mit dem Antrag vorgelegt werden, können die Baubewilligungsverfahren über solche Vorhaben wesentlich rascher abgeführt werden als bisher.

Welche Betriebe als nichtgewerbliche gemeint sind, wird zu § 32 ausgeführt.

Die Dauerhaftigkeit und die Lichtbeständigkeit der Baupläne wird schon als selbstverständlich angenommen.

Straßen- und Baufuchtlinien können und müssen in einen Bauplan (Lageplan) nur eingetragen werden, wenn sie in einem Bebauungsplan festgelegt sind (siehe auch § 77 Abs. 3).

Aus § 19 Abs. 2 (Einleitungssatz) ist abzuleiten, daß die als Baubeschreibung vorgesehenen Angaben - bei einfachen Bauvorhaben - auch als Legende auf dem Bauplan angeführt werden dürfen.

Zu § 20 (bisher § 98):

Die Regelung der Prüfung des bewilligungspflichtigen Bauvorhabens soll exakter formuliert werden. Im Interesse der Vermeidung des Zeit- und Kostenaufwandes für unnötige Bauverhandlungen und der Beschleunigung aller Bauverfahren soll die Baubehörde künftig zur Abweisung des Antrages auf eine Baubewilligung ohne Bauverhandlung (aber nach Anhörung des Bauwerbers) wegen eines jeden der in Abs. 1 angeführten Hindernisse verpflichtet sein; es sei denn, daß die Behebung des Hindernisses durch eine Projektsänderung möglich ist und der Bauwerber diese auch fristgerecht vornehmen läßt.

Zu § 21 (bisher § 99):

Nach der umfassenden Regelung der Vorprüfung (§ 20) und des Entfalles der Bauverhandlung (§ 22) soll der Gegenstand der Bauverhandlung auf die Erörterung der Rechtsansprüche der noch unschlüssigen oder widerstrebenden Nachbarn konzentriert werden. Da künftig weniger Bauverhandlungen notwendig sein werden, kann erwartet werden, daß in den notwendig bleibenden eine eingehendere Auseinandersetzung mit den Rechtsansprüchen der Nachbarn möglich sein wird.

Auf die Einschränkung der Parteistellung von Eigentümern von Grundstücken, auf denen die Wahrnehmbarkeit von Auswirkungen der Errichtung oder Benützung der geplanten Bauwerke zu erwarten ist, in § 6 und auf die Darlegung der Rechtsansprüche von Beteiligten in Baubewilligungsverfahren in den Erläuterungen zu diesem Paragraphen wird hingewiesen.

Die lagerichtige Darstellung der rechtlich gesicherten Grenzen des jeweils vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücks, die Kotierung der Abstände von Neu- und Zubauten von diesen, die Eintragung der im Bebauungsplan festgelegten Straßen- und Baufluchtlinien im Bauplan sowie die lagerichtige Markierung der Eckpunkte und der "Nullebene" eines Neu- oder Zubaus sowie einer im Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinie vor der Bauverhandlung soll die Überprüfung der Einhaltung von Grundstücksgrenzen sowie von Abstands- und Höhenbestimmungen im

Rahmen der Bauverhandlung erleichtern.

Da Vertreter des Gemeinderates an der Entscheidung der Baubehörde I. Instanz nicht mitzuwirken haben, erscheint deren Beziehung zur Bauverhandlung deregulierbar.

Zu § 22 (bisher § 99a):

Wie die Regelung der Abweisung eines Antrages auf eine Baubewilligung in § 20 soll auch die Regelung des Entfalles der Bauverhandlung den Zeit- und Kostenaufwand für unnötige Bauverhandlungen vermeiden und die Möglichkeit der eingehenden Auseinandersetzung mit den Rechtsansprüchen der Nachbarn in den notwendig bleibenden Bauverhandlungen verbessern.

Wenn die Baubehörde daran zweifelt, daß die Nachbarn bei der Zustimmung zu einem Bauvorhaben dessen Auswirkungen im vollen Umfang vorausgesehen haben, oder wenn sie von Vertretern beteiligter Behörden oder Dienststellen oder der Feuerwehr wichtige Hinweise erwartet, dann kann sie trotz der schriftlichen Zustimmung der Nachbarn eine Bauverhandlung abführen.

Zu § 23 (bisher § 100 Abs. 1 bis 4 und 6, § 101, § 118 Abs. 4 und 5 und § 120 Abs. 4):

Die Regelung der Baubewilligung soll deutlicher formuliert und inhaltlich mit den folgenden Änderungen aus der bisherigen Fassung übernommen werden:

Generell wird vorgesehen, daß als Auflagen zur Vermeidung von örtlich unzumutbaren Belästigungen auch Handlungen und Unterlassungen (Bedienungs-, Wartungs-, Pflanzungs- und Pflegemaßnahmen vorgeschrieben werden dürfen. Das wird nämlich (im baurechtlichen Bereich) von der Lehre und den Höchstgerichten grundsätzlich für unzulässig gehalten, erweist sich aber immer häufiger als zur Durchsetzung der Festlegung eines Grüngürtels oder zur Vermeidung der Versagung der Baubewilligung für eine nichtgewerbliche Betriebsanlage durch den Ausschluß einer wahrscheinlichen, örtlich unzumutbaren Belästigung der Nachbarn als erforderlich (insbesondere bei der nachträglichen Bewilligung des Einbaus einer nichtgewerblichen Betriebsanlage, wenn schon eine Beschwerde über die Auswirkungen ihres Gebrauchs vorliegt).

Für Heizungen und Garagen waren derartige Auflagen schon bisher vorgesehen.

Weiters wird vorgesehen, daß die Baubewilligung für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m für eine öffentliche Ver- oder Entsorgungsanlage nicht mit einer Bauplatzerklärung zu verbinden (und daher nicht Anlaß für die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe) ist.

Daß der Baubewilligungsbescheid allen Parteien zuzustellen ist, gilt als selbstverständlich und wird daher nicht mehr ausdrücklich angeführt.

Die für die Baustelle bestimmte Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides und der Antragsbeilagen soll nicht dem Antragsteller (sondern dem Bauführer) zugestellt werden.

Die Vorschrift, daß für einen Bauplatz, für den noch kein Bebauungsplan gilt, im Baubewilligungsbescheid die Straßenfluchtlinie festzulegen ist, soll aus den bisherigen Übergangsbestimmungen hierher verlegt werden.

Die Nichtigkeitsgründe sollen reduziert werden, die Behebung einer Baubewilligung soll jedoch künftig bis zur Fertigstellung der Fundamente eines Bauwerks zulässig sein. (Vor dem Baubeginn konnte eine mit Nichtigkeit bedrohte Baubewilligung ja kaum bekannt und daher fast nie behoben werden.)

Grundsätzlich soll - im Interesse der Vermeidung eines unnötigen Verhandlungsaufwandes der Baubehörden, beteiligten Dienststellen und Parteien - die Versagung der beantragten Baubewilligung wegen eines nicht durch eine Verbesserung der Antragsbeilagen oder durch Auflagen behebbaren Widerspruchs des Vorhabens zu einer zwingenden Gesetzes- und Verordnungsbestimmung schon auf Grund des Ergebnisses der Vorprüfung erfolgen. Es kann aber bei Vorhaben, die Nachbarrechte oder von beteiligten Dienststellen zu wahrende Interesse berühren, nicht ausgeschlossen werden, daß solche Widersprüche erst in der Bauverhandlung hervorkommen; sinnvolle Auflagen setzen ja die Fähigkeit und Bereitschaft der Antragsteller zu ihrer Erfüllung voraus. Daher muß die Versagung der Baubewilligung an dieser Stelle nochmals vorgesehen werden. Die Pflicht zur Einholung einer Baubewilligung für eine Abweichung von einem bewilligten Bauvorhaben, die als alleinige Maßnahme an einem bestehenden Bauwerk oder einer bestehenden

Materialgewinnungsanlage einer Baubewilligung bedürfte, wird als selbstverständlich angenommen und daher - im Interesse der Kürze - in diesem Gesetzesentwurf nicht mehr angeführt.

Zu § 24 (bisher § 103):

Die Regelung der Ausführungsfristen soll künftig nicht mehr die Bauwerke vorübergehenden Bestandes, dafür aber die angezeigten Vorhaben umfassen. Bei den ersteren erscheint sie entbehrlich; für die letzteren soll der Beginn der Ausführung geregelt werden, weil sich darunter künftig viele Bauvorhaben befinden sollen, die bisher einer Baubewilligung bedurften und weil daher Änderungen der Rechtsgrundlagen bei ihrer Kenntnisnahme oder Untersagung dieselbe Bedeutung haben, wie bei den bewilligten. Das Recht zur Ausführung des angezeigten Vorhabens entsteht nach § 15 Abs. 4 oder 5 mit dem Ablauf der achtwöchigen oder dreimonatigen Frist für die Erledigung der Bauanzeige ohne Untersagung des angezeigten Vorhabens. Eine Mitteilung der Kenntnisnahme von der Bauanzeige wird zwecks Arbeitersparnis - wie schon bisher - nicht vorgesehen. Die Regelung der Vollendung ihrer Ausführung erscheint bei den angezeigten Vorhaben nicht notwendig, bei Dauer- vorhaben, wie der Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlage, wäre sie sogar sinnwidrig.

Zu § 25 (bisher §§ 104 und 105):

Die Verpflichtung des Inhabers einer Baubewilligung (künftig dem Sprachgebrauch entsprechend "Bauherr") zur Heranziehung befugter Fachleute zur Ausführung von Bauvorhaben soll nur etwas verdeutlicht werden.

Die Regelung der Bestellung des Bauführers (Bezeichnung wie in den anderen Bundesländern und in Niederösterreich vor 1970) soll dadurch ergänzt werden, daß die Baubehörde dem Bauführer die für Baustelle bestimmte Ausfertigung der Baubewilligung und ihrer Unterlagen (Antragsbeilagen) direkt ausfolgen und er sie der Baubehörde im Falle der Zurücklegung der Bauführung zurückstellen soll, sodaß diese künftig über die Einhaltung dieser Regelung genauer informiert sein soll. Wenn der Bauherr nach dem Rücktritt des Bauführers nicht sofort einen neuen bestellt, soll der Bau

eingestellt werden.

Zu § 26 (bisher § 106):

Es wird als selbstverständlich vorausgesetzt, daß mit der Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens erst nach dem Eintritt der Rechtskraft begonnen werden darf.

Zu § 27 (bisher §§ 107 und 108):

Die Regelung der behördlichen Überprüfungen soll um die Überwachung der Ausführung von Rauch- und anderen Fängen (künftig Schornsteine) durch einen Rauchfangkehrer gekürzt werden; diese soll künftig - wie die Überwachung der Ausführung anderer wichtiger Bauteile - in den Aufgabenbereich des Bauführers fallen.

Zu § 28 (bisher § 109 Abs. 1 und 2)

Wenn die Fortsetzung von Bauarbeiten wegen Baumängeln untersagt wird, dann soll jeweils im Spruch des Bescheides zum Ausdruck gebracht werden, daß die Baueinstellung außer Kraft tritt, wenn die Baumängel behoben sind.

Zu § 29 (bisher § 109 Abs. 3 und 4)

Die Baueinstellung wird zusätzlich für den Fall vorgesehen, daß ein bewilligtes Bauvorhaben ganz oder zum Teil ohne Bauführer ausgeführt wird. In diesem Fall soll im Spruch des Bescheides zum Ausdruck gebracht werden, daß die Baueinstellung mit dem Einlangen der Meldung des Bauführers bei der Baubehörde außer Kraft tritt. Die anderen Baueinstellungsbescheide sollen

- o mit dem (nachträglichen) Baubewilligungsbescheid oder
- o nach dem positiven Abschluß der Prüfung der (nachträglichen) Bauanzeige mit einem Bescheid nach § 68 Abs. 2 AVG ausdrücklich aufgehoben werden.

Zu § 30 (bisher § 110):

Diese Bestimmungen werden entsprechend dem Wunsche nach einer möglichst unbürokratischen Abwicklung von Bauvorhaben vorgesehen. Eine Bewilligung der Benützung neuer oder abgeänderter Bauwerke

soll künftig nicht mehr notwendig sein.

Wenn und soweit diese Vorgangsweise nicht funktioniert, muß die Baubehörde nach den §§ 33 und 35 einschreiten.

Mit der Übermittlung einer Ausfertigung des Lageplanes eines jeden Neu- oder Zubaus, auf der der Bauführer die lagerichtige Ausführung bescheinigt hat, an das Vermessungsamt soll die Baubehörde § 44 des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968 in der Fassung BGBl. Nr. 480/1980, entsprechen. (Hiefür soll sie jährlich gratis eine auf den letzten Stand gebrachte Ausfertigung der Katastralmappenblätter erhalten, auf denen ihr Gemeindegebiet dargestellt ist.)

Zu § 31 (bisher § 24):

Die Regelung der Hausnumerierung, der Straßenbezeichnung und der Verpflichtung jedes Liegenschaftseigentümers zur Duldung der Anbringung oder Aufstellung von Straßenbezeichnungstafeln und Einrichtungen der Straßenbeleuchtung an seinem Bauwerk oder auf seinem Grundstück soll aus der bisherigen Fassung übernommen, jedoch vereinfacht werden.

Zu § 32 (neu):

Analog zu § 79 der Gewerbeordnung 1994 wird zur Vermeidung kostspieliger zivilgerichtlicher Verfahren die spätere Ergänzung der Baubewilligung durch zusätzliche Auflagen für den Fall vorgesehen, daß eine nichtgewerbliche Betriebsanlage eine örtlich unzumutbare Belästigung der Nachbarn verursacht, obwohl sie dem bewilligten Projekt entsprechend ausgeführt wurde. Dies erscheint hauptsächlich bei allen nichtgewerblichen Betriebsanlagen notwendig, deren Einrichtung in den Bauplänen nicht aufscheint (vor 1970 auch noch gar nicht aufscheinen mußte) und deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft zur Zeit der Baubewilligung daher noch nicht vorhergesehen werden konnten.

Als nichtgewerbliche Betriebe kommen z.B. in Betracht:

- o land- und forstwirtschaftliche Betriebe,
- o Gemeindebauhöfe,
- o Heeres- oder Postwerkstätten,
- o Hauswerkstätten (z.B. -druckereien, -tischlereien oder Reparaturwerkstätten) von Behörden, Interessenvertretungen und Eigentümer großvolumiger Wohnhausanlagen,
- o Technische Lehranstalten,
- o Musikschulen und
- o Bildhauerateliers.

Eingriffe der Baubehörden in Betriebsvorgänge außerhalb der Betriebsanlage, etwa in die Ausbringung der Gülle auf Äcker und Wiesen, werden damit nicht vorgesehen.

Die Volksanwaltschaft befürwortet in ihrem 12. und 13. Bericht an den Niederösterreichischen Landtag die Einführung einer solchen Regelung. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf eine gleichartige Bestimmung der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 die seit 1. Jänner 1995 in Kraft getreten ist.

Für das Einschreiten gegen eine unvorhergesehene Gefährdung der Gesundheit der Nachbarn durch die Emissionen eines Bauwerks enthält bereits § 68 Abs. 3 AVG eine Grundlage.

Zu § 33 (bisher § 112):

Die Regelung der Instandhaltung von Bauwerken und der Behebung von Baugebrechen soll durch die Anführung der Ursachen unzumutbarer Belästigungen als Baugebrechen ergänzt werden.

Zu § 34: (bisher § 6 des NÖ Luftreinhaltegesetzes, LGB1. 8100-1): Nachdem mit der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988 die landesrechtlichen Vorschriften über die Luftreinhaltung zu Bundesrecht erklärt worden sind, soweit sie sich nicht auf Heizungsanlagen beziehen, und diese Ausnahme im Motivenbericht mit der Zugehörigkeit der Regelung der Heizung zum Baurecht begründet worden ist, soll die Regelung der Heizungsanlagen nun in der Neufassung der NÖ Bauordnung erfolgen. Die bisher in § 6 des NÖ Luftreinhaltegesetzes LGB1. 8100-1 enthaltene Regelung der periodischen Überprüfung von Feuerstätten von Zentralheizungsanlagen paßt am besten

in den Rahmen der Überwachung des Zustandes von Bauwerken und ihres Zubehörs. Der Inhalt dieser Regelung soll mit der bisherigen im wesentlichen übereinstimmen, ihre Formulierung soll jedoch an dieses Gesetz angepaßt werden.

Zu den §§ 35 und 36 (bisher §§ 113 und 114):

Die Regelung der Sicherungsmaßnahmen, des Abbruchauftrags und der Sofortmaßnahmen soll mit den folgenden Änderungen aus der bisherigen Fassung übernommen werden:

Da Abgrabungen und Anschüttungen im Ortsumgebungsbereich künftig weder einer Bewilligung der Baubehörde bedürfen, noch dieser anzuzeigen sein sollen, erscheint, auch die Verpflichtung zur Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes nach einer Abgrabung oder Anschüttung in diesem Bereich entbehrlich, daher soll der Inhalt des bisherigen § 113 Abs. 3 nicht in die Neufassung der NÖ Bauordnung übernommen werden.

Zu § 37 (bisher § 115 der NÖ Bauordnung 1976 und § 24 Abs. 1 Z. 1 sowie Abs. 3 Z.1 des NÖ Luftreinhaltegesetzes):

Die Regelung der Bestrafung von Verwaltungsübertretungen soll mit den folgenden Änderungen aus der bisherigen Fassung übernommen werden:

Unter der Z. 1 soll der Straftatbestand der Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens ohne Baubewilligung auf die Benützung eines so errichteten oder abgeänderten Bauwerks ausgedehnt werden.

Unter der Z. 2 soll der Straftatbestand der Unterlassung der Behebung eines Baugebrechens auf die Fortsetzung dieses Verhaltens nach der Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages eingeschränkt werden.

Unter den Z. 3 und 7 sollen die bisher in § 24 Abs. 1 Z. 1 und Abs. 3 Z. 2 des NÖ Luftreinhaltegesetzes enthaltenen Straftatbestände eingefügt werden.

Unter der Z. 6 soll für die unwahre Bestätigung des Vorliegens einer Anforderung an eine Feuerungsanlage eine Strafe vorgesehen werden.

Der bisherige Straftatbestand der Heranziehung eines nicht

Befugten zur Planung oder Ausführung eines Bauvorhabens soll entfallen, weil die Gewerbeordnung 1994 in § 367 Z. 54 einen gleichartigen enthält.

Da keine Benützungsbewilligung mehr vorgesehen wird, soll auch der Straftatbestand der Benützung eines bewilligten Bauwerks ohne diese entfallen.

Die Strafsätze sollen nach der Bedeutung der Straftatbestände gestaffelt und die Obergrenzen der Strafhöhe den Geldwertverhältnissen entsprechend angehoben werden.

Für die unter den Z. 1, 2 und 6 angeführten Straftatbestände wird eine Mindeststrafhöhe vorgesehen.

Eine Abweichung von einem bewilligten Bauvorhaben, die einer bewilligungspflichtigen Abänderung eines Bauwerks oder der Erweiterung einer Materialgewinnungsstätte gleichkommt, gilt als Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens ohne die Baubewilligung.

Zu § 32 (bisher § 14):

Die Regelung der Aufschließungsabgabe soll exakter und leichter verständlich formuliert sowie inhaltlich wie folgt geändert werden:

Die Baubewilligung für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m für eine öffentliche Ver- oder Entsorgungseinrichtung soll kein Anlaß für die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe (nach Abs. 1 Z. 2) sein. (Die Errichtung einer Hütte mit 3 x 2 m Grundrißfläche und 2 m Gebäudehöhe soll nach § 15 Abs. 1 Z. 2 nur mehr anzeigepflichtig und daher auch vom Abgabentatbestand in Abs. 1 Z. 2 ausgenommen sein.)

Für die Anrechnung früherer Geldleistungen soll deren Valorisierung nach dem Baukostenindex vorgeschrieben werden.

Der Bauklassenkoeffizient für Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine Geschoßflächenzahl festgelegt ist, soll mit dieser abgestimmt werden.

Die Höhe großvolumiger baulicher Anlagen soll der Gebäudehöhe gleichgesetzt werden.

Wenn entlang einer Straße bei einseitiger Bebauung für 70% und bei beidseitiger Bebauung für 50% der Bauplätze die Aufschlie-

Bungsabgabe fällig ist, dann soll die Gemeinde eine staubfrei befestigte Fahrbahn (derzeit nur eine provisorische Fahrbahn) herzustellen haben).

Bei der Berechnung der Aufschließungsabgabe ist jeweils der am Tage des Eintritts der Rechtskraft der anlaßgebenden Bauplatzerklärung oder Baubewilligung geltende Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz anzuwenden.

Die Ersichtlichmachung im Grundbuch soll garantieren, daß die Entrichtung der Aufschließungsabgabe immer evident bleibt, auch wenn der Abgabenakt und die Buchung der Entrichtung bei der Gemeinde nicht mehr auffindbar und der Zahlungsbeleg beim Grundeigentümer in Verlust geraten oder bei einem Eigentümerwechsel nicht weitergegeben worden ist.

Zu § 39 (bisher § 15):

Die Regelung der Ergänzungsabgabe soll mit den folgenden Änderungen aus § 15 der NÖ Bauordnung 1976 übernommen werden:

Da die amtswegige Vereinigung von bebauten und unbebauten Grundstücken derselben Eigentümer nach § 12 des Vermessungsgesetzes auch im Bauland im mehrfachen öffentlichen Interesse liegt, wenn danach Bauflächen im Sinne des Vermessungsgesetzes ("Punktparzellen") an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen oder wenn Außenwände der an Grenzen solcher Grundstücke stehenden Gebäude nicht als Brandwände ausgebildet sind, soll sie in diesen Fällen kein Anlaß für die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe sein.

Bei der Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe aus dem Anlaß der Teilung oder Vergrößerung eines bebauten Bauplatzes soll für den Bauklassenkoeffizienten die Höhe des darauf bestehenden Gebäudes maßgebend sein, wenn für diesen Bauplatz noch keine Bauklasse festgelegt ist.

Die Aufteilung der Ergänzungsabgabe auf mehrerer Bauplätze nach dem Verhältnis der neuen Berechnungslänge (Quadratwurzeln ihrer Flächen) ist zwar schwierig zu berechnen, führt jedoch auch dann zu einer gleichmäßigen Abgabenbelastung der einzelnen Bauplätze, wenn diese nach und nach abgeteilt werden. Die Aufteilung der Ergänzungsabgabe im Verhältnis der Flächen der einzelnen Bauplätze würde zu einer wesentlich niedrigeren Abgabenbelastung der zuerst abgeteilten Bauplätze und zu einer wesentlich höheren

Abgabenbelastung der zuletzt abgeteilten führen. (Daß sich trotzdem aus der zwischenzeitigen Erhöhung des Einheitssatzes eine höhere Abgabenbelastung der später abgeteilten Bauplätze ergeben kann, hängt mit der laufenden Geldwertveränderung zusammen und wird durch die wieder damit zusammenhängende Einkommenssteigerung ausgeglichen).

Zu § 40 (bisher § 13 Abs. 7 und 8):

Die Regelung der Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe soll von der Regelung der Straßengrundabtretung getrennt und mit der schon bisher in der NÖ Bauordnung enthaltenen Regelung anderer Abgaben zusammengefaßt werden; zugleich soll sie leichter verständlich formuliert werden.

Wo an das vom Vorschreibungsanlaß betroffene Grundstück bereits eine Straße grenzt, ist die Grundabtretung nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß als in einem neu aufzuschließenden Baulandbereich vorzuschreiben. Zur gleichmäßigen Aufteilung des Aufwandes für die Verkehrserschließung neuer Bauplätze im Gemeindegebiet und zur Vermeidung eines Anreizes für die bandförmige Widmung neuen Baulandes entlang bestehender Straßen (was bei Durchzugsstraßen schon oft zu einer Beeinträchtigung ihrer Leistungsfähigkeit durch die Anrainer geführt hat) ist seit 1981 diese Abgabe vorgesehen.

Aus dem Bezug auf § 12 Abs. 2 soll sich die Anpassung der Höhe dieser Abgabe für ein Grundstück an einer Straße, an die nur einseitig Bauland grenzt, an das Ausmaß der dort unentgeltlich abzutretenden Straßengrundfläche ergeben.

Zu § 41 (bisher § 86 Abs. 6):

Die Regelung der Stellplatz-Ausgleichsabgabe soll von der Regelung der Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge getrennt und mit der schon bisher in der NÖ Bauordnung enthaltenen Regelung anderer Abgaben zusammengefaßt werden. Zugleich soll sie leichter verständlich formuliert werden.

Sie soll sich von der bisherigen in den folgenden Punkten unterscheiden:

Schon in der Bezeichnung der Abgabe soll zum Ausdruck kommen, daß

ihre Höhe von der Anzahl fehlender Stellplätze abhängt.

Als zusätzlicher Vorschreibungsanlaß wird die Auflassung von pflichtgemäß hergestellten Stellplätzen vorgesehen, wenn deren Neuherstellung nicht mehr möglich ist.

Die bisherige Obergrenze der Höhe dieser Abgabe erscheint sachlich nicht begründbar und wird daher nicht mehr vorgesehen.

Der Ertrag dieser Abgabe soll nicht mehr nur der Finanzierung von öffentlichen Abstellanlagen sondern auch Zuschüssen zu den Kosten des öffentlichen Personennahverkehrs gewidmet werden.

Zu § 42 (bisher § 15a):

Bei der Regelung der Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe ist zu berücksichtigen, daß Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland der Baubehörde vor ihrer Durchführung im Grundbuch nur mehr zur Kenntnis zu bringen sind. Ansonsten sollen diese Bestimmungen nur verdeutlicht werden.

II. Zum bautechnischen Teil:

Zu den §§ 43 bis 47 (bisher §§ 27 bis 29):

Die Umsetzung der Bauprodukten-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaften soll mit einer einzigen Änderung aus der geltenden Fassung übernommen werden:

Die nicht aus der Bauproduktenrichtlinie stammenden wesentlichen Anforderungen an Bauwerke Nr. 7 und 8 sollen in den Auftrag zur Erlassung der Bautechnikverordnung (§ 44 Abs. 3) verlegt werden. Abweichungen des Wortlauts der 6 wesentlichen Anforderungen an Bauwerke (§ 43 Abs. 1 Z. 1 bis 6) von dem in der Bauprodukten-Richtlinie sind nicht zulässig; Österreich ist als Mitglied der Europäischen Union (und des Europäischen Wirtschaftsraumes) an diesen gebunden.

Die gesetzliche Grundlage der Bautechnik-Verordnung muß deren gesamten Inhalt decken.

Auch von der Bauprodukten-Richtlinie abweichende Einschränkungen der Zulässigkeit der Verwendung von Bauprodukten, z.B. durch die Vorschreibung der Verwendung von Recycling-Produkten, sind unzulässig.

Daß für die in § 44 Abs. 7 Z. 2, § 45 Abs. 2 und § 46 Abs. 3 vorgesehenen Verfahren neben den einschlägigen Bestimmungen der Vereinbarung (der Bundesländer) über die Zusammenarbeit im Bauwesen auch das AVG gilt, wird als selbstverständlich angenommen.

Mit § 47 (derzeit § 29) werden Art. 2 Abs. 1 und Art. 15 der Bauprodukten-Richtlinie umgesetzt. Anstöße für ein derartiges Einschreiten werden von Baubehörden, Güteschutzverbänden von Produzenten und von einzelnen Firmen erwartet. Derzeit existiert allerdings noch keine bautechnische Spezifikation, die eine Konformitätserklärung oder ein Konformitätszertifikat für ein Bauprodukt vorschreibt.

Zu § 48 (bisher § 62 Abs. 2):

Der Immissionsschutz soll in der Neufassung der NÖ Bauordnung exakter geregelt werden als in der bisherigen Fassung. Im Falle, daß die Auswirkungen eines geplanten Bauwerks oder seiner Benüt-

zung die Nachbarn über das erlaubte Maß hinaus belästigen würden und diese Auswirkungen nicht durch Auflagen auf das erlaubte Maß gemindert werden können, soll aus der neuen Formulierung die Ver-sagung der Baubewilligung abzuleiten sein.

Die Regelung der Beurteilung von Belästigungen der Nachbarn als örtlich zumutbar soll aus der Gewerbeordnung 1994 übernommen werden. Dabei wird jeweils einerseits von der Widmungs- und Nutzungsart des Grundstücks, auf dem eine Belästigung - im Bewilligungsverfahren voraussichtlich - wahrnehmbar ist, und andererseits von der schon gegebenen Vorbelastung mit einer gleichartigen Belästigung auszugehen sein. Zur Vermeidung unnötig langer und kostspieliger Auseinandersetzungen soll in § 6 Abs. 2 Z. 2 und Abs. 3 die Parteistellung der Nachbarn hiebei beschränkt werden.

Zu § 49 (bisher § 21 Abs. 1 bis 3, 5, 10 und 12):

Dieser Paragraph soll die Anordnung von Gebäuden auf (Bauplätzen und ausnahmsweise auch auf anderen) Grundstücken regeln; der Bauwuch und die Zulässigkeit von Bauwerken in diesem sollen in anderen Paragraphen geregelt werden.

Die Teilbarkeit eines großen Bauplatzes auf mehrere soll nicht mehr Voraussetzung der Baubewilligung für mehrere Ein- oder Zweifamilienhäuser auf diesem Bauplatz sein.

Im Geltungsbereich der Bebauungsweise "freie Anordnung der Gebäude" sollen die Abstände zwischen den Gebäuden auf demselben Bauplatz nicht mehr größer sein müssen als deren Höhe (bisher war das im Rahmen der Regelung der Gebäudehöhe - in § 22 Abs. 7 - vorgeschrieben.)

Die Zulässigkeit von Veränderungen an Gebäuden auf Bauplätzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Servitutsbauplätze) soll wesentlich erweitert werden, weil künftig ja auch wieder neue geschaffen und bebaut werden sollen.

Zu den §§ 50 und 51 (bisher § 21 Abs. 4 und 6 bis 19, § 87 Abs. 2 und 3):

Wegen der großen Bedeutung des Bauwuchs im Nachbarrecht sollen dessen Ausmaß und die Zulässigkeit von Bauwerken in ihm in je einem eigenen Paragraphen geregelt werden. Dazu kommt noch wie bis-

her die Regelung der Zulässigkeit von Vorbauten in einem eigenen Paragraphen.

Am Inhalt dieser Regelung soll gegenüber dem bisherigen geändert werden:

Im Bauland-Betriebsgebiet und -Industriegebiet soll bei Betriebsgebäuden ein geringerer als der generell vorgeschriebene Bauwisch bewilligt werden dürfen, wenn das nicht dem Zweck des Bauwischs widerspricht; aus brandschutztechnischen Gründen soll bei Betriebsgebäuden überall ein größerer als der generell vorgeschriebene Bauwisch (Brandwisch) vorzuschreiben sein.

Im vorderen Bauwisch soll nur mehr eine Kleingarage zulässig sein und auch diese nur, wenn die Hanglage des Bauplatzes (und die höchstzulässige Neigung der Ein- und Ausfahrt) dies erfordert oder der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt.

Im seitlichen Bauwisch soll außer einer Kleingarage ein weiteres Nebengebäude zulässig sein, und zwar an derselben Seite des Bauplatzes und, wenn auf dem Nachbarbauplatz schon ein Nebengebäude steht, an dieses gekuppelt. Auch eine Kleingarage im seitlichen Bauwisch soll eine Gebäudehöhe bis zu 3 m aufweisen dürfen (bedeutsam auf abfallendem Hang und für Wohnmobile).

Die Zulässigkeit einer Kleingarage im hinteren Bauwisch soll nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden; das wird sich in der Praxis aus den Kosten der Befestigung der Zufahrt ergeben.

Es soll klargestellt werden daß,

- bei der einseitig offenen und der gekuppelten Bebauungsweise der Bauwisch an einer seitlichen Grundstücksgrenze auch von Nebengebäuden freizuhalten ist,
- sich bei Bauplätzen, die nicht oder nur mit einem Zufahrtsstreifen an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, die Beurteilung des Bauwischs als seitlicher oder hinterer nach dem angrenzenden Bauwisch richtet und
- auch Bauwerke ohne Gebäudecharakter im Bauwisch (insbesondere Stütz- und Einfriedungsmauern im Bauwisch) nur so hoch sein dürfen, daß sie den freien Lichteinfall auf Hauptfenster von (bestehenden und noch) zulässigen Gebäuden auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

Zu § 52 (bisher § 23):

Da die Bezeichnung "kleine" Vorbauten nicht auf alle in der bisherigen Regelung angeführten Vorbauten zutrifft (Veranden, Wintergärten, Stiegenhausvorbauten) soll sie künftig entfallen.

Da der seitliche und der hintere Bauwich gleich groß sind, erscheint die unterschiedliche Regelung der Zulässigkeit von Vorbauten im seitlichen und im hinteren Bauwich deregulierbar.

Die Zulässigkeit von Vorbauten über Straßenfluchtlinien soll mit der zulässigen Höhe' und mit dem zulässigen Radüberstand von Kraftfahrzeugen und deren Anhängern abgestimmt werden.

Die Mindestabstände zwischen Balkonen, Erkern und ähnlichen Vorbauten über Straßen und vordere Baufluchtlinien und Nachbargrundstücksgrenzen sollen vergrößert werden.

Ansonsten soll die Regelung der Zulässigkeit von Vorbauten nur präzisiert sowie geringfügig ergänzt und geändert werden.

Zu § 53 (bisher § 22):

Die Ermittlung der Gebäudehöhe soll exakter und zugleich leichter verständlich als bisher geregelt werden. Ob sie einfach oder kompliziert ist, wird weiterhin von den Geländebeziehungen und der architektonischen Gestaltung der Gebäudefronten abhängen.

Deutlicher als bisher soll zum Ausdruck kommen, daß die Gebäudehöhe an jeder Gebäudefront gesondert zu ermitteln ist.

Dachvorsprünge und zurückgesetzte Geschoße sollen hierbei nur zu berücksichtigen sein, wenn sie den Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster anderer Gebäude beeinflussen können. (Die Hauptfenster liegen in der Regel mindesten 1 m hoch über dem Gelände auf dem Bauplatz oder dem Straßenniveau.)

Damit nicht die Berechnung der (abstrakten) mittleren Gebäudehöhe zu einer (konkreten) Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45° auf Hauptfenster anderer Gebäude führt, wird die Unterteilung längerer Gebäudefronten auf geneigtem Gelände oder entlang abschüssiger Straßen vorgesehen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe im Geltungsbereich der freien Anordnung der Gebäude soll vereinfacht und mit der für die Nachbargrundstücke festgelegten Bebauungsweise abgestimmt werden.

Da für viele erhaltenswürdige Altortgebiete (meist kleiner Gemeinden) noch kein Bebauungsplan gilt, wird dort die Bedachtnahme auf

den Lichteinfall auf hof- und gartenseitige Hauptfenster bei der Bemessung der Gebäudehöhe (auf Nachbargrundstücken) zusätzlich vorgesehen.

Im übrigen soll die Regelung der Gebäudehöhe mit der bisherigen übereinstimmen.

Zu § 54:

Der Inhalt des bisherigen § 120 Abs. 3 soll klarer formuliert und durch die Bedachtnahme auf die Hygiene und den Brandschutz ergänzt werden.

Zu § 55 (z.T. bisher § 20 Abs. 2):

Da vielfach auch im Grünland (in kleinen Dörfern, Weilern oder Rotten) und auf Verkehrsflächen (bei Autobahntankstellen und Raststätten sowie an den Rändern großer Parkplätze) Gebäudegruppen vergrößert werden oder neu entstehen und manchmal in Bebauungsplänen auch für diese Festlegungen getroffen werden und da häufig einzelne Grundstücke in Ortsgebieten als Grünland (Gärtnerei, Sportplatz) oder Verkehrsflächen (für Garagengruppen oder Parkgaragen) gewidmet und dann darauf Gebäude errichtet werden und Festlegungen der Bebauungspläne (Fluchtlinien, Bauungsweise, -höhe) immer häufiger auf diese erstreckt werden, soll die Regelung der Anordnung von Gebäuden auf Bauplätzen, des Bauwuchs, der darin zulässigen Bauwerke, der Vorbauten und der Höhe der Bauwerke sinngemäß auf diese Bereiche und Einzelgrundstücke ausgedehnt werden.

Weiters soll in diesem Paragraphen das bisher in § 20 Abs. 2 enthaltene Bauverbot im Grünland geregelt werden.

Schließlich soll in diesem Paragraphen die Bedachtnahme auf die Verkehrserfordernisse bei Bauführungen auf Verkehrsflächen ausdrücklich vorgeschrieben werden. Daß solche Bauführungen mit der Verkehrsflächenwidmung vereinbar sein müssen, wird als selbstverständliche vorausgesetzt.

Zu § 56 (bisher § 61):

Bei der Gestaltung des Ortsbildes soll der Schwerpunkt künftig im Bebauungsplan liegen.

Durch die Verwendung des Wortes "Ortsbild" anstelle der Wortgruppe "Orts- und Landschaftsbild" (an mehreren Stellen der Neufassung der Nö Bauordnung) soll deutlicher als bisher zum Ausdruck kommen, daß der Baubestand im Blickpunkt stehen und die Landschaft nur soweit mitberücksichtigt werden soll, als sie (im Sinne der Rechtsprechung der Höchstgerichte) in einer optischen Wechselbeziehung mit dem Baubestand steht.

Stilelemente, Baumaterialien und andere Baudetails sollen künftig bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens keine Rolle mehr spielen; der Architektur soll mehr Freiraum eingeräumt werden.

Zu § 57 (bisher § 52 Abs. 1 und 2):

Im Sinne der Aufforderung vom 4. März 1993 soll die Neufassung der Nö Bauordnung nur mehr die Grundsatzbestimmungen über die Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen enthalten. Die technischen Einzelheiten soll die Nö Heizungsverordnung regeln, für die § 57 in den Abs. 2 und 3 die Ermächtigung enthalten soll.

Zu den §§ 58 und 59 (bisher § 52 Abs. 8 und 10 der Nö Bauordnung 1976 und § 12 des Nö Luftreinhaltegesetzes):

Mit diesen Bestimmungen sollen die einschlägigen Richtlinien der europäischen Union und die Ländervereinbarung über Schutzmaßnahmen betreffend Kleinf Feuerungen, LGB1. 8208, umgesetzt werden. Hinsichtlich der Landeskompentenz für Heizungsanlagen wird auf die Ausführungen zu § 34 verwiesen.

Durch die Einhaltung der in der Ländervereinbarung vorgesehenen Wirkungsgrade bei der Herstellung von Feuerungsanlagen und die in § 35 vorgesehene periodische Überprüfung ihrer richtigen Einstellung soll sowohl unnötiger Energieverbrauch als auch die nach dem Stand der Technik vermeidbare Luftverschmutzung durch Heizungsanlagen verhindert werden.

Heizungsanlagen für größere Wohnhausanlagen können die in der Definition der Kleinf Feuerungsanlagen vorgesehene Obergrenze ihrer

Nennwärmeleistung (350 kW) überschreiten. Auf diese sollen die in der Ländervereinbarung vorgesehenen technischen Bestimmungen sinngemäß angewendet werden.

Zu § 60 (bisher § 52 Abs.15 der Nö Bauordnung 1976 und § 10 Abs. 3 des Nö Luftreinhaltegesetzes):

Dieser Paragraph soll künftig die Grundlage der Verordnung über den höchstzulässigen Schwefelgehalt von Heizöl, LGB1. 8200/10, und eine der Grundlagen der sobald als möglich vorgesehenen Neufassung der Nö Heizungsverordnung, LGB1. 8200/4, bilden.

Zu § 61:

Dieser Paragraph soll § 52 Abs. 13 und 14 der Nö Bauordnung 1976 und § 14 des Nö Luftreinhaltegesetzes ersetzen.

Zu § 62 (bisher § 56 Abs. 1 und § 57 Abs. 1):

Der Aufforderung vom 4. März 1993 entsprechend soll die Neufassung der Nö Bauordnung nur mehr Grundsatzbestimmungen über die Wasserver- und -entsorgung enthalten, die technischen Details sollen in einer Verordnung geregelt werden.

Die Verpflichtung zum Anschluß an eine öffentliche Wasserversorgungsanlage regelt das Nö Wasserleitungsanschlußgesetz, LGB1. 6951.

Die Verpflichtung zum Anschluß an einen öffentlichen Kanal soll das Nö Abwasserentsorgungsgesetz, LGB1. 8230, regeln. Dessen Entwurf (Novelle zum Nö Kanalgesetz) wurde bereits vorgelegt.

Zu § 63 (bisher § 86 Abs. 1, 2, 4 und 5):

Die Regelung der Stellplatzbaupflicht soll mit einem vereinfachten Wortlaut und der folgenden Änderung aus der bisherigen Fassung übernommen werden:

Die Möglichkeit der Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge auf anderen Grundstücke als den Standorten der Verkehrserreger soll auf 150 m Umkreis eingeschränkt werden. Sie kommt nur mehr in ländlichen Gemeinden und in diesem Umkreis vor.

Eine Ausnahme von der Stellplatzbaupflicht und ein Vorschreibungsanlaß für eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe (§ 41) soll künftig auch im Fall der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gegeben sein; bei deren Beurteilung wird allerdings der Wegfall der Obergrenze der Abgabe zu berücksichtigen sein.

Zu § 64 (bisher § 2 Z. 1 und 25, § 86 Abs. 3 und § 87 Abs. 1 und 4 bis 6):

In diesem Paragraphen soll die Regelung der Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge zusammengefaßt werden; eine inhaltliche Änderung wird aber nicht vorgesehen.

Zu § 65 (bisher § 27 Abs. 3 und 4):

Die Regelung des Schutzraumbaues soll im Sinne der Neufassung der Technischen Richtlinien des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten für den Grundschutz in Neubauten (Ausgabe 1995) geändert werden wie folgt:

Ein Schutz gegen die Wirkung biologischer und chemischer Kampfstoffe erscheint nach dem Stand der Entwicklung solcher Kampfstoffe einerseits und der Schutzraumbautechnik andererseits derzeit kaum und mit erschwinglichen Kosten nicht möglich; mit dem Einsatz solcher Kampfstoffe muß hierzulande derzeit aber auch nicht gerechnet werden. Eher wahrscheinlich erscheint aber das Austreten giftiger Gase bei Unfällen.

Radioaktive Rückstandsstrahlung wird nicht mehr als Auswirkung des Einsatzes von Atomwaffen (verbunden mit Druckwellen) sondern nur mehr als Auswirkung von Unfällen oder (kleineren) Explosionen erwartet.

Als Auswirkung des Einsturzes von Gebäuden soll auch die Trümmervirkung und als Brandeinwirkung auch die Wirkung brandstiftender Mittel berücksichtigt werden.

Die Anpassung der NÖ Schutzraumverordnung, LGB1. 8200-6, an die vorgenannten Technischen Richtlinien wird eine Erleichterung der Anforderungen und damit eine Verringerung der Baukosten von Schutzräumen bringen.

Zu § 66 (bisher § 91):

Die Regelung des Abbruchs von Gebäuden soll nur exakter und übersichtlicher formuliert, inhaltlich aber nicht wesentlich geändert werden.

Zu § 67(neu):

Die zunehmende Häufigkeit von Veränderungen des Geländes im Bauland läßt die Festlegung von Kriterien ihrer Zulässigkeit notwendig erscheinen, die zwar Fachleuten als selbstverständlich erscheinen mögen, bisher in Streitfällen aber mühsam aus anderen Regelungen abgeleitet werden mußten.

III. Zum Teil "Bebauungsplan":

Wie schon erwähnt wird der im allgemeinen Teil zitierten Landtagsresolution entsprechend die Regelung des Bebauungsplanes am Ende der Neufassung der NÖ Bauordnung vorgesehen, damit die beabsichtigte Übertragung in das NÖ Raumordnungsgesetz keine Änderung der Systematik der Bauordnung erfordert.

Zu § 68 (bisher § 3):

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes soll vereinfacht werden. Ansonsten sollen die allgemeinen Bestimmungen über Bebauungspläne unverändert aus der geltenden Fassung übernommen werden. Die Vorstellungen der Baudirektion-Ortsbildpflege von einem Strukturplan und der Geschäftsstelle für Dorferneuerung von einem Siedlungsentwicklungsplan erscheinen für eine Normierung noch zu wenig ausgereift.

Zu § 69 (bisher § 4):

Um die in zahlreichen Gemeinden noch ausständige Erlassung des Bebauungsplanes zu erleichtern, soll dessen Mindestinhalt auf die Festlegung der Straßenfluchtlinien, der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe und des Straßenniveaus neugeplanter Verkehrsflächen eingeschränkt werden.

Die Festlegung der Bebauungsweise und der Bebauungshöhe soll den für die Wohnhygiene notwendigen Lichteinfall auf Hauptfenster von Aufenthaltsräumen und die für eine rentable Nutzung der Sonnenenergie notwendige Besonnung dauerhaft sichern.

Die Festlegung des Straßenniveaus neugeplanter Verkehrsflächen ist Voraussetzung für die exakte Bestimmung der Höhe von Gebäuden an der Straßenfluchtlinie und für die dauernde Sicherheit der Einfahrt in und der Ausfahrt aus Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge.

Die Festlegung von Baufluchtlinien, einer Bebauungsdichte und von Gestaltungsregeln für Bauwerke soll künftig wohl möglich, aber nicht mehr zwingend vorgeschrieben sein. An Baufluchtlinien kommen vordere, seitliche, hintere und innere in Betracht.

Im übrigen soll die Regelung des Inhalts des Bebauungsplanes unverändert aus der geltenden Fassung übernommen werden.

Zu § 70 (bisher § 5):

Die Regelung der Bebauung soll im wesentlichen unverändert aus der geltenden Fassung übernommen werden.

Die einseitig offene Bauweise soll aber eigens geregelt werden.

Weiters soll der Rahmen der einzelnen Bauklassen jeweils um den einen Meter erweitert werden, dessen Inanspruchnahme bisher in § 22 Abs. 6 ohne besondere Voraussetzung vorgesehen und auch weitgehend üblich war.

Die Regelung des Mindestabstands zwischen vorderen Baufluchtlinien soll aus der Regelung der Verkehrserschließung hierher übertragen werden (bisher § 6 Abs. 8).

Zu § 71 (bisher § 6):

Bei der Regelung der Verkehrserschließung soll das Ziel der Leichtigkeit und Flüssigkeit des (motorisierten) Verkehrs durch das Ziel seiner umweltgerechten Abwicklung ersetzt werden.

Ansonsten soll die Regelung der Verkehrserschließung aus der bisherigen Fassung übernommen werden.

Zu § 72 (bisher § 7):

Die Regelung des Verfahrens zur Erlassung des Bebauungsplanes soll mit den folgenden Änderungen aus der bisherigen Fassung übernommen werden:

Die Dauer der Auflage des Entwurfs soll - analog zum Flächenwidmungsplan - von 8 auf 6 Wochen verringert werden. Die Eigentümer der Grundstücke sollen von der Auflage eines solchen Verordnungsentwurfs zu verständigen sein und nur mehr sie sollen hierzu Stellung nehmen dürfen.

Zu § 73 (bisher § 8):

Im Sinne der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes wird als

zusätzlicher Änderungsanlaß die Feststellung der Gesetzeswidrigkeit einer Festlegung vorgesehen. Ansonsten soll aber auch die Regelung der Änderung des Bebauungsplanes unverändert aus der bisherigen Fassung übernommen werden.

Die Zulässigkeit der Berichtigung von offensichtlichen Schreib- und Zeichenfehlern wird als selbstverständlich angenommen.

Zu § 74 (bisher § 9):

Die Regelung der Bausperre soll verdeutlicht, aber sonst nicht inhaltlich abgeändert werden.

Zu § 75 (bisher § 3 Abs. 3)

Die Regelung der Freigabe der Bauland-Aufschließungszonen soll an § 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGB1. 8000-10 angeglichen werden.

Zu § 76 (bisher § 19):

Anstelle der bisher kaum in Anspruch genommenen Einlösung von Grundflächen im Bauland, die durch Maßnahmen der örtlichen Raumordnung (das wären nicht nur Bebauungsplan-Festlegungen sondern auch Flächenwidmungsplan-Änderungen gewesen) unbebaubar geworden sind, wird eine Entschädigung für den Ausschluß oder die Einschränkung der Bebaubarkeit eines Grundstücks im Bauland durch Festlegungen des Bebauungsplanes analog zu § 24 des NÖ Raumordnungsgesetze 1976, LGB1. 8000-10 vorgesehen.

IV. Zum Teil "Übergangs- und Schlußbestimmungen"

Zu § 77 (bisher § 120 Abs. 1 und 2):

Für die Novelle LGB1. 8200-13 wird eine Übergangsbestimmung vorgesehen.

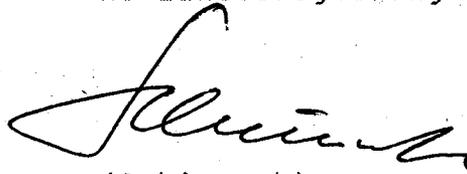
Die Übergangsbestimmungen für Bebauungspläne sollen durch die Weitergeltung von Bebauungsplänen aufgrund der bisherigen Fassung der NÖ Bauordnung ergänzt werden.

Abs. 7 wird aus der Ländervereinbarung über Schutzmaßnahmen betreffend Kleinf Feuerungen, LGB1. 8208, übernommen.

Zu § 78 (bisher § 121):

Bei der Festlegung des Termines des Inkrafttretens dieses Gesetzes wird zu beachten sein, daß sich sehr viele Vollzugsorgane damit vertraut machen müssen und daß nicht nur mehrere Durchführungsverordnungen, sondern auch viele Formulare und Computerprogramme von Gemeinden an dieses Gesetz angepaßt werden müssen.

NÖ Landesregierung



(Schimanek)

Landesrat