

E N T W U R F
(Stand: 15.2.1996)

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird.

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGB1. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGB1. für Wien Nr. 10/1996, wird wie folgt geändert:

1. § 8 Abs. 1 lautet:

"(1) Für das von Bebauungsplänen nicht erfaßte Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung dieser Pläne Bausperre. Dennoch sind von der Baubehörde Baubewilligungen gemäß § 70 zu erteilen, wobei Neu-, Zu- und Umbauten, die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, Abbrüche von Gebäuden, Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes von Gebäuden sowie Veränderungen der Höhenlage von Grundflächen nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen sind:

1. Das Bauvorhaben muß mit den gesetzlichen Zielen der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Baubestandes im betroffenen Stadtgebiet vereinbar sein und darf das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen. Sofern ein Flächenwidmungsplan besteht, hat das Bauvorhaben diesem zu entsprechen.

2. Bei Gebäuden muß eine ausreichende Verbindung mit dem bestehenden Straßennetz gegeben und rechtlich sichergestellt sein.

3. Bei Gebäuden müssen die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sowie die Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein.

4. Durch das Bauvorhaben dürfen keine Bestimmungen dieses Gesetzes verletzt werden, die außer dem öffentlichen Interesse auch im besonderen den Interessen der Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Interessen der Nachbarn gelten als nicht verletzt, wenn diese dem Bauvorhaben ausdrücklich zugestimmt haben oder gemäß § 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes als zustimmend anzusehen sind. Nachbarn sind die Eigentümer (Miteigentümer) jener Liegenschaften, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage liegen."

2. Nach § 8 Abs. 1 werden folgende Abs. 1a und 1b eingefügt:

"(1a) Für Bauführungen, die nicht gemäß Abs. 1 nach § 70 bewilligt werden dürfen, können Baubewilligungen nur nach § 71 erteilt werden. Ein Widerruf hat, unbeschadet des Widerrufsrechtes aus anderen Gründen, nur dann zu erfolgen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes die Entfernung der Baulichkeit notwendig macht.

(1b) Sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt, hat bei Bewilligungen gemäß § 70 jeder Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft bzw. der Baulichkeit die damit übereinstimmende Grundbuchsordnung herzustellen und die Anliegerleistungen zu erbringen, soweit dies nach der Lage der Baulichkeit möglich ist."

Artikel II

Dieses Gesetz tritt mit 1. März 1996 in Kraft.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

V O R B L A T T
zur Bauordnungsnovelle
(Stand: 15.2.1996)

- Problem:** Das Erfordernis der Zustimmung des Gemeinderates für die Erteilung einer (definitiven) Baubewilligung in einem Gebiet, in dem kraft Gesetzes Bausperre besteht, ist verfassungsrechtlich bedenklich. Weiters sind die Voraussetzungen, unter denen solche Baubewilligungen erteilt werden können, derzeit nicht ausreichend umschrieben.
- Ziele:** Neuordnung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung von Baubewilligungen in einem gesetzlichen Bausperrgebiet in verfassungsrechtlich einwandfreier Weise.
- Lösung:** Verankerung eines Rechtes des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses zur Stellungnahme sowie Konkretisierung der weiteren Voraussetzungen für die Erteilung von Baubewilligungen in einem gesetzlichen Bausperrgebiet.
- Alternativen:** Beibehaltung der bisherigen Rechtslage.
- Kosten:** keine über den allgemeinen Verwaltungsaufwand hinausgehende.
- EU-Konformität:** gegeben.

E R L Ä U T E R N D E B E M E R K U N G E N
zur Bauordnungsnovelle
(Stand: 15.2.1996)

Für das durch einen Bebauungsplan nicht erfaßte Stadtgebiet - ungeachtet dessen, ob ein Bebauungsplan noch gar nicht festgesetzt wurde oder ob ein bereits vorhandener Bebauungsplan beseitigt wurde - besteht kraft Gesetzes Bausperre. Den Erfordernissen der Praxis Rechnung tragend, soll dennoch im Einzelfall die Erteilung von (definitiven) Baubewilligungen nach § 70 ermöglicht werden.

Durch die Neuregelung der bisherigen Bestimmung des § 8 Abs. 1 soll einerseits das im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. Erkenntnis vom 29.11.1985, VfSlg. 10.706) verfassungsrechtlich bedenkliche Erfordernis der Zustimmung des Gemeinderates zur Erteilung einer Baubewilligung durch das Recht des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses auf Abgabe einer Stellungnahme ersetzt werden; dabei sollen die durch die Novellierung des § 1 festgesetzten Ziele der Stadtplanung als Kriterien herangezogen werden. Andererseits werden die besonderen Voraussetzungen, unter denen im Gebiet einer gesetzlichen Bausperre Baubewilligungen nach § 70 erteilt werden dürfen, konkretisiert; es handelt sich bei dieser Bestimmung also um eine *lex specialis*. Durch die ausdrückliche Bezugnahme auf § 70 im Gesetzestext wird klargestellt, daß die erteilte Baubewilligung definitiv ist und das Bauvorhaben sämtliche technische Vorschriften der Bauordnung für Wien erfüllen muß.

Die Möglichkeit der Erteilung von Baubewilligungen auf jederzeit möglichen Widerruf oder auf eine bestimmte Zeit gemäß § 71 bleibt gegenüber der bisherigen Rechtslage unverändert.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Bausperre

§ 8. (1) Für das durch die Festsetzung von Bebauungsplänen noch nicht erfaßte Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung dieser Pläne die Bausperre. Mit Zustimmung des Gemeinderates können insbesondere für Bauten, die öffentlichen Zwecken dienen, fallweise Baubewilligungen unter Festsetzung der nach den Bestimmungen dieser Bauordnung notwendigen Bedingungen erteilt werden; sonst können Baubewilligungen nur ausnahmsweise mit dem Vorbehalt des jederzeit möglichen Widerrufs oder auf eine bestimmte Zeit nach den Bestimmungen des § 71 erteilt werden. Der Widerruf ist aber, unbeschadet des Widerrufsrechtes aus anderen Gründen, aus diesem Titel nur dann geltend zu machen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes die Entfernung der Baulichkeit notwendig macht.

Entwurfstext

1. § 8 Abs. 1 lautet:

"(1) Für das von Bebauungsplänen nicht erfaßte Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung dieser Pläne Bausperre. Dennoch sind von der Baubehörde Baubewilligungen gemäß § 70 zu erteilen, wobei Neu-, Zu- und Umbauten, die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, Abbrüche von Gebäuden, Verkündigungen des äußeren Erscheinungsbildes von Gebäuden sowie Veränderungen der Höhenlage von Grundflächen nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen sind:

1. Das Bauvorhaben muß mit den gesetzlichen Zielen der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bauungspläne unter Berücksichtigung des Baubestandes im betroffenen Stadtgebiet vereinbar sein und darf das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen. Sofern ein Flächenwidmungsplan besteht, hat das Bauvorhaben diesem zu entsprechen.
2. Bei Gebäuden muß eine ausreichende Verbindung mit dem bestehenden Straßennetz gegeben und rechtlich sichergestellt sein.

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

3. Bei Gebäuden müssen die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sowie die Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein.
4. Durch das Bauvorhaben dürfen keine Bestimmungen dieses Gesetzes verletzt werden, die außer dem öffentlichen Interesse auch im besonderen den Interessen der Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Interessen der Nachbarn gelten als nicht verletzt, wenn diese dem Bauvorhaben ausdrücklich zugestimmt haben oder gemäß § 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes als zustimmend anzusehen sind. Nachbarn sind die Eigentümer (Miteigentümer) jener Liegenschaften, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage liegen."
2. Nach § 8 Abs. 1 werden folgende Abs. 1a und 1b eingefügt:

"(1a) Für Bauführungen, die nicht gemäß Abs. 1 nach § 70 bewilligt werden dürfen, können Baubewilligungen nur nach § 71 erteilt werden. Ein Widerruf hat, unbeschadet des Widerspruchsrechtes aus anderen Gründen, nur dann zu erfolgen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes die Entfernung der Baulichkeit notwendig macht.

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

(1b) Sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt, hat bei Bewilligungen gemäß § 70 jeder Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft bzw. der Baulichkeit die damit übereinstimmende Grundbuchsordnung herzustellen und die Anliegerleistungen zu erbringen, soweit dies nach der Lage der Baulichkeit möglich ist."