

**Beilage Nr. 25/1989**

**PrZ.: 3593 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 Kundmachnungen 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 grammatischen 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 Produkts 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 m<sup>2</sup> 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 Verbindungsstreifen mit einem Aufschließungsweg verbunden sind (Fahnenbaulose), wenn dieser Verbindungsstreifen 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 Beschußfassung 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 gutächtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die gutächtliche 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 gutächtlichen 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 Fluchlinien;
- 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 Beschußfassung 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 Mit-eigentümer) 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, 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 m<sup>2</sup> betragen, die Größe eines Bauloses soll mindestens 250 m<sup>2</sup> 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 Aufschließungs wegen 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 Grundbuchkörper 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, Baulosteil 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 m<sup>2</sup> 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 laufen:

"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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> errichtet werden."

24. § 83 Abs. 2 lit. f hat zu laufen:

"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, LGB1. 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 m<sup>2</sup> 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, soferne 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 Verbindungsstreifen an Aufschließungswege anzuschließen. Diese Regelung ist den Fahnenbauplätzen des § 16 Abs. 2 der Bauordnung nachgebildet, verlangt jedoch lediglich eine Mindestbreite des Verbindungsstreifens 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 Beschußfassung 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 Ausnützbarkeit 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 mitzu-tragen, 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. Hierdurch 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 Kostenerhöhung 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 m<sup>2</sup>) 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, ZI. 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 m<sup>2</sup> anstelle des bisherigen Ausmaßes von 50 m<sup>2</sup> möglich sein soll, da die Praxis gezeigt hat, daß das Maß von 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## TEXT GEGENÜBERSTELLUNG

### Geltende Fassung:

#### Entwurfstext:

2. Art. V hat zu lauten:

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

"(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 Gebäudenhöhe mehr als 3,50 m beziehungsweise die Dachneigung mehr als 25° beträgt und die bestehende Kubatur jenes Produkts nicht überschreite", das sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Fläche, einer Gebäudenhöhe 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 m<sup>2</sup> 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 Aufschließungswände 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 Verbindungsstreifen mit einem Aufschließungsweg verbunden sind (Fahnenbaulose), wenn dieser Verbindungsstreifen 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**

Bz. (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 liegen sind oder ein Antrag auf Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke für eine Gebietskörperschaft in diesem Gebiet gestellt worden ist. Hierdurch wird das freie Entschließungsgrecht 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 zellulich begrenzten Baupermitte (§ 8) sind vor Stellung der Anfrage an den Gemeinderat einem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorzu legen.

(3) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne sowie für die Verhängung der zellulich begrenzten Baupermitt (§ 8) der örtlich zuständigen Bezirkverwaltung mit der Einladung zu einem, innerhalb einer entsprechenden Frist dazu Stellung zu nehmen; diesen Entwörten hat die Gültlichkeit der Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die Gültlichkeit der 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 Amtsschild des Rathauses und des in Beiratshof kommenden Bezirkes kundzumachen. Innerhalb der Auflegefrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingereicht werden. Zugleich mit der öffentlichen Auflegung sind die Entwürfe der Kammer der Gewerbetreibenden von Wien, der Kammer der Handwerker und Angestellte von Wien und der Wiener Landwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen; den Kammern steht es frei, zu diesen innerhalb der Auflegefrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.

(4) 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 Gültlichkeit der Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirkverwaltung 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 wurde. Hierdurch wird das freie Entschließungsgrecht der Gemeinde über die Festsetzung dieser Pläne nicht berührt.

(2) Bei der Ausarbeitung von Entwürfen für die Festsetzung oder für wesentliche Abänderungen eines Gartensiedlungsgebiets oder eines Erholungsgebiets – 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 Gartensiedlungsgebiets beziehungsweise Erholungsgebiets – Grundflächen für Badehütten und zur Errichtung von Vorschlägen über die Aufschließung dieser Gebiete innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist einzuräumen.

(3) Durch die Stellungnahmen der Gebietskörperschaften und der Eigentümer eines beabsichtigten Gartensiedlungsgebiets beziehungsweise Erholungsgebiets – Grundflächen für Badehütten sowie durch die vorgelegten Gestaltungspläne und Vorschläge über die Aufschließung wird das freie Entschließungsgrecht 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 vorzu legen.

- (3) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festezung und für wesentliche Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne sowie für die Veränderung der zeitlich begrenzten Baukörper (§ 8) der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer entsprechenden Frist dazu zu nehmen; diesen Entwürfen ist die gesetzliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die gesetzliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch vier Wochen „für öffentlichen Einsicht“ aufzulegen. Zeit und Ort der Aufstellung sind durch allmäßige 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 Bereich kommenden Bezirkes kundzumachen. Innerhalb der Auflegerfrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingereicht werden. Zugleich mit der öffentlichen Aufstellung 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, besonders zu begründen.
- (4) 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 gesetzlichen 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 Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne sind vom Magistrat auszuarbeiten.

- (5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festezung und für wesentliche Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer entsprechenden Frist dazu zu nehmen; diesen Entwürfen ist die gesetzliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die gesetzliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch vier Wochen „für öffentlichen Einsicht“ aufzulegen. Zeit und Ort der Aufstellung sind durch allmäßige 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 Auflegerfrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der Aufstellung 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 Auflegerfrist 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 gesetzlichen 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.“

(1) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

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

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

5. § 5 Abs. 4 lit. e hat zu lauten:

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

- (1) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:
  - a) Schutzzonen;
  - b) Verbotzonen nach dem Wiener Gefangenengesetz;
  - c) Einkaufszonen;
  - d) Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit der Bauplätze bzw. der Gebäude;
  - e) Bestimmungen über die bauliche Ausnutzbarkeit von ländlichen Gebieten und Parkplatzgebieten;
  - f) die Anordnung von Leubengängen, Durchläufen, Durchgängen oder Arkaden;

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 - Gründflächen für Bedehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur Bedehütten genau § 76 Abs. 12 errichtet werden;

Räume in Bedehütten 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 Bauperrn dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirkvertretung 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 Bezirkvertretung 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:

- (1) Die zeitlich begrenzte Bauperr wird mit dem Tage der Kundmachung rechtskräftig und tritt, sofern sie nicht früher aufgehoben wird, nach zwei Jahren außer Kraft, wenn nicht durch neuerlichen Beschluss des Gemeinderates die Verlängerung der Sperr ausgesprochen wird. Die Sperr kann jedoch nur zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängert werden. Zwischen dem Ablauf einer solchen Bauperr und der neuzeitlichen Verhängung einer Bauperr über dieselben Liegenschaften muß ein Zeitraum von mindestens fünf Jahren liegen. Innerhalb dieser Frist ist die neue zeitliche Verhängung der zeitlich begrenzten Bauperr nur aus zwingenden Verkehrsnotwendigkeiten und nur dann möglich, wenn sich diese erst nach Ablauf der vorhängenden Bauperr neu ergeben haben, oder zur Sicherstellung von Maßnahmen nach dem Städteerneuerungsgesetz oder dem Bodenbeschaffungsgesetz, wenn diese Maßnahmen für eine geordnete Entwicklung der Stadt zweckmäßig sind.
- (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 - Gründflächen für Bedehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur Bedehütten genau § 76 Abs. 12 errichtet werden;
- Räume in Bedehütten müssen den Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht entsprechen. Die näheren Bestimmungen über die Nutzung der Kleingartengebiete enthält das Wiener Kleingartengesetz."

### Erfordernisse der Anzeige und des Antrages

§ 16. (1) Die Abteilungsanzeige und der Antrag um Abteilungsbewilligung sind mit einem Grundbuchsatzzug, der ledentl. die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat, und mit Teilungsplänen zu belegen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Alleineigentümer, hat er die Vollmacht des Eigentümers bzw. aller Mit Eigentümern anzuschließen. Dem Antrag um Erteilung der Bewilligung ist die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen.

(2) Der Teilungsplan, der den gesetzlichen Bestimmungen über die Verleasseung von Teilungsplänen entsprechen muß, ist bei Anzeigen in zwei, bei Anträgen um Bewilligung in sieben Gleichstücken anzuschließen, von denen mit der Kenntnahme des Antrags ein Gleichstück und mit der Abteilungsbewilligung vier Gleichstücke zurückzustellen sind. Der Teilungsplan hat unter Darstellung der Lage der abzuteilenden Grundstücke zur Umgebung nach der Katastralkarte die genauen Maße des Umfangs dieser Grundstücke in schwarz, und jener der Grenzstücke in roter Bezeichnung, die Berechnungslinien in Zeichnung und Ziffern in den vorbeschriebenen Farben (schwarz und rot) sowie die auf den abzuteilenden Grundflächen alleinlich vorhandenen Bauleitstellen, endlich die Flächenberechnung über das Ausmaß der Grundstücke vor der Abteilung und über die Ausmaße der Teilstücke zu enthalten. Diese Berechnungen können bei größeren Grundstücken auch abgesondert den Plänen beigegeben werden. Die Teilungspläne sind im Maßstab 1:500 oder in einem größeren Maßstab zu verfassen.

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

(4) Die Teilungspläne müssen aus halbseitem Material, gut leserbar 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 Grundbuchsabschriften der betroffenen Liegenschaften und mit Teilungsplänen zu belegen. Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümer (aller Mit Eigentümer), der von der Grundabteilung erfaßten Grundstücke und die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen."

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

"(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 Kenntnahme der Anzeige zwei Gleichstücke und mit der Abteilungsbewilligung vier Gleichstücke zurückzustellen sind."

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

"Teilungspläne, durch die nicht Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen geschaffen werden, dürfen auch im Maßstab 1:1000 verfaßt werden; Baupläte 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:

"(7) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsatzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen. Die Größe eines Bauloses muß mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen, die den Bauplatzen vorgelagerten Teilstücken der Aufschließungsweges (Trennstücke) dürfen dem Flächenausmaß der Baulose nicht zugerechnet werden. Bauplätze dürfen mit der Verkehrsfläche auch durch einen Verbindungsstreifen verbunden werden (Fahnenbauplatze), wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungsstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungsstreifens muß mindestens 3 m betragen. Ein Bauplatz, ein Bauplatz oder eine Kleingartentfläche darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchstörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Bauloses zur Gänze im Bauland, eine Kleingartentfläche zur Gänze im Kleingartenbereich liegen muß. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder einer Kleingartentfläche unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes übersteigen.

"(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsatzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen. die Größe eines Bauloses soll mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen. Die den Bauplatzen vorgelagerten Teilstücken der Aufschließungsweges (Trennstücke) dürfen dem Flächenausmaß der Baulose nicht zugerechnet werden. Bauplätze dürfen mit der Verkehrsfläche auch durch einen Verbindungsstreifen verbunden werden (Fahnenbauplatze), 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 Bauloses oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchstörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Bauloses zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengelände 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 Entschädigung zu leisten. Auf die Berechnung der Entschädigung finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung.

Anwendung: § 59 Abs. 6 gilt sinngemäß."

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

### Bauverbote

§ 19. (1) Ein Bauverbot ist auszusprechen, nach den Bestimmungen

a) wenn ein Bauplatzteil oder Bauteileil nach den

des § 16 geschaffen wird;

b) wenn mit einer Grundabteilung nicht gleichzeitig die Grundstücke-

tung gemäß § 17 oder § 18 erfolgen kann, weil die hierzu erforderli-

chen Grundstücke im Eigentum eines anderen stehen;

c) wenn die vor einem Bauplatz, einem Baublock oder vor Teilen von sol-

chen gelegenen Verkehrsflächen noch nicht bebaut oder mit

dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht

sind oder in ihnen nicht bereits ein öffentlicher Rohrleitung einer

Trinkwasserleitung und ein Straßennetz verlegt worden sind;

d) wenn das vor einem Bauplatz gelegene Trennstück eines Aufschlüs-

selgewässer oder der vom öffentlichen Gut bis zu diesem Bauplatz

zu schaffende Anschließungsweg noch nicht bebaut ist oder

die Versorgung mit Gesundheitlich einwendfreiem Trinkwasser so-

wie die Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt sind;

e) wenn die vor einem Geländesiedlungsgebiet gelegenen Verkehrsflä-

chen des öffentlichen Gutes noch nicht bebaut oder mit dem be-

stehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind;

f) wenn die vor einer Kleingartensiedlung gelegenen Verkehrsflächen

noch nicht bebaut oder mit dem bestehenden Straßennetz noch

nicht in Verbindung gebracht sind oder in der Verkehrsfläche nicht

bereite ein öffentlicher Rohrleitung einer Trinkwasserleitung ver-

legt worden ist.

(2) Ausnahmen von den Bauverböten sind zu gewähren:

a) vom Bauverbot nach Abs. 1 lit. b, wenn der Ausbau der Verkehrsflä-

che noch nicht beschlossen worden ist und die fehlende Verkehrs-

fläche 50 m<sup>2</sup> 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 er-

zielen;

15. § 19 Abs. 2 lit. a hat zu lauten:

"a) vom Bauverbot nach Abs. 1 lit. b, wenn der Ausbau der Verkehrs-

fläche noch nicht beschlossen worden ist und die fehlende Verkehrs-

fläche 100 m<sup>2</sup> 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:

(3) Grundstücke, die genau dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen liegen, können auf Antrag eines Abteilungserwerbers zu seinen Gunsten zum Zweck ihrer Abteilung in das öffentliche Gut enteignet werden, wenn diese Grundstücke unbebaut sind und er im Zuge der Schaf- fung eines Bauplatzes oder Baublocks zur unentgeltlichen Überle- gung dieser Grundstücke in das öffentliche Gut gemäß § 17 Abs. 1 und 4 verpflichtet ist.

"(5) Grundstücke, die genau dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen liegen, können auf Antrag eines Abteilungserwerbers zu seinen Gunsten zum Zweck ihrer Abteilung in das öffentliche Gut enteignet werden, wenn diese Grundstücke unbebaut sind und er zur unentgeltlichen Übernahme dieser Grundstücke in das öffentliche Gut verpflichtet ist."

14. § 19 Abs. 1 lit. a hat zu laufen:

"a) wenn ein Bauplatzteil, Bauteileil oder Kleinarten teil nach den Bestimmungen des § 16 geschaffen wird;"

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

- a) wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue Abteilung angeucht wird;
- b) wenn ein Bau auf einem Bauplatz oder Bauhof ausgeführt wird, der die Einhaltung des neuen Bebauungsplanes zur Voraussetzung hat;

- c) sonst, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der betroffenen Bauplätze oder Bauhöfe wirksam wird.

Die von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sind §§ 110, 120, bei die abzuirenden Verkehrsflächen übergeben worden sind bzw. mit Rechtlichkeit das Bescheide über die Festsetzung der Entschädigung, wenn keine Abrechnungsverpflichtung besteht. Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit der Entscheidung ist diese an jenen Eigentümer auszuzahlen, dem das Eigentumrecht zur Zeit der Fälligkeit zusteht.

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."

#### Qualifikationsdauer der Baubewilligung

§ 74. (1) Die Baubewilligung wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren, vom Tag ihrer Rechtmäßigkeit gerechnet, mit der Beuführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird. Bei unlanggleicher Bauweise, insbesondere Monuments, Anstiegsgebäuden u. dgl., oder wenn sich eine Baubewilligung auf mehrere Beaulichkeiten bezieht, ist in der Baubewilligung eine längere Vollendungsfrist festzusetzen, die nach der Lage des Falles unter Beachtnahme 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 Flächennutzungspolitik und des Bebauungsschemas Bedacht zu nehmen. Auf Verlängerung der Baubeginnsfrist besteht ein Rechtsanspruch, wenn der Bauwerber gernhaft macht, daß für den Bau um eine Förderung aus öffentlichen Mitteln angemessen worden ist und die Voraussetzungen für die Zulassung solcher Mittel gegeben sind, die Entscheidung der hierfür zuständigen Stellen aussteht und die Baulinie, Straßenliniellinie oder Verkehrsflachlinie nicht abgelenkt oder aufgelassen worden ist. Die Bauvollendungsfrist ist zu verlängern, wenn der Nachweis der Sicherstellung der finanziellen Mittel erbracht wird und die Fundamente bereits ausgehoben worden sind. Diese Bestimmungen berühren nicht die Baubeginns- und Bauvollendungsfristen im Erteilungsverfahren.

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."

## Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe

### § 76.

(7) In Gartensiedlungsgebieten darf die Gebäudehöhe 3,50 m nicht überschreiten. Weist das Gelände des Bauloses 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.

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

"(8) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Bedehütten 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 gesäuberten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei gekuppelter oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche in der Bauklasse I eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> entfallen müssen; in beiden Bauklassen darf die bebaubare Fläche jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes 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 bebauete Grundfläche 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf."

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

"(12) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Bedehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur ebenerdige Bedehütten mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 35 m<sup>2</sup> errichtet werden."

## Bautelle vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie

**§ 83. (1) Über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie dürfen folgende Gebäude Teile vorragen:**

- a) Keller- und Grundmauern bis zu 20 cm;
- b) Gebäude soffel bis 20 cm, jedoch nur bis zu einer Höhe von 2 m;
- c) Schauseitenverkleidungen bis 7 cm;
- d) Vorbaustrukturen innerhalb des Sockelverputzungs;
- e) vorstehende Bausymbole, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, bis 15 cm;
- f) vorstehende Teile von Konservoreinlagen, Heizanlagen, Klimatechniken und ähnlichen Anlagen bis 15 cm;
- g) Haupgtreppen und Dachvorsprünge bis 1 m;
- h) die dem Gebäude dienenden Zu- und Ableitungen.

**(2) Mit Zustimmung des Eigentümers der Verkehrsfläche dürfen lagernde Gebäude Teile 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 Treppen;
- c) Licht-, Luft-, Transport- und Einsteigegeschäfte;
- d) Vordächer und Windläufe;
- e) Werberächen, Schaukästen und Geschäftspavillons;
- f) Erker, durch die nur ein Raum und dieser nur mit einem Teil seiner Breite vor die Gebäudefront ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudehöhe 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 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 Widerfuhr bewilligt werden.**

**(4) Vordächer, Toren und Fensterabdeckblätter dürfen bis zu einer Höhe von 2,50 m nicht in den Gehsteig ragen. Bis zu einer Höhe von 6 m dürfen sie weiters eine 80 cm innenwärts der Fahrbahnseitigen Gehsteigkurve gesetzte Linie nicht überregnen.**

## Bautelle vor den Baufachlinien und in Abstandsläufen und Vorgärten

**§ 84. (1) Über Baufachlinien, in die Abstandsläufen und in die Vorgärten dürfen die in § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten vorragen.**

**(2) Über Baufachlinien, in die Abstandsläufen und in die Vorgärten dürfen außerdem auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront folgende Gebäude vorragen:**

- a) Erker, durch die nur ein Raum, und auch dieser nur mit einem Teil seiner Breite, vor die Gebäudefront ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Gebäudefront 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 Gebäudehöhe 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. Wird diese Höhe nicht an allen Stellen des Raumes erreicht, muß der Luftraum dennoch mindestens derselbe Ausmaß haben wie bei einer waagerechten Decke mit 2,50 m Höhe. An keiner Stelle des Raumes darf jedoch die lichte Höhe weniger als 1,50 m betragen.

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

#### Rauch- und Abgaslänge

§ 114, (1) Rauchlängen müssen feuerverbaubarfähig, in ihrer ganzen Länge betriebsich und so angelegt sein, daß eine sichere und gefahrlose Ableitung der Verbrennungsgase gewährleistet ist. Soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist, werden Abgaslänge Rauchlängen gleichgehalten. Bei Räumen, die vorübergehenden Zwecken dienen (§ 71) und nicht mehr als ein Geschoss haben, dürfen Rauchlängen auch in einwandiger Blechkonstruktion hergestellt werden, wenn sie keine Ziehungen aufweisen. Ihre Stand sicherheit gewährleistet ist, sie der Mitzeileinrichtung im Falle eines Rubbrandes standhalten und den Anforderungen des § 113 Abs. 2 genügen.

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

"Badehütten dürfen keine Rauch- und Abgaslänge aufweisen."

### Gegenstand der Ersichtlichmachung

§ 130. (1) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen

Beschließens sind im Grundbuch folgende Anmerkungen vorzu-

nehmen:

- die Anmerkung der Bauplätze und Kleingartenflächen (§ 13 Abs. 5);
- die Anmerkung der Erbauung eines Hauses (§ 13 Abs. 5);
- die Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens (§ 23 Abs. 8);

- die Anmerkung der Einleitung des Grenzberichtigungsverfahrens (§ 38 Abs. 3);

- die Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 44 Abs. 3);

- die Anmerkung der Auszahlung oder des gerichtlichen Erlasses der Enteignung (§ 44 Abs. 8);

- die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens betreffend die Rückstabilisierung (§ 45 Abs. 3);

- die Anmerkung der Einleitung des Einlösungsvorfahrens (§ 59 Abs. 5);

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

- Verpflichtungen zu Bauabänderungen und Gehsteigumlegungen, die anlässlich einer Bewilligung in einer vorläufigen Höhenlage aufgetreten sind (§§ 9 und 10);

- Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständigen unbebaubaren Grundstücken (Ergänzungsfällen) in einen bebauten Bauplatz (§ 18);

- Verpflichtungen zur Abtrennung der nach Maßgabe der Baulinien, Verkehrsflächen und Straßenflächenlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundstücken (§§ 17 und 18);

- Verpflichtungen zur Herstellung der Höhenlage auf den zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundstücken und zur Übergabe (§ 17);

- Verpflichtungen aus Bauverboten sowie Verpflichtungen, die anstelle von Bauverboten oder aus Anlaß der Aufhebung von Bauverböten auferlegt werden (§ 19);

- die Anliegerverpflichtungen nach den §§ 51 und 54, wenn sie gestundet werden;

- Verpflichtungen zur Abtragung von Bauteilen (§ 71);

- die Verpflichtung aus Baubeschränkungen (§ 78);
  - die Verpflichtung zur Herstellung und Gewährleistung der Zugänglichkeit eines Gemeinschaftsspielplatzes für Kinder (§ 90).

- Die Anmerkung beziehungsweise die Ersichtlichmachung hat die Wirkung, daß sich niemand auf die Unkenntnis dieser Verpflichtung berufen kann. Sie hindert nicht Veränderungen im GuV-Bestand der Grundbuchträger. Die Behörde hat bei solchen Veränderungen,

- wenn sich die Verpflichtungen auf diese Veränderungen beziehen, im Zuge des Bewilligungsverfahrens die Mitübertragung der Anmerkung beziehungsweise der Ersichtlichmachung in die neuen Einlagen zu verfügen.

- Die Behörde kann in geringfügigen Fällen von der Anmerkung beziehungsweise der Ersichtlichmachung abssehen. Die Verpflichtung bleibt aber für jeden Liegenschaftsbelegnummern aufrecht.

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

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

29. Der bisherige Wortlaut des § 130 Abs. 2 lit. g, h und i ist als lit. "h", "j" 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 ergibt,

(2) im Grundabteilungsverfahren sind außer dem Antragsteller (Abteilungswerber) die Eigentümer (Miteigentümer) oder von der Grundabteilung erfassten Grundflächen Parteien. Parteien sind über dies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Bebauungsfeststellung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen.

30. § 134 Abs. 2 hat zu laufen:

"(2) Im Grundabteilungsverfahren sind neben dem Antragsteller (Abteilungswerber) die Eigentümer (Miteigentümer) oder von der Grundabteilung erfassten Grundflächen Parteien. Parteien sind über dies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Bebauungsfeststellung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen."

1. An allen bezüglichen Stellen dieses Gesetzes tritt in der jeweiligen grammatischen 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. Januar 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.