

Beilage Nr. 25/1989
PrZ.: ~~3533~~ 3504

E n t w u r f
(31.10.1989)*

Gesetz vom, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird (Bauordnungsnovelle 1989)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGB1. für Wien Nr. 11/1930, in der Fassung der Gesetze LGB1. für Wien Nr. 12/1930, GB1. der Stadt Wien Nr. 1/1935 und 33/1936, LGB1. für Wien Nr. 17/1947, 45/1949, 16/1955, 28/1956, 14/1958, 31/1960, 16/1961, 3/1964, 10/1964, 9/1967, 13/1968, 6/1970, 15/1970, 25/1971, 6/1972, 28/1974, 18/1976, 11/1981, 30/1984, 19/1986, 28/1987 und 29/1987 sowie der Kundmachungen LGB1. für Wien Nr. 7/1960, 13/1985, 1/1986 und 12/1986 wird wie folgt geändert:

1. An allen bezüglichen Stellen dieses Gesetzes tritt in der jeweiligen grammatikalischen Form an die Stelle des Ausdrucks "Grundbuchsauszug" der Ausdruck "Grundbuchsabschrift" und an die Stelle des Ausdrucks "Kleingartenfläche" der Ausdruck "Kleingarten".

2. Art. V hat zu lauten:

"(1) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn sie die Abstände zu den Grundgrenzen oder zur Achse des Aufschließungsweges nicht einhalten oder wenn ihre Gebäudehöhe mehr als 3,50 m beziehungsweise die Dachneigung mehr als 25° beträgt und die bestehende Kubatur jenes Produkt nicht überschreitet, das sich

aus der im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Fläche, einer Gebäudehöhe von 3,50 m und einer Dachneigung von 25° beziehungsweise der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ergibt; ferner sind nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn das Ausmaß der bebaubaren Fläche um nicht mehr als ein Viertel überschritten wird, wobei insgesamt eine bebaute Fläche von 150 m² nicht überschritten werden darf.

(2) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten Abteilungsbewilligungen für Baulose auch dann zu erteilen, wenn Aufschließungswege nicht die im § 16 Abs. 3 geforderten Breiten erreichen; eine lichte Breite von 2,50 m dürfen sie nicht unterschreiten. Die Abteilungsbewilligung darf auch für solche Baulose erteilt werden, die über einen Verbindungstreifen mit einem Aufschließungsweg verbunden sind (Fahnenbaulose), wenn dieser Verbindungstreifen eine Mindestbreite von 2 m aufweist oder wenn deren Zugänglichkeit durch eine entsprechende Dienstbarkeit rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.

(3) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude ist in Gartensiedlungsgebieten von der Einhaltung der Bestimmungen über den Lichteinfall für einzelne Hauptfenster Abstand zu nehmen, wenn im Gebäude zumindest ein Aufenthaltsraum vorhanden ist, der den gesetzlichen Lichteinfall aufweist."

3. § 2 hat zu lauten:

**"Verfahren bei Festsetzung der Flächenwidmungspläne
und der Bebauungspläne**

"§ 2. (1) Vor der Beschlußfassung über die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne ist den Gebietskörperschaften Gelegenheit zur Erhebung von schriftlichen Stellungnahmen innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist zu geben, wenn sich diese Pläne auf

ein Gebiet erstrecken, in dem Grundflächen einer Gebietskörperschaft gelegen sind, oder ein Antrag auf Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke für eine Gebietskörperschaft in diesem Gebiet gestellt worden ist.

(2) Bei der Ausarbeitung von Entwürfen für die Festsetzung oder für wesentliche Abänderungen eines Gartensiedlungsgebietes oder eines Erholungsgebietes - Grundflächen für Badehütten hat der Magistrat den Eigentümern der Grundstücke des betroffenen Gebietes durch Verlautbarung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung Gelegenheit zur Erhebung von schriftlichen Stellungnahmen, zur Ausarbeitung von Gestaltungsplänen für die Ausgestaltung des beabsichtigten Gartensiedlungsgebietes beziehungsweise Erholungsgebietes - Grundflächen für Badehütten und zur Erstattung von Vorschlägen über die Aufschließung dieser Gebiete innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist einzuräumen.

(3) Durch die Stellungnahmen der Gebietskörperschaften und der Eigentümer eines beabsichtigten Gartensiedlungsgebietes beziehungsweise Erholungsgebietes - Grundflächen für Badehütten sowie durch die vorgelegten Gestaltungspläne und Vorschläge über die Aufschließung wird das freie Entschließungsrecht der Gemeinde über die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne nicht berührt.

(4) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen sind vor Stellung der Anträge an den Gemeinderat dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorzulegen.

(5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer entsprechenden Frist dazu

Stellung zu nehmen; diesen Entwürfen ist die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch vier Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

(6) Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind durch einmalige Veröffentlichung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung, im Amtsblatt zur Wiener Zeitung und durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind die Entwürfe der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und der Wiener Landwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen; den Kammern steht es frei, zu diesen innerhalb der Auflagefrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.

(7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat auch über die eingelangten Stellungnahmen, soweit er sie nicht in den Anträgen berücksichtigt hat, zu berichten. Anträge, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen.

(8) Die Entwürfe für unwesentliche Abänderungen und Ergänzungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne sind vom Magistrat auszuarbeiten."

4. § 5 Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

- a) Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunterliegenden Räume;

- b) die Fluchtlinien;
- c) für Verkehrsflächen die Höhenlagen, festgelegt durch Grenzmaße, und die Querschnitte, festgelegt durch Mindestmaße."

5. § 5 Abs. 4 lit. e hat zu lauten:

"e) Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von ländlichen Gebieten, Parkschutzgebieten und Grundflächen für Badehütten, bei Gewässern auch die Ausweisung der von jeder Bebauung freizuhaltenden Uferzonen;"

6. § 6 Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Erholungsgebiete sind bestimmt für Anlagen, die der Erholung und der Gesundheit dienen. Es dürfen innerhalb der im § 4 Abs. 2 lit. A Punkt b genannten Widmungen Bauten nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Anlagen erforderlich sind. In Erholungsgebieten - Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur Badehütten gemäß § 76 Abs. 12 errichtet werden; Räume in Badehütten müssen den Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht entsprechen. Die näheren Bestimmungen über die Nutzung der Kleingartengebiete enthält das Wiener Kleingartengesetz."

7. § 8 Abs. 3 hat zu lauten:

"(3) Der Magistrat hat die Entwürfe für zeitlich begrenzte Bausperren dem Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, dazu innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die drei Wochen nicht überschreiten soll, Stellung zu nehmen. Von der Stellungnahme des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung abweichende Anträge an den Gemeinderat sind besonders zu begründen."

8. Der bisherige Wortlaut des § 8 Abs. 4 ist als "(5)" zu bezeichnen. Als neuer Abs. 4 ist einzufügen:

"(4) Die Beschlußfassung über die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre ist unter genauer Abgrenzung des von ihr betroffenen Gebietes in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen."

9. § 15 Abs. 1 hat zu lauten:

"(1) Die Abteilungsanzeige und der Antrag um Abteilungsbewilligung sind mit vollständigen Grundbuchsabschriften der betroffenen Liegenschaften und mit Teilungsplänen zu belegen. Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümer (aller Miteigentümer) der von der Grundabteilung erfaßten Grundstücke und die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen."

10. § 15 Abs. 2 erster Satz hat zu lauten:

"(2) Der Teilungsplan, der den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß, ist bei Anzeigen in vier, bei Anträgen um Bewilligung in acht Gleichstücken anzuschließen, von denen mit der Kenntnismahme der Anzeige zwei Gleichstücke und mit der Abteilungsbewilligung vier Gleichstücke zurückzustellen sind."

11. Dem § 15 Abs. 2 ist folgender Satz anzufügen:

"Teilungspläne, durch die nicht Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen geschaffen werden, dürfen auch im Maßstab 1:1000 verfaßt werden; Bauplätze und Baulose oder Teile von solchen dürfen im Maßstab 1:1000 nur dann dargestellt werden, wenn auf Grund ihrer Größe und Gestalt die Lesbarkeit des Teilungsplanes in allen rechtlich erheblichen Einzelheiten voll erhalten bleibt."

12. § 16 Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m² betragen, die Größe eines Bauloses soll mindestens 250 m² betragen. Die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) dürfen dem Flächenausmaß der Baulose nicht zugerechnet werden. Bauplätze dürfen mit der Verkehrsfläche auch durch einen Verbindungsstreifen verbunden werden (Fahnenbauplätze), wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungsstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungsstreifens muß mindestens 3 m betragen. Baulose dürfen mit Aufschließungswegen auch durch einen Verbindungsstreifen mit einer Breite von mindestens 2,50 m verbunden werden (Fahnenbaulose). Ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchskörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Baulos zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengebiet liegen muß. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen."

13. § 17 Abs. 5 hat zu lauten:

"(5) Für alle übrigen abzutretenden Grundflächen ist eine Entschädigung zu leisten. Hierbei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß."

14. § 19 Abs. 1 lit. a hat zu lauten:

"a) wenn ein Bauplatzteil, Baulostteil oder Kleingartenteil nach den Bestimmungen des § 16 geschaffen wird;"

15. § 19 Abs. 2 lit. a hat zu lauten:

"a) vom Bauverbot nach Abs. 1 lit. b, wenn der Ausbau der Verkehrsfläche noch nicht beschlossen worden ist und die fehlende Verkehrsfläche 100 m² nicht überschreitet; doch hat der jeweilige, zur unentgeltlichen Abtretung verpflichtete Eigentümer der Gemeinde die angemessenen Kosten der Erwerbung, Freimachung und Herstellung der Höhenlage zu ersetzen;"

16. § 39 Abs. 5 hat zu lauten:

"(5) Grundflächen, die gemäß dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen fallen, können auf Antrag eines Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zweck ihrer Abtretung in das öffentliche Gut enteignet werden, wenn diese Grundflächen unbebaut sind und er zur unentgeltlichen Übertragung dieser Grundflächen in das öffentliche Gut verpflichtet ist."

17. Im § 58 Abs. 4 ist nach lit. c folgender Satz einzufügen:

"Auf die Bemessung der Entschädigung ist § 57 anzuwenden; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß."

18. Der letzte Satz des § 58 Abs. 4 hat zu lauten:

"Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit der Entschädigung ist diese an jene Person zu leisten, die zur Zeit der Fälligkeit Eigentümer ist."

19. Dem § 74 Abs. 1 ist folgender Satz anzufügen:

"Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird sowohl der Lauf der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt."

20. Dem § 75 ist folgender Abs. 8 anzufügen:

"(8) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten darf, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), kein Bauteil den tiefsten Punkt des anschließenden Geländes um mehr als 4 m überragen."

21. § 76 Abs. 10 erster Satz hat zu lauten:

"(10) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen."

22. § 76 Abs. 11 zweiter Satz hat zu lauten:

"Bestimmt der Bebauungsplan das Ausmaß der bebaubaren Fläche, darf dieses Ausmaß nur bebaut werden, wenn es nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauloses beträgt, wobei die zulässig bebaute Grundfläche 150 m² nicht überschreiten darf."

23. Dem § 76 ist folgender Abs. 12 anzufügen:

"(12) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur ebenerdige Badehütten mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 35 m² errichtet werden."

24. § 83 Abs. 2 lit. f hat zu lauten:

"f) Erker, durch die nur ein Teil eines Raumes vor die Gebäudefront ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m von der Nachbargrenze einhalten. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe

nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen."

25. § 84 Abs. 2 lit. a hat zu lauten:

"a) Erker, durch die nur ein Teil eines Raumes vor die Gebäudefront ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Ausladung aller dieser Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; an Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen."

26. § 87 Abs. 5 hat zu lauten:

"(5) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen muß mindestens 2,50 m betragen. In Dachbodenausbauten muß diese lichte Höhe von Aufenthaltsräumen mindestens über der Hälfte des Fußbodens des jeweiligen Aufenthaltsraumes erreicht sein."

27. Dem § 114 Abs. 1 ist folgender Satz anzufügen:

"Badehütten dürfen keine Rauch- und Abgasfänge aufweisen."

28. § 130 Abs. 1 lit. a hat zu lauten:

"a) die Anmerkung der Bauplätze, Baulose und Kleingärten (§ 13 Abs. 5);"

29. Der bisherige Wortlaut des § 130 Abs. 2 lit. g, h und i ist als lit. "h", "i" und "j" zu bezeichnen. Folgende lit. g ist einzufügen:

"g) die Anliegerverpflichtungen nach § 53;"

30. § 134 Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Im Grundabteilungsverfahren sind neben dem Antragsteller (Abteilungswerber) die Eigentümer (Miteigentümer) aller von der Grundabteilung erfaßten Grundflächen Parteien. Parteien sind überdies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen."

Artikel II

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1990 in Kraft.

(2) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen und für alle innerhalb von drei Monaten nach Kundmachung dieses Gesetzes anhängig gemachten Verfahren auf Erteilung einer Baubewilligung oder Abteilungsbewilligung gelten mit Ausnahme der Verfahren nach Artikel I Ziffer 2 dieses Gesetzes die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

ERLÄUTERnde BEMERKUNGEN

Allgemeines

Mit der Novelle 1976, LGBI. Nr. 18/76, zur Bauordnung für Wien wurde die Widmungskategorie "Gartensiedlungsgebiet" unter die Baulandwidmungen gereiht, in der Absicht, eine Widmungskategorie zu schaffen, die zwar bereits Baulandcharakter trägt, jedoch noch starke Elemente des Grünlandbereiches in sich birgt. Diese Widmungskategorie hat sich in den vergangenen Jahren als eine Nutzungsart entwickelt, die von der Bevölkerung gerne angenommen wird, sodaß in vielen Fällen die Widmungskategorie Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet durch die Baulandwidmung Gartensiedlungsgebiet über Anregung aus der Bevölkerung ersetzt werden soll bzw. bereits ersetzt worden ist. Sie ist somit ihrer Funktion, zwischen einer Grünlandwidmung und einer Baulandwidmung zu stehen, voll gerecht geworden. Andererseits hat die Umwidmung bestimmter Kleingartengebiete auf "Gartensiedlungsgebiet" bewirkt, daß wegen der bestehenden Besitzverhältnisse an den Grundflächen eine dem Gartensiedlungsgebiet nach den bestehenden Rechtsvorschriften voll gerecht werdende Neugestaltung der Grundaufteilung insoweit auf besondere Schwierigkeiten stößt, als in die bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnisse tiefe Eingriffe gemacht werden müßten, die aus praktischer Sicht auch vermeidbar erscheinen. Es würden somit lediglich deswegen, um dem Gesetz Genüge zu tun, wesentliche und weitreichende Eingriffe in Eigentums- und Besitzverhältnisse vorgenommen werden müssen, deren Sinnhaftigkeit die Benutzer nur sehr schwer erkennen würden, zumal die bestehenden Verhältnisse von den Benutzern der Grundflächen ohnedies als geordnete Verhältnisse angesehen werden. Es erscheint daher zielführender, bei der Festlegung neuer Gartensiedlungsgebiete auf bestehende Siedlungsbestän-

de auf Grund einer entsprechenden Gesetzeslegitimation besser und konkreter einzugehen, was großzügigerer Übergangsbestimmungen als der derzeit bestehenden bedarf. Aus derselben Sicht kann auch ermessen werden, daß für die inhaltliche Regelung der Gartensiedlungsgebiete gegenüber den bestehenden Regelungen Erleichterungen gewährt werden können. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig, sowohl die Übergangsbestimmungen als auch die Bestimmungen für die Regelung des Gartensiedlungsgebietes überhaupt einer Überarbeitung zuzuführen.

Zugleich werden durch diese Novelle bestimmte Regelungen getroffen, die sich zum Teil aus der Judikatur der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes sowie auch aus praktischen Erfahrungen während der letzten Jahre ergeben haben.

Diesbezüglich sind jene Bestimmungen zu nennen, durch die expressis verbis zum Ausdruck gebracht wird, daß durch die Anrufung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes die Baubeginnsfrist und Bauvollendungsfrist gehemmt werden, und die Regelung bezüglich der Schadloshaltung, die, obzwar von der Verwaltungsbehörde festgesetzt, die Anrufung der Gerichte und den gerichtlichen Instanzenzug jedenfalls offenhält. Die Aufnahme dieser Bestimmungen steht im Einklang mit der Menschenrechtskonvention und der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, daß über einen Kernbereich des Zivilrechtes, worunter insbesondere Schadloshaltungsansprüche fallen, unabhängige Gerichte entscheiden sollen.

Zu Punkt 1 ist schließlich zu bemerken, daß das Wort "Grundbuchs-auszug" entsprechend der neuen grundbuchsrechtlichen Gesetzes-sprache durch das Wort "Grundbuchsabschrift" ersetzt wird. Weiters wird, um eine Angleichung an die Diktion des Wiener Kleingarten-gesetzes durchzuführen, das Wort "Kleingartenfläche" durch das Wort "Kleingarten" ersetzt.

Im besonderen

Zu Art. V:

Die Übergangsbestimmung des Art. V Abs. 1 gewährt wie bisher die Möglichkeit, in Gartensiedlungsgebieten definitive Baubewilligungen auch dann zu erteilen, wenn die sonst vom Gesetz geforderten Abstandsflächen zu Nachbargrundgrenzen nicht eingehalten werden. Wesentlich für die Erteilung einer solchen definitiven Baubewilligung ist jedoch, daß die vom Gesetz und den Bebauungsbestimmungen zugelassene Kubatur des Gebäudes nicht überschritten wird. Dadurch soll jedenfalls hintangehalten werden, daß Gebäude, die wegen ihrer Größe dem Charakter des Gartensiedlungsgebietes nicht entsprechen, eine nachträgliche definitive Baubewilligung erhalten können. Nachträgliche Baubewilligungen können jedoch auch dann erteilt werden, wenn das Ausmaß der bebaubaren Fläche um nicht mehr als ein Viertel überschritten wird. Auch hier ist allerdings, dadurch daß eine bebaute Fläche von 150 m² nicht überschritten werden darf, Vorsorge dafür getroffen, daß Gebäude, die ihrer Größe nach nicht dem Charakter des Gartensiedlungsgebietes entsprechen, nicht bewilligt werden dürfen.

Weiters können definitive Baubewilligungen nur für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle bereits bestehende Gebäude erteilt werden, sofern diese zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Gartensiedlungsgebiet liegen. Damit soll einerseits der bestehende Baubestand rechtlich saniert werden können, andererseits aber kein Anreiz geschaffen werden, in der Hoffnung auf eine künftige Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, konsenslose Bauführungen vorzunehmen.

Im Abs. 3 wird als Übergangsregelung die Möglichkeit geschaffen, daß im Gartensiedlungsgebiet Abteilungsbewilligungen für Baulose mit Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle bereits bestehen, auch dann erteilt werden können, wenn Aufschließungswege nicht die im § 16 Abs. 3 geforderten Breiten auf-

weisen, wobei jedenfalls eine lichte Breite von 2,50 m nicht unterschritten werden darf. Darüber hinaus wird in Abs. 3 die Möglichkeit geschaffen, Baulose über Verbindungstreifen an Aufschließungswege anzuschließen. Diese Regelung ist den Fahnenbauplätzen des § 16 Abs. 2 der Bauordnung nachgebildet, verlangt jedoch lediglich eine Mindestbreite des Verbindungstreifens von 2 m. Überdies wurde erstmals die Möglichkeit einer Aufschließung durch eine Dienstbarkeit geschaffen; damit soll den besonderen Verhältnissen von Gartensiedlungsgebieten, die durch die Umwidmung eines Kleingartengebietes entstanden sind, Rechnung getragen werden und deren rechtliche Sanierung ohne die Durchführung größerer Eingriffe in die bestehenden Besitzverhältnisse ermöglicht werden.

Eine weitere Erleichterung ermöglicht es, wenn der gesetzliche Lichteinfall für einzelne Hauptfenster wegen der zu geringen Abstände zu Nachbargebäuden bzw. Nachbargrundstücken nicht gegeben ist, dennoch eine Baubewilligung zu erteilen, falls wenigstens für einen Aufenthaltsraum der gesetzliche Lichteinfall gewährleistet ist. In einem solchen Fall besitzt der Bauwerber einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baubewilligung.

Auch hier ist allerdings die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung daran gebunden, daß das betreffende Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle bereits besteht, sowie zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung die Widmung Gartensiedlungsgebiet festgesetzt ist.

Zu § 2:

§ 2 behandelt wie bisher das Verfahren bei Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne und bringt im Abs. 1 zusätzlich für betroffene Grundeigentümer bei der Festsetzung oder bei wesentlichen Abänderungen eines Gartensiedlungsgebietes oder eines Erholungsgebietes - Grundflächen für Badehütten das Recht, zu den ausgearbeiteten Entwürfen des Magistrats schriftlich Stellung zu nehmen, Gestaltungspläne für die Ausgestaltung dieser Widmungsgebiete auszuarbeiten und Vorschläge über die Aufschließung dieser

Gebiete zu unterbreiten. Diese Regelung dient dem Zweck, die betroffenen Bürger in das Widmungsgeschehen und die Grünraumgestaltung der beiden Widmungskategorien möglichst weitgehend einzubeziehen. Zugleich muß aber auch betont werden, daß diese Vorschläge und Stellungnahmen die Gemeinde als willensbildendes Organ nicht binden können, sondern lediglich eine Anregung für die Beschlußfassung darstellen können. Zu erwähnen ist aber, daß die betreffenden Grundeigentümer vom Magistrat immer zur Abgabe einer Stellungnahme bzw. zur Ausarbeitung von Gestaltungsplänen einzuladen sind.

Im Übrigen wurde im § 2 lediglich die Bezugnahme auf das Rechtsinstrument der zeitlich begrenzten Bausperre gestrichen. Das Verfahren zur Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre wird nunmehr zur Gänze im § 8 BO. geregelt. Die übrigen Absätze beziehen sich auf die bisherigen Bestimmungen und wurden lediglich zwecks besserer Übersicht neu gegliedert.

Zu § 5:

Im Absatz 2 wird lediglich die lit. c dahingehend geändert, daß die Höhenlagen von Verkehrsflächen nunmehr jedenfalls durch Grenzmaße und die Querschnitte durch Mindestmaße festgelegt werden müssen.

Im § 5 Abs. 4 lit. e wird die Regelung über die bauliche Ausnutzbarkeit für die Subwidmung "Grundflächen für Badehütten" ergänzt. Mit dieser Regelung wird auch die Möglichkeit geschaffen, Uferzonen freizuhalten.

Zu § 6 Abs. 2:

§ 6 Abs. 2 wurde dahingehend ergänzt, daß in Erholungsgebieten - Grundflächen für Badehütten jedenfalls, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, nur Badehütten im Sinne des Gesetzes (§ 76 Abs. 12) errichtet werden dürfen. Der Einschub "wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt" soll die Möglichkeit eröffnen, auch

mehrgeschossige Gebäude bzw. Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Räume in Badehütten müssen den Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht entsprechen.

Zu § 8:

Im neugefaßten Absatz 3 wird das Rechtsinstrument der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre modifiziert. Die Verwaltungspraxis auf Grund der bestehenden Rechtslage hat gezeigt, daß die Vorlage der Entwürfe für die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre an den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung sowie an die örtlich zuständige Bezirksvertretung insoweit als entbehrlich beurteilt werden kann, als es sich bei diesem Rechtsinstrument nicht um Gestaltungsfragen für die Stadt handelt, sondern vielmehr um eine Sicherungsmaßnahme, die helfen soll, in Ausarbeitung befindliche Abänderungen des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes künftig nicht zu erschweren. Es genügt daher, die Entwürfe für die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre lediglich dem Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu Übermitteln, dazu Stellung zu nehmen; für die Abgabe dieser Stellungnahme ist eine Frist festzusetzen, die drei Wochen nicht unterschreiten soll. In besonders dringenden Fällen könnte jedoch durchaus eine entsprechend kürzere Frist festgesetzt werden. Dadurch wird dem Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung die Gelegenheit geboten, von der Absicht der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre Kenntnis zu nehmen, in seiner Stellungnahme auf etwaige Vorstellungen des Bezirkes hinzuweisen und im Anschluß daran der Bezirksvertretung zu berichten. Das Recht, zu den ausgearbeiteten Entwürfen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne beziehungsweise zu deren Abänderungen Stellung zu nehmen, welches im § 2 verankert ist, um so die Stadtplanung und Gestaltung des Stadtbildes mitzutragen, wird durch diese Vorgangsweise weder dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung noch der örtlichen Bezirksvertretung gegenüber geschmälert. Überdies sind von der Stellungnahme

des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung abweichende Anträge des Magistrates an den Gemeinderat besonders zu begründen.

Zu § 15:

Nunmehr ist jedenfalls eine vollständige Grundbuchsabschrift und nicht etwa nur mehr ein Auszug vorzulegen. Die nähere Spezifizierung, daß die Grundbuchsabschrift jedenfalls die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat, wurde daher als entbehrlich fallen gelassen. Zugleich wird unter sprachlicher Neuformulierung nicht mehr die Vollmacht des Eigentümers beziehungsweise aller beteiligten Mit-eigentümer, sondern bloß deren schriftliche Zustimmung verlangt.

Im Abs. 2 des § 15 wird in Hinkunft für Abteilungsanzeigen die Vorlage von vier Teilungsplänen verlangt, für Abteilungsbewilligungen acht, somit um zwei bzw. um eine Planparie mehr als bisher. Hiedurch wird die Behörde in die Lage versetzt, für ihren inneren Betrieb die nötigen Informationen auf dem Grundstückssektor an die jeweils zuständigen Stellen, für deren Tätigkeit der Besitz einer Planausfertigung von maßgeblicher Bedeutung ist, weiterzuleiten. Die mit dieser Regelung verbundenen Mehrkosten für die Parteien werden insoweit als gerechtfertigt angesehen, da in der Praxis ohnedies weit mehr Plandrucke hergestellt werden, als für das Verfahren erforderlich ist, sodaß in Wahrheit keine oder nur eine unwesentliche Kostenerrhöhung zu erwarten ist.

Dem Abs. 2 wird weiters eine Regelung über den Maßstab der Teilungspläne angefügt; so dürfen bei entsprechend großen abzuteilenden Gebieten auch Teilungspläne im Maßstab 1:1000 verfaßt werden, wenn dadurch die Lesbarkeit sämtlicher rechtlich relevanter Sachverhalte voll erhalten bleibt.

Zu § 16:

Neu wird die Möglichkeit in das Gesetz eingefügt, nicht nur Bauplätze, sondern im Gartensiedlungsgebiet auch Baulose mittels eines Verbindungsstreifens mit einem Aufschließungsweg zu verbinden. Zum Unterschied von Bauplätzen genügt bei Baulosen jedoch eine Mindestbreite von 2,50 m. Die Abschwächung der Mindestgröße von Baulosen (250 m²) auf eine Soll-Größe wurde deshalb vorgenommen, da sich in der Praxis in vielen Fällen gezeigt hat, daß auch bei einer geringeren Größe ein der Bauordnung und den Widmungsbestimmungen entsprechendes Gebäude errichtet werden kann. Überdies können bestehende Verhältnisse (etwa bei Umwidmung eines Kleingartengebietes in ein Gartensiedlungsgebiet) kaum anders saniert werden.

Zu § 17:

§ 17 Abs. 5 wurde dahingehend abgeändert, daß nunmehr nicht nur auf die Bemessung der Entschädigung, sondern auf das gesamte Verfahren zur Festsetzung der Entschädigung die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung finden. Damit ist sichergestellt, daß nunmehr auch die Frage der Fälligkeit der Entschädigung nach den Grundsätzen der §§ 57 und 58 zu beurteilen ist. Weiters findet jetzt auch sinngemäß die Bestimmung des § 59 Abs. 8 Anwendung, wodurch normiert wird, daß jeder Partei des Verfahrens zur Festsetzung der Entschädigung die Möglichkeit offensteht, binnen dreier Monate ab Zustellung des Grundabteilungsbescheides die Entscheidung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Entschädigung zu begehren. Die Regelung erfolgte im Hinblick auf die Judikatur des Verfassungsgerichtshofes, die für Entschädigungsverfahren ein Tatsachengericht fordert (vgl. VfGH v. 24.6.1988, Zl. G 1, 2 74-81/88).

Zu § 19:

Die Regelung des § 19 Abs. 1 lit. a wird dahingehend ergänzt, daß ein Bauverbot nunmehr auch dann ausgesprochen werden kann, wenn nur ein Kleingartenteil geschaffen wird. Zusätzlich ist jedoch hervorzuheben, daß eine Abstandnahme vom Bauverbot wegen unvoll-

ständiger Erfüllung der unentgeltlichen Grundabtretung bis zu einem Ausmaß von 100 m² anstelle des bisherigen Ausmaßes von 50 m² möglich sein soll, da die Praxis gezeigt hat, daß das Maß von 50 m² sich oft als nicht ausreichend erwiesen hat. Zugleich wird diese Möglichkeit auch auf alle Fälle ausgedehnt, in denen eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung besteht.

Zu § 39:

Die bisherige Regelung des § 39 Abs. 5 wird so neu gefaßt, daß nunmehr auch die Tatbestände des § 18 Abs. 1 und 2, die ebenfalls eine unentgeltliche Abtretungsverpflichtung kennen, erfaßt werden.

Zu § 58:

Die Ergänzung der Regelung des § 58 Abs. 4 folgt denselben Erwägungen und Grundsätzen, wie sie zu § 17 Abs. 5 ausgeführt worden sind. Es darf daher auf die Ausführungen zu dieser Bestimmung verwiesen werden.

Der letzte Satz des § 58 Abs. 4 wird lediglich sprachlich verbessert, als nunmehr festgelegt wird, daß die Entschädigung an die Person auszubezahlen ist, die zur Zeit der Fälligkeit Eigentümer ist.

Zu § 74:

Die ergänzende Bestimmung des § 74 bringt expressis verbis zum Ausdruck, daß durch die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes oder Verfassungsgerichtshofes die Fristen des § 74, nämlich die Baubeginnsfrist und Bauvollendungsfrist, während der Anhängigkeit eines Beschwerdeverfahrens gehemmt werden.

Zu § 75 Abs. 8:

Im neu geschaffenen Abs. 8 wird die Gebäudehöhe im Subwidmungsgebiet "Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten" geregelt. Die Gebäudehöhe wird, um den Charakter des Gebietes als Grünlandwidmung gerecht zu werden, dahingehend festgelegt, daß kein Bauteil den tiefsten Punkt des anschließenden Geländes um mehr als 4 m überragen darf.

Zu § 76:

Die Bestimmung des § 76 Abs. 10 ergänzt die Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit von Bauplätzen nunmehr auch im gemischten Baugebiet, um auch dort eine gewisse Auflockerung zu erzielen.

Für Gartensiedlungsgebiete wird im Abs. 11 die maximale Bebaubarkeit von 50 v.H. der Baulosfläche auf ein Drittel zurückgenommen.

Im neu geschaffenen Abs. 12 wird eine Aussage über die bauliche Ausnützbarkeit von Grundflächen für Badehütten in der Form getroffen, daß unbeschadet einer anderen Festsetzung durch den Bebauungsplan eine bebaute Fläche von 35 m² nicht überschritten werden darf.

Zu § 83:

Die Regelung des § 83 Abs. 2 lit. f über Erker wird insoweit geändert, als sie nur mehr von einem "Teil eines Raumes" spricht, sodaß es nunmehr möglich ist, einen Raum über seine gesamte Breite als Erker vor die Gebäudfront ragen zu lassen. Das Ausmaß des Erkers ist ohnedies durch die weiteren Regelungen der Bestimmung normiert und unterliegt überdies der Beurteilung gemäß § 85.

Zu § 84:

Im § 84 Abs. 2 lit. a wird die zu § 83 Abs. 2 lit. f adäquate Regelung getroffen.

Zu § 87:

Im Abs. 5 soll die Änderung im Hinblick auf die Bedeutung von Dachbodenausbauten einerseits erhöhte Anforderungen stellen, andererseits aber eine bessere Ausnützung der Räume gewährleisten, wofür die Möglichkeit besteht, jene Teile des Dachbodenraumes, die eine lichte Höhe von weniger als 1,50 m aufweisen, z.B. durch Möbel zu nutzen.

Zu § 114:

Das Verbot, daß Badehütten keine Rauch- bzw. Abgasfänge aufweisen dürfen, dient dem Zweck, die Grünlandwidmung der Badehüttengebiete zu betonen.

Zu § 130:

Hier wird die Ersichtlichmachung der Verpflichtungen nach § 53 in den Entwurf aufgenommen, sowie die Möglichkeit, auch Baulose im Grundbuch anzumerken.

Zu § 134:

Eine Neuformulierung dieser Bestimmung erfolgte in die Richtung, daß als Partei auch Personen in Frage kommen, die mit Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer um die Grundabteilung ansuchen (z.B. ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen). Parteien im Grundabteilungsverfahren sind überdies die Eigentümer von Grundstücken, wenn zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzuteilenden Grundstücke vorbehalten werden müssen.

V o r b l a t t

Probleme:

Die Bauordnung für Wien unterliegt als Gesetz, das elementare Bedürfnisse der Bevölkerung behandelt, einem steten Wandel. So ergibt sich ein Handlungsbedarf auf zeitgemäße Änderung. An wichtigen Anliegen dieser Novelle sind folgende Ziele zu nennen.

Ziele:

- *) Übergangsbestimmungen für die Neuschaffung von Gartensiedlungsgebieten mit Rücksicht auf den vorhandenen Baubestand;
- *) vereinfachte Aufschließung von Baulosen in Gartensiedlungsgebieten;
- *) Sondervorschriften für die Errichtung von Badehütten;
- *) Modifizierung des Planungsverfahrens mit Einbeziehung von Gestaltungsvorschlägen für die Widmung von Gartensiedlungsgebieten und Erholungsgebieten - Grundflächen für Badehütten;
- *) Verkürzung des Verfahrens zur Verhängung von Bausperren unter Wahrung der Bezirksmitwirkung;
- *) Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen im Falle von Beschwerden an den Verfassungsgerichtshof und den Verwaltungsgerichtshof;

*) Einführung der sukzessiven Zuständigkeit der Zivilgerichte bei Streitigkeiten über die Höhe von Schadloshaltungen im Sinne der Rechtssprechung des Verfassungsgerichtshofes zur Europäischen Menschenrechtskonvention.

Lösung: Novellierung der einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien zur Erreichung der angegebenen Zielsetzung.

Alternativen: Keine

Kosten: Finanzielle Mehrbelastungen werden nicht erwartet, zumal es sich bei den vorgegebenen Problemen und deren Lösung um Rechtsaufgaben handelt, die sich in die bisherige Systematik des Baurechts einordnen lassen.

T E X T G E G E N Ü B E R S T E L L U N G

Geltende Fassung:

Artikel V

in Gartensiedlungsgebieten sind für Gebäude, die bei Festsetzung des Gartensiedlungsgebietes bereits bestehen, Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn der Seitenabstand oder der Abstand von der hinteren Grundgrenze nicht eingehalten ist.

Entwurfstext:

2. Art. V hat zu lauten:

"(1) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn sie die Abstände zu den Grundgrenzen oder zur Achse des Aufschließungsweges nicht einhalten oder wenn ihre Gebäudemasse mehr als 3,50 m beziehungsweise die Dachneigung mehr als 25° beträgt und die bestehende Kubatur jenes Produkt nicht überschreitet, das sich

aus der im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Fläche, einer Gebäudemasse von 3,50 m und einer Dachneigung von 25° beziehungsweise der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ergibt; ferner sind nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn das Ausmaß der bebaubaren Fläche um nicht mehr als ein Viertel überschritten wird, wobei insgesamt eine bebaute Fläche von 150 m² nicht überschritten werden darf.

(2) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten Aufschließungsbewilligungen für Bauweise auch dann zu erteilen, wenn Aufschließungsweg nicht die im § 16 Abs. 3 geforderten Breiten erreichen; eine lichte Breite von 2,50 m dürfen sie nicht unterschreiten. Die Aufschließungsbewilligung darf auch für solche Bauweise erteilt werden, die über einen Verbindungstreifen mit einem Aufschließungsweg verbunden sind (Fahnenbauweise), wenn dieser Verbindungstreifen eine Mindestbreite von 2 m aufweist oder wenn deren Zugänglichkeit durch eine entsprechende Dienstbarkeit rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.

(3) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude ist in Gartensiedlungsgebieten von der Einhaltung der Bestimmungen über den Lichteinfall für einzelne Hauptfenster Abstand zu nehmen, wenn im Gebäude zumindest ein Aufenthaltsraum vorhanden ist, der den gesetzlichen Lichteinfall aufweist."

3. § 2 hat zu lauten:

**"Verfahren bei Festsetzung der Flächenwidmungspläne
und der Bebauungspläne"**

**Verfahren bei Festsetzung der Flächenwidmungspläne
und Bebauungspläne**

§ 2. (1) Vor der Beschlussfassung über die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne ist den Gebietskörperschaften Gelegenheit zur Erhebung von schriftlichen Stellungnahmen innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist zu geben, wenn sich diese Pläne auf ein Gebiet erstrecken, in dem Grundflächen einer Gebietskörperschaft gelegen sind oder ein Antrag auf Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke für eine Gebietskörperschaft in diesem Gebiet gestellt worden ist. Hierdurch wird das freie Entscheidungsgewicht der Gemeinde über die Festsetzung dieser Pläne nicht berührt.

(2) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen sowie für die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre (§ 6) sind vor Stellung der Anfrage an den Gemeinderat einem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorzulegen.

(3) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne sowie für die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre (§ 6) der örtlich zuständigen Bezirksverteilung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer entsprechenden Frist dazu Stellung zu nehmen; diesen Entwürfen ist die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch vier Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Zeit und Ort der Auslegung sind durch einmalige Veröffentlichung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung, im Amtsblatt zur „Wiener Zeitung“ und durch Anschlag an den Amtseiseln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Innerhalb der Auslegungsfrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der öffentlichen Auslegung sind die Entwürfe der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und der Wiener Landwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen; den Kammern steht es frei, zu diesen innerhalb der Auslegungsfrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.

(4) Bei der Antragstellung hat der Magistrat auch über die eingeleiteten Stellungnahmen, soweit er sie nicht in den Anfragen berücksichtigt hat, zu berichten. Anfrage, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksverteilung abweichen, hat er besonders zu begründen.

„§ 2. (1) Vor der Beschlussfassung über die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne ist den Gebietskörperschaften Gelegenheit zur Erhebung von schriftlichen Stellungnahmen innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist zu geben, wenn sich diese Pläne auf

ein Gebiet erstrecken, in dem Grundflächen einer Gebietskörperschaft gelegen sind, oder ein Antrag auf Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke für eine Gebietskörperschaft in diesem Gebiet gestellt worden ist.

(2) Bei der Ausarbeitung von Entwürfen für die Festsetzung oder für wesentliche Abänderungen eines Gartensiedlungsgebietes oder eines Erholungsgebietes - Grundflächen für Bädhütten hat der Magistrat den Eigentümern der Grundstücke des betroffenen Gebietes durch Verlautbarung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung Gelegenheit zur Erhebung von schriftlichen Stellungnahmen, zur Ausarbeitung von Gestaltungsplänen für die Ausgestaltung des beabsichtigten Gartensiedlungsgebietes beziehungsweise Erholungsgebietes - Grundflächen für Bädhütten und zur Errichtung von Vorschlägen über die Aufschließung dieser Gebiete innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist einzufordern.

(3) Durch die Stellungnahmen der Gebietskörperschaften und der Eigentümer eines beabsichtigten Gartensiedlungsgebietes beziehungsweise Erholungsgebietes - Grundflächen für Bädhütten sowie durch die vorgelegten Gestaltungspläne und Vorschläge über die Aufschließung wird das freie Entscheidungsgewicht der Gemeinde über die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne nicht berührt.

(4) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen sind vor Stellung der Anfrage an den Gemeinderat dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorzulegen.

- (3) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Flächennwidmungspläne und der Bebauungspläne sowie für die Verhängung der zeitlich begrenzten Baupolizeibefehle (5) der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln. Innerhalb einer entsprechenden Frist dazu Stellung zu nehmen; diesen Entwürfen ist die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch vier Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Zeit und Ort der Auflegung sind durch einmalige Veröffentlichung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung, im Amtsblatt zur „Wiener Zeitung“ und durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathhauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Innerhalb der Auflegungsfrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der öffentlichen Auflegung sind die Entwürfe der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und der Wiener Landwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen; den Kammern steht es frei, zu diesen innerhalb der Auflegungsfrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.
- (4) Bei der Antragstellung hat der Magistrat auch über die eingelegten Stellungnahmen, soweit er sie nicht in den Anträgen berücksichtigt hat, zu berichten. Anträge, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen.
- (5) Die Entwürfe für unwesentliche Abänderungen und Ergänzungen der Flächennwidmungspläne und der Bebauungspläne sind vom Magistrat auszuarbeiten.

(5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Flächennwidmungspläne und der Bebauungspläne der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln. Innerhalb einer entsprechenden Frist dazu Stellung zu nehmen; diesen Entwürfen ist die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch vier Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

(6) Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind durch einmalige Veröffentlichung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung, im Amtsblatt zur Wiener Zeitung und durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathhauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Innerhalb der Auflegungsfrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind die Entwürfe der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und der Wiener Landwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen; den Kammern steht es frei, zu diesen innerhalb der Auflegungsfrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.

(7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat auch über die eingelegten Stellungnahmen, soweit er sie nicht in den Anträgen berücksichtigt hat, zu berichten. Anträge, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen.

(8) Die Entwürfe für unwesentliche Abänderungen und Ergänzungen der Flächennwidmungspläne und der Bebauungspläne sind vom Magistrat auszuarbeiten.“

(2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

- a) Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunter-
liegenden Räume;
- b) die Fluchtlinien;
- c) die Höhenlagen und Querschnitte der Verkehrsflächen.

4. § 5 Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

- a) Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunter-
liegenden Räume;
- b) die Fluchtlinien;

c) für Verkehrsflächen die Höhenlagen, festgelegt durch
Grenzmaße, und die Querschnitte, festgelegt durch Mindestmaße."

5. § 5 Abs. 4 lit. e hat zu lauten:

"e) Bestimmungen über die bauliche Ausnutzbarkeit von landlichen
Gebieten, Parkschutzgebieten und Grundflächen für Bädewasser,
bei Gewässern auch die Ausweisung der von jeder Bepflanzung
freizuhaltenen Uferzonen;"

(4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die
Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

- a) Schutzzonen;
- b) Verbotszonen nach dem Wiener Geregengesetz;
- c) Einkaufszentren;
- d) Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit der Bauplätze bzw. der
Bauteile;
- e) Bestimmungen über die bauliche Ausnutzbarkeit von landlichen
Gebieten und Parkschutzgebieten;
- f) die Anordnung von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen
oder Arkaden;

Zulässige Nutzungen

§ 6.

(2) Erholungsgebiete sind bestimmt für Anlagen, die der Erholung und der Gesundheit dienen. Es dürfen innerhalb der im § 4 Abs. 2 lit. A Punkt b genannten Widmungen Bauten nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benutzung und Erhaltung dieser Anlagen erforderlich sind. Die näheren Bestimmungen über die Nutzung der Kleingartengebiete enthält das Wiener Kleingartengesetz.

(3) Die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre ist unter ge-
neuer Abgrenzung des von ihr betroffenen Gebietes in der für amt-
liche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung und im Amtsblatt zur
Wiener Zeitung kundzumachen.

(4) Die zeitlich begrenzte Bausperre wird mit dem Tage der Kundma-
chung rechtswirksam und tritt, sofern sie nicht früher aufgehoben
wird, nach zwei Jahren außer Kraft, wenn nicht durch neuerlichen Be-
schluß des Gemeinderates die Verlängerung der Sperre ausgespro-
chen wird. Die Sperre kann jedoch nur zweimal auf je ein weiteres
Jahr verlängert werden. Zwischen dem Ablauf einer solchen Bau-
sperre und der neuerlichen Verhängung einer Bausperre über diese-
ben Liegenschaften muß ein Zeitraum von mindestens fünf Jahren lie-
gen. Innerhalb dieser Frist ist die neuerliche Verhängung der zeitlich
begrenzten Bausperre nur aus zwingenden Verkehrsücksichten und
nur dann möglich, wenn sich diese erst nach Ablauf der verhängten
Bausperre neu ergeben haben, oder zur Sicherstellung von Maßnah-
men nach dem Stadterneuerungsgesetz oder dem Bodenbeschaf-
tungsgesetz, wenn diese Maßnahmen für eine geordnete Entwicklung
der Stadt zweckmäßig sind.

6. § 6 Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Erholungsgebiete sind bestimmt für Anlagen, die der Erholung
und der Gesundheit dienen. Es dürfen innerhalb der im § 4 Abs. 2
lit. A Punkt b genannten Widmungen Bauten nur insoweit errichtet
werden, als sie für die Benutzung und Erhaltung dieser Anlagen
erforderlich sind. In Erholungsgebieten - Grundflächen für Bede-
hüten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5
Abs. 4 lit. e), nur Bedehüten gemäß § 76 Abs. 12 errichtet werden;
Räume in Bedehüten müssen den Anforderungen an Aufenthaltsräume
nicht entsprechen. Die näheren Bestimmungen über die Nutzung der
Kleingartengebiete enthält das Wiener Kleingartengesetz."

7. § 8 Abs. 3 hat zu lauten:

"(3) Der Magistrat hat die Entwürfe für zeitlich begrenzte Bausper-
ren dem Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit
der Einladung zu übermitteln, dazu innerhalb einer gleichzeitig
festzusetzenden Frist, die drei Wochen nicht überschreiten soll,
Stellung zu nehmen. Von der Stellungnahme des Bauausschusses der
örtlich zuständigen Bezirksvertretung abweichende Anträge an den
Gemeinderat sind besonders zu begründen."

8. Der bisherige Wortlaut des § 8 Abs. 4 ist als "(5)" zu bezeich-
nen. Als neuer Abs. 4 ist einzufügen:

"(4) Die Beschlussfassung über die Verhängung der zeitlich be-
grenzten Bausperre ist unter genauer Abgrenzung des von ihr betrof-
fenen Gebietes in der für amtliche Mitteilungen der Stadt be-
stimmten Zeitung und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen."

Erfordernisse der Anzeige und des Antrages

§ 15. (1) Die Abteilungsanzeige und der Antrag um Abteilungsbewilligung sind mit einem Grundbuchauszug, der jedenfalls die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Realitäten auszuweisen hat, und mit Teilungsplänen zu belegen, ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Alleineigentümer, hat er die Vollmacht des Eigentümers bzw. aller Miteigentümer anzuschließen. Dem Antrag um Erteilung der Bewilligung ist die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen.

(2) Der Teilungsplan, der den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß, ist bei Anzeigen in zwei, bei Anträgen um Bewilligung in sieben Gleichstücken anzuschließen, von denen mit der Kenntnisnahme der Anzeige ein Gleichstück und mit der Abteilungsbewilligung vier Gleichstücke zurückzustellen sind. Der Teilungsplan hat unter Darstellung der Lage der abzutheilenden Grundstücke zur Umgebung nach der Katastralmappe die genauen Maße des Umlanges dieser Grundstücke in schwarzer, und jener der Hemmstücke in roter Bezeichnung, die Berechnungsskizzen in Zeichnung und Ziffern in den vorbezeichneten Farben (schwarz und rot) sowie die auf den abzutheilenden Grundflächen allenfalls vorhandenen Beaulichkeiten, endlich die Flächenberechnung über das Ausmaß der Grundstücke vor der Abteilung und über die Ausmaße der Hemmstücke zu enthalten. Diese Berechnungen können bei größeren Grundstücken auch abgesehen von den Plänen beigeschlossen werden. Die Teilungspläne sind im Maßstab 1:500 oder in einem größeren Maßstab zu verfaßten.

(3) Wenn es sich um Ab- oder Zuschreibung ganzer Grundstücke handelt, ist eine Teilkopie aus der Katastralmappe anzuschließen, aus der das abzuschreibende Grundstück und die angrenzenden zu ersehen sind.

(4) Die Teilungspläne müssen aus haltbarem Material, gut lesbar und nach einem Druck- oder Zeichenverfahren oder einem gleichwertigen durch Verordnung der Landesregierung zugelassenen Verfahren hergestellt sein.

9. § 15 Abs. 1 hat zu lauten:

"(1) Die Abteilungsanzeige und der Antrag um Abteilungsbewilligung sind mit vollständigen Grundbuchabschriften der betroffenen Liegenschaften und mit Teilungsplänen zu belegen. Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümer (aller Miteigentümer) der von der Grundabteilung erfaßten Grundstücke und die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen."

10. § 15 Abs. 2 erster Satz hat zu lauten:

"(2) Der Teilungsplan, der den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß, ist bei Anzeigen in vier, bei Anträgen um Bewilligung in acht Gleichstücken anzuschließen, von denen mit der Kenntnisnahme der Anzeige zwei Gleichstücke und mit der Abteilungsbewilligung vier Gleichstücke zurückzustellen sind."

11. Dem § 15 Abs. 2 ist folgender Satz anzufügen:

"Teilungspläne, durch die nicht Bauplätze, Bauweise, Klingwürten oder Teile von solchen geschaffen werden, dürfen auch im Maßstab 1:1000 verfaßt werden; Bauplätze und Bauweise oder Teile von solchen dürfen im Maßstab 1:1000 nur dann dargestellt werden, wenn auf Grund ihrer Größe und Gestalt die Lesbarkeit des Teilungsplanes in allen rechtlich erheblichen Einzelheiten voll erhalten bleibt."

12. § 16 Abs. 2 hat zu lauten:

(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m² betragen. Die Größe eines Bauloses muß mindestens 250 m² betragen, die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) dürfen dem Flächenausmaß der Baulose nicht zugerechnet werden. Bauplätze dürfen mit der Verkehrsfläche auch durch einen Verbindungstreifen verbunden werden (Fahnenbauplatze), wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungstreifen vorgesehenen Grundflächen nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungstreifens muß mindestens 3 m betragen. Ein Bauplatz, ein BauLos oder eine Kleingartenfläche darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchkörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder BauLos zur Ganze im BauLand, eine Kleingartenfläche zur Ganze im Kleingartengebiet liegen muß. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, BauLoses oder einer Kleingartenfläche unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes übergreifen.

"(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m² betragen, die Größe eines BauLoses soll mindestens 250 m² betragen. Die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) dürfen dem Flächenausmaß der BauLosse nicht zugerechnet werden. Bauplätze dürfen mit der Verkehrsfläche auch durch einen Verbindungstreifen verbunden werden (Fahnenbauplätze), wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungstreifens muß mindestens 3 m betragen. BauLosse dürfen mit Aufschließungswegen auch durch einen Verbindungstreifen mit einer Breite von mindestens 2,50 m verbunden werden (FahnenbauLosse). Ein Bauplatz, ein BauLos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchkörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder BauLos zur Ganze im BauLand, ein Kleingarten zur Ganze im Kleingartengebiet liegen muß. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, BauLoses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes übergreifen."

13. § 17 Abs. 5 hat zu lauten:

(5) Für alle übrigen abzutretenden Grundflächen ist eine Entscheidung zu leisten. Auf die Bemessung der Entschädigung finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung.

"(5) Für alle übrigen abzutretenden Grundflächen ist eine Entscheidung zu leisten. Hierbei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß."

Bauverbote

§ 79. (1) Ein Bauverbot ist auszusprechen,

- a) wenn ein Bauplatzteil oder Bauteilteil nach den Bestimmungen des § 16 geschaffen wird;
 - b) wenn mit einer Grundabtretung nicht gleichzeitig die Grundabtretung gemäß § 17 oder § 18 erfolgen kann, weil die hierzu erforderlichen Grundflächen im Eigentum eines anderen stehen;
 - c) wenn die vor einem Bauplatz, einem Bauos oder vor Teilen von solchen gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind oder in ihnen nicht bereits ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung und ein Straßentunnel verlegt worden sind;
 - d) wenn das vor einem Bauos gelegene Trennstück eines Anschließungsweges oder der vom öffentlichen Gut bis zu diesem Bauos zu schaffende Aufschlußungsweg noch nicht befestigt ist oder die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser so wie die Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt sind;
 - e) wenn die vor einem Gartensiedlungsgebiet gelegenen Verkehrsflächen des öffentlichen Gutes noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind;
 - f) wenn die vor einer Kleingartenanlage gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind oder in der Verkehrsfläche nicht bereits ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung verlegt worden ist.
- (2) Ausnahmen von den Bauverböten sind zu gewähren:
- a) vom Bauverbot nach Abs. 1 lit. b, wenn der Ausbau der Verkehrsfläche noch nicht beschlossen worden ist und die fehlende Verkehrsfläche 50 m² nicht überschreitet; doch ist der jeweilige Eigentümer des anliegenden Bauplatzes bzw. Bauplatzteiles in den Fällen des § 17 Abs. 4 verpflichtet, der Gemeinde die angemessenen Kosten der Erwerbung, Freimachung und Herstellung der Höhenlage zu ersetzen;

(3) Grundflächen, die gemäß dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen fallen, können auf Antrag eines Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zweck ihrer Abtretung in das öffentliche Gut enteignet werden, wenn diese Grundflächen unbebaut sind und er im Zuge der Schaffung eines Bauplatzes oder Bauos zur unentgeltlichen Übertragung dieser Grundflächen in das öffentliche Gut gemäß § 17 Abs. 1 und 4 verpflichtet ist.

14. § 19 Abs. 1 lit. a hat zu lauten:

"a) wenn ein Bauplatzteil, Bauteilteil oder Kleingartenenteil nach den Bestimmungen des § 16 geschaffen wird:"

15. § 19 Abs. 2 lit. a hat zu lauten:

"a) vom Bauverbot nach Abs. 1 lit. b, wenn der Ausbau der Verkehrsfläche noch nicht beschlossen worden ist und die fehlende Verkehrsfläche 100 m² nicht überschreitet; doch hat der jeweilige zur unentgeltlichen Abtretung verpflichtete Eigentümer der Gemeinde die angemessenen Kosten der Erwerbung, Freimachung und Herstellung der Höhenlage zu ersetzen:"

16. § 39 Abs. 5 hat zu lauten:

"(5) Grundflächen, die gemäß dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen fallen, können auf Antrag eines Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zweck ihrer Abtretung in das öffentliche Gut enteignet werden, wenn diese Grundflächen unbebaut sind und er zur unentgeltlichen Übertragung dieser Grundflächen in das öffentliche Gut verpflichtet ist."

(4) Das Recht auf Geltendmachung der vorerwähnten Entschädigungsansprüche steht zu:

- a) wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue Abtiegung angesucht wird;
 - b) wenn ein Bau auf einem Bauplatz oder Baugrund aufgehört wird, der die Einhaltung des neuen Bebauungsplanes zur Voraussetzung hat;
 - c) sonst, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der betroffenen Bauplätze oder Baugründe wirksam wird.
- Die von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sind fällig, sobald die abzutretenden Verkehrswegen übergeben worden sind bzw. mit Rechtskraft des Bescheides über die Festsetzung der Entschädigung, wenn keine Abtretungsverpflichtung besteht. Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit der Entschädigung ist diese an jenen Eigentümer auszusuchen, dem das Eigentumsrecht zur Zeit der Fälligkeit zusteht.

Gültigkeitsdauer der Baubewilligung

§ 74. (1) Die Baubewilligung wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren, vom Tag ihrer Rechtskraft gerechnet, mit der Ausführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird. Bei umfangreicheren Bauten, insbesondere Monumentsbauten, Anstaltsgebäuden u. dgl., oder wenn sich eine Baubewilligung auf mehrere Bauteile beziehen, ist in der Baubewilligung eine längere Vollendungsfrist festzusetzen, die nach der Lage des Falles unter Berücksichtigung auf eine ordnungsgemäße Fortführung der Bauten als notwendig erkannt wird. In begründeten Ausnahmefällen kann die Baubeginns- und Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Dabei ist insbesondere auf Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Bedacht zu nehmen. Auf Verlängerung der Bauzeit besteht ein Rechtsanspruch, wenn der Bauwerber glaubhaft macht, daß für den Bau um eine Förderung aus öffentlichen Mitteln angesucht worden ist und die Voraussetzungen für die Zustimmung solcher Mittel gegeben sind, die Entscheidung der hierfür zuständigen Stellen aussteht und die Baufähigkeit, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie nicht abgeändert oder aufgegeben worden ist. Die Bauvollendungsfrist ist zu verlängern, wenn der Nachweis der Sicherstellung der finanziellen Mittel erbracht wird und die Fundamente bereits ausgeführt worden sind. Diese Bestimmungen berühren nicht die Baubeginns- und Bauvollendungsfristen im Enteignungsverfahren.

17. Im § 58 Abs. 4 ist nach 11. c folgender Satz einzufügen:

"Auf die Bemessung der Entschädigung ist § 57 anzuwenden: § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß."

18. Der letzte Satz des § 58 Abs. 4 hat zu lauten:

"Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung, und der Fälligkeit der Entschädigung ist diese an jene Person zu leisten, die zur Zeit der Fälligkeit Eigentümer ist."

19. Dem § 74 Abs. 1 ist folgender Satz anzufügen:

"Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgesichtshofes wird sowohl der Lauf der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt."

Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe

§ 76.

(7) In Gartensiedlungsgebieten darf die Gebäudehöhe 3,50 m nicht überschreiten. Weist das Gelände des Bauzuges ein Steigungsverhältnis von mehr als 1 : 10 auf, darf die Gebäudehöhe 3,50 m überschreiten; die Gebäudehöhe darf jedoch an keiner Stelle mehr als 5 m betragen.

(10) Im Wohngebiet darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m² in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m² betragen. Bei gekuppelter Bebauung ist diese Fläche auf die beiden Bauplatze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse I eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m² in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m² entfallen muß; in beiden Bauklassen darf die bebaubare Fläche jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen.

(11) In Gartensiedlungsgebieten darf das Ausmaß der bebauten Fläche, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. d), nicht mehr als 35 m² betragen. Bestimmt der Bebauungsplan das Ausmaß der bebaubaren Fläche, darf dieses Ausmaß nur bebaut werden, wenn es nicht mehr als 50 v. H. der Fläche des Bauzuges beträgt, wobei die zulässig bebaute Grundfläche 150 m² nicht überschreiten darf.

20. Dem § 75 ist folgender Abs. 8 anzufügen:

"(8) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Bäderrücken darf, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), kein Bauteil den tiefsten Punkt des anschließenden Geländes um mehr als 4 m überragen."

21. § 76 Abs. 10 erster Satz hat zu lauten:

"(10) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen."

22. § 76 Abs. 11 zweiter Satz hat zu lauten:

"Bestimmt der Bebauungsplan das Ausmaß der bebaubaren Fläche, darf dieses Ausmaß nur bebaut werden, wenn es nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauzuges beträgt, wobei die zulässig bebaute Grundfläche 150 m² nicht überschreiten darf."

23. Dem § 76 ist folgender Abs. 12 anzufügen:

"(12) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Bäderrücken dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur ebenerdige Bäderrücken mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 35 m² errichtet werden."

Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie

§ 83. (1) Über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie dürfen folgende Gebäudeteile vorragen:

- a) Keller- und Grundmauern bis zu 20 cm;
- b) Gebäudesockel bis 20 cm, jedoch nur bis zu einer Höhe von 2 m;
- c) Schauseitenverkleidungen bis 7 cm;
- d) Vortragstufen innerhalb des Sockelvorsprungs;
- e) vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, bis 15 cm;
- f) vorstehende Teile von Konjektoranlagen, Heizanlagen, Klimaanlage und ähnlichen Anlagen bis 15 cm;
- g) Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m;
- h) die dem Gebäude dienenden Zu- und Ableitungen.

(2) Mit Zustimmung des Eigentümers der Verkehrsfläche dürfen folgende Gebäudeteile über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragen:

- a) die unter Abs. 1 lit. a bis g genannten Vorbauten in einem größeren als dort festgesetzten Ausmaß;
- b) Stützmauern und Pfeiler;
- c) Licht-, Luft-, Transport- und Einstiegsgeächte;
- d) Vordächer und Windfänge;
- e) Werberzeichen, Schaukästen und Geschäftsportale;
- f) Erker, durch die nur ein Raum und dieser nur mit einem Teil seiner Breite vor die Gebäudelinie ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m von der Nachbargrenze einhalten. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen.
- (3) Die in Abs. 2 unter lit. c, d und e genannten Vorbauten dürfen nur gegen Widerruf bewilligt werden.
- (4) Vorbauten, Türen und Fensterabschlüsse dürfen bis zu einer Höhe von 2,50 m nicht in den Gehsteig ragen. Bis zu einer Höhe von 6 m dürfen sie weiter eine 60 cm innerhalb der fahrbahnseitigen Gehsteigkante gedachte Linie nicht überragen.

Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten

§ 84. (1) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen die in § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten vorragen.

(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen außerdem auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudelinie folgende Gebäude vorragen:

- a) Erker, durch die nur ein Raum, und auch dieser nur mit einem Teil seiner Breite, vor die Gebäudelinie ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Ausladung aller dieser Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; an Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen.

24. § 83 Abs. 2 lit. f hat zu lauten:

"f) Erker, durch die nur ein Teil eines Raumes vor die Gebäudefront ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m von der Nachbargrenze einhalten. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen."

25. § 84 Abs. 2 lit. a hat zu lauten:

"a) Erker, durch die nur ein Teil eines Raumes vor die Gebäudefront ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Ausladung aller dieser Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; an Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen."

(5) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen muß mindestens 2,50 m betragen. Wird diese Höhe nicht an allen Stellen des Raumes erreicht, muß der Luftraum dennoch mindestens dasselbe Ausmaß haben wie bei einer waagrecht gedachte mit 2,50 m Höhe. An keiner Stelle des Raumes darf jedoch die lichte Höhe weniger als 1,50 m betragen.

26. § 87 Abs. 5 hat zu lauten:

"(5) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen muß mindestens 2,50 m betragen. In Dachbodenausbauten muß diese lichte Höhe von Aufenthaltsräumen mindestens über der Hälfte des Fußbodens des jeweiligen Aufenthaltsraumes erreicht sein."

Rauch- und Abgaslänge

§ 114. (1) Rauchlänge müssen feuerbeständig, in ihrer ganzen Länge betriebsdicht und so angelegt sein, daß eine sichere und gefahrlose Ableitung der Verbrennungsgase gewährleistet ist. Soweit in diesem Gesetz nicht anderes bestimmt ist, werden Abgaslänge Rauchlängen gleichgehalten. Bei Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen (§ 71) und nicht mehr als ein Geschos haben, dürfen Rauchlänge auch in einwandiger Blechkonstruktion hergestellt werden, wenn sie keine Hitzeeinwirkung im Falle eines Rußbrandes standhalten und den Anforderungen des § 113 Abs. 2 genügen.

27. Dem § 114 Abs. 1 ist folgender Satz anzufügen:

"Badekabinen dürfen keine Rauch- und Abgaslänge aufweisen."

Gegenstand der Erschlichtungsmachung

§ 130. (1) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides sind im Grundbuch folgende Anmerkungen vorzunehmen:

- a) die Anmerkung der Bauplätze und Kleingartenflächen (§ 13 Abs. 5);
- b) die Anmerkung der Erbauung eines Hauses (§ 13 Abs. 5);
- c) die Anmerkung der Einteilung des Umliegungsverfahrens (§ 23 Abs. 6);
- d) die Anmerkung der Einteilung des Grenzberichtigungsverfahrens (§ 36 Abs. 3);
- e) die Anmerkung der Einteilung des Entlohnungsverfahrens (§ 44 Abs. 3);
- f) die Anmerkung der Auszahlung oder des gerichtlichen Erlages der Entschädigung (§ 44 Abs. 6);
- g) die Anmerkung der Einteilung des Verfahrens betreffend die Rücküberweisung (§ 45 Abs. 3);
- h) die Anmerkung der Einteilung des Einbauverfahrens (§ 50 Abs. 5);

(2) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides ist im Grundbuch das Bestehen nachstehender Verpflichtungen zu Leistungen, Duldungen und Unterlassungen ersichtlich zu machen:

- a) Verpflichtungen zu Baubänderungen und Gasteilumlegungen, die anlässlich einer Bauführung in einer vorläufigen Höhenlage aufgelegt worden sind (§§ 9 und 10);
- b) Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständig unbebauten Grundflächen (Ergänzungsfällen) in einen beabsichtigten Bauplatz (§ 16);

c) Verpflichtungen zur Abtretung der nach Maßgabe der Baupläne, Verkehrsmittellinien und Straßenmittellinien zu den Verkehrsmitteln entfallenden Grundflächen (§§ 17 und 18);

- d) Verpflichtungen zur Herstellung der Höhenlage auf den zu den Verkehrsmitteln entfallenden Grundflächen und zur Übergabe (§ 17);
- e) Verpflichtungen aus Bauverboten sowie Verpflichtungen, die anstelle von Bauverboten oder aus Anlaß der Aufhebung von Bauverboten auferlegt werden (§ 18);
- f) die Anliegerverpflichtungen nach den §§ 51 und 54, wenn sie gestundet werden;

g) Verpflichtungen zur Abtragung von Bauteilen (§ 71);

h) Verpflichtungen aus Baubeschränkungen (§ 76);

i) die Verpflichtung zur Herstellung und Gewährleistung der Zugänglichkeit eines Gemeinschaftsplatzes für Kinder (§ 90).

(3) Die Anmerkung beziehungsweise die Erschlichtungsmachung hat die Wirkung, daß sich niemand auf die Unkenntnis dieser Verpflichtung berufen kann. Sie hindert nicht Veränderungen im Gutsbestand der Grundbuchskörper. Die Behörde hat bei solchen Veränderungen, wenn sich die Verpflichtungen auf diese Veränderungen beziehen, im Zuge des Bewilligungsverfahrens die Mitübertragung der Anmerkung beziehungsweise der Erschlichtungsmachung in die neuen Einlagen zu verfügen.

(4) Die Behörde kann in geringfügigen Fällen von der Anmerkung beziehungsweise der Erschlichtungsmachung absehen. Die Verpflichtung bleibt aber für jeden Liegenschaftseigentümer aufrecht.

28. § 130 Abs. 1 lit. a hat zu lauten:

"a) die Anmerkung der Bauplätze, Baulose und Kleingärten (§ 13 Abs. 5):"

29. Der bisherige Wortlaut des § 130 Abs. 2 lit. g, h und i ist als lit. "h", "i" und "j" zu bezeichnen. Folgende lit. g ist einzufügen:

"g) die Anliegerverpflichtungen nach § 53:"

Parteien

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen ein baubehördlicher Bescheid auf ein in diesem Gesetz vorgeschriebenes Ansuchen ergeht, der Antragsteller.

(2) Im Grundabteilungsverfahren sind außer dem Antragsteller (Abteilungsgeber) die Eigentümer (Miteigentümer) der den Grundstücken des Antragstellers benachbarten Grundstücke dann Parteien, wenn nach den Baubestimmungen ihre Grundstücke ganz oder teilweise zu den abzutheilenden Grundstücken einzubeziehen oder zu Verkehrflächen abzutheilen sind oder wenn zur Baureifgestaltung ihrer Grundstücke Grundflächen der abzutheilenden Grundstücke zur Einbeziehung vorbehalten werden müssen.

30. § 134 Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Im Grundabteilungsverfahren sind neben dem Antragsteller (Abteilungsgeber) die Eigentümer (Miteigentümer) aller von der Grundabteilung erfaßten Grundflächen Parteien. Parteien sind überdies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzutheilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen."

1. An allen bezüglichen Stellen dieses Gesetzes tritt in der jeweiligen grammatikalischen Form an die Stelle des Ausdrucks "Grundbuchauszug" der Ausdruck "Grundbuchsabschrift" und an die Stelle des Ausdrucks "Kleingartenfläche" der Ausdruck "Kleingarten".

Artikel II

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1990 in Kraft.

(2) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen und für alle innerhalb von drei Monaten nach Kundmachung dieses Gesetzes anhängig gemachten Verfahren auf Erteilung einer Baubewilligung oder Abteilungsbevollmächtigung gelten mit Ausnahme der Verfahren nach Artikel I Ziffer 2 dieses Gesetzes die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.