

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1930

Ausgegeben am 3. Februar 1930

3. Stück

Inhalt: II. Bauordnung für Wien.

## II.

Gesetz vom 25. November 1929, womit eine Bauordnung für Wien erlassen wird.

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

### Artikel I.

(1) An die Stelle der Landesgesetze vom 17. Jänner 1883, n. ö. L. G. u. B. Bl. Nr. 35, vom 26. Dezember 1890, n. ö. L. G. u. B. Bl. Nr. 48, vom 17. Juni 1920, n. ö. L. G. u. B. Bl. Nr. 547, vom 4. November 1920, n. ö. L. G. u. B. Bl. Nr. 808, und vom 9. Dezember 1927, L. G. Bl. für Wien Nr. 1 ex 1928, die, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, zugleich ihre Wirksamkeit verlieren, hat die nachfolgende Bauordnung zu treten.

(2) Dieses Gesetz hat insoweit keine Geltung, als eine Angelegenheit in die Zuständigkeit des Bundes fällt.

### Artikel II.

(1) Die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes beschlossenen Generalregulierungspläne bilden in ihrer Gesamtheit den ersten Flächenwidmungsplan (§ 4 dieser Bauordnung), die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes beschlossenen Generalbaulinienpläne den ersten Bebauungsplan (§ 5 dieser Bauordnung).

(2) Für die Einteilung der Stadtgebiete in die Bauklassen (§ 75 dieser Bauordnung) und für die Widmung der zum Bauland gehörenden Gebiete (§ 4 dieser Bauordnung) gelten aber, soweit für diese Stadtgebiete ein Generalbaulinienplan besteht und entweder das Gesetz oder Beschlüsse des Gemeinderates Beschränkungen der Geschosshöhe der Wohnhäuser festgesetzt haben, nachfolgende Übergangsbestimmungen:

- a) Zur Bauklasse IV gehören, soweit nicht nach dieser Bauordnung Bauklasse V zu gelten hat, jene Stadtgebiete, wo bisher die Wohnhäuser nicht mehr als fünf Geschosse (vier Stockwerke) enthalten durften;
- b) zur Bauklasse III gehören jene Stadtgebiete, wo die Wohnhäuser bisher nicht mehr als drei Stockwerke enthalten durften,
- c) zur Bauklasse II jene Stadtgebiete, für die die zwei Stock hohe Bebauung festgesetzt war, und
- d) zur Bauklasse I jene Stadtgebiete, für die eine ein Stock hohe oder bloß ebenerdige Bebauung vorgeschrieben war.

e) Als Wohngebiete gelten jene Stadtgebiete, in denen für die Wohnhäuser vorgeschrieben war, daß sie einzelfstehend oder zu zweien gekuppelt zu erbauen sind, sowie alle bisher festgesetzten Siedlungsgebiete und jene Gebietsteile, für die durch besondere Beschlüsse des Gemeinderates die Bildung von Wohnhausgruppen mit mehr als zwei Häusern zugelassen wurde.

f) Alle übrigen zum Bauland gehörigen Stadtgebiete gelten als gemischte Baugebiete, insbesondere auch jene Stadtgebiete, die der Gemeinderat vorzugsweise für die Anlage von Industriebauten bestimmt hat; diese Stadtgebiete sind, wenn sie in den Bezirken I bis X und XX liegen, als zur Bauklasse IV, wenn sie in den übrigen Bezirken liegen, als zur Bauklasse III gehörig anzusehen, soweit nicht diese Gebietsteile mit Rücksicht auf die durch besondere Gemeinderatsbeschlüsse festgesetzte Beschränkung der Geschosshöhe in eine andere Bauklasse einzureihen sind.

### Artikel III.

(1) Die Bestimmungen der §§ 11, 20, 58 und 74 der Bauordnung gelten auch für bereits vor Wirksamkeit dieses Gesetzes ergangene Bescheide, Abteilungs- und Baubewilligungen aber, die nach den bisherigen gesetzlichen Vorschriften noch nicht erloschen sind, jedoch nach den Bestimmungen dieser Bauordnung schon erloschen wären oder innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erlöschen würden, behalten ihre Gültigkeit für den Rest ihrer bisherigen Dauer, längstens jedoch für ein Jahr vom Tage des Inkrafttretens des Gesetzes. Die im § 74 bestimmte Frist für die Vollendung von Bauten beginnt für die unter Wirksamkeit der bisherigen Gesetze begonnenen Bauten mit dem Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

(2) Baupläne, die nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen durch eine rechtswirksam gewordene baubehördliche Abteilungsbeurteilung geschaffen worden sind, gelten auch im Sinne dieses Gesetzes als Baupläne; es kann jedoch auch für solche Baupläne eine Ergänzung durch Nachbargrund dann verlangt werden, wenn seinerzeit kein Bauverbot aus diesem Grunde auferlegt worden ist, eine Grenzberichtigung jedoch wegen der durch dieses Gesetz gestellten höheren Anforderungen für eine den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Bebauung geboten ist.

(3) Die Bestimmungen des § 13 haben auf Abteilungen keine Anwendung zu finden, die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes bereits von den Grundbuchsgerichten bewilligt worden sind.

(4) Die Bestimmungen des § 50 gelten auch dann, wenn die Gemeinde vor Wirksamkeit dieses Gesetzes Gründe für neue Verkehrsflächen gegen Entgelt erworben hat.

(5) Auf bereits bestehende Baulichkeiten, für die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes eine Baubewilligung erteilt worden ist, haben die Bestimmungen der §§ 48 und 93, Absatz 10, und jene Bestimmungen Anwendung zu finden, die die Anwendung auf bestehende Baulichkeiten ausdrücklich vorsehen (§§ 49, 91, Absatz 5, und 93, Absatz 3).

(6) Außerdem haben auch die Bestimmungen der §§ 86, Absatz 4, erster Satz, 93, Absatz 6, 96, Absatz 4, 101, Absatz 2, 107, Absatz 1, und 113, Absatz 5, letzter Satz, und Absatz 6, für bestehende Baulichkeiten zu gelten. Die auf Grund des X. und XI. Abschnittes zu erlassenden Verordnungen haben auch zu bestimmen, ob und inwieweit diese Vorschriften auf bereits bestehende bauliche Anlagen Anwendung finden. In dieser Hinsicht können jedoch bauliche Änderungen nur soweit verlangt werden, als sie aus öffentlichen Rücksichten unbedingt notwendig sind.

(7) Im übrigen gelten für alle zur Zeit des Inkrafttretens rechtskräftig entschiedenen und für alle in diesem Zeitpunkte anhängigen Angelegenheiten, über die bereits in der ersten Instanz entschieden worden ist, die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

#### Artikel IV.

Sofern zur Durchführung einzelner Bestimmungen der Bauordnung Ausführungsbestimmungen erforderlich sind, erläßt sie die Wiener Landesregierung.

#### Artikel V.

Der Landesregierung steht das Recht zu, zur Vinderung eines Notstandes, der durch Wohnungsnot, Elementarereignisse, Epidemien und dergleichen hervorgerufen wird, auf eine bestimmte Zeit insoweit Ausnahmsbestimmungen zu erlassen, als sie nach der Lage des Falles geboten sind und hiedurch weder subjektive öffentliche Rechte noch Privatrechte beeinträchtigt werden.

#### Artikel VI.

Bauwerber, denen nach dem Bundesgesetz vom 14. Juni 1929, B. G. Bl. Nr. 200, betreffend die Förderung der Wohnbautätigkeit, ein Bundeszuschuß gewährt wird, sind von den sich aus den Bestimmungen der §§ 51 und 52 ergebenden Anliegerbeiträgen befreit. Die Befreiung tritt für die Dauer der Wirksamkeit des obigen Bundesgesetzes auch für solche Baulichkeiten ein, die den im § 2, Absatz 1, lit. a und b, dieses Bundesgesetzes enthaltenen Voraussetzungen hinsichtlich ihrer Beschaffenheit und des

Ausmaßes der Wohnungen entsprechen, wenngleich die Bauwerber keinen Bundeszuschuß erhalten.

#### Artikel VII.

Dieses Gesetz tritt drei Monate nach seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Wien in Wirksamkeit.

Die Verordnungen können bereits von dem der Kundmachung des Gesetzes folgenden Tage an erlassen werden. Sie treten aber frühestens zugleich mit dem Gesetz in Kraft.

### I. Abschnitt.

#### Flächenwidmungs- und Bebauungspläne.

##### § 1.

#### Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne.

(1) Die Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne obliegt dem Gemeinderat. Über unwesentliche Abänderungen und Ergänzungen dieser Pläne beschließt der zuständige Gemeinderatsausschuß. Abänderungen dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn wichtige Rücksichten es erfordern.

(2) Gegen die Beschlüsse nach Absatz 1 ist eine Berufung unzulässig.

(3) Nach Veröffentlichung der Beschlüsse im Amtsblatt der Stadt Wien hat gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten jedermann Anspruch auf Ausfolgung der zu den Beschlüssen gehörigen Planbeilagen.

##### § 2.

#### Verfahren bei Festsetzung der Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Fluchtlinienpläne.

(1) Vor der Beschlussfassung über die Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Fluchtlinienpläne ist den Gebietskörperschaften Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn sich diese Pläne auf ein Gebiet erstrecken, in dem Gründe einer Gebietskörperschaft gelegen sind, oder ein Antrag auf Auszeichnung eines öffentlichen Bauplatzes für eine Gebietskörperschaft in dem Gebiete gestellt worden ist; hiedurch wird das freie Entschließungsrecht der Gemeinde über die Festsetzung dieser Pläne nicht berührt.

(2) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Fluchtlinienplänen sowie für die Verhängung der zeitlich begrenzten Bauperrre (§ 8) sind vor Stellung der Anträge an den Gemeinderat einem Fachbeirat für Stadtplanung (§ 3) zur Begutachtung vorzulegen.

(3) Ferner hat der Magistrat alle Anträge über die Festsetzung, über Abänderungen der Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Fluchtlinienpläne sowie über die Verhängung der zeitlich begrenzten Bauperrre (§ 8)

der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer entsprechenden Frist dazu Stellung zu nehmen.

(4) Endlich hat der Magistrat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Bebauungs- und Fluchtlinienpläne durch zwei Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Zeit und Ort der Auslegung sind durch einmalige Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien und durch Anschlag an der Amtstafel des betroffenen Bezirkes kundzumachen. Innerhalb der Auslagefrist können von Beteiligten schriftlich Vorstellungen beim Magistrat eingebracht werden.

(5) Bei der Antragstellung hat der Magistrat auch über die eingelangten Äußerungen und Vorstellungen, soweit er sie nicht in den Anträgen berücksichtigt hat, zu berichten. Anträge, die vom Gutachten des Fachbeirates oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen.

### § 3.

#### Fachbeirat für Stadtplanung.

- (1) Der Fachbeirat für Stadtplanung besteht aus
- a) einem Zivilingenieur für Hochbau,
  - b) zwei Zivilarchitekten,
  - c) einem Fachmann auf dem Gebiet des Denkmalwesens,
  - d) einem Zivilgeometer,
  - e) einem Fachmann für Volkshygiene,
  - f) einem Fachmann für das Verkehrswesen,
  - g) einem konzessionierten Baumeister, der gleichzeitig auch gerichtlich beeideter Sachverständiger für die Schätzung von Liegenschaften sein muß.

(2) Sämtliche Mitglieder werden vom Bürgermeister auf drei Jahre bestellt. Für einen der unter b) genannten zwei Zivilarchitekten, für den Zivilingenieur für Hochbau und für den Zivilgeometer steht der Ingenieurkammer für Burgenland, Niederösterreich und Wien, für den Fachmann für Volkshygiene dem Professorenkollegium der medizinischen Fakultät der Universität Wien, für den Fachmann auf dem Gebiet des Denkmalwesens dem Bundesdenkmalamt und für den konzessionierten Baumeister der Kammer für Handel, Gewerbe und Industrie in Wien das Recht zu, einen Dreiervorschlag innerhalb einer von der Behörde festzusetzenden, entsprechenden Frist zu erstatten. Scheidet ein Mitglied aus, so ist in gleicher Art ein Ersatzmann zu bestellen.

(3) Die Mitglieder dürfen in der Gemeindeverwaltung weder ein besoldetes Amt bekleiden noch einem Vertretungskörper angehören und zur Gemeinde in keinem rechnungspflichtigen Verhältnis stehen; sie üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Die näheren Bestimmungen über den Vorsitz im Fachbeirat, die Beschlussfähigkeit und die Geschäftsordnung werden durch Verordnung der Landesregierung geregelt.

### § 4.

#### Inhalt der Flächenwidmungspläne.

(1) Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundzügen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll und die Bebauungspläne (§ 5, Absatz 1) und die Fluchtlinienpläne (§ 5, Absatz 5) zu verfassen sind; die Flächenwidmungspläne begründen weder Rechte noch Verpflichtungen, ausgenommen die Beschränkung nach § 122. Dem Gemeinderat steht es frei, bei Festsetzung der Bebauungspläne die Flächenwidmungspläne abzuändern oder zu ergänzen (§ 1, Absatz 1, letzter Satz).

(2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Gründe ausgewiesen werden:

- A. Grünland,
- B. Verkehrsbänder,
- C. Bauland.

A. Zum Grünland gehören:

- a) die ländlichen Gebiete (land- oder forstwirtschaftlich oder berufsgärtnerisch zu nutzende Gründe),
- b) Kleingartengebiete,
- c) Erholungsgebiete, wie öffentliche Parkanlagen und sonstige für die Volksgesundheit und Erholung notwendige Flächen,
- d) Schutzgebiete, wie der Wald- und Wiesengürtel, Parkschutzgebiete,
- e) Friedhöfe.

In Schutzgebieten, die nicht unter die Forstgesetze fallen, können zur Erhaltung des Baumbestandes durch Verordnung der Landesregierung besondere Maßnahmen getroffen werden. Solche Schutzmaßnahmen können auch für einzelne Bäume und Baumgruppen getroffen werden, die außerhalb der Schutzgebiete stehen, aber für das Ortsbild wichtig sind.

B. Zu den Verkehrsbändern gehören die Grundflächen zur Neuanlage und zum Ausbau von Hauptverkehrsstraßen, Schiffsstraßen und Häfen, Eisenbahnen jeder Art, Flughäfen. Sie umfassen auch die an die Verkehrsanlage angrenzenden Grundstreifen, die für die Verkehrsanlage notwendig sind, wie die Grundflächen für Hafen- und Flughafenzufahrtsstraßen, Bahnhofsgelände, Magazine. Verkehrsbänder, die nicht Verkehrsflächen (Straßen, Gassen, Wege oder Plätze) sind, dürfen erst festgelegt werden, wenn die Ausführung der Verkehrsanlage grundsätzlich beschlossen ist.

C. Zum Bauland gehören:

- a) Wohngebiete,
- b) gemischte Baugebiete,
- c) Industriegebiete,
- d) Lagerplätze und Ländflächen.

(3) Wird im Flächenwidmungsplan Bauland ausgewiesen, so ist in der Regel für die Wohngebiete und gemischten Baugebiete auch schon die Bauklasse (§ 75) und die Bauweise (§ 76) festzusetzen.

(4) Industriegebiete, die der Ausbeutung des Bodens vorbehalten bleiben sollen, wie bei Ziegeleien, Zementfabriken, Steinbrüchen, Sandgewinnungen u. dgl., können im Flächenwidmungsplan mit dieser Sonderwidmung ausgewiesen werden. Das gleiche gilt von Ländflächen und Lagerplätzen, die ausschließlich für die Lagerung von Mineralölen oder anderen leichtentzündlichen Stoffen bestimmt sein sollen.

## § 5.

**Inhalt der Bebauungspläne.**

(1) Die Bebauungspläne für das Bauland bestehen aus:

- a) den Fluchtlinienplänen, in denen die Grenzen des Plangebietes einzutragen sind, auf das sich die rechtlichen Wirkungen der Fluchtlinien gemäß § 9 beziehen;
- b) den Aufbauplänen für die Plangebiete.

Der Fluchtlinienplan und der Aufbauplan können in einen Plan zusammengefaßt werden.

(2) Der Fluchtlinienplan hat zu enthalten:

- a) die Baulinien, das sind die Grenzen zwischen Baugründen und öffentlichen Verkehrsflächen (Bege, Gassen, Straßen und Plätze);
- b) die Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen Grünland und öffentlichen Verkehrsflächen;
- c) die Grenzfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen den für öffentliche Zwecke des Bundes oder der Gemeinde vorgesehenen Baupläzen (Schulen, Ämter, Krankenanstalten, Bäder, Markthallen, Schlachthäuser, Feuerwachen u. dgl.), öffentlichen Erholungsflächen (Park- und Gartenanlagen u. dgl.) und Friedhöfen einerseits und allen anderen Gründen andererseits, soweit diese Grenzen nicht nach a und b als Bau- oder Straßenfluchtlinien anzusehen sind;
- d) die Baufluchtlinien, das sind jene Grenzen, über die gegen den Vorgarten, den Seitenabstand (Bauwich), den Hof oder den Garten (vordere, seitliche, innere Baufluchtlinie) mit dem Bau oder mit Bauteilen im allgemeinen nicht vorgerückt werden darf; die Bestimmungen, unter denen Vorbauten zulässig sind, regelt § 85. Für die nach dieser Vorschrift unbebaut zu belassenden Vorgärten und Seitenabstände kann eine besondere Art der Einfriedung und die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden; die gleiche Vorschrift kann für die an Grenzfluchtlinien anzulegenden Hintergärten getroffen werden. Der Bebauungsplan kann ferner anordnen, daß auch andere unbebaut bleibende Flächen des Bauplatzes gärtnerisch ausgestaltet werden;
- e) die Breite, Höhenlage und erforderlichenfalls die Querschnitte der Verkehrsflächen;
- f) die Widmung der Gründe (§ 4, Absatz 2);
- g) die Auszeichnung der öffentlichen Baupläze.

(3) Der Aufbauplan hat zu enthalten:

- a) die Bauklasse (§ 75);
- b) die Bauweise (§ 76);
- c) die erforderlichen besonderen Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Baupläze, die Anordnung von Baubengängen, Durchfahrten und Durchgängen, die Gebäudehöhe, die Massengliederung und Schaufteilausbildung, Höhe, Form und Eindeckung der Dächer der Gebäude, wenn deren Gestaltung von wesentlichem Einfluß auf das örtliche Stadtbild ist oder werden soll.

(4) Im Aufbauplan kann auch festgesetzt werden, welche Teile des Plangebietes der Errichtung von Kleinwohnungsbauten, Kleinhäusern, Einfamilien- oder Siedlungshäusern vorbehalten zu bleiben haben.

(5) Für Industriegebiete, Lagerplätze und Ländflächen sowie für das Grünland werden nur Fluchtlinienpläne festgesetzt.

## § 6.

**Baubeschränkungen nach dem Bebauungs- und Fluchtlinienplan.**

(1) In ländlichen Gebieten ist die Errichtung baulicher Anlagen gestattet, die land- und forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen; hierzu gehören auch die erforderlichen Wohnbauten; ebenso sind auch öffentlichen Zwecken dienende Baulichkeiten zulässig. Anderen Zwecken dienende Baueinrichtungen kleineren Umfanges, die die Widmung dieser Gründe nicht beeinträchtigen, können auf Grund einer Bewilligung des zuständigen Gemeinderatsausschusses zugelassen werden.

(2) Auf den übrigen Grünlandflächen ist die Errichtung nur solcher Baulichkeiten gestattet, die der Widmung entsprechen.

(3) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Nebengebäude (§ 81, Absatz 2), die dem Bedarf der Bewohner des Gebäudes dienen, errichtet werden. Zugelassen ist auch der Bau von öffentlichen Zwecken dienenden Gebäuden, Anstalten für Bildungs-, Fürsorge-, Verwaltungs- und kulturelle Zwecke, von Gast- und Vergnügungsstätten, Hotels und Bureauhäusern, die Errichtung von Einstellräumen für Kraftwagen der Bewohner des Wohngebietes und der dort Beschäftigten sowie die Errichtung von Pferdebestallungen für den Eigenbedarf, wenn hinreichende Sicherheit gegen Belästigungen durch Lärm und üble Dünste oder Gerüche gewährleistet ist. In den Wohngebieten ist die Unterbringung von Geschäftsräumen gestattet; dasselbe gilt für Werkstätten kleineren Umfanges und für die Errichtung eigener Geschäftshäuser dann, wenn durch sie keine Nachteile oder Belästigungen durch Rauch, Ruß, schädliche oder üble Dünste, starke Geräusche, Erschütterungen oder Wärme für die Nachbarschaft herbeigeführt werden.

(4) In gemischten Baugebieten dürfen keine Anlagen errichtet werden, die beim Betriebe durch Verbreitung schädlicher und übler Dünste, Entwicklung

von starkem Rauch, Bildung von schädlichen oder lästigen Niederschlägen aus Dämpfen und Abgasen oder das Entstehen starker Geräusche Gefahren, Nachteile oder andauernde oder häufige Belästigungen der Nachbarschaft des Betriebes herbeizuführen geeignet sind.

(5) In Industriegebieten dürfen nur gewerbliche Betriebsstätten und Fabriken sowie Bureau- und Geschäftsgebäude errichtet werden; auf Lagerplätzen und Ländelflächen dürfen keine Anlagen geschaffen werden, die diese Flächen ihrer Widmung entziehen. Die Errichtung von Wohnungen hat auf den Bedarf der Betriebsleitung und Betriebsaufsicht beschränkt zu bleiben. Zugelassen sind auch für öffentliche Zwecke dienende Baulichkeiten, ferner Geschäftslokale, die der Befriedigung der Bedürfnisse der in diesen Gebieten Beschäftigten oder Wohnenden dienen.

(6) Dem Gemeinderate bleibt es vorbehalten, nach Bedarf auch einzelne Gebietssteile oder Baublöcke als Geschäftsviertel zu bestimmen, wo nur die Errichtung von Bureau- und Geschäftsgebäuden und Hotels zulässig ist. Die Unterbringung von Wohnungen für den Leiter eines Unternehmens und für Aufsichtsführende ist auch in diesen Gebieten zulässig.

### § 7.

#### Zeitpunkt für die Aufstellung der Bebauungspläne.

(1) Den Zeitpunkt für die Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen bestimmt die Gemeinde (§ 1) nach eigenem Ermessen.

(2) Die Gemeinde ist jedoch über Ansuchen zur Ergänzung des Bebauungsplanes verpflichtet, wenn im Anschlusse an das im Bebauungsplan festgesetzte und bereits bestehende Straßennetz oder in einer Entfernung von nicht mehr als 250 Meter von diesem ein Bauvorhaben durchgeführt werden soll. Dieselbe Verpflichtung besteht, wenn in einem vom Bebauungsplan noch nicht erfaßten, des Anschlusses an das bestehende Straßennetz entbehrenden Gebiet eine Großanlage von Wohnungen, öffentlichen Zwecken dienende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen größeren Umfanges geplant werden, ihre Ausführung sichergestellt ist und der Bauwerber sich verpflichtet, für die Anlage der notwendigen Zufahrtstraßen einschließlich der erforderlichen unterirdischen Einbauten und für die Herstellung der Straßenbeleuchtung vorzusorgen. In diesen Fällen ist der Bebauungsplan innerhalb sechs Monate vom Tage der Einbringung des Ansuchens festzusetzen. Sollte diese Frist nicht eingehalten werden können, so ist dies dem Gesuchsteller vor ihrem Ablauf unter Festsetzung einer Nachfrist, die drei Monate nicht überschreiten darf, schriftlich bekanntzugeben.

### § 8.

#### Bausperre.

(1) Für das durch die Festsetzung von Bebauungs- und Fluchtlinienplänen 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.

(2) Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, daß keine Fluchtlinienbekanntgabe stattfindet und Neu-, Zu- oder Umbauten oder Grundabteilungen nicht oder nur insoweit bewilligt werden, als sie nicht die Durchführung der beabsichtigten Änderungen erschweren oder verhindern.

(3) Die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre ist unter genauer Abgrenzung des von ihr betroffenen Gebietes im Amtsblatt der Stadt Wien bekanntzumachen.

(4) Die zeitlich begrenzte Bausperre wird mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wien rechtswirksam und tritt, sofern sie nicht früher aufgehoben wird, nach zwei Jahren außer Kraft, wenn nicht durch neuerlichen Beschluß des Gemeinderates die Verlängerung der Sperre ausgesprochen wird. Die Sperre kann jedoch nur zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängert werden.

### § 9.

#### Rechtliche Wirkungen der Fluchtlinien.

(1) Die Baulinie gibt das Recht, den anliegenden Baugrund nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Bauordnung zu bebauen, an ihr Ausfahrten, Ausgänge, Fenster und vor ihr Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Leitungen sowie die nach § 86, Absatz 1, zulässigen Vorbauten herzustellen. Im Bebauungsplan kann aber bestimmt werden, daß an Baulinien gegen nicht fahrbare Wege sowie gegen Straßen oder Plätze, deren Fahrbahn in einer von der Gehsteighöhe abweichenden Höhenlage angeordnet ist, keine Ausfahrten ausgeführt werden dürfen. In anderen Fällen ist die Herstellung von Ausfahrten zu untersagen, wenn es Sicherheits- oder Verkehrsücksichten erfordern.

(2) Die Grenzfluchtlinie gibt dagegen nicht das Recht, an ihr Ausfahrten und Ausgänge und vor ihr Vorbauten und Anschlüsse an Leitungen herzustellen. In der Regel sind mit den Grenzfluchtlinien auch Baufluchtlinien zu bestimmen. Fällt die Baufluchtlinie mit der Grenzfluchtlinie gegen Erholungsflächen zusammen, so gibt die Grenzfluchtlinie das Recht, Fenster gegen die Erholungsfläche herzustellen. Feuermauern gegen öffentliche Baupläze dürfen an



der Grenzfluchtlinie nur dort hergestellt werden, wo im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise auch für den öffentlichen Bauplatz vorgeschrieben ist. Ausnahmsweise können Nebenausgänge an Grenzfluchtlinien gegen Erholungsflächen gestattet werden.

(3) Reichen Liegenschaften über die Grenzen des Plangebietes hinaus, so erstrecken sich die rechtlichen Wirkungen der Fluchtlinien nur auf den innerhalb des Plangebietes gelegenen Teil der Liegenschaften.

(4) Die aus dem Bebauungsplan sich ergebenden Fluchtlinien und Höhenlagen sind bei jedem Neu-, Zu- und Umbau oder bei der Abteilerung, Umlegung oder Grenzberichtigung sowie bei der fundierten Einfriedung von Gründen einzuhalten. Von dieser Forderung kann ausnahmsweise mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses bei Erweiterung bestehender Bauanlagen durch den Neubau von Nebengebäuden (§ 81, Absatz 2) oder durch Zubauten sowie bei Umbauten und bei fundierten Einfriedungen unter den fallweise festzusetzenden Bedingungen abgegangen werden.

(5) Wird neben der endgültigen eine vorläufige Höhenlage bekanntgegeben, so steht dem Bauwerber die Wahl der Ausführung des Baues in der endgültigen oder vorläufigen Höhenlage frei; die Behörde kann aber, wenn es wichtige öffentliche Rücksichten unbedingt erfordern, auch die Ausführung des Baues in der vorläufigen Höhenlage anordnen. Bei Ausführung des Baues in der vorläufigen Höhenlage besteht aber die Verpflichtung, zur Zeit der Herstellung der Verkehrsfläche in der endgültigen Höhenlage die auf dem Grund, dem Gehsteig und an den Bauanlagen notwendig werdenden Änderungen ohne Anspruch auf Entschädigung vorzunehmen.

(6) Wenn nach den Bestimmungen des Absatzes 5 keine Verpflichtung besteht, ist bei Ausführung von Änderungen der Höhenlage einer Verkehrsfläche gleichwohl jeder Anlieger verpflichtet, sie zuzulassen und die aus diesem Anlaß notwendig werdenden Abänderungen auf seinem Grund oder an seiner Bauanlage vorzunehmen; er kann jedoch von der Gemeinde den Ersatz der aufgewendeten Kosten und des nachweisbaren Schadens beanspruchen. Dieser Anspruch ist binnen drei Monaten nach Zustellung des Bescheides, mit dem der Eigentümer zur Vornahme der Abänderungen aufgefordert wurde, geltend zu machen.

#### § 10.

#### Bekanntgabe der Fluchtlinien und Höhenlagen.

(1) Um die Bekanntgabe der Fluchtlinien und Höhenlagen ist in folgenden Fällen anzufordern:

- a) für jeden Neu-, Zu- oder Umbau, gleichgültig ob der Bau unmittelbar an der Bau- oder Baufluchtlinie geführt wird oder nicht, sowie bei Herstellung einer an der Baulinie oder Grenzfluchtlinie zu errichtenden fundierten Einfriedung;
- b) bei genehmigungspflichtigen Grundabtretungen, wenn hiedurch die Fluchtlinien berührt werden und eine etwaige Grundabtretung von Einfluß auf die Bebaubarkeit des verbleibenden Bauplatzes ist;

c) bei Umlegungen und Grenzberichtigungen über Parteienantrag.

(2) Das Ansuchen ist mit dem Nachweis des Eigentumsrechtes an dem Grundstück und, wenn der Ansuchende nicht zugleich Eigentümer ist, mit der Zustimmungserklärung des letzteren zu belegen. In den Fällen des Absatzes 1, Punkt b und c, ist ein Lageplan anzuschließen.

(3) Wenn wegen eines beabsichtigten Neu-, Zu- oder Umbaus um die Bekanntgabe der Fluchtlinien angefordert wird, ist dem Gesuch ein Lageplan der eigenen und der anrainernden Liegenschaften mit Einzeichnung der vorhandenen Baubestände und Angabe der Namen und Wohnorte der Liegenschaftseigentümer anzuschließen. Ist der Wohnort dieser Liegenschaftseigentümer nicht feststellbar, so ist nach den Bestimmungen des § 11 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes vorzugehen. Erkennt die Behörde nach amtlicher Eintragung des annähernden Verlaufes der Fluchtlinien, daß die Liegenschaft selbständig bebaut werden kann und eine Einbeziehung von Nachbargründen oder zu solchen nach den Bestimmungen dieser Bauordnung nicht in Frage kommt, so sind die Fluchtlinien ohne weiteres Verfahren bekanntzugeben. Andernfalls hat die Behörde unter Beiziehung des Gesuchstellers und der Anrainer eine mündliche Verhandlung an Ort und Stelle durchzuführen und in einem Vorbescheid auszusprechen, welche Gründe für den Baufall einzubeziehen oder abzutreten sind. Die Fluchtlinien sind erst nach Rechtskraft dieses Vorbescheides bekanntzugeben; sie haben sich auch auf die einzubeziehenden Gründe zu erstrecken. Bei Neubauten von Nebengebäuden (§ 81, Absatz 2) und bei Zu- oder Umbauten auf Bauplätzen, deren Baulinien unverändert bleiben, hat sich der Bescheid auf diese Feststellung zu beschränken.

(4) Der Fluchtlinienplan und der Bescheid hierüber haben zu enthalten:

- a) die Fluchtlinien unter Angabe der Höhenlagen und der ungefähren Längen der Bau-, Straßenflucht- und Grenzfluchtlinien,
- b) die Ausmaße und die grundbücherliche Bezeichnung der nach den Fluchtlinien abzutretenden oder einzubeziehenden Grundflächen einschließlich jener Flächen, die nach § 17 zu erwerben und ins öffentliche Gut zu übertragen sind,

c) Breite und grundbücherliche Bezeichnung der Verkehrsfläche mit Einzeichnung der Fluchtlinie, die der bekanntzugebenden Fluchtlinie gegenüberliegt.

(5) Die Bekanntgabe hat binnen vier Wochen nach Überreichung des Ansuchens oder nach Rechtskraft des gemäß Absatz 3 ergangenen Vorbescheides zu erfolgen; wenn dies nicht möglich ist, sind die Gründe der Verzögerung und die Nachfrist, die aber zwei Monate nicht überschreiten darf, mitzuteilen.

(6) In Gebieten, für die der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt oder die Baupolizei verhängt ist, hat die Partei keinen Anspruch auf Bekanntgabe.

## § 11.

**Gültigkeitsdauer der Bekanntgabe der Fluchtlinien und Höhenlagen.**

Ist innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe der Fluchtlinie und Höhenlage hievon kein Gebrauch gemacht worden, weil ein Ansuchen weder für einen Baufall noch für eine Abtheilung, Umlegung oder Grenzberichtigung überreicht worden ist, so verliert die Bekanntgabe ihre Gültigkeit. Wenn aber zur Zeit eines neuerlichen Ansuchens der Bebauungsplan unverändert fortbesteht, so genügt die Bestätigung der Behörde über die weitere Gültigkeit. Diese Bestätigung hat die gleiche Wirkung wie die Bekanntgabe.

## § 12.

**Aussteckung der Fluchtlinien und Höhenlagen.**

(1) In den Fällen des § 9, Absatz 4, in denen die bekanntgegebenen Fluchtlinien eingehalten werden müssen, ist vor Beginn der Arbeiten um die Aussteckung der bekanntgegebenen Bau-, Grenzflucht- und Straßenfluchtlinien und, wenn es sich hiebei um einen Bau oder um die Herstellung einer fundierten Einfriedung handelt, gleichzeitig um die Aussteckung der Höhenlagen anzusuchen.

(2) Die Aussteckung hat binnen acht Tagen nach Einlangen des Ansuchens zu erfolgen; sie ist auf unverrückbare Fixpunkte zu beziehen. Über die Aussteckung ist eine Aufnahmeschrift in zweifacher Ausfertigung zu verfassen, deren eine dem Gesuchsteller einzuhändigen ist.

**II. Abschnitt.****Änderungen von Liegenschaftsgrenzen.****A. Abtheilungen.**

## § 13.

**Abtheilung.**

(1) Veränderungen im Gutsbestande eines Grundbuchskörpers durch Ab- oder Zuschreibung von Parzellen oder Theilen von Parzellen (Abtheilung) sind genehmigungspflichtig.

a) wenn es sich um die Schaffung eines oder mehrerer Baupläze handelt oder die Veränderung einen Bauplatz betrifft,

b) wenn die Veränderung eine Parzelle betrifft, die bebaut ist oder war oder bezüglich der durch die Widmung oder in anderer Weise, z. B. durch die Aufschrift im Gutsbestandsblatte, auf eine erfolgte oder beabsichtigte Bebauung hingewiesen wird.

(2) Gehört zum Gutsbestand des Grundbuchskörpers auch nur eine Parzelle der im Absatz 1, lit. b, bezeichneten Art, ohne daß sie im Sinne der Bestimmungen des Absatzes 9 im Grundbuche als Bauplatz ersichtlich gemacht ist, so sind Ab- oder Zuschreibungen, die sich auf andere Parzellen oder

Parzellenteile desselben Grundbuchskörpers beziehen, anzeigepflichtig. Dies gilt nicht von Veränderungen an Parzellen, die mit einer derartigen Parzelle in keinem räumlichen Zusammenhange stehen.

(3) Gehört zum Gutsbestande des Grundbuchskörpers ein Bauplatz, der im Sinne der Bestimmungen des Absatzes 9 im Grundbuche als solcher ersichtlich gemacht ist, so sind Ab- oder Zuschreibungen, die sich auf andere Parzellen oder Parzellenteile beziehen, weder genehmigungs- noch anzeigepflichtig.

(4) Die Kenntnisaufnahme der Anzeige ist zu verweigern, wenn die Bebaubarkeit der Baupläze beeinträchtigt oder für die bestehenden Baulichkeiten in den Bestimmungen dieser Bauordnung widersprechender Zustand geschaffen wird.

(5) Die Bescheide über die Anzeige nach Absatz 2 sind binnen drei Wochen, jene über das Ansuchen um Genehmigung nach Absatz 1 binnen drei Monaten zu erledigen. Kann die dreimonatige Frist für die Erledigung genehmigungspflichtiger Abtheilungen nicht eingehalten werden, so sind die Gründe der nicht fristgerechten Erledigung dem Gesuchsteller unter Bekanntgabe einer Nachfrist, die drei Monate nicht übersteigen darf, mitzuteilen. Wenn die Abtheilungsanzeige zur Kenntnis genommen wird, so genügt ein entsprechender amtlicher Vermerk auf der Urkunde oder dem Plane, die dem Ab- oder Zuschreibungsbegehren zugrunde liegen.

(6) Zur grundbücherlichen Durchführung anzeigepflichtiger Abtheilungen ist die Beibringung der Kenntnisaufnahme oder der amtlichen Bestätigung über den Ablauf der dreiwöchigen Frist erforderlich.

(7) Zur grundbücherlichen Durchführung genehmigungspflichtiger Abtheilungen ist der Nachweis der Bewilligung notwendig.

(8) Wird eine genehmigungs- oder anzeigepflichtige Veränderung grundbücherlich durchgeführt, obwohl nicht nachgewiesen ist, daß die Genehmigung erteilt oder die Anzeige zur Kenntnis genommen wurde, so steht dem Magistrat das Recht des Rekurses oder, wenn das Vorhandensein der Umstände, die die Veränderung genehmigungs- oder anzeigepflichtig erscheinen lassen, aus dem Grundbuche nicht ersichtlich ist, das Recht des Einspruches zu. Der Einspruch ist innerhalb der Rekursfrist zu erheben. Das Grundbuchsgericht hat über den Einspruch durch Beschluß zu entscheiden, nachdem es die nötigen Erhebungen nach den Grundsätzen des Verfahrens außer Streitfachen durchgeführt hat. Der erhobene Einspruch ist grundbücherlich anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß das über den Einspruch ergehende Erkenntnis auch gegen diejenigen Personen seine volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkte, in dem das Gesuch um bürgerliche Eintragung der Veränderung an das Grundbuchsgericht gelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(9) Bei der grundbücherlichen Durchführung der Abtheilung eines Grundes auf Baupläze ist im Grundbuche ersichtlich zu machen, welche Grundflächen

die einzelnen Baupläge bilden. Zu diesem Zwecke hat der Antragsteller außer den erforderlichen Abteilungsplänen eine Ausfertigung des behördlichen Bescheides über die Genehmigung der Abteilung beizubringen. Wenn ein Bauplag genehmigt wurde, ohne daß eine Abteilungsgenehmigung vorausgegangen ist (§ 66), hat die Behörde den Antrag auf Ersichtlichmachung des Bauplages bei dem Grundbuchgericht zu stellen. Dies kann bereits nach Erteilung der Baubewilligung geschehen. Wird sie aber erst bei Erteilung der Benützungsbewilligung veranlaßt, so ist gleichzeitig der Antrag auf Anmerkung der Erbauung des Hauses zu stellen.

## § 14.

**Bebaute Gründe, Begriffsbestimmung.**

Überall, wo in dieser Bauordnung von bebauten Gründen die Rede ist, sind hierunter Gründe, die gegen Widerruf oder unbefugt bebaut worden sind, nicht zu verstehen; solche Gründe gelten als unbebaut.

## § 15.

**Erfordernisse der Anzeige und des Ansuchens.**

(1) Die Abteilungsanzeige und das Gesuch um Abteilungsbewilligung sind unter Nachweis des Eigentums oder der Zustimmung des Eigentümers mit dem Grundbuchsauszuge, der auch den Reallasten- und Servitutenstand zu enthalten hat, und dem Abteilungsplan zu belegen. Dem Ansuchen um Erteilung der Bewilligung ist der Bescheid über die Fluchtlinienbekanntgabe samt Plan anzuschließen.

(2) Der Abteilungsplan ist bei Anzeigen in zwei, bei Ansuchen um Abteilungsbewilligungen in sechs Ausfertigungen anzuschließen, von denen mit der Kenntnisaufnahme der Anzeige ein Plan und mit der Abteilungsbewilligung vier Pläne zurückzustellen sind. Der Abteilungsplan hat unter Darstellung der Lage der abzutheilenden Grundstücke zur Umgebung nach der Katastralmappe die genauen Maße des Anfanges dieser Grundstücke in schwarzer und jener der Trennstücke in roter Bezeichnung, die Berechnungsfiguren in Zeichnung und Ziffern in den vorbezeichneten Farben (schwarz und rot) sowie die auf dem abzutheilenden Grunde allenfalls vorhandenen Baulichkeiten, endlich die Flächenberechnungen über das Ausmaß der Grundstücke vor der Abteilung und über die Ausmaße der Trennstücke zu enthalten. Diese Berechnungen können bei größeren Grundstücken auch abgefordert den Plänen beigegeben werden. Die Abteilungspläne sind in einem Vielfachen des Maßstabes der Katastralmappe zu verfassen. Bei Katastralmappen im Maßstab 1:2880 oder 1:1440 gilt als Regel der Maßstab 1:360; nur ausnahmsweise kann ein solcher von 1:720 zugelassen werden. Bei allen übrigen Katastralmappen sind die Pläne im Maßstab 1:500 zu verfassen.

(3) Wenn es sich um die Ab- oder Aufschreibung ganzer Parzellen handelt, hat die Vorlage von Plänen zu entfallen.

## § 16.

**Prüfung der Abteilungspläne.**

(1) Bei der Prüfung des Abteilungsansuchens gemäß § 13, Absatz 1, hat die Behörde darauf zu sehen, daß die Baupläge unmittelbar an die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen und eine solche Gestalt und Größe erhalten, um darauf zweckmäßige, den Anforderungen dieser Bauordnung entsprechende Gebäude aufzuführen zu können, daß die seitlichen Grenzlinien der neuen Baupläge möglichst senkrecht auf die Baulinien verlaufen und daß die zweckmäßige Bebauung der im selben Baublock gelegenen Liegenschaften nicht beeinträchtigt wird. Die Abteilungsbewilligung ist zu versagen, wenn eine zweckmäßige Gestaltung der Baupläge des Baublockes nur durch Umlegung oder Grenzberichtigung erreichbar ist.

(2) Der Abteilungsanwender kann jedoch auch die Festsetzung neuer Verkehrsflächen beantragen; dient eine solche Verkehrsfläche lediglich der besseren Aufschließung seines Grundes, so gelten die Bestimmungen des § 53.

## § 17.

**Grundabtretungen bei Abteilungen.**

(1) Bei Abteilung eines Grundes gemäß § 13, Absatz 1, sind die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundteile bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen aber nur bis zu 20 m, senkrecht zur Baulinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der grundbuchlichen Durchführung in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen und über Auftrag der Behörde in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Gemeinde zu übergeben. Bei Bruchpunkten in der Baulinie und bei Gebildungen erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Flächen. Sind die zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundteile bebaut, so darf der Auftrag zur Übertragung und Übergabe der bebauten Grundteile erst nach Niederlegung der Baulichkeiten ergehen. In allen Fällen, in denen nach den Bestimmungen dieser Bauordnung die Verpflichtung zur Herstellung der festgesetzten oder richtigen Höhenlage besteht, ist jene Höhenlage auszuführen, die vom Magistrat mit Rücksicht auf die Befestigung der Verkehrsfläche bekanntgegeben wird.

(2) Die über das obige Ausmaß zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundteile sind erst über Auftrag der Behörde in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen und in der bestehenden Höhenlage in den physischen Besitz der Gemeinde zu übergeben.

(3) Hinsichtlich der Verpflichtung zur Grundabtretung sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden und vor der Baulinie gelegenen öffentlichen Erholungsflächen den Verkehrsflächen gleichzuhalten.



(4) Soweit die Verpflichtung zur Übertragung in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes gemäß Absatz 1 besteht, sind hiebei unentgeltlich abzutreten:

- a) alle zu den neuen Verkehrsflächen entfallenden Grundteile, wobei als neue Verkehrsflächen solche anzusehen sind, an die nach Maßgabe des festgesetzten Bebauungsplanes erstmalig angebaut werden soll;
- b) die zur Verbreiterung bestehender Verkehrsflächen entfallenden Grundteile bei Abteilung eines Grundes, der bisher unbebaut war und als Bauplatz noch nicht behördlich genehmigt wurde.

(5) Für alle übrigen abzutretenden Grundteile ist eine Schadloshaltung zu leisten (§ 57).

(6) Wenn mit einer Grundabteilung nicht gleichzeitig die unentgeltliche Grundabtretung erfolgen kann, weil die hierzu erforderlichen Gründe im Eigentum eines anderen stehen, haben die betroffenen Bauplätze bis zur Erfüllung dieser Verpflichtung unbebaut zu bleiben.

(7) In Ausnahmefällen kann die Behörde vom Bauverbot Umgang nehmen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, in dem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde die fehlenden Verkehrsflächen erwirbt, die Kosten der Erwerbung und der Herstellung der richtigen Höhenlage zu ersetzen.

(8) Die nach Maßgabe der Grenzflucht- und Straßenfluchtlinien abzutretenden Grundteile können nach den Bestimmungen dieser Bauordnung im Enteignungswege in Anspruch genommen werden, soweit nicht nach den Bestimmungen des folgenden Paragraphen eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung besteht.

#### § 18.

#### Besondere Bestimmungen für Sportplätze, ländliche Gebiete und Kleingärten.

(1) Bei Errichtung von Sportplätzen gelten hinsichtlich der Verpflichtung zur Abtretung der nach den Straßenfluchtlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundteile die gleichen Bestimmungen wie bei Abteilung eines Grundes auf Bauplätze.

(2) Bei Bauten in ländlichen Gebieten und in Kleingärten besteht dieselbe Verpflichtung mit der Einschränkung, daß sich die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung zu Verkehrsflächen bloß bis zu einer Breite von 5 m erstreckt.

(3) Veränderungen an Parzellen, die zu Kleingartengebieten gehören, durch Ab- und Zuschreibung oder Teilung bedürfen vor der grundbuchlichen Durchführung der Genehmigung. Welche Gebiete als Kleingartengebiete anzusehen sind, wird durch Beschluß des Gemeinderates festgesetzt. Eine Ausfertigung des Beschlusses ist dem Grundbuchsgerichte zu übersenden. Dieses hat die Festsetzung von Kleingartengebieten sowie Änderungen im Umfange solcher Gebiete im Grundbuche von Amts wegen ersichtlich zu machen.

#### § 19.

#### Bauverbote.

(1) Außer dem Fall nach § 17, Absatz 6, ist ein Bauverbot auszusprechen, wenn

- a) ein Bauplatzteil nach den Bestimmungen des § 16 selbständig nicht bebaubar ist oder
- b) die vor einem Bauplatz oder Bauplatzteil gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt und die öffentlichen unterirdischen Einbauten noch nicht hergestellt sind (Anbaureife).

(2) Ausnahmen von dem Bauverbot nach lit. b sind zulässig, wenn für eine an das bestehende Straßennetz anschließende Teilstrecke einer neuen Verkehrsfläche die Anliegerbeiträge (§ 51) und, wo der Anschluß an die bestehenden Straßennetzekanäle vorgesehen ist, auch die Kanaleinmündungsgebühren bereits bezahlt sind, weiters für Siedlungs-, Einfamilien- und Kleinhäuser, wenn die Entfernung des Bauplatzes nicht mehr als 150 m von dem bestehenden Straßennetz beträgt, ein Zugang von mindestens 2,5 m Breite mit befestigter Oberfläche sichergestellt ist und eine den Bestimmungen des § 91 entsprechende Wasserversorgung vor Erteilung der Baubewilligung nachgewiesen wird, und für Industriebauten, Lagerplätze und Ländflächen, wenn eine Zufahrt auf Kosten der Partei hergestellt, bis zur Herstellung der öffentlichen Straße erhalten und nach Erfordernis beleuchtet wird sowie ein einwandfreies Genußwasser und eine für Vöszwecke nötige Wassermenge sichergestellt ist. Der zuständige Gemeinderatsausschuß kann bei Sicherung einer entsprechenden Wasserversorgung und eines entsprechenden Zuganges oder einer Zufahrt unter den fallweise zu stellenden Bedingungen weitere Ausnahmen gestatten, insbesondere dann, wenn die Ausführung einer Kanalisierung und Wasserleitung bereits beschlossen oder in nächster Zeit zu gewärtigen ist.

(3) Wurde von einem oder mehreren Bauwerbern freiwillig für andere Anlieger die Bezahlung der Anliegerbeiträge und Kanaleinmündungsgebühren geleistet, so steht ihnen das Recht zu, sobald nach Maßgabe der fortschreitenden Bebauung diese Beiträge und Gebühren bezahlt sind, von der Gemeinde die Rückerstattung der vorausbezahlten Anliegerbeiträge und Kanaleinmündungsgebühren zu verlangen. Die Anspruchsberechtigung geht, sofern die Bauwerber mit der Gemeinde nichts anderes vereinbart haben, bei einem Wechsel des Eigentums auf die neuen Eigentümer über; sie erlischt, wenn der Anspruch nicht binnen drei Monaten nach Verständigung des Anspruchsberechtigten geltend gemacht wird.

(4) Zur Vermeidung oder Aufhebung des Bauverbotes aus den Gründen des § 17, Absatz 6, oder wegen der mangelnden Verbindung der vor einem Bauplatz gelegenen Verkehrsfläche mit dem bestehenden Straßennetz hat die Gemeinde auf Antrag des Bauwerbers die Enteignung der erforderlichen Verkehrsflächen nach den Bestimmungen des § 39 durchzuführen, wenn sich der Bauwerber verpflichtet, die der Gemeinde erwachsenden Auslagen zu übernehmen

und Sicherheit leistet. Für die Rückerstattung der nach Maßgabe des § 50 dieser Bauordnung anlässlich des Baufalles an die Gemeinde bezahlten Anliegerbeiträge gelten die Bestimmungen des Absatzes 3.

#### § 20.

#### **Erlöschen der Wirksamkeit der Kenntnisaufnahme und der Genehmigung.**

(1) Die Kenntnisaufnahme der Anzeige und die Genehmigung einer Abtheilung werden unwirksam, wenn sie binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbücherlich durchgeführt oder mit der Bebauung nicht begonnen worden ist.

(2) In der Regel ist die Baubewilligung erst nach Genehmigung der Abtheilung und deren grundbücherlichen Durchführung zu erteilen. Die Behörde kann jedoch ausnahmsweise die Erfüllung der Verpflichtung zur grundbücherlichen Durchführung bis zur Erteilung der ersten Benützungsbewilligung stunden.

#### **B. Umlegungen.**

#### § 21.

#### **Umlegung.**

(1) Die Umlegung ist die Vereinigung von Grundstücken zu einer Masse und deren Neuaufteilung zu dem Zweck, Baugelände zu erschließen und entsprechend gestaltete Bauplätze zu schaffen, wenn die Bebauung der im Gebiete eines Bebauungs- oder Fluchtlinienplanes gelegenen Grundstücke wegen ihrer unzumutbaren Form oder Größe verhindert oder wesentlich erschwert wird. Das Umlegungsgebiet darf nicht größer bemessen werden, als es für Zwecke der Umlegung nötig ist.

(2) Bebaute oder in besonderer Art benützte Grundstücke (gewerbliche Anlagen, Gärtnereien, Baumschulen, Parkanlagen u. dgl.) sind in der Regel von der Einbeziehung in das Umlegungsgebiet auszunehmen; sie sind nur dann einzubeziehen, wenn bei ihrer Ausscheidung der Zweck der Umlegung erschwert oder nicht erreicht wird.

(3) Grundstücke, die öffentlichen Zwecken dienen, dürfen nur mit Zustimmung der sie verwaltenden Stelle in die Umlegung einbezogen werden.

#### § 22.

#### **Einleitungsverfahren.**

(1) Die Umlegung kann, wenn ein Bedürfnis hierzu gegeben ist, auf Antrag von beteiligten Grundeigentümern eingeleitet werden. Der Antrag muß jedoch von mehr als der Hälfte der Eigentümer des umzulegenden Gebietes gestellt werden, denen mindestens die Hälfte dieses Gebietes gehört. Jeder Miteigentümer eines gemeinschaftlichen Grundstücks wird bei Feststellung der Zahl der Antragsteller wie der Alleineigentümer gerechnet, jedoch ist in diesem Falle bei Aufstellung der Berechnung der für die Antragstellung maßgebenden Fläche des

umzulegenden Gebietes für jeden Miteigentümer nur ein seinem Eigentumsanteil entsprechender Bruchteil der Fläche des gemeinschaftlichen Grundstücks anzuzurechnen. Die Umlegung kann auch von Amts wegen eingeleitet werden, wenn sie der Befriedigung öffentlicher Interessen dient.

(2) Der Antrag kann bis zur Erlassung des Einleitungsbescheides zurückgezogen werden. Zur Zurückziehung genügt, wenn von den am Antrag beteiligten Eigentümern so viel zustimmen, daß sie mindestens zwei Drittel der von den Antragstellern einzuwerfenden Grundflächen repräsentieren. Die bis dahin entstandenen Kosten fallen den Zurückziehenden zur Last. Über die Kostenaufteilung entscheidet die Behörde.

(3) Nach Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen hat die Behörde alle Grundeigentümer des Umlegungsgebietes (Parteien) zu hören. Alle vorgebrachten Einwendungen sind in die zu verfassende Niederschrift aufzunehmen. Nach Prüfung der vorgebrachten Einwendungen beschließt der Gemeinderat nach freiem Ermessen über die Einleitung des Umlegungsverfahrens und den Umfang des Umlegungsgebietes. Doch kann nach diesem Beschluß, sofern es den Zwecken der Umlegung dienlich ist, das Umlegungsgebiet durch Einbeziehung benachbarter Grundstücke vergrößert oder durch Ausscheidung entbehrlicher Grundstücke verkleinert werden. Über Änderungen entscheidet, wenn sie geringfügig sind, der Umlegungsausschuß, wenn sie umfangreicher sind, der zuständige Gemeinderatsausschuß.

(4) Von der Einleitung des Verfahrens, der Festsetzung des Umlegungsgebietes oder seiner Abänderung sowie von einer Ablehnung des Umlegungsantrages sind die Parteien zu verständigen.

(5) Mit der Verständigung von der Einleitung des Verfahrens sind die Parteien aufzufordern, binnen vier Wochen der Behörde alle für die Umlegung maßgebenden Verhältnisse bekanntzugeben, insbesondere ob und welche sonstige Beteiligte, wie Nutzung-, Gebrauchs- oder dinglich Berechtigte, Pächter, Mieter u. dgl., in Betracht kommen und welcher Art diese Rechte sind. Gleichzeitig ist der Einleitungsbescheid im Amtsblatt der Stadt Wien einmal einzuschalten und durch öffentlichen Anschlag an der Amtstafel des in Betracht kommenden Bezirks kundzumachen. Hierbei sind alle Parteien und die sonstigen Beteiligten, deren Rechte im Grundbuch nicht ersichtlich sind, aufzufordern, diese binnen vier Wochen bei der Behörde anzumelden. Während dieser Frist ist ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Grundstücke und ein Plan des Umlegungsgebietes zur allgemeinen Einsicht bei der Behörde aufzulegen. Alle Parteien und die sonstigen Beteiligten, deren Rechte erst nach Einleitung des Umlegungsverfahrens entstehen oder geändert werden, sind verpflichtet, dies der Behörde anzuzeigen. Wie die wegen Unterlassung der Anmeldung oder Anzeige der Behörde unbekannt gebliebenen Parteien und

sonstigen Beteiligten zu den weiteren Verhandlungen zu laden sind, bestimmt § 30, Absatz 2.

(6) Die Behörde hat die Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens in den Grundbüchern zu veranlassen.

### § 23.

#### Der Umlegungsausschuß.

(1) Zur Durchführung der Umlegung wird für jeden einzelnen Umlegungsfall ein Umlegungsausschuß bestellt. Dieser besteht aus:

- a) dem amtsführenden Stadtrat der zuständigen Verwaltungsgruppe oder seinem Stellvertreter als Vorsitzendem;
- b) vom Bürgermeister bestellten zwei höheren rechtskundigen und drei technischen Beamten des Magistrates;
- c) einem Rechtsanwalt oder Notar, einem Sachverständigen für die Bewertung städtischer Liegenschaften, einem behördlich autorisierten Zivilgeometer, einem Zivilingenieur für Hochbau und einem Zivilarchitekten. Diese werden auf Grund eines Dreiervorschlages vom Bürgermeister ernannt; sie haben dem Vorsitzenden des Umlegungsausschusses Unparteilichkeit und Verschwiegenheit zu geloben. Den Dreiervorschlag hat die zuständige Standsvertretung innerhalb einer Frist zu erstatten, die nicht kürzer als zwei Wochen sein darf. Bei Nichteinhaltung der gesetzten Frist erfolgt die Ernennung ohne weiteres Einvernehmen durch den Bürgermeister.

(2) Scheidet ein Mitglied aus, so ist in gleicher Weise ein Ersatzmann zu bestellen.

(3) Mit Ausnahme des Falles § 31, Absatz 1, ist der Ausschuß beschlußfähig, wenn sämtliche Mitglieder geladen und der Vorsitzende und mindestens vier Mitglieder anwesend sind. Der Ausschuß beschließt mit Stimmenmehrheit; bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

(4) Dem Umlegungsausschuß obliegen:

- a) die Beschlußfassung über Änderungen des Umlegungsgebietes (§ 22, Absatz 3);
- b) die Antragstellung wegen Änderung des Bebauungsplanes (§ 24, Absatz 1);
- c) die Abgabe eines Gutachtens bei Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (§ 24, Absatz 2);
- d) die Zustimmung zu Baubewilligungen und Grundabteilungen innerhalb des Umlegungsgebietes (§ 24, Absatz 4);
- e) die Vorentscheidung des Umlegungsplanes (§ 27, Absatz 6);
- f) die Teilnahme an der Umlegungsverhandlung (§ 30, Absatz 3);
- g) die Entscheidung über den Umlegungsplan (§ 31, Absatz 1), die Entschädigungen (§§ 26 und 28) und die Aufteilung der Kosten besonderer Sachverständiger (§ 27, Absatz 1);

h) die Beschlußfassung über die Einstellung des Umlegungsverfahrens und die Aufteilung der Kosten (§ 35, Absatz 1 und 3).

(6) Der Umlegungsausschuß ist auch berechtigt, Parteien, sonstige Beteiligte und Sachverständige selbst zu hören.

(6) Der Magistrat führt die Geschäfte des Ausschusses und hat seine Beschlüsse vorzubereiten und auszuführen.

### § 24.

#### Wirkungen des Einleitungsbescheides.

(1) Nach Einleitung des Umlegungsverfahrens darf der Bebauungsplan ohne Zustimmung des Umlegungsausschusses nicht abgeändert werden. Wenn zur leichteren Durchführung der Umlegung ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes vom Umlegungsausschuß gestellt wird, ist über diesen Antrag binnen einer sechs Monate nicht übersteigenden Frist zu entscheiden.

(2) Wenn für das Umlegungsgebiet ein Bebauungsplan noch nicht besteht, hat seine Festsetzung in derselben Frist zu erfolgen. Dem Umlegungsausschuß ist Gelegenheit zur Abgabe einer Äußerung zu geben.

(3) Können die Fristen aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden, so ist der Umlegungsausschuß unter Bekanntgabe einer Nachfrist zu verständigen, die aber drei Monate nicht übersteigen darf.

(4) Während des Umlegungsverfahrens darf eine Baubewilligung nur mit Zustimmung des Umlegungsausschusses erteilt werden. Wird dessen Zustimmung von Bedingungen abhängig gemacht, so sind diese in die Baubewilligung aufzunehmen. Ebenso sind Grundabteilungen innerhalb des Umlegungsgebietes während des Verfahrens an die Zustimmung des Umlegungsausschusses und die von ihm gestellten Bedingungen gebunden.

### § 25.

#### Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung.

(1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke und bestehenden Verkehrsflächen bilden die Gesamtmasse. Diese Verkehrsflächen gelten, soweit sie in der Verwaltung der Gemeinde stehen, als von ihr eingeworfen.

(2) Weist aber ein Beteiligter nach, daß von seinem Grundstück bereits Teile an die Gemeinde zur Herstellung von Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden sind oder von ihm für die Übertragung der Verkehrsflächen ins öffentliche Gut Entschädigung geleistet worden ist, so werden ihm diese Teilflächen als eingeworfen angerechnet.

(3) Aus der Gesamtmasse sind die nach dem Bebauungsplan für Verkehrs- und öffentliche Erholungsflächen erforderlichen Gründe in dem Ausmaße, das sich nach den Bestimmungen des § 17, Absatz 4, ergibt, der Gemeinde unentgeltlich zuzuweisen.

(4) Die über dieses Ausmaß erforderlichen Verkehrs- und öffentlichen Erholungsflächen sowie die nach Maßgabe der Grenzflucht- und Straßenfluchtlinien abzutretenden Grundteile sind von der Gemeinde zu entschädigen.

(5) Das nach Ausscheidung dieser Flächen verbleibende Bauland bildet die Verteilungsmasse. Sie wird zunächst unter die Parteien nach Maßgabe des Flächenausmaßes der einzelnen eingeworfenen Grundstücke im Verhältnis der Verteilungsmasse zur Summe des Ausmaßes der eingeworfenen Grundstücke aufgeteilt (Flächenumlegung).

(6) Das Ausmaß des Anteiles der Gemeinde an der Verteilungsmasse richtet sich nach:

- a) den von der Gemeinde eingeworfenen, nicht im Verzeichnis des öffentlichen Gutes liegenden Grundstücken;
- b) allen aufzulassenden Verkehrsflächen in dem nach Absatz 2 richtiggestellten Ausmaße;
- c) allen Verkehrsflächen, die nach der Umlegung öffentliches Gut bleiben, von der Gemeinde aber gegen Entgelt erworben worden sind.

#### § 26.

##### Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung.

(1) Die zugewiesenen Grundstücke sollen möglichst die gleiche Lage wie die eingeworfenen haben. Bebaute oder in besonderer Weise benützte Grundstücke (§ 21, Absatz 2) sind zunächst dem bisherigen Eigentümer zuzuweisen.

(2) Würden mehrere Grundstücke, die von ein und demselben Eigentümer eingeworfen worden sind, bei der Zuweisung an sich nicht bebaubare Grundstücke (Kleinstücke) ergeben, so ist hierfür nach Möglichkeit ein für sich bebaubares Ersatzgrundstück zuzuweisen. Sind jedoch die eingeworfenen Grundstücke verschieden belastet und haben die Belastungen auf das zuzuweisende Grundstück überzugehen, so ist für jedes Grundstück ein Ersatzgrundstück zuzuweisen.

(3) Bei der Zuweisung ist nach Möglichkeit dahin zu wirken, daß keine Kleinstücke entstehen. Die Beseitigung der Kleinstücke kann erfolgen durch Veräußerung an einen anderen an der Umlegung beteiligten Eigentümer, durch Bestellung eines Miteigentums an einem an sich bebaubaren Ersatzgrundstück nach freier Vereinbarung oder durch Geldentschädigung aus der Masse, wenn der Magistrat oder die Partei einen solchen Antrag stellt.

(4) Geldentschädigung kann auch in anderen Fällen gewährt werden, wenn der Grundeigentümer einen solchen Antrag stellt. Diesem Antrag ist Folge zu geben, wenn eine Partei oder die Gemeinde gegen Übernahme der vom Umlegungsausschuß festgesetzten Entschädigung an Stelle des Antragstellers in die Masse eintritt.

(5) Kann die Zuweisung nicht genau nach dem Verhältnis der Ausmaße der eingeworfenen Grundstücke erfolgen, so ist das Mehr- oder Minderausmaß durch Geldentschädigung auszugleichen.

(6) Außerdem ist Geldentschädigung zu leisten, soweit sich wesentliche Wertunterschiede zwischen einzelnen eingeworfenen und den Ersatzgrundstücken durch die Zuweisung nicht ausgleichen lassen. Ob solche vorliegen, entscheidet der Umlegungsausschuß. Geldentschädigung aus der Masse steht zu für den zusätzlichen Wert eines eingeworfenen und durch die Zuweisung entzogenen Grundstücks, der sich aus dem Bestand von Baulichkeiten oder anderem Zugehör, aus der besonderen natürlichen Beschaffenheit oder besonderen Verwendung oder aus der Ausübung eines Betriebes ergibt. Geldentschädigung an die Masse ist zu leisten für den verminderten Wert eines eingeworfenen Grundstücks, der sich aus seiner geringeren Eignung für Bauzwecke oder dadurch ergibt, daß zur Erzielung der Bebaubarkeit erst ungewöhnliche, sonst entbehrliche Aufwendungen gemacht werden müssen.

(7) Weiters hat der Eigentümer eines mit Rechten belasteten eingeworfenen Grundstücks für dessen Mindervert dann Entschädigung an die Masse zu leisten, wenn für das Erlöschen dieser Rechte aus der Masse Entschädigung gewährt werden muß.

(8) Werterhöhungen, die eingeworfene Grundstücke mit Rücksicht auf die in Aussicht stehende oder eingeleitete Umlegung erfahren, bleiben bei der Zuweisung außer Betracht. Desgleichen ist eine Werterhöhung nicht zu berücksichtigen, die nach dem Tage herbeigeführt worden ist, an dem die Partei nachweisbar Kenntnis von der beabsichtigten Umlegung erlangt hat.

(9) Im übrigen ist für allfällige Werterhöhungen eingeworfener Grundstücke der Tag maßgebend, an dem der Gemeinderat die Einleitung der Umlegung beschlossen hat; für eine notwendige Wertermittlung von Ersatzgrundstücken gilt dagegen der Tag des Umlegungsbescheides.

(10) Die Entschädigungen sind nach den Grundätzen des § 57 zu ermitteln.

#### § 27.

##### Aufstellung des Umlegungsplanes.

(1) Der Umlegungsplan wird entweder von Amts wegen oder durch einen von der Behörde bestellten Zivilgeometer verfaßt. Der Umlegungsausschuß kann nach Bedarf besondere Sachverständige heranziehen, insbesondere Sachverständige der Landwirtschaft oder der Industrie aus der Liste der gerichtlich beeideten Sachverständigen, wenn es sich um Fragen der Bewertung landwirtschaftlich genützter Grundstücke oder um die Schätzung gewerblicher Betriebswerte handelt. Die dadurch entstehenden Kosten können, wenn sie durch die besonderen Verhältnisse eines Grundstücks bedingt sind, durch den Umlegungsausschuß ganz oder teilweise den betreffenden Parteien auferlegt werden.

(2) Der Umlegungsplan ist unter Berücksichtigung aller für die endgültige Entscheidung maßgebenden Verhältnisse aufzustellen. Insbesondere sind jene Schadensersätze zu ermitteln, die bei Erlöschen oder

Veränderung von Rechten durch die Umlegung zu leisten sind oder die sich aus den Bestimmungen des § 26, Absatz 6, ergeben.

(3) Der Umlegungsplan ist nach den Vorschriften für die Verfassung von Abteilungsplänen (§ 15, Absatz 2) auszuarbeiten. Aus den Plänen oder besonderen Verzeichnissen müssen der alte und der neue Besitzstand nach Größe, Eigentümern und rechtlichen Verhältnissen sowie die zu leistenden Entschädigungen und der Verteilungsschlüssel der Kosten und Überschüsse zu ersehen sein.

(4) Der Umlegungsplan kann getrennt für einzelne in sich abgeschlossene Teile des Gesamtgebietes aufgestellt und festgesetzt werden.

(5) Verlieren zuzuweisende Grundstücke zeitweilig ihre Zugänglichkeit, so ist im Umlegungsplan für die Sicherung der Zugänglichkeit bis zur Herstellung der neuen Verkehrsflächen vorzusehen.

(6) Nach Ausarbeitung des Entwurfes des Umlegungsplanes hat der Magistrat den Parteien und, wenn die Gemeinde Partei ist, auch dieser Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben und sodann den Entwurf des Umlegungsplanes und die vorgebrachten Äußerungen dem Umlegungsausschuß zur Entscheidung vorzulegen. Dieser beschließt, ob der Entwurf die Grundlage zur endgültigen Aufstellung des Umlegungsplanes zu bilden hat (Vorgenehmigung), und bestimmt bei Zerlegung des Umlegungsgebietes in Teilgebiete gemäß Absatz 4 die Ausdehnung und Reihenfolge dieser Teilgebiete.

(7) Gleichzeitig ist ein Beschluß der zuständigen Stelle der Gemeinde über die Fristen einzuholen, bis zu welchen die im Umlegungsgebiet an neuen Verkehrsflächen gelegenen Bauplätze für die Bebauung freizugeben sind (§ 19, Absatz 1, Punkt b). Die Fristen sind in den Umlegungsbescheid aufzunehmen.

## § 28.

### Belastungen.

(1) Soweit eine Zuweisung erfolgt, gehen Pfandrechte auf das Ersatzgrundstück über. Andere dingliche Belastungen erlöschen, sofern der Umlegungsbescheid nichts anderes festsetzt.

(2) Erlöschen solche Rechte oder werden sie verändert, so ist den Beteiligten der nachweisbar verursachte Schaden zu ersetzen. Diese Entschädigungen sind in gleicher Weise wie die übrigen Entschädigungen zu erheben und vom Umlegungsausschuß mit dem Umlegungsbescheid festzusetzen.

(3) Jede Entschädigung entfällt, wenn ein solches Recht an einem Grundstück nach Kundmachung des Einleitungsbeschlusses begründet worden ist.

## § 29.

### Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens.

(1) Ist wegen eines Rechtes, das den Anspruch auf Beteiligung an dem Umlegungsverfahren begründet, ein Rechtsstreit anhängig oder treten

während des Umlegungsverfahrens wegen eines solchen Rechtes Streitigkeiten auf, so gelten beide Streitteile als Beteiligte, ohne daß hiedurch das Umlegungsverfahren aufgehalten wird. Wenn wegen des strittigen Rechtes bis zu dem Vollzug der Umlegung weder eine rechtskräftige Entscheidung der Gerichte noch eine gütliche Einigung erfolgt ist, so werden die zuzuweisenden Grundstücke, unbeschadet der endgültigen gerichtlichen Entscheidung, in das Eigentum jener Personen übertragen, die nach dem bisherigen Grundbuchstand als Eigentümer der eingeworfenen Grundstücke eingetragen sind.

(2) Etwaige an solche Beteiligte aus der Masse zu leistende Zahlungen sind bei Gericht zu hinterlegen. Zahlungen an die Masse sind von dem grundbüchlichen Eigentümer zu leisten, unbeschadet der Ersatzansprüche an denjenigen, dem im Falle der gerichtlichen Entscheidung das Eigentum zugesprochen wird.

(3) Werden von nicht dinglich Berechtigten wegen des Erlöschens ihrer Rechte oder aus anderen Gründen Entschädigungsansprüche gegen die Eigentümer geltend gemacht, so ist ein Ausgleichsversuch zu machen. Gelingt ein solcher nicht, so wird durch die Anrufung der Gerichte das Umlegungsverfahren nicht aufgehalten.

## § 30.

### Umlegungsverhandlung.

(1) Nach Vorgenehmigung des Umlegungsplanes durch den Umlegungsausschuß hat der Magistrat diesen Plan durch mindestens zwei Wochen zu jedermanns Einsicht und zur Abgabe von etwaigen Erklärungen der Parteien und sonstigen Beteiligten aufzulegen und gleichzeitig die Verhandlung auszusprechen, die in der Regel an Ort und Stelle stattfinden hat. Wenn es sich um die Umlegung größerer Gebiete handelt, kann schon mit der Ausfertigung für eine Begehung und für die Verhandlung je ein besonderer Tag bestimmt werden. Vor der Begehung sind die zuzuweisenden Stücke auszustechen.

(2) Die Auseraumung der Verhandlung ist auch durch eine Kundmachung in den für amtliche Kundmachungen bestimmten Zeitungen und durch öffentlichen Anschlag zu verlautbaren.

(3) Die Verhandlung ist vom Magistrat durchzuführen. An ihr haben die in den Umlegungsausschuß entsendeten rechtskundigen und technischen Beamten des Magistrates, der Planverfasser und die gemäß § 27, Absatz 1, bestellten besonderen Sachverständigen teilzunehmen. Von der Verhandlung sind auch die Bezirksvorsteherung und die übrigen Mitglieder des Umlegungsausschusses zu verständigen, denen es freisteht, an der Verhandlung teilzunehmen.

(4) Wenn sich bei der Verhandlung die Notwendigkeit ergibt, über einzelne Einwendungen noch besondere Erhebungen zu pflegen, so ist nach ihrem Abschluß eine ergänzende Verhandlung unter Beziehung der hiedurch betroffenen Parteien und sonstigen Beteiligten anzuberaumen.



(5) Der nach dem Ergebnis der Verhandlung berichtigte Umlegungsplan und die Verhandlungsschrift sind sodann mit einem Gutachten des Magistrates dem Umlegungsausschuß zur Entscheidung vorzulegen.

### § 31.

#### Entscheidung über den Umlegungsplan.

(1) Zur Entscheidung über den Umlegungsplan ist die Anwesenheit des Vorsitzenden und von sechs Mitgliedern des Ausschusses notwendig.

(2) Mit der Hinausgabe des Umlegungsbescheides sind die Beteiligten von der öffentlichen Auflage des genehmigten Umlegungsplanes während der Berufungsfrist mit dem Beifügen in Kenntnis zu setzen, daß Verwiefelfältigungen des Umlegungsplanes gegen Erfaß der Kosten bezogen werden können.

(3) Gegen diesen Bescheid steht die Berufung an die Bauoberbehörde offen, die auch über Berufungen gegen die festgesetzten Entschädigungen unter Ausfchluß des Rechtsweges entscheidet.

### § 32.

#### Umlegungstag.

(1) Nach Rechtskraft des Umlegungsbescheides ist vom Magistrat der Tag, an dem die Rechtsänderungen eintreten sollen, festzusetzen (Umlegungstag). Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung unzulässig. Zwischen dem Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides und dem Umlegungstag soll ein Zeitraum von nicht mehr als drei Monaten liegen; aus wichtigen Gründen kann diese Frist erstreckt werden.

(2) Hat die Bauoberbehörde den Umlegungsplan abgeändert, so sind die Parteien und sonstigen Beteiligten gleichzeitig mit der Verständigung von dem Umlegungstag von der neuerlichen öffentlichen, zwei Wochen dauernden Auflage des geänderten Umlegungsplanes in Kenntnis zu setzen. Nach Rechtskraft des Bescheides ist den Parteien eine Plankopie auszufolgen.

### § 33.

#### Rechtswirkungen.

(1) Mit dem Umlegungstag treten folgende Rechtswirkungen ein:

- a) Die Gemeinde wird lastenfreie Eigentümerin der ihr unentgeltlich oder gegen Entschädigung zugewiesenen Gründe.
- b) Das Eigentumsrecht und die bisherigen Pfandrechte an den eingeworfenen Grundstücken erlöschen und gehen, soweit eine Zuweisung erfolgt, auf die zugewiesenen Grundstücke über. Vorfauf- und Wiederkaufrechte, Baurechte, Dienstbarkeiten und Reallasten erlöschen und gehen auf die Ersazgrundstücke nur insoweit über, als dies der Umlegungsbeschluß festgesetzt hat.
- c) Auf Miet- und Pachtverträge hat der Umlegungsbescheid, sofern er nichts anderes be-

stimmt, die Wirkung, daß sie als zum nächsten Kündigungstermin rechtswirksam aufgekündigt zu gelten haben und daß die Miet- und Pachtgegenstände in den ortsüblichen Fristen zu räumen sind, mögen auch die Miet- und Pachtverträge abweichende Vereinbarungen enthalten.

d) Die aus der Masse und an sie zu leistenden Zahlungen werden unbeschadet der Richtigstellung durch die endgültige Abrechnung fällig, soweit der Umlegungsbeschluß nichts anderes vorsieht.

(2) Die Rechtswirkungen sind den Beteiligten im Umlegungsbescheide bekanntzugeben.

(3) Der Magistrat hat unter Löschung der Umlegungsanmerkung die Eintragung der neuen Rechtsverhältnisse durch das Grundbuchsgericht zu veranlassen.

(4) Für die Auszahlung der Entschädigungen haben die Bestimmungen des Gesetzes vom 18. Februar 1878, R. G. Bl. Nr. 30, betreffend die Enteignung zum Zwecke der Herstellung und des Betriebes von Eisenbahnen, sinngemäß Anwendung zu finden.

### § 34.

#### Kosten des Umlegungsverfahrens.

(1) Es werden unterschieden:

- a) die Sachkosten;
- b) die Kosten des Umlegungsverfahrens.

(2) Zu den Sachkosten gehören die aus der Masse zu leistenden Entschädigungen, soweit sie durch die an die Masse zu leistenden Entschädigungen ungedeckt bleiben, die Entschädigungen an den Zivilgeometer für die Vermessungs- und Plananfertigungsarbeiten, Vermarkungen und die Kosten des Vollzuges, soweit sie nicht den Amtsaufwand der Behörde treffen. Diese Kosten sind durch Umlegungsbeiträge zu decken. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach dem Ausmaße der eingeworfenen Grundstücke. Allfällige Überschüsse sind in derselben Weise zu verteilen.

(3) Im Falle der Einleitung von Amts wegen sind die vor der endgültigen Festsetzung der Sachkosten aufgelaufenen Barauslagen von der Gemeinde vorfchußweise zu bestreiten. Im Falle der Einleitung über Antrag können die Antragsteller vom Magistrat zu Vorfchußzahlungen verhalten werden. Sobald jedoch der Umlegungsplan vom Umlegungsausschuß beschloffen ist, können alle Parteien zu Vorfchußzahlungen auf den Umlegungsbeitrag herangezogen werden.

(4) Die Abrechnung hat nach Abschluß des Verfahrens durch den Magistrat mit Bescheid zu erfolgen. Berufungen gegen diesen Bescheid kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

(5) Zu den Kosten des Umlegungsverfahrens gehören die Verwaltungsabgaben und die den Mitgliedern des Umlegungsausschusses zu gewährenden

Entschädigungen. Die Höhe der Entschädigungen für die Mitglieder des Umlegungsausschusses ist vom zuständigen Gemeinderatsausschuß festzusetzen. Diese Kosten sind auf die Antragsteller nach dem Ausmaße der von ihnen eingeworfenen Grundstücke aufzuteilen. Bei einer Umlegung von Amts wegen entfallen diese Kosten und trägt die Gemeinde auch die Kosten der Vermessungs- und Plananfertigungsarbeiten und der Vermarkung.

## § 35.

**Einstellung des Umlegungsverfahrens.**

(1) Der Umlegungsausschuß kann nach Anhörung der Beteiligten die Einstellung des Umlegungsverfahrens beschließen, wenn nach Lage der Verhältnisse, insbesondere aus Rücksicht auf erhobene oder zu erwartende Entschädigungsansprüche begründete Besorgnis besteht, daß die Durchführung des Umlegungsverfahrens unwirtschaftlich oder für die Gemeinde mit unverhältnismäßiger Belastung verbunden wäre, oder wenn sich die Umlegung aus anderen Gründen als entbehrlich erweist. Der Einstellungsbeschuß bedarf der Bestätigung des Gemeinderates.

(2) Hierauf hat der Magistrat die Löschung der Anmerkung des Einleitungsbeschlusses im Grundbuche zu veranlassen.

(3) Die bis dahin entstandenen Sachkosten sind von der Gemeinde zu tragen, wenn die Einleitung von Amts wegen oder die Einstellung wegen unverhältnismäßiger Belastung der Gemeinde erfolgt ist. In allen anderen Fällen sind diese Kosten auf die Antragsteller aufzuteilen.

**C. Grenzberichtigungen.**

## § 36.

**Zweck und Voraussetzungen der Grenzberichtigungen.**

(1) Zur Beseitigung un zweckmäßiger Gestaltung von Baupläzen kann an Stelle der Umlegung eine Zwangsänderung der Grenzen benachbarter Grundstücke auf Antrag beteiligter Grundeigentümer oder von Amts wegen verfügt werden.

(2) Diese Verfügung setzt voraus, daß

- a) der Bebauungsplan schon festgesetzt ist;
- b) das Grundstück, zu dessen Gunsten die Grenzberichtigung beantragt wird, genügend groß und anbaureif ist;
- c) es sich um die Einbeziehung und Abtretung kleinerer Grundstücke handelt, die zur Ergänzung des eigenen oder eines benachbarten Bauplatzes erforderlich sind und selbständig nicht bebaut werden können;
- d) die einzubeziehenden und abzutretenden Teilflächen unbebaut sind und durch die Berichtigung für bebaute Teile der angrenzenden Grundstücke kein den Vorschriften dieser Bauordnung widersprechender Zustand geschaffen wird.

## § 37.

**Einleitung des Verfahrens.**

(1) Entspricht ein Antrag den Voraussetzungen des § 36, so hat der Magistrat nach Anhörung der Beteiligten über Beschluß des zuständigen Gemeinderatsausschusses das Verfahren durch Bescheid an die Beteiligten einzuleiten; in gleicher Weise ist bei Einleitung von Amts wegen vorzugehen.

(2) Außerdem hat der Magistrat die Anmerkung der Einleitung des Grenzberichtigungsverfahrens im Grundbuche zu veranlassen.

## § 38.

**Durchführung der Grenzberichtigung.**

(1) Der Magistrat hat die Beteiligten zu laden und ihnen zur gütlichen Regelung eine vier Wochen nicht überschreitende Frist einzuräumen.

(2) Kommt eine solche Regelung zustande, so schließt das Grenzberichtigungsverfahren ab, wenn die vereinbarte Grundabteilung nach den Bestimmungen dieser Bauordnung über Abteilungen behördlich genehmigt und binnen acht Wochen nach Zustellung des Bescheides grundbücherlich durchgeführt wird.

(3) Andernfalls hat der Magistrat unter möglichster Berücksichtigung der Interessen der Beteiligten den Grenzberichtigungsplan nach Art eines Umlegungsplanes aufzustellen.

(4) Im übrigen haben für das weitere Verfahren die Bestimmungen über die Umlegung sinngemäß Anwendung zu finden, jedoch entfallen die öffentlichen Kundmachungen nach § 22, Absatz 6, und § 30, Absatz 2, und die öffentliche Auflage der Pläne nach § 31, Absatz 2, und § 32, Absatz 2. An Stelle des Umlegungsausschusses entscheidet der Magistrat.

(5) Der Bescheid über die Grenzberichtigung bedarf der Bestätigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses.

(6) Die Sachkosten sind im Falle der Genehmigung von den Beteiligten, im Falle der Einstellung oder der Nichtgenehmigung von den Antragstellern zu tragen. Wenn die Einleitung von Amts wegen verfügt wurde, hat bei Einstellung oder Nichtgenehmigung eine Aufrechnung der Kosten zu entfallen.

**III. Abschnitt.****Enteignungen.**

## § 39.

**Verkehrsflächen.**

(1) Gründe, die nach dem Fluchtlinienplan in Verkehrsflächen fallen, können vom Zeitpunkt der Veröffentlichung des Fluchtlinienplanes angefangen von der Gemeinde durch Enteignung gegen Entschädigung in Anspruch genommen werden. Die Enteignung ist nur zulässig, wenn der Gemeinderat oder der zuständige Gemeinderatsausschuß die Ausführung der Verkehrsfläche beschlossen hat. Im Falle der

Enteignung bebauter Grundstückssteile ist der Enteignete verpflichtet, die durch die Freilegung erforderlichen Bauabänderungen an seiner Bauanlage durchzuführen.

(2) Wird aus diesem Anlaß ein Grundstück soweit in Anspruch genommen, daß das Restgrundstück nach den Vorschriften dieser Bauordnung nicht mehr bebaubar ist oder nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr wirtschaftlich benützt werden kann, so ist die Gemeinde über Verlangen verpflichtet, den gesamten Grund einzulösen.

(3) Die Gemeinde ist jedoch auch berechtigt, die Einlösung der ganzen Liegenschaft zu verlangen, wenn die Kosten der durch die Freilegung bedingten baulichen Umgestaltungen unverhältnismäßig hoch und unwirtschaftlich wären oder wenn aus städtebaulichen Rücksichten die Niederlegung der Baureste einer baulichen Umgestaltung vorzuziehen ist.

#### § 40.

##### Baumaßen und Ergänzungsflächen.

(1) Muß nach Maßgabe der festgesetzten Baulinie oder Grenzfluchtlinie mit dem Neu-, Zu- oder Umbau oder mit der Einfriedung über die Grenzlinie des bereits bestehenden Gebäudes oder des noch unbebauten Grundes vorgerückt werden, so ist der Bauwerber verpflichtet, den zwischen diesen beiden Linien gelegenen, nach den Bestimmungen der Bauordnung selbständig nicht bebaubaren Grund (Baumaße) von dessen Eigentümer zu erwerben; dieser hat den Grund gegen Entschädigung abzutreten. Der Bestand von Baulichkeiten auf solchen Baumaßen schließt die Abtretungsverpflichtung nicht aus, wenn diese Baulichkeiten wegen der dem gesunden Wohnen abträglichen Beschaffenheit oder wegen des sonstigen schlechten Bauzustandes abbruchreif sind oder wenn deren Abtragung aus Verkehrsrücksichten notwendig ist. Der Bauwerber kann überdies die Enteignung aller jener Gründe zu seinen Gunsten beantragen, deren Übertragung in das öffentliche Gut anlässlich des Baufalles notwendig ist.

(2) Die Verpflichtung zur Abtretung einerseits und zur Einlösung andererseits gilt auch dann, wenn ein selbständig nicht bebaubarer Grund sich zwischen zwei selbständig bebaubaren Bauplätzen befindet (Ergänzungsfläche). Kann eine solche Ergänzungsfläche ohne Beeinträchtigung öffentlicher Rücksichten schon zu jenem angrenzenden Bauplatz, der zuerst zur Bebauung gelangt, gänzlich oder teilweise einbezogen werden, so ist der Eigentümer dieses Bauplatzes zur Einlösung verpflichtet. Jedenfalls ist der Eigentümer jenes Bauplatzes, bei dessen Bebauung die letzte Möglichkeit für die Einbeziehung der Ergänzungsfläche besteht, zur Einlösung dieses Grundes verpflichtet, und zwar auch dann, wenn dieser Grund bebaut ist, sofern die Baulichkeiten nach Absatz 1 abbruchreif sind oder deren Abtragung aus Verkehrsrücksichten notwendig ist.

(3) Jeder Eigentümer eines selbständig nicht bebaubaren Bauplatzes kann zur Durchführung eines Bauvorhabens die Enteignung der zur Ergänzung auf die Bebaubarkeit erforderlichen Teile der angrenzenden Gründe insoweit beantragen, als sie unbebaut sind und ohne Beeinträchtigung der Bebaubarkeit und der Baubestände der dem zu Enteignenden gehörigen Gründe abgetreten werden können. Bei bebauten Gründen besteht dieses Recht nur dann, wenn die Baulichkeiten nach Absatz 1 abbruchreif sind oder deren Abtragung aus Verkehrsrücksichten notwendig ist.

(4) Ist der Grund, der zum Zweck der Ergänzung eines selbständig nicht bebaubaren Bauplatzes enteignet werden soll, der wertvollere, so hat der Eigentümer dieses Grundes das Recht, die Enteignung seines Grundes dadurch abzuwehren, daß er die Enteignung des weniger wertvollen Grundes zu seinen Gunsten beantragt. Bei gleichem Wert hat derjenige den Vorzug, der zuerst den Antrag gestellt hat. Dient dem Eigentümer des wertvolleren Grundes die Enteignung zur Ergänzung seines schon bebauten Grundes und liegt dieser Grund im Gebiet der offenen Bauweise, so ist dem die Enteignung rechtfertigenden Bauvorhaben schon dann Genüge geleistet, wenn an den neuen Fronten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften die Einfriedung und der Gehsteig hergestellt werden.

#### § 41.

##### Öffentliche Bauplätze, öffentliche Erholungsflächen und Friedhöfe.

(1) Durch Enteignung können Gründe für öffentliche Bauten (öffentliche Bauplätze) einer Gebietskörperschaft, soweit nicht die Bestimmungen des Artikels 1, Absatz 2, Anwendung zu finden haben, für öffentliche Erholungsflächen und Friedhöfe in Anspruch genommen werden. Bebaute Gründe können für diese Zwecke nur dann enteignet werden, wenn

- a) die darauf befindlichen Baulichkeiten infolge ihres gesundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif sind, oder
- b) den Baulichkeiten im Verhältnis zu dem unbebauten Grund nur geringe Bedeutung zukommt, oder
- c) es sich überhaupt um Baulichkeiten untergeordneter Natur handelt.

(2) Die Enteignung kann aber nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Flächen im Bebauungs- oder Fluchtlinienplan festgesetzt sind, die Ausführung des Bauvorhabens von der zuständigen Stelle genehmigt ist und der Eigentümer den Verkauf des Grundes an den Enteignungswerber ablehnt oder einen offenbar übermäßigen Preis begehrt.

#### § 42.

##### Zustimmung des Bundes.

Zur Enteignung von Gründen, die dem öffentlichen Eisenbahn- oder Luftverkehr oder sonstigen

öffentlichen Zwecken dienen, für die dem Bunde ein Enteignungsrecht zusteht, ist die Zustimmung der Eisenbahn- oder Luftfahrbehörde oder der sonstigen zuständigen Stelle des Bundes erforderlich.

## § 43.

**Sicherstellung des Enteignungszweckes.**

(1) Für den Beginn der Durchführung des Vorhabens, zu dessen Zweck enteignet wurde, hat das Enteignungserkenntnis eine Frist festzusetzen, die zwei Jahre — gerechnet vom Tage des Vollzuges der Enteignung — nicht überschreiten soll. Sofern eine Enteignung nicht zugunsten der Gemeinde oder des Bundes ausgesprochen wurde, ist für die Vollen dung eine Frist zu bestimmen. Diese Fristen können aus wichtigen Gründen auf höchstens zwei weitere Jahre erstreckt werden.

(2) Wird mit dem Bau innerhalb der festgesetzten Frist nicht begonnen, so steht dem Enteigneten der Anspruch auf Rücküberweisung gegen Erstattung der geleisteten Entschädigung zu, wobei werterhöhende oder wertmindernde Änderungen, die auf dem enteigneten Grundstück vorgenommen worden sind, nach Maßgabe der Bestimmungen des § 57 zu berücksichtigen sind.

(3) Macht im Falle der Enteignung nach § 40, die nicht zugunsten der Gemeinde ausgesprochen wurde, der Enteignete nicht binnen sechs Monaten nach Ablauf der Frist, die für den Beginn der Durchführung des Vorhabens festgesetzt wurde, den Anspruch auf Rücküberweisung geltend, so steht der Gemeinde innerhalb weiterer sechs Monate das Recht zu, das enteignete Grundstück im Enteignungswege für sich in Anspruch zu nehmen und auch jenen Grund, zu dessen Ergänzung diese Enteignung ausgesprochen wurde, mitzuenteignen. Ist aber der Bau begonnen, jedoch in der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Frist nicht vollendet worden, so ist die Gemeinde berechtigt, den Grund und die darauf befindlichen Bauteile zum Zwecke der Vollen dung des Baues zu enteignen, wobei der Grund nur in der Höhe der seinerzeit festgesetzten Entschädigung zu bewerten ist.

## § 44.

**Enteignungsverfahren.**

(1) Für das Enteignungsverfahren haben, sofern diese Bauordnung nichts anderes festsetzt, die Bestimmungen des Gesetzes vom 18. Februar 1878, R. G. Bl. Nr. 30, betreffend die Enteignung zum Zwecke der Herstellung und des Betriebes von Eisenbahnen, in der Fassung des Artikels 52 des Verwaltungsentlastungsgesetzes sinngemäß Anwendung zu finden.

(2) Im Enteignungsgefuch ist der Enteignungszweck genau zu bezeichnen; anzuschließen sind:

- a) der Bauentwurf in einem für die Beurteilung des Vorhabens ausreichenden Maßstab;
- b) vollständige Grundbuchsauzüge und Grundbesitzbogen;

c) Grundeinlöfungspläne, die in derselben Art wie Abteilungspläne (§ 15, Absatz 2) auszustatten sind, in sechs Gleichstücken.

(3) Für den Fall der Enteignung nach § 40 darf die Enteignung nur ausgesprochen werden, wenn das Bauvorhaben gleichzeitig baubehörblich genehmigt wird. Soll die Enteignung nicht zugunsten des Bundes oder der Gemeinde erfolgen, so ist die Enteignung nur dann zulässig, wenn die finanzielle Durchführung gewährleistet ist.

(4) Entspricht das Enteignungsgefuch den Anforderungen, so hat der Magistrat die Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens im Grundbuch zu veranlassen. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß sich niemand auf Unkenntnis berufen kann.

(5) Über das Ansuchen ist längstens binnen vier Wochen eine Verhandlung an Ort und Stelle anzuberaumen. Wenn es sich um die Enteignung für Bauzwecke handelt, ist nach Möglichkeit die Bauverhandlung gleichzeitig vorzunehmen.

(6) Auch die Verhandlung über die Entschädigung ist nach Möglichkeit mit der Enteignungsverhandlung zu verbinden. Zu diesem Zweck hat der Magistrat einen oder nach Bedarf mehrere aus der vom Oberlandesgerichte aufgestellten Liste der in Enteignungsfällen zuzuziehenden Sachverständigen zu bestellen, deren Gutachten der Verhandlung über die Entschädigungsfrage zugrunde zu legen ist.

(7) Nach durchgeführter Verhandlung entscheidet über die Zulässigkeit der Enteignung in den Fällen des § 40 der Magistrat, in allen übrigen die Landesregierung. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet in allen Fällen die Landesregierung.

(8) Dem Enteigneten steht es frei, binnen sechs Monaten nach Rechtskraft des Enteignungserkenntnisses die Entscheidung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Entschädigung anzurufen.

(9) Die Entschädigung ist binnen einer von der Enteignungsbehörde festzusetzenden, einen Monat nicht überschreitenden Frist, gerechnet vom Tage der Rechtskraft des Enteignungserkenntnisses, an die Enteigneten auszuzahlen oder bei jenem Gericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, zu hinterlegen.

(10) Die Auszahlung oder der gerichtliche Erlag der von der Landesregierung zugesprochenen Entschädigung ist im Grundbuch anzumerken. Dieser Anmerkung kommen die mit der Anmerkung der Erteilung des Zuschlages (§ 183 der Exekutionsordnung und Artikel XXVI des Einführungs Gesetzes zur Exekutionsordnung) verbundenen Wirkungen zu.

## § 45.

**Vollzug der Enteignung.**

(1) Sofern das Enteignungserkenntnis nichts anderes festsetzt, kann nach Eintritt seiner Rechtskraft und nach Bezahlung oder Erlag der von der Landesregierung zugesprochenen Entschädigung der Vollzug der Enteignung beantragt werden. Wird vom Enteignungswerber oder vom Enteigneten binnen

zwei Wochen nach Rechtskraft des Enteignungserkenntnisses ein Antrag auf Vornahme eines gerichtlichen Augenscheines zur Sicherung des Beweises gestellt, so darf die Enteignung erst nach Durchführung dieser Beweissicherung vollzogen werden, falls der Antragsteller den Magistrat von der Überreichung dieses Antrages bei Gericht verständigt hat.

(2) Das rechtskräftige Enteignungserkenntnis hat zur Folge, daß Miet- und Pachtverträge als zum nächsten Kündigungstermin rechtswirksam aufgekündigt zu gelten haben und daß die Miet- und Pachtgegenstände in den ortsüblichen Fristen zu räumen sind, mögen auch die Miet- und Pachtverträge über die Räumungsfrist abweichende Vereinbarungen enthalten.

(3) Der Vollzug wird durch die Anrufung der Gerichte über die Höhe der Entschädigung nicht gehemmt. Sofern zugunsten eines Dritten enteignet wird, kann der Enteignete vor Vollzug den Erlag einer Sicherstellung, die über die von der Landesregierung zugesprochene Entschädigung hinausgeht, verlangen, worüber die Landesregierung entscheidet.

(4) Der Magistrat hat mit dem Vollzug der Enteignung die Löschung der Anmerkung zu veranlassen.

#### § 46.

### Bereinfachte Bestimmungen für Grundabtretungen und Einbeziehungen des der Gemeinde gehörigen Grundes im Baufall.

Sofern es sich um die Festsetzung der Entschädigung für einen im Baufall nach Maßgabe des bekanntgegebenen Fluchtlinienplanes abzutretenden oder der Gemeinde gehörigen, einzubeziehenden Grund handelt, treten an Stelle der Bestimmungen des Enteignungsverfahrens die Bestimmungen des § 69.

## IV. Abschnitt.

### Anderer Eigentumsbeschränkungen.

#### § 47.

#### Technische Vorarbeiten.

(1) Wenn in Durchführung von technischen Vorarbeiten zur Verfassung der nach dieser Bauordnung erforderlichen Pläne das Betreten von Grundstücken und Gebäuden, die zeitweilige Beseitigung von Hindernissen, die diesen Arbeiten entgegenstehen, oder die Anbringung oder Setzung von Vermarkungszeichen notwendig ist, so hat dies jeder Eigentümer zu dulden, soweit es nicht in anderen Gesetzen verboten ist.

(2) Die mit diesen Vorarbeiten beauftragten Personen haben sich gegenüber dem Grundeigentümer oder seinem Bevollmächtigten mit einer Bewilligung der Behörde auszuweisen. Diese Bewilligung hat auch die dem Eigentümer zustehenden Rechte und obliegenden Pflichten zu enthalten. Wird von einem Eigentümer oder sonstigen Beteiligten Einwendung gegen eine solche Inanspruchnahme des

Grundes oder Gebäudes erhoben, so entscheidet über die Notwendigkeit und Zulässigkeit der beabsichtigten Handlung der Magistrat endgültig.

(3) Schäden, die durch Wiederherstellung des früheren Zustandes beseitigt werden können, sind nach Abschluß der Vorarbeiten sofort zu beheben. Wegen Anbringung oder Setzung von Vermarkungszeichen, welche die bisherige Benützung des Grundes oder Gebäudes nicht behindern, besteht kein Schadenersatzanspruch. Für andere Schäden kann der Betroffene innerhalb sechs Wochen nach Beendigung der Vorarbeiten auf seinem Grundstück Schadenersatz verlangen.

(4) Soweit Vorarbeiten durch die Behörde über Ansuchen eines oder mehrerer Grundeigentümer vorgenommen werden, haben die Ansuchenden auf ihrem eigenen Grunde die zur Durchführung dieser Arbeiten erforderlichen Freilegungen und Herstellungen ohne Anspruch auf Kostenersatz oder Schadloshaltung zu veranlassen. Der Gemeinde sind aber auch alle aus diesem Anlaß erwachsenden Auslagen für Herstellungen und Freilegungen auf fremden Grundstücken oder Schadenersatz an dritte Personen rückzuvergüten. In diesem Falle kann der Magistrat von den Antragstellern die vorherige Sicherstellung der voraussichtlichen Auslagen fordern.

(5) Eine gleiche Sicherstellung zum Zwecke der Schadloshaltung der Betroffenen ist zu leisten, wenn der Magistrat dem Antragsteller selbst die Bewilligung zu den Vorarbeiten erteilt.

#### § 48.

### Duldung öffentlicher Einrichtungen an Gebäuden oder auf Grundstücken.

(1) Jeder Haus- oder Grundeigentümer hat zu dulden, daß an seinem Gebäude oder an der Einfriedung seines Grundes von der Behörde Tafeln zur Bezeichnung von Ortsgebieten und Verkehrsflächen, zur Kundmachung der im Interesse des geordneten Verkehrs und der öffentlichen Sicherheit getroffenen Einrichtungen sowie zur Ersichtlichmachung der Lage von Wasser-, Gas- und Kabelleitungsanlagen angebracht oder, wenn eine andere Möglichkeit nicht besteht, auch Säulen zur Anbringung solcher Tafeln auf seinem Grunde aufgestellt werden. Das gleiche gilt für die Anbringung von amtlichen Vermessungsmarken.

(2) Von der beabsichtigten Inanspruchnahme ist der Eigentümer mindestens acht Tage vorher unter Bekanntgabe der ihm daraus erwachsenden Rechte und Pflichten zu verständigen. Die Stelle der Anbringung bestimmt die Behörde, sie hat jedoch auf die Interessen des Eigentümers tunlichst Rücksicht zu nehmen. Die Behörde kann schon bei der Errichtung eines Gebäudes fordern, daß für die Anbringung dieser Tafeln ein bestimmter Platz bereit gehalten werde.

(3) Ist wegen des Abbruches eines Gebäudes oder wegen einer Bauführung die Beseitigung der Tafeln oder Säulen notwendig, so ist die Behörde acht Tage vorher in Kenntnis zu setzen; diese An-



zeige ist auch zu erstatten, wenn wegen einer Ausbesserung der Gebäudefront oder der Einfriedung eine vorübergehende Entfernung oder Sicherung der Tafel erforderlich ist. Werden solche Tafeln bei Ausbesserungen belassen, so hat sie der Hauseigentümer durch Verhüllung vor Beschädigung schützen und nach Beendigung der Arbeiten reinigen zu lassen.

(4) Schäden, die bei der Anbringung der Tafeln verursacht werden, sind wieder gutzumachen.

(5) Ebenso hat jeder Eigentümer die Inanspruchnahme seines Gebäudes oder Grundes zur Anbringung von Beleuchtungskörpern samt Zugehör für die öffentliche Straßenbeleuchtung und von allen sonstigen Einrichtungen, die mit Rücksicht auf die öffentlichen Zwecke der Straße notwendig sind, insoweit zu dulden, als hiedurch nicht die bestimmungsgemäße Benützung des Gebäudes oder des Grundes behindert wird. Hierbei gelten die Bestimmungen der Absätze 2 bis 4 sinngemäß. Der Betroffene kann auch verlangen, daß aus der Anbringung oder dem Gebrauch der Einrichtungen sich ergebende, das zulässige Maß überschreitende Nachteile behoben, nachgewiesene Schäden durch denjenigen, zu dessen Gunsten die Inanspruchnahme erfolgt ist, gutgemacht oder vergütet werden. Bei sonstigem Verlust ist aber dieser Anspruch auf Gutmachung oder Vergütung des Schadens innerhalb sechs Wochen von dem Tage, an dem er dem Betroffenen bekannt wurde, bei der Behörde geltend zu machen.

#### § 49.

#### Gebäude- und Wohnungsnumerierung.

(1) Jeder Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, die ihm bekanntgegebene Orientierungsnummer an der von der Behörde bestimmten Stelle und, wenn das Gebäude an mehreren Verkehrsflächen liegt, an jeder anzubringen und stets lesbar zu erhalten.

(2) Beschließt der Gemeinderat, daß die Gebäude in einer neuen Art einheitlich zu numerieren sind, so sind auch die Eigentümer bestehender Gebäude verpflichtet, den Anordnungen dieses Beschlusses Folge zu leisten.

(3) Ebenso ist jeder Eigentümer eines Miethauses verpflichtet, auch die Wohnungen in gut lesbarer Weise zu numerieren und die Nummerntafeln an der von der Behörde bestimmten Stelle anzubringen. Die Landesregierung kann nähere Vorschriften hierüber erlassen und hierbei auch bestimmen, daß diese Vorschriften auch für bestehende Gebäude zu gelten haben.

### V. Abschnitt.

#### Anliegerleistungen.

#### § 50.

#### Beitrag zu den Kosten der Erwerbung von Verkehrsflächen.

(1) Hat die Gemeinde zur Eröffnung von Verkehrsflächen Gründe im Wege der Enteignung oder

des Kaufes (Tausches) erworben, so ist der Bauwerber verpflichtet, bei Bauherstellungen, bei denen nach § 9, Absatz 4, die Fluchtlinie einzuhalten ist, die Kosten des Grunderwerbes und der Herstellung der Höhenlage für jenes Flächenmaß zu ersetzen, das für die unentgeltliche Grundabtretung bei Abteilungen nach § 17, Absatz 4, und § 18 festgesetzt ist.

(2) Soweit die Verkehrsflächen innerhalb dieses Ausmaßes nicht im Verzeichnis über das öffentliche Gut liegen, sind sie anlässlich eines Neubaus einzulösen und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen.

#### § 51.

#### Beitrag zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen.

(1) Die Gemeinde ist außerdem berechtigt, bei erstmaligem Anbau an neuen Verkehrsflächen einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser Flächen von den Anliegern einzuhoben. Auch für schon bestehende Verkehrsflächen kann bei erstmaligem Anbau auf bisher unbebauten Bauplätzen (§ 17, Absatz 4, Punkt b) dieser Beitrag eingehoben werden.

(2) Die Höhe des Beitrages ergibt sich aus der anrechenbaren Breite der Fahrbahn, der anrechenbaren Frontlänge des Bauplatzes und dem für den Quadratmeter festgesetzten Einheitsfuß.

(3) Bei Verkehrsflächen mit beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit darf die größte anrechenbare Breite der Fahrbahn das Maß des Abstandes der Fahrbahnachse von dem die Fahrbahn begrenzenden Saum nicht überschreiten. Dabei ist der endgültige Querschnitt der Verkehrsfläche zugrunde zu legen. Wenn der Querschnitt der Verkehrsfläche mehrere Fahrbahnen enthält, so darf die anrechenbare Breite nicht mehr als die Hälfte der Summe aller Fahrbahnbreiten betragen. In keinem Falle darf die anrechenbare Breite folgende Höchstmaße überschreiten:

- a) vor Siedlungshäusern und vor jenen Häusern der Bauklasse I, für die nach § 75, Absatz 3, die Gebäudehöhe mit weniger als 9 m festgesetzt ist, 2,5 m;
- b) vor sonstigen Häusern der Bauklasse I und vor Kleinhäusern der Bauklasse II: 3 m;
- c) vor sonstigen Häusern der Bauklasse II, in Industriegebieten sowie vor Lagerplätzen und Ländflächen in den für diese Zwecke gewidmeten Gebieten: 4 m;
- d) in der Bauklasse III: 5 m;
- e) in den Bauklassen IV und V: 6 m.

(4) Bei Verkehrsflächen mit einseitiger Bebauungsmöglichkeit gelten die vorstehenden Maße a bis e als Höchstmaße der anrechenbaren Fahrbahnbreite.

(5) Als anrechenbare Frontlänge gilt, wenn nicht die Ermäßigungen des § 52 eintreten, die Summe der Baulinienlängen aller Fronten des Bauplatzes.

(6) Der Einheitsfuß ist von der Landesregierung nach den Durchschnittskosten der Herstellung einer Fahrbahn in mittelschwerer Befestigung einschließlich der Oberflächenentwässerung, Wasserleitung und der Beleuchtungsanlagen festzustellen und durch Verordnung kundzumachen. In den vom Gemeinderat bezeichneten Verkehrsstraßen, wo im Erdgeschoß vorwiegend Verkaufsläden hergestellt werden, sowie in Geschäftsvierteln erhöht sich der Einheitsfuß um ein Viertel.

(7) Hat sich die Gemeinde anlässlich der Erteilung der Baubewilligung bereit erklärt, die Straße vor dem Bauplatz herzustellen, und ist der Beitrag entrichtet worden, so ist die Herstellung mit mindestens vorläufiger Befestigung der Fahrbahn binnen Jahresfrist nach Fertigstellung des Baues durchzuführen. Ebenso ist die Gemeinde zur Herstellung einer an das bestehende Straßennetz anschließenden Teilstrecke einer neuen Verkehrsfläche verpflichtet, wenn im Sinne des § 19, Absatz 2, die Anliegerbeiträge und die Kanaleinmündungsgebühren bezahlt sind. Aus der Entrichtung des Beitrages zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen erwächst für die Anlieger kein Anspruch auf die Herstellung einer bestimmten Breite oder Befestigung der Fahrbahn.

(8) Wenn die Straße noch nicht hergestellt ist und die Gemeinde sich nicht bereit erklärt hat, die Straße herzustellen, so ist die Leistung des Beitrages zu stunden und das Bestehen der Verpflichtung zur Leistung im Grundbuch ersichtlich zu machen. Der gestundete Beitrag wird fällig, sobald die Gemeinde beschließt, die Straße herzustellen. Der Beitrag ist 30 Tage nach Verständigung einzuzahlen.

(9) Die Bestimmungen des Kanaleinmündungsgebührengesetzes werden durch diese Vorschriften nicht berührt.

#### § 52.

##### Ermäßigungen.

(1) Bei Eckbauplätzen mit zwei oder mehreren Fronten wird die anrechenbare Frontlänge ermäßigt und zwar:

- a) bei Siedlungshäusern und Einfamilienhäusern mit Klein- und Mittelwohnungen und bei Kleinhäusern der Bauklassen I und II um 50%;
- b) bei allen übrigen Häusern in Gebieten der Bauklassen I—IV um 25%.

(2) Außerdem ermäßigt sich der von der Landesregierung kundgemachte Einheitsfuß:

- a) bei Siedlungshäusern in geschlossener, Zeilen- oder Gruppenbauweise um 50%;
- b) bei sonstigen Siedlungshäusern um 40%;
- c) bei Einfamilienhäusern mit einer Mittelwohnung um so viele Prozente, als die bewohnbare Fläche weniger Quadratmeter als 100 m<sup>2</sup> beträgt.

(3) Alle obigen Ermäßigungen erstrecken sich nur auf Frontlängen bis 25 m (bei Eckbauplätzen von der Ecke gerechnet); Mehrlängen sind voll zu rechnen.

(4) Die Landesregierung kann außerdem in anderen berücksichtigungswürdigen Fällen, wenn die Höhe des Beitrages zu einer besonderen Härte führen würde, insbesondere dann, wenn die Liegenschaft ganz oder zum größten Teile einem landwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Betriebe dient, eine Herabsetzung des Beitrages oder Zahlungserleichterungen bewilligen.

(5) Sollte nachträglich eine Änderung in den die Ermäßigung begründenden Verhältnissen eintreten, so ist der den geänderten Verhältnissen entsprechende Ergänzungsbeitrag vorzuschreiben.

#### § 53.

##### Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen.

(1) Dient eine neue Verkehrsfläche, die auf Antrag eines Abteilungswerbers oder Bauwerbers im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, lediglich der besseren Anschließung eines Grundes, so kann anlässlich der Festsetzung des Bebauungsplanes angeordnet werden, daß diese Verkehrsflächen von den Eigentümern der anliegenden Bauplätze nach der Anordnung der Gemeinde hergestellt, erhalten, gereinigt und beleuchtet und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten werden.

(2) Kommen die Eigentümer diesen Verpflichtungen nicht nach und wird die Leistung nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt, so werden die Kosten der Ersatzvornahme unbeschadet des Rückgriffsrechtes der Eigentümer untereinander auf die einzelnen Eigentümer nach den Frontlängen der Baulinien aufgeteilt.

(3) Übernimmt die Gemeinde diese Verpflichtungen, so haben die Eigentümer die zur Straße entfallenden Gründe ohne Anspruch auf Entschädigung vorher an die Gemeinde abzutreten.

#### § 54.

##### Gehsteigerstellung.

(1) Jeder Eigentümer eines Neu-, Zu- oder Umbaues ist verpflichtet, entlang der Baulinien seines Bauplatzes einen Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde in der vorgeschriebenen Breite herzustellen, wobei es gleichgültig ist, ob an oder hinter der Baulinie gebaut wird. Bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die Eckflächen.

(2) Die gleiche Verpflichtung tritt ein, wenn eine Einfriedung an der Baulinie hergestellt wird. Ist die Einfriedung nicht fundiert, so genügt eine nach den Vorschriften der Behörde auszuführende vorläufige Befestigung; vor Baulücken und vor Einfahrten kann jedoch die Behörde eine endgültige Befestigung verlangen.

(3) Der vorschriftsmäßig hergestellte Gehsteig geht in das Eigentum der Gemeinde über, unbeschadet der dem Eigentümer obliegenden Erhaltungspflicht bis zur Übernahme in die fernere Erhaltung durch die Gemeinde.

(4) Das Höchstaussmaß der Breite des von dem Eigentümer auf seine Kosten herzustellenden Gehsteiges beträgt in den Siedlungsgebieten und vor jenen Häusern der Bauklasse I, für die nach § 75, Absatz 3, die Gebäudehöhe mit weniger als 9 m festgesetzt ist, 2,5 m, in den sonstigen Gebieten der Bauklasse I 3 m, in der Bauklasse II und vor Lagerplätzen und Ländflächen in den für diese Zwecke gewidmeten Gebieten 3,5 m, in der Bauklasse III und in Industriegebieten 4 m und in den Bauklassen IV und V 5 m. In den vom Gemeinderat bezeichneten Verkehrsstraßen, wo im Erdgeschoß vorwiegend Verkaufsläden hergestellt werden, erhöhen sich diese Maße um einen Meter. Überschreitet jedoch die vorgeschriebene Breite das festgesetzte Höchstaussmaß, so steht dem Eigentümer der Anspruch zu, den Rückersatz der Mehrkosten unter Zugrundelegung der gemäß Absatz 9 von der Landesregierung durch Verordnung festgesetzten Einheitsätze zu verlangen. Der Anspruch ist längstens innerhalb dreier Monate, vom Tage der amtlichen Feststellung der ordnungsmäßigen Ausführung gerechnet, geltend zu machen. Hierdurch wird die Erhaltungspflicht bis zur Übernahme nicht berührt.

(6) Tritt die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung ein und liegt vor der Liegenschaft bereits ein auf Kosten der Gemeinde hergestellter Gehsteig, der den Vorschriften entspricht, so hat der Eigentümer der Liegenschaft der Gemeinde Kostenersatz zu leisten; etwa erforderliche Instandsetzungen sind jedoch von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen.

(6) In berücksichtigungswürdigen Fällen kann die Behörde die Gehsteigherstellung stunden.

(7) Vor Ausführung des Gehsteiges ist um die Bekanntgabe der Breite und Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage anzusuchen. Dem Ansuchen ist binnen einer Woche zu entsprechen. Über die Aussteckung ist eine Aufnahmeschrift in zweifacher Ausfertigung zu verfassen, deren eine dem Gesuchsteller einzuhandigen ist.

(8) Auch für Bauten im Grünland besteht die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung entlang der Straßenfluchtlinien. Sportplätze mit Zuschaueranlagen für weniger als 1000 Personen und Friedhöfe sind wie Bauklasse II zu behandeln, doch können durch Verordnung der Landesregierung erleichternde Bestimmungen über die Beschaffenheit des Gehsteiges getroffen werden. Für Sportplätze mit Zuschaueranlagen für mehr als 1000 Personen gelten die Bestimmungen des § 115, Absatz 4, letzter Satz. Für Ausführungen im übrigen Grünland beträgt das Höchstaussmaß der Breite des vom Eigentümer auf seine Kosten herzustellenden Gehsteiges 1,50 m und genügt die einfachste Gehsteigbefestigung. In ländlichen Gebieten beschränkt sich die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung überdies nur auf die Länge der gegen die Verkehrsflächen gerichteten Gebäudefronten. Von dieser Verpflichtung sind freistehende Scheunen, Glashäuser und sonstige unbewohnte Wirtschaftsgebäude ausgenommen.

(9) Die Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und über ihre baulichen Nebenanlagen, insbesondere auch über solche, die wegen etwaiger vorläufiger Höhenlage des Gehsteiges oder angrenzender Verkehrsflächen ausgeführt werden müssen, über die Dauer der Erhaltungspflicht, die fünf Jahre nicht übersteigen darf, über die Übernahme durch die Gemeinde, über die Abkürzung der Dauer der Erhaltungspflicht im Falle des Aufbruches des Gehsteiges für öffentliche Zwecke sowie über die Einheitsätze zur Ermittlung des Kostenersatzes gemäß Absatz 5 werden von der Landesregierung durch Verordnung erlassen.

(10) Unter den Voraussetzungen der Bestimmungen des § 56 ist der Eigentümer, sofern ihm die Herstellung des Gehsteiges selbst obliegt, zur Ergänzung des Gehsteiges verpflichtet.

## § 55.

### Entscheidungsbehörden und Zahlungsfristen.

(1) Die im Einzelfall gemäß §§ 50, 51 und 54, Absatz 5, zu entrichtenden Anliegerbeiträge werden von der Behörde gleichzeitig mit der Baubewilligung vorgeschrieben.

(2) Sie sind, sofern nicht gänzliche Nachsicht oder Stundung bewilligt worden ist, vor Hinausgabe der Baubewilligung zu bezahlen. Die Bestimmungen des § 72, wonach vor Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bau nicht begonnen werden darf, gelten auch hinsichtlich der Vorschreibung der Anliegerbeiträge. Wird aber nur gegen die Vorschreibung der Anliegerbeiträge berufen, so kann mit dem Bau begonnen werden, wenn die vorgeschriebenen Anliegerbeiträge bezahlt werden. Wird der Berufung stattgegeben, so sind die Anliegerbeiträge zur Gänze oder nach Maßgabe der Herabsetzung zurückzuerstatten.

## § 56.

### Ergänzungsbeiträge.

Tritt nach Vorschreibung der Anliegerbeiträge durch eine Grundeinbeziehung oder durch eine Vereinigung mehrerer Liegenschaften zu einer wirtschaftlichen Einheit eine Änderung in den Bemessungsgrundlagen ein, so ist der Eigentümer zur Zahlung der entsprechenden Ergänzungsbeiträge verpflichtet.

## VI. Abschnitt.

### Entschädigungen.

## § 57.

### Entschädigungsgrundsätze.

(1) Für Beschränkungen und Entziehungen des Eigentums wird nur insofern Entschädigung gewährt, als sie in dieser Bauordnung vorgesehen ist.

(2) Die bei Enteignungen zu leistende Entschädigung hat den Ersatz aller dem Enteigneten und den an der enteigneten Liegenschaft dinglich Berechtigten durch die

Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu umfassen. Dasselbe gilt, soweit auch in anderen Fällen für abzutretenden Grund Entschädigung zu leisten ist.

(3) Bei Ermittlung der Entschädigung ist für Gründe und deren Zugehör der Verkehrswert zugrunde zu legen, das ist der Wert, den sie nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen haben, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann.

(4) Als Baugrund ist nur jener Grund zu bewerten, der nach einer behördlich bewilligten und grundbücherlich durchgeführten Abtheilung (Artikel III, Absatz 2, erster Satz) oder nach § 66 als Baugrund erklärt worden ist oder der bisher bebaut war. Bei Liegenschaften, die nur zum geringen Teil bebaut waren, während der übrige Teil anderen Zwecken (Garten, Wiese, Acker, Lagerplatz u. s. w.) diente, sind nur die tatsächlich bebauten und jene Flächen als Baugrund zu bewerten, die nach den Bebauungsvorschriften als notwendiges Zugehör zum Bau (Vor- und Hintergarten, Hof u. dgl.) unbebaut bleiben müßten.

(5) Wird nur ein Teil eines Grundes in Anspruch genommen, so ist bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Teiles, sondern auch auf die Verminderung des Wertes, die der restliche Teil des Grundes erleidet, Rücksicht zu nehmen.

(6) Bei Enteignung nach § 39 hat die Entschädigung auch die Kosten der Freilegung und der dadurch bedingten baulichen Umgestaltung der verbleibenden Bauteile zu umfassen.

(7) Eine vorschriftswidrige Benützung des Grundstücks bleibt bei der Ermittlung der Entschädigung außer Betracht.

(8) Auf Veränderungen, die offenbar dem Zwecke dienen, eine Erhöhung der Entschädigung zu erzielen, ist bei der Ermittlung der Entschädigung keine Rücksicht zu nehmen. Keinesfalls sind werterhöhende Veränderungen zu berücksichtigen, die nach der Einleitung des Enteignungsverfahrens vorgenommen worden sind, so weit sie nicht unbedingt notwendig waren.

(9) Der Wert der besonderen Vorliebe sowie eine Werterhöhung, die aus der Durchführung des Enteignungszweckes oder der Abtretung erwächst, sind nicht zu berücksichtigen. Bei Enteignungen oder Abtretungen von Teilen eines Grundbuchkörpers sind allfällige Werterhöhungen, die für den verbleibenden Teil aus der Durchführung des Enteignungszweckes oder der Abtretung entstehen, von der Entschädigung in Abzug zu bringen.

(10) Verlangt der Enteignete statt einer Geldentschädigung eine Entschädigung in Form einer Naturalleistung, wie Austauschland, Ersatzwohnung u. s. w., und ist der Enteignungswerber hierzu imstande, so ist er dazu auch in dem Falle und in jenem Ausmaße verpflichtet, als und insoweit die Landesregierung eine solche Entschädigung nach den Umständen des Falles als zulässig und geeignet erklärt. Die Landesregierung hat auch zu erkennen, in welcher Höhe die Naturalleistung auf die Entschädigung in Anrechnung zu bringen ist. In der Höhe des Wertes der Naturalleistung gilt der Betreffende als abgefunden. Gegen die Entscheidung

über die Höhe der Anrechnung der Naturalleistung steht nach den Bestimmungen des folgenden Absatzes die Anrufung der ordentlichen Gerichte offen.

(11) Soweit durch besondere Vorschriften dieser Bauordnung nichts anderes bestimmt ist, entscheidet über Entschädigungsansprüche die Landesregierung, gegen deren Entscheidung innerhalb sechs Monate die Anrufung der ordentlichen Gerichte offensteht.

### § 58.

#### Besondere Bestimmungen bei Änderung des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen.

(1) Werden durch Änderungen des Bebauungsplanes Verkehrsflächen verschmälert, verbreitert, aufgegeben oder so geändert, daß unter Beibehaltung der Breite die Baulinie auf der einen Seite vorgeückt und auf der anderen Seite zurückgerückt wird, und entsteht für Bauplätze durch die Änderung des Bebauungsplanes die Verpflichtung, nach Maßgabe der neuen Baulinie Grund einzubeziehen oder abzutreten, so hat im ersten Fall der Bauwerber an die Gemeinde oder an den Eigentümer dieses Grundes (§ 40, Absatz 1), im zweiten Fall die Gemeinde an den Bauwerber Entschädigung zu leisten.

(2) Ist anlässlich einer Abteilungsbeurteilung Grund zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden, so treten bei Änderung des Bebauungsplanes folgende Rechtswirkungen ein:

- a) Dem Eigentümer eines Bauplatzes, der der Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung zu Verkehrsflächen voll Genüge geleistet hat (§ 17, Absatz 4), hat die Gemeinde für einen nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes für Verkehrsflächen abzutretenden Grund eine Entschädigung in der Höhe des Baugrundwertes zu leisten.
- b) Dem Eigentümer eines Bauplatzes dagegen, der dieser Verpflichtung nicht voll entsprochen hat und sohin noch zur unentgeltlichen Abtretung fehlender Verkehrsflächen (Ergänzungstreifen) verpflichtet ist, hat die Gemeinde nur insoweit Entschädigung zu leisten, als die nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes für Verkehrsflächen abzutretende Grundfläche das Ausmaß der Ergänzungstreifen überschreitet. In dem Ausmaße, als der Eigentümer des Bauplatzes durch die Abtretung nach dem neuen Bebauungsplan der Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung der Ergänzungstreifen nachkommt, ist gleichzeitig diese Verpflichtung erfüllt. Wenn aber der neue Bebauungsplan gleichzeitig die Breite der Verkehrsfläche verschmälert hat, verringern sich die Ergänzungstreifen um jenes Ausmaß, um das nach dem neuen Bebauungsplan weniger abgetreten werden muß. Ergibt sich hierbei, daß bereits mehr unentgeltlich abgetreten wurde, als nach dem neuen Bebauungs-

plan hätte abgetreten werden müssen, so gelten für diese Mehrleistung die Bestimmungen des Punktes d.

- c) Der Eigentümer eines Bauplatzes hat eine zum Bauplatz einzubeziehende Verkehrsfläche als Baugrund einzulösen, soweit nicht die Bestimmungen des folgenden Punktes anzuwenden sind.

- d) Der Eigentümer eines Bauplatzes hat nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf Entschädigung für die Mehrleistung, die dadurch entstanden ist, daß das Ausmaß des zur Verkehrsfläche unentgeltlich abgetretenen Grundes nach dem zur Zeit der Abtretung in Geltung gestandenen Bebauungsplan größer war, als es sich nach dem neuen Bebauungsplan ergeben würde. Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen werden, so sind diese Flächen im Ausmaße der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich zurückzustellen. Für den über dieses Ausmaß zum Bauplatz einzubeziehenden Grund hat der Eigentümer dieses Bauplatzes Entschädigung zu leisten, wobei dieser Grund als Baugrund zu bewerten ist. Fällt die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zuviel abgetretene Fläche nicht in den Bauplatz, so hat die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes, von dem der Grund seinerzeit unentgeltlich abgetreten wurde, Geldentschädigung zu leisten. Für die Höhe der Entschädigung ist maßgebend, ob der seinerzeit zuviel abgetretene Straßengrund nach dem neuen Bebauungsplan als Straßen- oder Baugrund einzulösen wäre. Dieser Anspruch steht nur zu, wenn zur Zeit der Beschlußfassung über die Änderung des Bebauungsplanes fünfzehn Jahre seit der Abtretung des Straßengrundes noch nicht verstrichen sind.

- e) Ist der Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage zur Zeit der Änderung des Bebauungsplanes noch nicht entsprochen worden, so erstreckt sich diese Verpflichtung bis zur neuen Straßenachse, jedoch nur in dem Ausmaße, als sie nach dem ursprünglichen Bebauungsplan zur Zeit der Abtretung bestanden hat.

(3) Das gleiche gilt fünggemäß für Grundabtretungen nach den Bestimmungen der §§ 18 und 66 sowie für Kosten, die durch Herstellung der richtigen Höhenlage erwachsen sind, und für Anliegerbeiträge, wenn seit der Abtretung der Verkehrsflächen oder seit der Fälligkeit der Anliegerbeiträge fünfzehn Jahre noch nicht verstrichen sind.

(4) Treten durch die mit der Änderung verbundenen Grundabtretungen Wertänderungen für den Bauplatz ein, so gelten die Bestimmungen des § 57; verliert er die selbständige Bebaubarkeit oder

die Bebaubarkeit überhaupt, so ist er über Verlangen des Eigentümers einzulösen.

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

- a) wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue Abteilung angesucht wird;
- b) wenn ein Bau auf einem Bauplatz aufgeführt wird, der die Einhaltung des neuen Bebauungsplanes zur Voraussetzung hat;
- c) sonst, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der betroffenen Bauplätze wirksam wird;
- d) im Falle des Verlustes der selbständigen Bebaubarkeit oder der Bebaubarkeit überhaupt dann, wenn der Eigentümer gehindert ist, seinen Grund so zu benützen, wie er ihn bisher benützt hat, oder seinen bisher gänzlich unbebauten Bauplatz der Bebauung oder seinen bisher bebauten, nach Abtragung aller bestehenden Baulichkeiten freigemachten Grund der Wiederbebauung zuzuführen.

Die von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sind fällig im Falle des Punktes a nach grundbücherlicher Durchführung der Abteilung, im Falle des Punktes b nach durchgeführter Bebauung und Abtretung der Verkehrsflächen, in beiden Fällen jedoch nur dann, wenn die abzutretenden Verkehrsflächen übergeben worden sind. Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit der Entschädigung ist diese an jenen Eigentümer auszusahlen, dem das Eigentumsrecht zur Zeit der Fälligkeit zusteht.

(6) Die durch die Änderung des Bebauungsplanes notwendig werdenden Grundeinbeziehungen und Grundabtretungen sowie Wertveränderungen können auch durch eine amtswegige Umlegung oder Grenzberichtigung (Abschnitt II, B und C) ausgeglichen werden.

## § 59.

### Besondere Bestimmungen bei Änderungen des Bebauungsplanes durch Festsetzung neuer Verkehrsflächen.

(1) Fällt ein Bauplatz oder eine bebaute Liegenschaft nach einem geänderten Bebauungsplan zur Gänze in eine neue Verkehrsfläche, so hat der Eigentümer insoweit keinen Anspruch auf Einlösung, als er seinen Grund so benützen kann, wie er ihn bisher benützt hat; dieser Anspruch entsteht erst dann, wenn der Eigentümer gehindert ist, seinen bisher gänzlich unbebauten Bauplatz der Bebauung oder seinen bisher bebauten und nach Abtragung der bestehenden Baulichkeiten freigemachten Grund der Wiederbebauung zuzuführen.

(2) Unter den gleichen Voraussetzungen hat der Eigentümer eines Bauplatzes oder bebauten Grundes Anspruch auf Einlösung, wenn der nach der Abtretung verbleibende Grundrest die selbständige Bebaubarkeit verliert.



## VII. Abschnitt.

### Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben.

#### § 60.

##### Ansuchen um Baubewilligung.

(1) Bei folgenden Bauführungen ist vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

##### a) Neu-, Zu- und Umbauten.

Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden.

Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in wag- oder lotrechter Richtung.

Unter Umbau sind jene baulichen Änderungen eines Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Widmung oder das äußere Ansehen so abgeändert werden, daß nach Durchführung der Abänderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Bauabänderungen selbst nur ein einzelnes Geschloß betreffen.

b) Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde, mit Ausnahme jener, für die eine Anzeige nach § 61 genügt, und mit Ausnahme von Wasser-, Gas- und Kabelleitungen sowie Pflasterungen und Rohrpostleitungen, soweit sie nicht bauliche Anlagen größeren Umfanges (größere Schächte, unterirdische Kammern u. dgl.) in sich schließen.

c) Ergänzungen oder Abänderungen bewilligter Bauvorhaben und Abänderungen bestehender Bauanlagen, wenn diese Herstellungen von Einfluß auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuerlöscherheit oder auf die Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen der Bauanlage oder die innere Einteilung der Räume oder deren Bestimmung geändert wird.

d) Herstellung von Einfriedungen gegen Verkehrsflächen, öffentliche Erholungsflächen, Friedhöfe und öffentliche Baupläze, von nicht fundierten Einfriedungen nur dann, wenn nach § 61, Absatz 2, über eine erstattete Anzeige zum Zwecke der Einhaltung der Bestimmungen des § 88, Absatz 6, die Erwirkung der Baubewilligung gefordert wird.

e) Abbruch von Gebäuden.

f) Veränderung der Höhenlage eines Grundes, soweit sie nach § 122 genehmigungspflichtig oder von Einfluß auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenem oder Nachbargrund ist.

(2) Für die Beurteilung als bauliche Anlage ist es ohne Belang, auf welche Dauer sie errichtet wird und ob sie mit dem Grunde fest verbunden ist oder nicht.

#### § 61.

##### Bauanzeigen.

(1) Für die Errichtung baulicher Anlagen oder für Bauabänderungen geringerer Art sowie für die Herstellung nicht fundierter Einfriedungen gegen Verkehrsflächen, öffentliche Erholungsflächen, Friedhöfe und öffentliche Baupläze genügt eine schriftliche Anzeige. Die Anzeige ist mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeit unter Angabe der Art, des Beginnes und ihrer voraussichtlichen Dauer an die Behörde zu erstatten.

(2) Von der Kenntnisnahme der Anzeige ist die Partei durch schriftlichen Bescheid zu verständigen und können solche Arbeiten begonnen werden, wenn die Behörde nicht innerhalb einer Woche die Erwirkung einer baubehördlichen Bewilligung gefordert hat.

(3) Durch Verordnung der Landesregierung können die baulichen Anlagen geringerer Art näher bezeichnet werden.

#### § 62.

##### Bauarbeiten, für die keine Anzeige erforderlich ist.

Für unwesentliche Ausbesserungen, die eine Instandhaltung der Bauanlage bezwecken, ist auch eine Anzeige nicht erforderlich.

#### § 63.

##### Belege des Gesuches um Baubewilligung.

(1) Dem Gesuche um Baubewilligung hat der Bauwerber nebst den Bauplänen einen Grundbuchs-auszug über die Liegenschaft anzuschließen, der den Eigentumsnachweis und alle angemerken oder einverleibten öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen und etwaige Dienstbarkeiten zu enthalten hat. Ist der Bauwerber nicht selbst Eigentümer der Liegenschaft, so ist außerdem die Zustimmung des Grundeigentümers nachzuweisen.

(2) Gesuche um Baubewilligung, die im Namen dritter Personen überreicht werden, müssen mit der Vollmacht und bezüglich der nicht eigenberechtigten Personen mit der Ermächtigung ihrer gesetzlichen Vertreter versehen sein.

(3) Bei Bauführungen, für die eine Fluchtlinienbekanntgabe erforderlich ist, ist dem Gesuch der amtliche Fluchtlinienplan anzuschließen.

#### § 64.

##### Baupläne.

(1) Die Baupläne sind in dreifacher Ausfertigung vorzulegen; bei geringfügigen Bauserstellungen genügen zwei Ausfertigungen.

(2) Die Pläne haben zu enthalten:

a) den Lageplan, der den Bauzustand auf der eigenen Liegenschaft und auf den Nachbargrundstücken und die Abmessungen der angrenzenden Höfe sowie die Namen und Wohnorte der Eigentümer der Nachbargrundstücke ausweisen muß;

b) die Grundrisse sämtlicher Geschosse, die notwendigen Schnitte und alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauanlage erforderlich sind, unter Darstellung des Anschlusses an die Nachbargebäude; im übrigen haben diese Pläne alles zu umfassen, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften dieser Bauordnung notwendig ist. Insbesondere sind erforderlichenfalls die Rauchfanganlagen der angrenzenden Teile der Nachbarbaulichkeiten in Bezug auf Höhe und Lage zum Bauvorhaben darzustellen.

(3) Im Bedarfsfalle sind die Baupläne durch schaubildliche Darstellungen und eine Baubeschreibung zu ergänzen.

(4) Über die Tragfähigkeit von Konstruktionen aus Eisen und Eisenbeton, von ungewöhnlichen Holzkonstruktionen und besonders beanspruchten Teilen des Mauerwerkes und Untergrundes ist eine statische Berechnung vorzulegen; die Behörde ist aber berechtigt, auch für andere Bauteile den Nachweis genügender Tragfähigkeit zu verlangen. Die Berechnungen der Deckenkonstruktionen können nach Maßgabe des Baufortschrittes nachgebracht werden.

(5) Bei Vornahme von Änderungen an bestehenden Gebäuden oder bewilligten Bauvorhaben können sich die Pläne auf die Darstellung der Teile beschränken, die zur Beurteilung des Ansuchens erforderlich sind. Auf Verlangen der Behörde müssen diese Pläne jedoch ergänzt werden.

(6) Der Bauwerber ist berechtigt, die Durchführung der Bauverhandlung auch schon nach einem Borentwurf zu verlangen, der in einem zur Beurteilung des Bauvorhabens geeigneten Maßstab und in zweifacher Ausfertigung vorzulegen ist; vor Hinausgabe der Baubewilligung sind jedoch die ordnungsgemäßen Baupläne zur Überprüfung und Genehmigung vorzulegen.

(7) Durch Verordnung der Landesregierung sind Vorschriften über den Maßstab, die Ausfertigung und Beschaffenheit der Pläne zu erlassen.

#### § 65.

#### Unterfertigung der Baupläne, Verantwortlichkeit der Verfasser und Bauführer.

(1) Baupläne, Baubeschreibung und Berechnungen müssen vom Grundeigentümer, vom Bauwerber, von den Verfassern und vom Bauführer unter Beifügung ihrer Eigenschaft unterfertigt sein.

(2) Verfasser und Bauführer haften hinsichtlich der Pläne, der Baubeschreibung und der Berechnungen für die Richtigkeit sowie für die sachgemäße Verfassung und die Beobachtung der Vorschriften dieser Bauordnung. Der Bauführer haftet außerdem für die sachgemäße Ausführung, insbesondere aber dafür, daß die verwendeten Baustoffe jene Eigenschaften besitzen, die in den Bauplänen, der Baubeschreibung und den Berechnungen angegeben wurden.

(3) Durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen der Bauausführung wird die Verantwortlichkeit weder der Verfasser noch der Bauführer oder der sonstigen Beteiligten eingeschränkt oder aufgehoben.

#### § 66.

#### Behördliche Genehmigung der Baupläne ohne Grundabteilung.

Wenn auf einem bisher unbebauten oder bebaut gewesenen Grund ein Neu-, Zu- oder Umbau aufgeführt wird, ohne daß gleichzeitig eine Abtheilung erfolgt, haben die Bestimmungen der Grundabteilung über die zweckmäßige Gestaltung des Bauplatzes, über die Rückwirkung auf die Bebaubarkeit des Baublockes und über die mit der Abtheilungsbewilligung verbundenen Verpflichtungen zur unentgeltlichen oder entgeltlichen Grundabtretung gemäß den §§ 17 und 18 sowie die Bestimmungen des § 19 Anwendung zu finden. Die Genehmigung entfällt für Baupläne, die nach den Bestimmungen dieser Bauordnung oder nach früheren gesetzlichen Vorschriften geschaffen worden sind, wenn der Bebauungsplan ungeändert geblieben ist oder keine Ergänzung durch Nachbargrund im Sinne des Artikels III, Absatz 2, stattzufinden hat.

#### § 67.

#### Prüfung der Baupläne.

Die Baupläne sind dahin zu überprüfen, ob der geplante Bau den Bestimmungen dieser Bauordnung und den auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen, insbesondere den Anforderungen der Festigkeit, der Gesundheit und der Feuer-sicherheit sowie den Schönheits- und sonstigen öffentlichen Rücksichten entspricht.

#### § 68.

#### Bauverhandlung.

(1) In den Fällen, in denen eine Baubewilligung erforderlich ist, hat die Behörde eine mündliche Verhandlung abzuhalten, zu der außer den Beteiligten auch der Planverfasser und der Bauführer zu laden sind. Wenn die Pläne von einem behördlich autorisierten Ziviltechniker verfaßt sind, genügt für die Bauverhandlung die Unterfertigung der Baupläne durch ihn; vor Baubeginn ist aber, wenn der Ziviltechniker den Bau nicht selbst ausführt oder hierzu nicht berechtigt ist, der Bauführer der Behörde namhaft zu machen; dieser hat die Baupläne und die Berechnungen zu unterfertigen.

(2) Wenn das Bauvorhaben die Errichtung einer Anlage bezweckt, die neben der baubehördlichen noch der Genehmigung anderer Behörden bedarf, so sind die Verhandlungen nach Möglichkeit gleichzeitig durchzuführen.

(3) Bei Bauführungen in der Nähe von Eisenbahnen ist auch auf die besonderen eisenbahnrechtlichen Vorschriften Bedacht zu nehmen. In der

Umgebung von öffentlichen Flughäfen sind Bauherstellungen nur in solcher Lage, Art und Höhe zulässig, daß durch sie der Ein- und Ausflug der Luftfahrzeuge nicht gefährdet oder behindert wird.

### § 69.

#### Grundabtretungen und Einbeziehungen im Baufall.

(1) Mit der Baubewilligung ist gleichzeitig auszusprechen, welche Flächen der Bauwerber nach Maßgabe des bekanntgegebenen Fluchtlinienplanes an die Gemeinde abzutreten oder von dieser einzulösen hat.

(2) Die Verhandlung hierüber und über die Frage, ob und welche Entschädigungen zu leisten sind, ist nach Möglichkeit mit der Bauverhandlung unter einem durchzuführen. Hierbei ist auf eine gütliche Einigung hinzuwirken.

(3) Kommt eine solche Einigung nicht zustande, so entscheidet über die Frage der Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit abzutretender Gründe der Magistrat. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet die Landesregierung.

(4) Gegen die Entscheidung des Magistrates steht die Berufung an die Bauoberbehörde, gegen die der Landesregierung binnen zwei Monaten nach Zustellung des Bescheides die Anrufung der ordentlichen Gerichte offen. Durch diese Anrufung darf die Baubewilligung nicht aufgehoben werden, wenn der Bauwerber eine Sicherstellung in der Höhe der festgesetzten Entschädigung erlegt.

(5) Die Entschädigung wird erst nach Durchführung des Baues und nach Abschreibung und Übergabe des abzutretenden Grundes fällig.

(6) Der Bauwerber ist verpflichtet, die abgetretenen Verkehrsflächen in die richtige Höhenlage zu bringen. Hat die Übergabe über Verlangen der Behörde in einer vorläufigen Höhenlage zu erfolgen, so ist das Bestehen der Verpflichtung zur Herstellung der richtigen Höhenlage grundbücherlich ersichtlich zu machen.

### § 70.

#### Baubewilligung.

(1) Über das Baugesuch ist in der Regel binnen zwei Wochen, vom Tage des Einlangens des Gesuches gerechnet, schriftlich zu erkennen. Sind Ergänzungen vom Bauwerber beizubringen, so beginnt diese Frist erst mit dem Tage des Einlangens der Ergänzungen. Wenn aber die Erledigung von einer Entscheidung des zuständigen Gemeinderatsausschusses, des Gemeinderates oder einer anderen Behörde abhängt, so verlängert sich diese Frist um weitere zwei Wochen.

(2) Sind Einwendungen erhoben worden, deren gütliche Ausgleichung nicht gelungen ist, so ist hierüber zu erkennen. Der Bescheid hat jedenfalls auszusprechen, ob und inwieweit die Ausführung nach den Bestimmungen dieser Bauordnung zulässig ist; privatrechtliche Einwendungen sind anzuführen und auf

den Zivilrechtsweg zu verweisen. Der Bescheid ist dem Gesuchsteller und jenen Beteiligten zuzustellen, die gegen die Bewilligung Einwendungen erhoben oder eine Ausfertigung verlangt haben. Dem Gesuchsteller sind außerdem im Bewilligungsfall eine oder zwei (§ 64, Absatz 1) mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigungen der Baupläne samt Beilagen zuzustellen.

### § 71.

#### Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes.

Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes des Grundes, sei es, weil die Baulichkeit den Bestimmungen dieser Bauordnung nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieser Bauordnung nur insofern, als sie nach der Lage des Falles geboten sind, worüber der Bescheid das Nähere zu enthalten hat. Durch die Ausnahme dürfen weder durch die Bauordnung gegebene subjektive öffentliche Rechte noch Privatrechte verletzt werden.

### § 72.

#### Verbot des Baubeginnes vor Rechtskraft der Baubewilligung.

Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

### § 73.

#### Bauabänderungen während der Bauausführung.

(1) Von dem genehmigten Bauplan darf ohne Bewilligung der Behörde nur in dem Falle abgegangen werden, wenn die Abweichungen solche Änderungen betreffen, zu deren Vornahme auch bei schon bestehenden Gebäuden die bloße Anzeige genügt, jedoch muß auch in diesem Falle die Anzeige erstattet werden (§ 61).

(2) Für alle anderen Planabweichungen ist vor Inangriffnahme der Änderungen unter Vorlage neuer Pläne um deren Genehmigung anzusuchen (§ 60, Absatz 1, Punkt c, und § 70). Bei umfangreichen Planabweichungen ist vor Erteilung der Benutzungsbewilligung ein Ausführungsplan in zweifacher Ausfertigung vorzulegen, dessen Übereinstimmung mit allen genehmigten Plänen und zur Kenntnis genommenen Planabweichungen die Behörde zu bestätigen hat.

### § 74.

#### Gültigkeitsdauer der Baubewilligung.

(1) Die Baubewilligung und die Kenntnisnahme einer Bauanzeige werden unwirksam, wenn binnen zwei Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, mit dem Bau oder Abbruch oder der Erdarbeit nicht

begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird. Bei umfangreicheren Bauten, insbesondere Monumentalbauten, Anstaltsgebäuden u. dgl. sind in der Baubewilligung längere Vollendungsrufen festzusetzen, die nach der Lage des Falles unter Bedachtnahme auf eine ordnungsgemäße Fortführung des Baues als notwendig erkannt werden. Bezieht sich eine Baubewilligung auf mehrere Baulichkeiten, so laufen diese Rufen für jede Baulichkeit gesondert. Über Ansuchen können die Rufen verlängert werden; die Behörde hat aber für die Vollendung eine entsprechende Nachfrist zu gewähren, wenn nachgewiesen wird, daß der Bau aus wichtigen Gründen nicht vollendet werden kann.

(2) Baubewilligungen nach § 71 werden ungültig, wenn binnen sechs Monaten mit dem Bau nicht begonnen oder er binnen sechs Monaten nach Baubeginn nicht beendet wird.

### VIII. Abschnitt.

#### Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze.

##### § 75.

##### Bauklasseneinteilung.

(1) Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für die Wohn- und gemischten Baugebiete fest. Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der §§ 78 bis 80 eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

in Bauklasse I	mindestens	4,5 m,	höchstens	9 m,
" " II	"	10,5 m,	"	12 m,
" " III	"	14 m,	"	16 m,
" " IV	"	17 m,	"	20 m,
" " V	mehr als	20 m,	"	25 m.

(2) Die Bauklasse V gilt nur für den von der Ringstraße und dem Franz Josefs-Kai eingeschlossenen Stadtkern, für die äußere Seite der Ringstraße und für die Bauplätze an jenen Verkehrsflächen, die der Gemeinderat besonders bestimmt. Die Gebäudehöhe der Bauklasse V gilt jedoch nur für Vordergebäude (§ 81, Absatz 1).

(3) Wenn es öffentliche Rücksichten erfordern, bleibt es dem Gemeinderat vorbehalten, für einzelne Teilgebiete der Bauklasse I die zulässige größte Gebäudehöhe von 9 m bis auf 6 m herabzusetzen.

##### § 76.

##### Die Bauweisen.

(1) Die Bauweisen werden nach der Art der Anordnung der Baulichkeiten zu den Grenzen der Bauplätze unterschieden als:

- a) offene Bauweise, wenn die Baulichkeiten freistehend und in einem bestimmten geringsten Abstände (Seitenabstand oder Bauwich) von den seitlichen Grenzen des Bauplatzes zu errichten sind,
- b) gekuppelte Bauweise, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Baulichkeiten an der

gemeinschaftlichen seitlichen Grenze aneinandergebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden,

- c) Gruppenbauweise, wenn auf mehr als zwei nebeneinanderliegenden Bauplätzen die Baulichkeiten an den gemeinschaftlichen Grenzen aneinandergebaut und an den Enden der einzelnen Baugruppen Seitenabstände freigehalten werden,
- d) Zeilenbauweise, wenn ein Baublock, der an allen Seiten von Verkehrs- oder öffentlichen Erholungsflächen begrenzt ist, an den Längsseiten geschlossen und architektonisch einheitlich bebaut wird, an den Schmalseiten mit Ausnahme der Eckbauplätze unbebaut bleibt; die Bebauung der einen Schmalseite mit ebenerdigen Geschäftslokalen kann zugelassen werden,
- e) geschlossene Bauweise, wenn an den Baulinien oder Baufuchtklinien durchwegs von Nachbargrenze zu Nachbargrenze gebaut werden muß,
- f) Blockbauweise, wenn ein Baublock, der an allen Seiten von Verkehrs- oder öffentlichen Erholungsflächen begrenzt ist, architektonisch einheitlich bebaut wird.

(2) Die Seitenabstände sind auf die ganze Tiefe des Bauplatzes einzuhalten. Sie sind, wenn der Gemeinderat keine größeren Ausmaße festsetzt oder nichts anderes bestimmt, mit mindestens 3 m Breite zu bemessen. Sind jedoch für den Bauplatz auf Grund früherer Anordnungen andere Ausmaße des Bauwichs bestimmt worden, so bleiben diese aufrecht.

(3) In Gebieten der offenen Bauweise muß über Anordnung der Behörde die Kuppelung erfolgen, wenn der Nachbar an der gemeinschaftlichen Grenze bereits angebaut hat oder wenn auf der Nachbargliegenschaft nach dem Bebauungsplan bis an diese Grenze gebaut werden kann. Sonst ist die Kuppelung — Eckbauplätze ausgenommen — nur dann zulässig, wenn der Bebauungsplan diese Bauweise freistellt und der Nachbar zustimmt.

(4) Wie bei der Gruppenbauweise die Gruppen zu bilden sind, bestimmt der Bebauungsplan.

(5) Unterbrechungen der Gruppen-, Zeilen- und geschlossenen Bauweise können mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses dann bewilligt werden, wenn hiedurch das Straßenbild nicht verunziert wird und sonst kein Nachteil entsteht.

(6) In den Gebieten der offenen, gekuppelten, Gruppen- und Zeilenbauweise sind Hintergebäude (§ 81, Absatz 1) freistehend zu errichten, wenn der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

##### § 77.

##### Zulässigkeit der Bauweisen in den einzelnen Bauklassen.

(1) In den Bauklassen I und II kann bei Festsetzung des Bebauungsplanes die offene, gekuppelte, Gruppen-, Zeilen- oder geschlossene Bauweise vorgesehen werden.

(2) In den übrigen Bauklassen gilt als Regel die geschlossene Bauweise, soweit nicht der Be-

baunungsplan in der Bauklasse III die Zeilenbauweise oder sonst ausnahmsweise eine Baufluchtlinie gegen einen Seitenabstand vorgeschrieben hat.

(3) In Gebieten der offenen Bauweise sind Abweichungen von den in diesen Bauklassen vorgeschriebenen Gebäudehöhen zulässig; doch dürfen die Gebäude in der Bauklasse I nicht mehr als zwei und in der Bauklasse II nicht mehr als drei Hauptgeschosse erhalten.

(4) In Gebieten der gekuppelten, Gruppen-, Zeilen- und geschlossenen Bauweise haben die Hauptfronten (§ 80, Absatz 1) in der Regel die der Bauklasseneinteilung entsprechende Gebäudehöhe zu erhalten.

(5) Im Bebauungsplan kann für das Innere von Baublöcken eine andere Bauweise und eine niedrigere Bauklasse festgesetzt werden.

(6) Kommt die Blockbauweise zur Anwendung, so kann mit Genehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses von der sonst für dieses Gebiet geltenden Bauweise und von den aus der vorgeschriebenen Bauklasse sich ergebenden Beschränkungen der Gebäudehöhe abgegangen werden, wenn der gesetzlich geforderte Lichteinfall gesichert ist.

### § 78.

#### Verhältnis der Gebäudehöhe zum Abstand der Baufluchtlinien.

(1) Vordergebäude dürfen, auch wenn sich aus der Bauklasseneinteilung eine größere Höhe ergäbe, in den Bauklassen I und II in der Regel nicht höher aufgeführt werden, als das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes von der gegenüberliegenden Baulinie oder Baufluchtlinie beträgt; in den Bauklassen III und IV sind jedoch dem Maß dieses Abstandes 3 m statt 2 m zuzuschlagen. Diese Zuschläge vergrößern sich um 50 cm in Straßen mit Steigungen von mehr als drei Prozent. Die nach den obigen Bestimmungen sich ergebende Gebäudehöhe vergrößert sich an jenen vom Gemeinderat zu bezeichnenden Straßen, in denen üblicherweise im Erdgeschoss Verkaufsläden hergestellt werden (Geschäftsstraßen), um höchstens weitere 2 m, soweit die nach der Bauklasseneinteilung sich ergebende größte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

(2) An Straßen der Bauklasse IV, die mindestens 15 m breit sind, dürfen dagegen Vordergebäude, wenn die nach der Bauklasseneinteilung sich ergebende größte Gebäudehöhe nicht überschritten wird, bis zu jener Höhe aufgeführt werden, die sich aus der Anwendung der Bestimmung des § 83, Absatz 2, über den seitlichen Lichteinfall für 2 m über dem anschließenden Gelände gelegene Hauptfenster ergibt, so daß die Gebäudehöhe nach der Formel: Maß des Abstandes der gegenüberliegenden Baulinien oder Baufluchtlinien durch  $\cos. 30^\circ$  (0.866) mehr 2 m berechnet wird. Für Geschäftsstraßen dieser Breite gelten die Bestimmungen des Absatzes 1.

(3) Im Stadtkern (§ 75, Absatz 2) darf dagegen die Gebäudehöhe das doppelte Maß des Abstandes der Baulinien, jedoch nicht mehr als 25 m betragen.

(4) Bei ungleichem Abstand der Baulinien oder Baufluchtlinien gilt das mittlere Maß.

(5) Ergibt sich nach den vorstehenden Bestimmungen eine geringere Gebäudehöhe, als die festgesetzte Bauklasse zuläßt, so ist eine Staffelung der Baumassen hinter der Baulinie oder Baufluchtlinie bis zu der der Bauklasse entsprechenden Höhe und eine Zurückrückung der Hauptfront gestattet, wenn der gesetzlich geforderte Lichteinfall gesichert ist, Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt werden und die durch die Zurückrückung entstehende Freifläche entsprechend ausgestaltet wird.

### § 79.

#### Ausnahmen.

(1) Für Monumentalbauten, öffentlichen Zwecken dienende Gebäude, Krankenanstalten, Geschäftshäuser und Fabriken sowie zum Schutze oder zur Herbeiführung von besonderen für die Gestaltung des Ortsbildes maßgebenden Wirkungen ist, sofern hierfür im Bebauungsplan nicht schon vorgesorgt ist, eine von der Bauklasseneinteilung abweichende größere oder geringere Höhe für Gebäude oder Gebäudeteile dann zulässig, wenn keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen; ein solcher Bescheid bedarf jedoch der Bestätigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m gelten als Hochhäuser.

(2) Wenn bei Einhaltung der vorgeschriebenen Gebäudehöhe ein Neubau gegen ein anschließendes Nachbargebäude in der Höhe zurückbleibe, so kann die Behörde zur Vermeidung sichtbar bleibender Feuermauern die Höherführung einzelner Gebäudeteile zulassen oder fordern. Beträgt die Höherführung mehr als 2.50 m oder soll sich wegen des Anschlusses an beide Nachbargebäude die Höherführung über das ganze Gebäude erstrecken, so ist die Bestätigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses erforderlich.

(3) Ein wesentliches Zurückbleiben gegen die vorgeschriebene Gebäudehöhe kann nur nach Bestätigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses zugelassen werden, wenn keine Benachteiligung der Nachbarschaft und keine Verunzierung des Ortsbildes eintritt. Der Behörde bleibt es vorbehalten, jene Bedingungen zu stellen, die die Höherführung des Gebäudes auf die vorgeschriebene Höhe sicherstellen, und den Zeitpunkt zu bestimmen, in dem die Notwendigkeit zu dieser Höherführung eintritt.

### § 80.

#### Bemessung der Gebäudehöhe.

(1) Die Gebäudehöhe wird nach der Höhe der Fronten über dem anschließenden Gelände bemessen. Ist der oberste Abschluß einer Front durch keine einheitliche waagrechte Linie gegeben, so ist die Ansichtsfläche der Front in ein über die ganze Frontlänge reichendes Rechteck gleichen Flächeninhaltes zu verwandeln; dessen Höhe ist für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgebend. Die Fronten der Stiegenhäuser bleiben dabei außer Betracht, ebenso Aufbauten über die zulässige Gebäudehöhe für Waschküchen,



Trockenböden, Koll- und Bügelsammern sowie Ateliers in dem im § 89 bezeichneten Ausmaße, wenn die um das Maß der Aufmauerung vermehrte zulässige Gebäudehöhe nicht größer ist als der Abstand der Baufluchtlinien oder die Breite des Hofes, senkrecht zur Fensterwand gemessen, und wenn kein Nachteil in den Belichtungsverhältnissen für die Nachbargelände und keine Beeinträchtigung anderer öffentlicher Interessen eintritt. Ist die Gelände- oder Fronthöhe längs der Front keine einheitliche, so ist die Bemessung nach der verglichenen Gelände- oder Fronthöhe vorzunehmen, die sich als Mittelwert aus den Gelände- oder Fronthöhen an den Endpunkten dieser Front ergibt. Ist bei Fronten von mehr als 40 m Länge der Unterschied zwischen den Gelände- oder Fronthöhen an den Endpunkten dieser Front größer als 2,50 m, so ist die Frontlänge derart zu unterteilen, daß der Unterschied zwischen den Gelände- oder Fronthöhen an den Endpunkten der Teilstücke nicht mehr als 2,50 m beträgt; die Gebäudehöhe ist dann für jedes Teilstück gesondert zu bemessen. Bei Hauptfronten an Baulinien gilt die endgültige Höhenlage der Verkehrsfläche als Gelände- oder Fronthöhe.

(2) Der oberste Abschluß von Nebenfronten des Vordergebäudes ist in der Regel in der Höhenlage des obersten Abschlusses der Hauptfront herzustellen; jedoch ist die Herstellung in einer höheren Lage zulässig, wenn die vorgeschriebene Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Nebenfronten gegen Seitenabstände können eine der Dachform entsprechende Höhe erhalten. Die Fronten von Hintergebäuden können, sofern nichts anderes bestimmt ist, bis zu der nach der Bauklasse vorgeschriebenen Höhe aufgeführt werden; Feuermauern von Hintergebäuden dürfen diese Höhe nicht überschreiten, doch können bei Satteldächern die den Dachbodenraum abschließenden Feuermauern der Dachform entsprechend höher geführt werden.

(3) Wenn die vorgeschriebene Gebäudehöhe erreicht ist, darf die Dachneigung in der Regel den Winkel von 45° nicht überschreiten; nur dort, wo für alle Hauptfenster der gegenüberliegenden Häuser ein Lichteinfall unter einem Winkel von 45° noch gewahrt bleibt, darf die Dachneigung bis zu 60° gegen die Wagrechte betragen.

(4) Der durch die vorgeschriebene Gebäudehöhe und die Dachneigung (Absatz 3) gebildete Umriß darf nicht überschritten werden. Aufbauten innerhalb dieses Umrisses sind zuzulassen, wenn das örtliche Stadtbild hierdurch nicht verunziert wird.

(5) Die Errichtung einzelner über diesen Umriß emporragender Gebäudeteile, wie Verzierungen, Bildsäulen, durchlaufende Balustraden mit starker Durchbrechung, Rauchfänge, Dachbodensfenster u. dgl., ist zulässig.

(6) Liegt ein Bauplatz an mehreren Verkehrsflächen, ohne ein Eckbauplatz zu sein, so ist jede gegen die betreffende Verkehrsfläche gerichtete Hauptfront für die Bemessung und Bestimmung der Gebäudehöhe maßgebend.

(7) Ergibt sich bei Eckbauplätzen eine verschiedene Höhe der Hauptfronten, so ist die für die Ausnützung günstigere Höhe auf eine Länge von höchstens 15 m

auch für die andere Hauptfront zulässig, wenn der Ausgleich der verschiedenen Höhen innerhalb desselben Bauplatzes durchgeführt wird; mit Genehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses kann die für die Ausnützung günstigere Höhe auch auf eine größere Länge als 15 m zugelassen werden. Es kann jedoch für alle Hauptfronten ein einheitlicher oberer Abschluß in einer mittleren Höhenlage zugelassen oder gefordert werden, wenn damit ein befriedigender Anschluß an Nachbargebäude erzielt wird.

### § 81.

#### **Vorder-, Hinter- und Nebengebäude; Haupt- und Nebenfronten; Haupt- und Nebengeschosse.**

(1) Gebäude an einer öffentlichen Verkehrsfläche haben als Vordergebäude zu gelten, auch wenn sie von ihr durch einen Vorgarten oder Hof (Straßenhof, Vorhof) getrennt sind. Gebäude an einer anderen Stelle des Bauplatzes sind, wenn sie nicht nach Absatz 2 als Nebengebäude zu gelten haben, Hintergebäude; als solche sind auch mit dem Vordergebäude in Verbindung stehende Flügelbauten oder Teile von solchen anzusehen, die sich auf eine Tiefe von mehr als 15 m, von der Hauptfront gemessen, erstrecken.

(2) Nebengebäude sind ebenerdige Baulichkeiten geringeren Umfanges, wie Werkstätten, Einstellräume für einzelne Kraftwagen, Stallungen, Waschküchen, Abortanlagen, Schuppen und Flugdächer, Lusthäuschen, Kegelbahnen, Glashäuser u. dgl., aber auch ebenerdige Wohngebäude für einen Hauswart, Pförtner oder sonstiges Hauspersonal, wenn das Ausmaß der so bebauten Flächen ein Zehntel des Bauplatzes, jedenfalls aber 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

(3) Hauptfront ist die gegen die Verkehrsfläche gerichtete Gebäudefront des Vordergebäudes. Alle übrigen Fronten sind Nebenfronten.

(4) Als Hauptgeschosse sind solche Geschosse zu werten, die in ihrer ganzen Ausdehnung über dem Gelände liegen und nach ihrer lichten Höhe den Anforderungen für Aufenthaltsräume genügen. Das unterste Hauptgeschosß ist das Erdgeschosß. Die darüber befindlichen Geschosse sind der Reihe nach als erstes, zweites u. s. w. Stockwerk zu bezeichnen.

(5) Alle übrigen, auch Keller- und Dachgeschosse, sind Nebengeschosse. Als Kellergeschosß gilt das unterhalb des Erdgeschosses gelegene Geschosß. Als Dachgeschosß gilt jenes, das oberhalb des letzten Hauptgeschosses liegt und nach außen ganz oder teilweise durch das Dach abgeschlossen wird.

### § 82.

#### **Haupt- und Nebenfenster.**

(1) Hauptfenster sind alle jene Fenster, die zur Belichtung von Aufenthaltsräumen (§ 89) unbedingt notwendig sind.

(2) Hauptfenster müssen unmittelbar ins Freie münden, zum Öffnen eingerichtet sein und ihre Gesamtfläche muß, in der Stocklichte gemessen,

mindestens ein Zehntel der Fußbodenfläche der zugehörigen Räume betragen.

(3) Oberlichter in den Decken sind so auszugestalten, daß sie in ihrer Wirkung Hauptfenstern gleichkommen.

(4) Fenster, die zur Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht unbedingt notwendig sind (überzählige) oder die zur Belichtung anderer Räume dienen, wie Lagerräume, Vorzimmer, Badezimmer, Aborte, Stiegenhäuser, Gänge, Hauswaschküchen u. dgl., sind Nebenfenster. Auch Nebenfenster können durch Oberlichter bei ausreichender Belichtung und Belüftbarkeit ersetzt werden.

(5) Alle Fenster in den Stockwerken müssen so weit zu öffnen sein, daß sie auch an der Außenseite vom Innern der Räume aus leicht gereinigt werden können. Fenster müssen, soweit es von der Behörde als erforderlich erkannt wird, die Rettung von Menschen ermöglichen. Außerdem müssen Fenster von Arbeitsräumen, Küchen, Hauswaschküchen, Kessel- und Maschinenräumen mit vom Stand aus stellbaren, um eine wagrechte Achse drehbaren Kippflügeln versehen sein. Die Flächen der Kippflügel sind so zu bemessen, daß sie mindestens  $\frac{1}{60}$  der Fußbodenfläche betragen.

(6) Den Hauptfenstern sind verglaste Türen, die auf einen Balkon oder in eine Loggia führen, gleichzuhalten, wenn Breite und Sturzhöhe mit den Hauptfenstern gleich sind. Auch sind verglaste Balkone vor solchen Hauptfenstern zulässig, wenn sie gut belüftbar sind und die verglaste Fläche mindestens das Dreifache der erforderlichen Fläche des zugehörigen Hauptfensters ausmacht.

### § 83.

#### Belichtung und Belüftung der Räume.

(1) Aufenthaltsräume (§ 89) müssen licht, trocken, gut lüftbar und heizbar sein; von der Beheizbarkeit ist abzugehen, wenn die Zweckbestimmung des Raumes die Beheizbarkeit ausschließt oder entbehrlich macht. Ebenso ist von den Anforderungen der sonst für die Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Belichtung abzugehen, wenn die Zweckbestimmung des Raumes eine besondere Art der Belichtung notwendig macht.

(2) Für Hauptfenster muß, soweit in dieser Bauordnung nicht Ausnahmen zugelassen sind, der freie Lichteinfall unter  $45^\circ$  auf die nach § 82, Absatz 2, erforderliche Fensterfläche gesichert sein, das heißt, es muß aus den frei einfallenden Lichtstrahlen ein die erforderliche Fensterfläche treffendes Prisma (Lichtprisma) gebildet werden können, dessen seitliche Flächen senkrecht auf die Gebäudewand stehen und dessen untere und obere Seitenfläche mit einer wagrechten Ebene einen Winkel von  $45^\circ$  einschließt (direkter Lichteinfall). Der Lichteinfall ist noch als gesichert anzusehen, wenn ein Lichtprisma gebildet werden kann, dessen seitliche Flächen von denen des obengenannten Lichtprismas um nicht mehr als  $30^\circ$  abweichen (seitlicher Lichteinfall). Bei einer Ab-

weichung von  $10$  bis  $20^\circ$  ist die erforderliche Fensterfläche um  $10\%$ , bei einer Abweichung von  $20$  bis  $30^\circ$  um  $30\%$  gegenüber den Bestimmungen des § 82, Absatz 2, zu vergrößern. Bei nicht rechteckiger Form der Fenster gelten sinngemäß die gleichen Bestimmungen.

(3) Die Hofbreite vor Hauptfenstern bestimmt sich nach diesen Vorschriften. Hierbei ist mit der noch zulässigen Bebauung der Nachbarbaupläze zu rechnen, gleichgültig, ob diese bebaut sind oder nicht. Ein Hof auf einem Nachbarbauplatz wird nur dann angerechnet, wenn nach den Vorschriften dieser Bauordnung (innere oder seitliche Baufluchtlinien) oder durch ein freiwillig eingeräumtes und im Grundbuch angemerktes Bauverbot die Unbebaubarkeit dieses Nachbarhofes gewährleistet ist. Die geringsten Abmessungen des Hofraumes vor Hauptfenstern müssen senkrecht zur Fensterwand  $5\text{ m}$ , in der Richtung dieser Wand  $4\text{ m}$  betragen. Ausnahmen für einzelne Hauptfenster können dann gestattet werden, wenn der geforderte Lichteinfall gesichert ist.

(4) Bei einem Neubau darf, wenn der Bauplatz eine zu geringe Tiefe besitzt und eine Ergänzung durch Nachbargrund ausgeschlossen ist, weil ein Verkauf des Ergänzungsgrundes abgelehnt wird und für dessen Abtretung keine gesetzliche Verpflichtung besteht, in der Bauklasse III bis auf drei Viertel, in der Bauklasse IV bis auf zwei Drittel und im Stadtkern (§ 75, Absatz 2) bis auf die Hälfte der nach Absatz 3 erforderlichen Hofbreite, jedoch nicht unter  $5\text{ m}$  herabgegangen werden. Hierbei darf der Gebäudeteil an der Verkehrsfläche in jenen Geschossen, wo Hauptfenster gegen den Hof gerichtet sind, keine größere Tiefe als  $12\text{ m}$  haben und müssen bei einer zweiräumigen Wohnung wenigstens die Hauptfenster des größeren Raumes und bei mehrräumigen Wohnungen die Mehrzahl der Hauptfenster den Bestimmungen dieser Bauordnung entsprechen. Eine dem Neubau unmittelbar vorausgegangene Grundteilung, die eine Verringerung der Tiefe des Bauplatzes herbeigeführt hat, schließt die Ermäßigung der Hofbreite aus.

(5) Für Verkaufsläden gelten die besonderen Bestimmungen des § 78.

(6) Wenn gegen einen Hof nur Nebenfenster gerichtet sind, so muß er eine solche Größe haben, daß die zu diesen Fenstern gehörigen Räume ihren Zwecken entsprechend erhellt und belüftet werden können. Nebenfenster müssen, wenn nichts anderes bestimmt ist, von einer gegenüberliegenden Wand oder Begrenzungsfläche in der Regel  $3\text{ m}$  entfernt sein.

(7) Für Küchen, deren Hauptfenster von einem Seitenabstand (Bauwid) § 76, Absatz 1, Punkt a) aus belichtet werden, kann von den Bestimmungen über den erforderlichen Lichteinfall (Absatz 2 dieses Paragraphen) dann abgegangen werden, wenn die Fensterfläche mindestens  $\frac{1}{6}$  der Bodenfläche beträgt und wenn die Wohnung mindestens eine Hauspersonalstube enthält.

(8) Vorzimmer und Gänge im Wohnungsverband sind als ausreichend belichtet und belüftet anzusehen,

wenn für eine mittelbare Belichtung und Lüftung vorgesorgt ist.

(9) Abortfenster müssen ins Freie oder in Luftschächte münden. Durch Verordnung der Landesregierung können andere Arten der Entlüftung von Aborten zugelassen werden.

(10) Bei Speisekammern und Badezimmern kann auch die mittelbare Belichtung unterbleiben, wenn für eine wirksame Entlüftung vorgesorgt ist.

(11) Luftschächte müssen mindestens 3 m<sup>2</sup> Grundfläche haben, wobei der Abstand zweier gegenüberliegender Schachtwände mindestens 1,5 m betragen muß (geringste Abmessung). Sind die Umschließungswände höher als 10 m, so sind 6 m<sup>2</sup> bei 2 m geringster Abmessung, sind sie höher als 20 m, so sind 10 m<sup>2</sup> bei 2,5 m geringster Abmessung erforderlich. Dienen Luftschächte nur zur Entlüftung von Aborten und Badezimmern oder nur zur Entlüftung von Speisekammern, so genügt, unabhängig von der Höhe der Umfassungswände, eine Grundfläche von 2 m<sup>2</sup> bei 1 m geringster Abmessung.

(12) Alle Höfe von weniger als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und alle Luftschächte müssen an ihrem unteren Ende mit einer Verkehrsfläche oder mit einer Hofanlage von mindestens 50 m<sup>2</sup> Fläche durch einen Luftzuführungsschlauch von wenigstens 0,3 m<sup>2</sup> Querschnitt in Verbindung gebracht werden. Diese Schläuche müssen glattwandig und zu reinigen sein.

(13) Alle Höfe und Luftschächte müssen von allgemeinen Bestandteilen des Hauses aus zugänglich und mit einem Wasserablauf versehen sein, der das Austreten von Kanalgasen verhindert. Die Sohle der Luftschächte ist überdies wasserdicht herzustellen.

#### § 84.

##### Ausnützbarkeit der Bauplätze.

(1) Für die Bauklassen I und II gelten bei offener, gekuppelter, Gruppen- und Zeilenbauweise folgende Bestimmungen: Das Ausmaß der bebauten Fläche darf nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen; dem Gemeinderat steht es aber zu, im Bebauungsplan dieses Maß noch weiter zu beschränken. Bei Mittelbauplätzen ist längs der rückwärtigen Grundgrenze in der Regel ein Streifen in der Breite der für die Bauklasse geltenden Gebäudehöhe unbebaut zu lassen. Ist jedoch die gegen diese Grundgrenze gerichtete Gebäudefront höher, so ist diese Fronthöhe für die Breite des unbebaut zu lassenden Streifens maßgebend. Die Bestimmung über die Freihaltung eines rückwärtigen Streifens gilt dann nicht, wenn vier Häuser an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen aneinandergelagert werden (Wierlinge).

(2) Bei geschlossener Bauweise darf in den Bauklassen I und II, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als 60 Prozent der Bauplatzfläche betragen.

(3) Würde die Einhaltung dieser Bestimmungen bei Bauplätzen von geringer Tiefe, bei Eckbaustellen

oder bei sonst ungünstig gestalteten Bauplätzen zu einer besonderen Härte führen, so kann mit Genehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses das Ausmaß der unbebaut zu lassenden Fläche ermäßigt werden, wenn der nach den Vorschriften dieser Bauordnung geforderte Lichteinfall gesichert ist. In den Fällen des Absatzes 1 hat aber die Breite des unbebaut zu lassenden Streifens mindestens 6 m zu betragen.

(4) Bei geschlossener Bauweise ergibt sich für die Bauklassen III, IV und V und für Eckbauplätze aller Bauklassen die zur Bebauung zulässige Fläche aus den Bestimmungen des § 83, sofern durch den Bebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist.

(5) Vorgärten und Seitenabstände sind gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Gepflasterte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen und Rampen sind nur in den unbedingt erforderlichen Ausmaßen zulässig. Wenn keine Verunzierung eintritt, kann der Bau von Lusthäuschen im Vorgarten zugelassen werden.

(6) Ausnahmsweise kann mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses bei offener, gekuppelter, Gruppen- und Zeilenbauweise der Bau von Lusthäuschen, kleinen Glashäusern und Garagen für den Eigenbedarf, Regelmahnen u. dgl. von 20 m Tiefe ab, gerechnet von der vorderen Bauflucht des Vordergebäudes, auch im Seitenabstand und in dem an der rückwärtigen Grenze unbebaut zu lassenden Streifen (Absatz 1) dann bewilligt werden, wenn hiedurch das Straßenbild nicht verunziert wird und sonst kein Nachteil entsteht. Dasselbe gilt für die Errichtung von Nebengebäuden (§ 81, Absatz 2) auf den infolge der Festsetzung einer inneren Baufluchtlinie unbebaut zu lassenden Flächen bei allen Bauweisen.

(7) Für Baulichkeiten, deren Zweckbestimmung eine größere Ausnützung erfordert, wie für Hallenbauten, Theater, Kinos u. dgl., sind Ausnahmen zulässig; der Bescheid bedarf jedoch der Bestätigung durch den zuständigen Gemeinderatsausschuß.

#### § 85.

##### Bauteile vor den Baufluchtlinien.

(1) Über die Baufluchtlinien kann mit folgenden Bauteilen vorgetreten werden:

- a) gegen den Vorgarten mit Erkern, Balkonen, Schuttdächern, Torvorbauten, Veranden, Freitreppen, Terrassen u. dgl. auf die halbe Vorgartentiefe, jedoch höchstens bis 3 m Vorsprung und insgesamt auf ein Drittel der Gebäudelänge; mit gedeckten, seitlich offenen oder verglasten Eingängen bis zur Baulinie; mit Garagen für den Eigenbedarf bis zur Baulinie, wenn der Höhenunterschied zwischen Verkehrs- und Vorgartenfläche den Einbau ohne Beeinträchtigung des Straßenbildes und der gärtnerischen Ausgestaltung des Vorgartens ermöglicht;
- b) gegen den Seitenabstand mit Schuttdächern über Eingängen, seitlich offenen oder ver-

glasten Türvorbauten mit oder ohne Stiegen auf die halbe Breite des Seitenabstandes, jedoch höchstens bis 2 m Vorsprung;

- c) gegen den Hof oder Garten mit Erfern, Balkonen, Schuttbächern, Torvorbauten, Veranden, Freitreppen, Terrassen, Stiegenhäusern, Abortausbauten u. dgl., jedoch höchstens bis zu 3 m Vorsprung und insgesamt auf zwei Drittel der Gebäudelänge und in einem Mindestabstand von 3 m von der Nachbargrenze.

(2) Sofern im Bebauungsplan die spätere Einbeziehung von Vorgärten in die Verkehrsfläche zu deren Verbreiterung vorgesehen ist, sind nur jene Vorbauten gegen den Vorgarten zulässig, die sonst vor der Baulinie ausgeführt werden dürfen.

### § 86.

#### Bauteile vor der Baulinie.

(1) Über die Baulinie kann ohne besondere Bewilligung vortreten werden mit:

- Keller- und Grundmauern bis 20 cm;
- Gebäudesockeln bis 20 cm und bis zu einer Höhe von 2 m;
- Vorlegestufen innerhalb des Sockelvorsprungs;
- Zierverputz und sonstigen Ziergliedern bis 15 cm;
- Hauptgesimfen und Dachvorsprünge bis 1 m;
- den zum Hause gehörigen Zu- und Ableitungen (Kanälen, Gas-, Wasser- und Kabelleitungen u. dgl.) nach Maßgabe des tatsächlichen Bedarfes.

(2) Weiters können folgende Vorbauten über die Baulinie mit Zustimmung der Gemeinde unter den von ihr festgesetzten Bedingungen bewilligt werden:

- Verbreiterung von Grundmauern über das im Absatz 1, Punkt a, festgesetzte Maß, ferner Stützmauern und Pfeiler;
- Eisenen, Mälaten, Torumrahmungen, einzelne Säulen oder Pfeiler, Stufenanlagen, Zierglieder, Hauptgesimfe, Dachvorsprünge u. dgl. über das im Absatz 1 festgesetzte Ausmaß;
- Erfer und Balkone mit einem von der Behörde jeweils nach den örtlichen Verhältnissen festzusetzenden Vorsprung, wobei diese Vorbauten in der Regel 3 m von der Nachbargrenze entfernt sein müssen, wenn nicht der Nachbar einem geringeren Abstand zustimmt;
- Luftschächte, Lichteinfallöffnungen, Kellereinwurföffnungen, Putzschächte u. dgl.;
- Wetterdächer, Windfänge, Geschäftsportale, Schaukasten u. dgl.;
- Werbezeichen, soweit sie nicht schon als bauliche Anlagen genehmigungspflichtig sind, auch dann, wenn wegen der Eigenart des Gebäudes oder des örtlichen Stadtbildes die Hintanhaltung von Verunstaltungen geboten ist.

(3) Die im Absatz 2 unter d, e und f genannten Vorbauten sind in der Regel nur gegen jederzeitigen Widerruf gestattet; die übrigen Vorbauten

werden auf die Dauer des Bestandes der Baulichkeiten zugelassen. Der in Anspruch genommene Grund ist jedoch bei Abtragung der Vorbauten oder der Baulichkeiten selbst ohne Entschädigung wieder zur Verkehrsfläche abzutreten.

(4) Alle den Verkehr gefährdenden Vorsprünge, wie Gitter, Zieraten u. dgl., sind verboten. Fenster- und Türverschlüsse dürfen nur dann nach außen ausgehend angebracht werden, wenn sie mit allen Teilen mindestens 2,50 m über der Verkehrsfläche liegen.

### § 87.

#### Äußere Gestaltung der Baulichkeiten.

(1) Das Äußere der baulichen Anlagen muß nach Bauform, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, daß es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind zu vermeiden.

(2) Die Bewilligung zur Ausführung baulicher Anlagen und Änderungen kann versagt werden, wenn durch sie das gegebene oder das mit dem Aufbauplan beabsichtigte örtliche Stadt- oder Landschaftsbild gröblich gestört oder verunstaltet würde.

(3) Weiters ist die Bewilligung zu versagen zur Ausführung baulicher Änderungen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung und zur Ausführung von baulichen Anlagen und baulichen Änderungen in der Umgebung solcher Bauwerke, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung durch die Bauausführung beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

(4) Sofern die Bemalung von Baulichkeiten oder die Anbringung von Aufschriften und Abbildungen an solchen im Ortsbild wirksam wird, ist hierfür die behördliche Bewilligung erforderlich. Wenn solche Herstellungen an vorspringenden Feuermauern erfolgen, so ist die Zustimmung der Gemeinde notwendig, soweit diese Feuermauern an Verkehrsflächen grenzen.

(5) Geschäfts- und Firmenschilder sowie Werbezeichen müssen so beschaffen sein, daß das Stadtbild nicht verunstaltet, der Verkehr nicht behindert, die Sicherheit nicht gefährdet wird und keine unzulässige Belästigung der Bewohner des eigenen Hauses oder der benachbarten Häuser eintritt. Die näheren Bestimmungen erläßt die Landesregierung.

### § 88.

#### Einfriedungen.

(1) Bebaute Grundstücke sind abzufrieden, soweit sie an der Baulinie oder Grenzfluchtlinie nicht mit Baulichkeiten besetzt sind oder die Baubewilligung nichts anderes vorsieht.

(2) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen in der Regel den freien Durchblick nicht hindern. Die Zulassung von

Einfriedungen ohne Unterbau und von lebenden Zäunen sowie Mauereinfriedungen mit Einzeldurchblicken unterliegen der fallweisen Genehmigung.

(3) Sonstige seitliche und rückwärtige Grundgrenzen können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes vorgeschrieben ist, durch volle Wände abgeschlossen werden, die in der Regel den Boden des höheren Grundstückes um nicht mehr als 2,50 m überragen dürfen.

(4) Bebaute Grundstücke sind auch an den übrigen Liegenschaftsgrenzen, soweit sie an ihnen nicht bebaut sind, durch Einfriedungen abzuschließen; von der Herstellung der Einfriedung kann insoweit abgesehen werden, als dieser Abschluß durch Baulichkeiten oder Einfriedungen auf Nachbargründen vorhanden ist oder eine Hofgemeinschaft besteht.

(5) Wenn gesundheits- oder sicherheitspolizeiliche Rücksichten es erfordern oder zur Vermeidung der Verunstaltung des örtlichen Stadtbildes es notwendig ist, kann auch der Eigentümer eines unbebauten Grundes verpflichtet werden, sein Grundstück gegen bereits eröffnete Verkehrsflächen in zweckdienlicher, die sachgemäße Benützung des Grundes nicht erschwerender Weise einzufrieden.

(6) Bei nicht fundierten Einfriedungen gegen Verkehrsflächen, öffentliche Erholungsflächen, Friedhöfe und öffentliche Bauplätze kann die Behörde die Ausführung der Einfriedung in einer solchen Art verlangen, wie es das örtliche Stadtbild erfordert, weiters auch die Einhaltung der Baulinie oder Fluchtlinie dann, wenn die Verpflichtung zur Abtrennung besteht oder gleichzeitig eine Enteignung nach § 39 oder § 41 beabsichtigt ist. Wird aber die Enteignung nicht innerhalb dreier Monate nach Erstattung der Anzeige eingeleitet, so steht dem Eigentümer das Recht zu, die Einfriedung an der Eigentumsgrenze herzustellen.

## IX. Abschnitt.

Vorschriften, die vornehmlich dem Schutz der Gesundheit dienen.

### § 89.

#### Lichte Höhe und Lage der Aufenthaltsräume.

(1) Als Aufenthaltsräume gelten Wohn- und Arbeitsräume, Küchen und Hauspersonalstuben.

(2) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen bei wagrechten Decken muß mindestens 2,80 m betragen; wird diese Höhe nicht an allen Stellen des Raumes erreicht, so ist sie nach dem verglichenen Maße zu rechnen, so daß der Luftraum mindestens dasselbe Ausmaß hat, das sich bei wagrechten Decken mit einer Höhe von 2,80 m ergibt (verglichene lichte Höhe).

(3) Aufenthaltsräume im Dachgeschoß müssen mindestens über der halben Fußbodenfläche eine lichte Höhe von wenigstens 2,40 m und an der niedersten Stelle eine solche von wenigstens 1,50 m Höhe haben. Die Decken und Wände müssen gegen den übrigen Dachbodenraum denselben Wärmeschutz gewährleisten, der im § 99 vorgeschrieben ist.

(4) Im Dachgeschoß dürfen Wohnräume, wenn diese Bauordnung nichts anderes bestimmt, nicht untergebracht werden. Andere Räume, wie Waschküchen, Koll- und Bügellammern und Kellers, können, wenn sie zusammen nicht mehr als die Hälfte der bebauten Fläche einnehmen, ins Dachgeschoß eingebaut werden. Als Aufbauten über die zulässige Gebäudehöhe sind sie nur unter den im § 80, Absatz 1, erwähnten Voraussetzungen, sonst nur bei entsprechender Staffelung zulässig. In den nach § 80, Absatz 4, zulässigen Aufbauten ist auch die Unterbringung anderer Aufenthaltsräume gestattet. Derartige Räume müssen vom übrigen Dachbodenraum in senkrechter und wagrechter Richtung in feuerhemmender Bauart abgeschlossen werden und eine feuerhemmende Verbindung mit dem Stiegenhaus erhalten.

(5) Die verglichene lichte Höhe der Arbeitsräume in Industriegebäuden muß mindestens 3 m betragen, wenn nicht die Art des Betriebes eine geringere Höhe erfordert.

(6) Der Fußboden von Wohnräumen und Hauspersonalstuben darf an keiner Stelle weniger als 15 cm über, jener der übrigen Aufenthaltsräume an keiner Stelle tiefer als 50 cm unter der angrenzenden Verkehrs- oder Hoffläche liegen. Wenn besondere sanitäre Vorkehrungen getroffen werden, kann das Maß von 50 cm bis zu 1 m vergrößert werden. Der Fußboden aller Aufenthaltsräume muß jedoch mindestens 50 cm über dem höchsten örtlichen Grundwasserstand angeordnet sein.

(7) Aufenthaltsräume im untersten Geschoß müssen unterkellert oder sonst vom Erdreich isoliert sein. Hieron ist abgesehen, wenn die Zweckbestimmung es erfordert.

(8) Die Unterbringung von Kessel- und Maschinenräumen u. dgl. in tiefer gelegenen Räumen ist gestattet, wenn aus technischen Gründen eine solche Anordnung notwendig ist, eine geeignete Isolierung gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit, eine entsprechende Sicherung gegen Überflutung durch Grundwasser und eine wirksame Lüftung vorhanden sind.

### § 90.

#### Wohnungen und deren Zugehör.

(1) Jede Wohnung muß einschließlich der Nebenräume mindestens 35 m<sup>2</sup> Grundfläche einnehmen, aus mindestens zwei Aufenthaltsräumen bestehen, von denen einer eine Kochgelegenheit besitzen muß, und einen eigenen Abort im Wohnungsverband enthalten. Jeder solchen Wohnung ist ein eigener Raum zur Lagerung von Brennstoffen zuzuweisen.

(2) Nur aus einem Wohnraum für Einzelpersonen bestehende Wohnungen (Ledigenräume) können zugelassen werden, wenn das Ausmaß der Grundfläche mindestens 18 m<sup>2</sup> beträgt.

(3) Ledigenheime, Gasthöfe u. dgl. werden von diesen Bestimmungen nicht berührt.

(4) In Mietshäusern muß für je höchstens 12 Wohnungen ein Waschkessel in der Waschküche hergestellt werden. Auch ist für ausreichende Trockenräume vorzusehen. Bei maschinellen Wäscherei-



einrichtungen und künstlicher Trocknung sind entsprechende Erleichterungen zu gewähren. In Mietshäusern, in denen keine maschinelle Wäscherei und keine künstliche Trocknungsanlage vorgesehen ist und die mehr als drei Geschosse enthalten, sind Waschküchen und Trockenräume im Dachboden unterzubringen.

(5) In jedem Miethaus muß für die Hausaufsicht und die Reinigung der nicht ausschließlich zu einem Mietgegenstand gehörigen Räume und der Höfe vorgesorgt sein.

### § 91.

#### Wasserversorgung.

(1) Bei jedem Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muß eine hinreichende Versorgung mit Gebrauchswasser gesichert sein. Wo ein Rohrstrang einer Trinkwasserleitung nicht mehr als 30 m von der Bauplatzgrenze entfernt liegt, ist eine Zuleitung in das Haus herzustellen und für einen Wasserauslauf in jeder Wohnung sowie außerdem für einen allgemein zugänglichen Auslauf im Erdgeschoß vorzusehen.

(2) In allen anderen Fällen darf der Wasserbezugsort höchstens 25 m vom Gebäude entfernt liegen; er muß gesundes Trinkwasser liefern, leicht zugänglich sein und bei Bränden die Herbeischaffung von Löschwasser ermöglichen.

(3) Von Senk- und Sickergruben, Düngerstätten, Jauchengruben sowie von Kanälen und offenen Gerinnen müssen Brunnen entsprechend weit, mindestens aber 8 m entfernt sein; wenn es besondere Verhältnisse, namentlich ungünstige Bodenbeschaffenheit, erfordern, kann die Behörde einen diesen Verhältnissen entsprechenden größeren Abstand oder andere zweckmäßige Vorkehrungen verlangen. Von Nachbargrenzen ist ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

(4) Brunnenerschächte sind auszumauern. Das Mauerwerk muß mindestens bis 3 m Tiefe unter dem Gelände in Zement hergestellt werden und mindestens 30 cm über die Erdoberfläche reichen. Die lichte Weite muß wenigstens 1 m betragen. Sie müssen zum Schutze gegen Verunreinigungen wasserdicht und, wenn sie gegen Betreten nicht geschützt sind, auch tragfähig abgedeckt sein.

(5) Sobald ein Rohrstrang der Wasserleitung vor einem bestehenden Gebäude gelegt worden ist, besteht die Verpflichtung zur Einleitung nach den Bestimmungen des Absatzes 1, wenn die Baubewilligung unter der Wirksamkeit dieses Gesetzes erteilt worden ist. In allen anderen Fällen besteht nur die Verpflichtung zur Zuleitung in das Haus und Herstellung je eines Wasserauslaufes in jedem Hauptgeschoß.

### § 92.

#### Aborte und Piskorte.

(1) Aborte und Piskorte sind von Aufenthaltsräumen in der Regel durch Vorräume zu trennen; sie müssen gegen Einblick von außen abgeschlossen sein.

(2) Aborte müssen eine Grundfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 0,80 m

erhalten. Die Fenster müssen mindestens ein Fünftel der Fußbodenfläche messen und ganz zu öffnen sein. Bekleidungen der Abortschalen sind unzulässig.

(3) Aborte und Piskorte müssen einen wasserdichten Fußboden auf holzfreier Decke und dort, wo eine Kanalisierung vorhanden ist, Wasserspülung und Wasserverschluß oder einen sonstigen geeigneten Geruchsverschluß erhalten.

(4) Der Einbau von Kübeln und Streuaborten, Ölverschläffen und anderen Einrichtungen als Ersatz für Wasserspülung bedarf fallweise einer behördlichen Genehmigung.

### § 93.

#### Sammlung und Ableitung der Abfallstoffe und der Niederschlagswässer.

(1) Die Ableitung aller Abfallstoffe, Schmutz- und Niederschlagswässer von den anliegenden Grundstücken auf die Verkehrsfläche ist verboten.

(2) Von Baulichkeiten auf Grundstücken, die von einem Straßenunratskanal nicht mehr als 30 m entfernt sind, müssen die Niederschlags- und Schmutzwässer sowie die Fäkalien unterhalb der Verkehrsfläche in den Kanal geleitet werden. Ausnahmen kann die Behörde für solche Bauten zulassen, deren Bestanddauer voraussichtlich die Zeit von sechs Monaten nicht überschreiten wird. In Senkgruben dürfen keine Niederschlagswässer eingeleitet werden.

(3) Bei nachträglicher Herstellung des Straßenunratskanals haben die Eigentümer bebauter Grundstücke über Aufforderung die Einmündung zu bewerkstelligen und die bisherigen Anlagen zu beseitigen. Ausnahmen kann der zuständige Gemeinderatsausschuß von Fall zu Fall bewilligen.

(4) Abwässer aus gewerblichen Betrieben müssen vor Ableitung in den Straßenunratskanal säuren- und alkaliefrei und entsprechend abgekühlt sein; auch dürfen sie keine entzündlichen oder sonst gefährlichen oder schädlichen Bestandteile enthalten.

(5) Für die Hauskanalisation sind nur in frostfreier Tiefe verlegte wasserdichte Rohrleitungen zulässig. Scharfe Richtungs- oder Gefällsänderungen sind zu vermeiden.

(6) In Überschwemmungsgebieten kann die Behörde Abflüsse zur Verhinderung des Rückstaues fordern.

(7) Nächst dem unteren Ende jedes Abfallrohres, bei Richtungsänderungen und sonst in angemessenen Abständen sind Putzschächte mit tragfähigen Deckeln anzubringen.

(8) Rohrkanäle dürfen nur aus den von der Behörde als zulässig erkannten Stoffen hergestellt werden.

(9) Abfallrohre von Aborten dürfen nicht weniger als 130 mm, bei Wasserspülung 100 mm Lichtweite erhalten und müssen ohne Verringerung ihrer Lichtweite bis über das Dach als Dunstschlänche fortgesetzt werden. Ihre Herstellung aus Holz ist verboten.

(10) Hauskehricht, Asche, Trockenabfälle u. dgl. dürfen nicht durch die Aborte entfernt werden, sondern sind in Gefäßen zu sammeln. Wo ein

eigenes System für die Kehrichtabfuhr eingeführt ist, kann der Gemeinderat verordnen, daß nur bestimmte Gefäße für die Sammlung verwendet werden, daß die Hauseigentümer die Aufstellung und Anbringung der erforderlichen Einrichtungen in und an den Baulichkeiten zu dulden haben, und festsetzen, ob und in welcher Höhe Gebühren für die Hauskehrichtabfuhr einzuhoben sind.

(11) Senkgruben dürfen nicht unterhalb von Aufenthaltsräumen angelegt werden und müssen jedenfalls außerhalb von Wohngebäuden liegen. Von Brunnen müssen sie mindestens 8 m entfernt sein. Die Sohle und die Wände sind wasserdicht herzustellen und zu erhalten. Nach oben sind Senkgruben tragfähig und dicht abzudecken und mit einer dicht verschließbaren Einsteigöffnung zu versehen.

(12) Für Gruben zur Aufbewahrung von Mist, Dünger, Jauche und anderen übelriechenden Stoffen gelten dieselben Vorschriften wie für Senkgruben. Doch kann in ländlichen Gebieten die Abdeckung entfallen, wenn die Gruben von Gebäuden und Verkehrsflächen mindestens 5 m entfernt sind.

(13) Wenn es besondere Verhältnisse, namentlich ungünstige Bodenbeschaffenheit, erfordern, kann die Behörde für die in den Absätzen 11 und 12 genannten Gruben einen diesen Verhältnissen entsprechenden größeren Abstand oder andere zweckmäßige Vorkehrungen verlangen.

(14) Die Behörde kann andere Arten der Aufbewahrung von Abfallstoffen anordnen oder zulassen.

#### § 94.

##### Abwaschbare Fußböden und Wände.

In Räumen, in denen eine leichte Reinigungsmöglichkeit aus gesundheitlichen Gründen für notwendig befunden wird, sind die Wände auf eine entsprechende Höhe über dem Fußboden und dieser selbst wasserdicht und abwaschbar herzustellen. Vorstehende Ecken oder Winkel sind auszurunden.

#### § 95.

##### Stallungen.

(1) In Wohngebieten ist die Errichtung von Stallungen für Kühe und Schweine verboten; in gemischten Baugebieten kann die Bewilligung zur Errichtung von Stallungen zur Haltung von Kühen und Schweinen versagt werden, wenn hiedurch ein gesundheitlicher Nachteil für Wohnungen auf dem eigenen Grundstück oder auf Nachbargründen einträte.

(2) Desgleichen ist auch sonst die Errichtung von Stallungen in Wohngebäuden verboten. Ihre Unterbringung ist aber in besonderen Baulichkeiten zulässig, wenn keine Beeinträchtigung der gesundheitlichen Verhältnisse eintritt.

(3) Stallungen müssen licht und luftig sein, dürfen aber gegen die Verkehrsfläche nur solche Fenster erhalten, deren Verschluss ein luftdichter und bleibender ist; sie sind mit einem undurchlässigen Boden auszugestalten, müssen feuerbeständige Umfassungswände

und eine mindestens feuerhemmende Dacheindeckung erhalten. Die Decken über Stallungen sind in der Regel feuerbeständig herzustellen; Ausnahmen können in nicht überbauten Stallungen zugelassen werden. Die gegen die Stallräume gerichteten Wandflächen sind bis zu einer entsprechenden Höhe über dem Fußboden wasserdicht und abwaschbar einzurichten.

(4) Für die Ableitung der Jauche in undurchlässigen und unterirdisch geführten Rinnen und eben solchen Abflußröhren in den Kanal oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, in eine besondere Jauchengrube ist vorzusorgen. In ländlichen Gebieten besteht die Verpflichtung zur Ableitung der Jauche in den Kanal nicht. Der Hof in der Umgebung des Stalles und der Düngergrube muß mit einem guten, fugendichten Pflaster versehen sein.

(5) Im Stallgebäude ist die Unterbringung einzelner Aufenthaltsräume für Stallbedienstete zulässig, doch müssen diese Räume einen unmittelbaren Fluchtweg ins Freie erhalten und den sonstigen für Aufenthaltsräume geltenden Vorschriften entsprechen.

(6) Unterirdische Stallungen sind nur dann zulässig, wenn der höchste Punkt der Decke mindestens 60 cm über das anstoßende Erdreich emporragt, der Fußboden nicht tiefer als 2,50 m unter dem Erdreich liegt und daselbst keine Aufenthaltsräume für die Stallwache untergebracht sind.

(7) Für Kleintierstallungen, bei Haltung einzelner Tiere und in besonderen Fällen, namentlich in ländlichen Gebieten, können allgemein durch Verordnung der Landesregierung oder von Fall zu Fall durch den zuständigen Gemeinderatsausschuß Erleichterungen in Bezug auf die Ausführung der Umfassungswände, des Fußbodens, der Dacheindeckung, der Decken, der inneren Wandflächen, deren Lage zu den Wohngebäuden, der Pflasterung und des Jauchenablaufes zugestanden werden.

#### § 96.

##### Gasleitungen, elektrische Leitungen, Blitzableiter.

(1) Für die Herstellung von Gas- oder elektrischen Leitungen gelten die besonderen gesetzlichen Vorschriften.

(2) Sind bei Legung solcher Leitungen und der Wasserleitung Stemmarbeiten im tragenden Mauerwerk und in Decken erforderlich, die die Festigkeit und Wirksamkeit dieser Bauteile beeinträchtigen und Rauchfangmauerwerk schwächen, so sind diese Arbeiten unter Aufsicht eines Bauachverständigen durchzuführen.

(3) Gasmesser sind in leicht zugänglichen, luftbaren Räumen aufzustellen, die nicht als Schlafräume dienen dürfen.

(4) Bei Gebäuden, die nach ihrer Lage oder baulichen Beschaffenheit Blitzschlägen besonders ausgesetzt sind, zur größeren Ansammlung von Menschen, zur Aufbewahrung größerer Mengen explosiver, leicht entzündlicher oder schwer löslicher Stoffe dienen, sind Blitzableiter vorzuschreiben. Die Behörde kann

den Nachweis der Wirksamkeit und die entsprechende Abänderung und die Überprüfung der Anlage in von ihr festzusetzenden Zeitabschnitten fordern.

(5) Der Landesregierung bleibt es vorbehalten, im Verordnungswege Bestimmungen über die Anlage von Blyableitern zu erlassen.

## X. Abschnitt.

Vorschriften, die hauptsächlich die Konstruktion betreffen.

### § 97.

#### Allgemeine Vorschriften.

(1) Bauliche Anlagen sind in allen Teilen nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften aus solchen Baustoffen herzustellen, die den geltenden Vorschriften entsprechen.

(2) Durch Verordnung der Landesregierung sind zu regeln: die Vorschriften über die Baustoffe und deren zulässige Inanspruchnahme, über Mauerstärken, über Wärmeschutz, über die zulässige Belastung des Baugrundes und die den Berechnungen zugrunde zu legenden Eigengewichte und Belastungen der Baukonstruktionen sowie über die Anforderungen an feuerbeständige und feuerhemmende Baustoffe und über besondere Konstruktionen.

(3) Die Wahl der Baustoffe bleibt innerhalb der gesetzlichen Vorschriften dem Bauherrn freigestellt. Doch ist die Verwendung gebrauchter Ziegel für Umfassungswände von Aufenthaltsräumen und die Wiederverwendung gebrauchter Kanalziegel und alten, nicht entfeimten Bauhutes überhaupt verboten.

(4) Auf Verlangen hat der Bauwerber den Nachweis zu erbringen, daß die von ihm verwendeten oder zu verwendenden gebräuchlichen Baustoffe die Eigenschaften tatsächlich besitzen, die in den Vorschriften der Behörde vorausgesetzt sind.

(5) Bei Anwendung neuer oder bei neuartiger Anwendung bekannter Baustoffe steht der Behörde das Überprüfungsrecht zu.

(6) Die Behörde ist berechtigt, die Tragfähigkeit der ausgeführten Konstruktionen nach den von ihr festgesetzten Regeln einer Probebelastung auf Kosten des Bauwerbers zu unterziehen.

(7) Gesimse und andere in konstruktiver Verbindung mit dem Gebäude stehende Vor- und Aufbauten an der Außenseite, wie Erker, Balkone, Zierglieder u. dgl., müssen aus feuer- und wetterbeständigen Baustoffen hergestellt und mit dem Gebäude in dauerhafter Art verbunden sein. Bei Gebäuden mit Vorgärten ist die Herstellung von Balkonen, Dachvorsprüngen und Ziergliedern in Holz zulässig.

(8) Gesimse müssen auch ohne Berücksichtigung der Belastung durch den Dachstuhl oder Deckenkonstruktionen die erforderliche Standfestigkeit besitzen.

(9) Die Verwendung von Holzziegeln zur Herstellung von Rauchfängen, Brand- und Feuermauern ist verboten.

### § 98.

#### Grundierung und Isolierung.

Die tragenden Bestandteile aller Bauten sind auf tragfähigem, natürlichem oder künstlich befestigtem Grunde derart zu fundieren, daß der Untergrund in allen Teilen des Grundmauerwerkes hinlänglich gleichmäßig und nur in zulässigem Maße in Anspruch genommen wird und der Frost in der Tiefe der Grundmauersohle keinen nachteiligen Einfluß ausüben kann. Das Grund- und Kellermauerwerk ist von der Isolierschicht abwärts mit Portlandzementmörtel herzustellen; das Kellermauerwerk ist gegen das Aufsteigen und seitliche Eindringen der Bodenfeuchtigkeit zu isolieren. Bei Fundierung von bleibenden Bauten ist die Verwendung von Holz (Piloten und Rosten) verboten.

### § 99.

#### Außenmauern.

(1) Die Außenmauern der Gebäude müssen standfest und tragfähig sein und dem Einfluß der Witterung genügend widerstehen. Bei Aufenthaltsräumen soll ihr Widerstand gegen Witterungseinflüsse mindestens gleich dem einer 38 cm starken gemauerten Ziegelwand sein.

(2) Alle Außenmauern müssen, wenn nichts anderes bestimmt ist, feuerbeständig hergestellt werden.

### § 100.

#### Scheidewände.

(1) Soweit Scheidewände verschiedene Wohnungen voneinander oder Wohnungen von Betrieben trennen, haben sie aus mindestens 12 cm starken Ziegelmauern oder aus solchen feuerbeständigen Wänden zu bestehen, die diesen Ziegelmauern in jeder Hinsicht, auch an Schalldichtigkeit, gleichkommen. Dasselbe gilt für Scheidewände zwischen zwei Betrieben.

(2) In Wohnungen und Betrieben sind leichtere Scheidewände von der Behörde zuzulassen; erforderlichenfalls kann der Nachweis über genügende Festigkeit, Stand- und Feuerfestigkeit (feuerhemmende Bauweise) verlangt werden.

(3) Unbelastete Stiegen- und Gangmauern müssen an Festigkeit, Stand- und Feuerfestigkeit und an Wärmeschutz mindestens einer 12 cm starken Ziegelmauer gleichkommen.

### § 101.

#### Feuer- und Brandmauern.

(1) Wird ein Gebäude an Nachbargrenzen angebaut, so muß es an diesen in allen Geschossen Feuermauern erhalten, die, soweit sie Aufenthaltsräume abschließen, mindestens die Feuerbeständigkeit von 25 cm starken Ziegelmauern haben. Schließen Feuermauern Aufenthaltsräume dauernd nach außen ab, so muß der Wärmeschutz einer 38 cm starken Ziegelmauer gesichert sein.

(2) Freistehende Feuermauern und ebensolche Feuermauerteile sind, auch wenn sie nur vorübergehend ungedeckt bleiben, von außen zu verputzen. Die Behörde kann, wenn es die Rücksicht auf das örtliche Stadtbild erfordert, eine entsprechende Ausgestaltung sichtbarer Feuermauerteile verlangen.

(3) Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern gegen Widerruf ist zu gestatten und so lange zulässig, als der Eigentümer der Nachbargrundstück zustimmt und keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen.

(4) Holzkonstruktionen aneinandergebauter Nachbargebäude müssen durch Mauerwerkskörper getrennt sein, die mindestens die Feuerbeständigkeit einer 25 cm starken Ziegelmauer besitzen.

(5) Räume, wo feuergefährliche Stoffe erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden, sind von anderen Räumen durch Brandmauern, die die Feuerbeständigkeit einer 25 cm starken Ziegelmauer besitzen, zu trennen und in Abständen von 20 m durch ebensolche Brandmauern zu teilen. Sonstige Werkstätten, Geschäfts- und Lagerräume, Dachböden und Stallungen sind durch ebensolche Brandmauern in Abständen von 30 m zu teilen.

(6) Feuer- und Brandmauern sind in der Regel 15 cm über die Dachfläche zu führen; von Fall zu Fall kann aus städtebaulichen Rücksichten von dieser Vorschrift abgegangen werden, wenn die Brandmauer bis unter die Dachdeckung geführt und bis 20 cm darunter beiderseits verputzt wird; der auf der Brandmauer liegende Teil der Dachdeckung ist in Mörtel zu verlegen.

(7) Der Dachboden ist von Aufenthaltsräumen und ihren Zugängen durch Brandmauern zu trennen, die mindestens die Feuerbeständigkeit von 12 cm starken Ziegelmauern besitzen.

(8) Alle Holzbestandteile sind durch die ganze Stärke der Brandmauern zu trennen und dürfen quer durch die Brandmauer nur dann durchgeführt werden, wenn sie auf eine Länge von 30 cm beiderseits der Brandmauer durch eine feuerbeständige Ummantelung geschützt sind. Die Durchführung von Transmissionen, Transportschnecken und ähnlichen Konstruktionen ist nur ausnahmsweise bei entsprechender Sicherung gestattet. Türöffnungen in Brandmauern sind mit feuerbeständigen, selbstzufallenden und unversperrbaren Türen in feuerbeständigen Rahmen (Gewänden) abzuschließen.

(9) Bei Nebengebäuden (§ 81, Absatz 2) und bei Bauten vorübergehenden Bestandes kann die Behörde von der Anordnung einer Feuermauer absehen, wenn der Nachbar keine Einwendung erhebt.

#### § 102.

### **Ziegel-, Block- und Holzwände als Außenwände.**

A. Mit feuerbeständigen Baustoffen ausgefachte oder mit solchen Baustoffen verkleidete Ziegelwände.

(1) Zum Abschluß eines Gebäudes nach außen können solche Wände ausgeführt werden:

- a) bei Bauten vorübergehenden Bestandes im ganzen Stadtgebiet;
- b) bei allen Arten von Gebäuden auf Grünland;
- c) bei allen Gebäuden mit nicht mehr als zwei Hauptgeschossen im ganzen Stadtgebiet;
- d) bei Gebäuden in Bauklasse II, wenn sie in offener Bauweise ausgeführt werden;
- e) im obersten Geschoss aller Gebäude mit nicht mehr als drei Hauptgeschossen;
- f) bei Industriegebäuden und bei Bauten auf Lagerplätzen und Ländeflächen.

### **B. Blockwände.**

(2) Die Herstellung der Außenwände eines Gebäudes als Blockwände ist zulässig:

- a) bei Bauten vorübergehenden Bestandes im ganzen Stadtgebiet;
- b) bei freistehenden Gebäuden mit nicht mehr als zwei Hauptgeschossen im ganzen Stadtgebiet;
- c) bei allen Arten von Gebäuden auf Grünland und in offener Bauweise, wenn nicht mehr als zwei Hauptgeschosse errichtet werden, bei Gebäuden mit drei Hauptgeschossen im obersten Geschoss;
- d) bei Industriegebäuden und bei Bauten auf Lagerplätzen und Ländeflächen.

### **C. Holzwände.**

(3) Holzwände sind als Außenwände zulässig:

- a) bei Bauten vorübergehenden Bestandes im ganzen Stadtgebiet;
- b) bei ebenerdigen Bauten, wie Gerätekammern, Gartenhäuschen, Gartensälen, Glasveranden, Schuppen, Trockenräumen, Lagerräumen für schwer brennbare Gegenstände u. dgl.;
- c) bei ebenerdigen Wohngebäuden und im obersten Geschoss aller Gebäude mit nicht mehr als zwei Hauptgeschossen auf Grünland und in der offenen Bauweise.

(4) Kleinere hölzerne Vorbauten, wie Windfänge, Unterfahrten, Veranden u. dgl., können zugelassen werden.

### **D. Gemeinsame Bestimmungen.**

(5) Solche Wände dürfen, ausgenommen den Fall des § 101, Absatz 9, nicht an Stelle von Feuermauern ausgeführt werden.

(6) Die Bewilligung zur Errichtung von Baulichkeiten mit solchen Außenwänden kann versagt werden, wenn mit Rücksicht auf die örtliche Lage oder die Art der Verwendung eine feuerbeständige Bauausführung gefordert werden muß.

(7) In unmittelbarer Nähe von Feuerungen und Kaminen ist massives Mauerwerk herzustellen.

(8) Sind solche Bauten nicht bloß vorübergehenden Bestandes, so sind die Schwellen mindestens 15 cm über der Erdoberfläche anzuordnen und gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit zu sichern.

(9) Soweit solche Wände als Außenwände dienen und die Gebäude oder Gebäudeteile nicht nur in der Zeit vom 15. April bis 15. Oktober als Aufenthaltsräume benützt werden, müssen die Vorschriften über die Widerstandsfähigkeit gegen Witterungseinflüsse und über den Wärmeschutz (§ 99) erfüllt werden.

### § 103.

#### Decken und Fußböden.

(1) Bei hölzernen Decken sind die Fußböden von der Decke durch eine 7 cm starke Beschüttung zu trennen. Bei Anwendung von versenkten Sturzböden muß die Beschüttung die Tramoberkante noch um 3 cm überragen. Die Untersichten hölzerner Decken sind feuerhemmend auszugestalten. Ausgenommen sind Decken, die Bestandteile ein und derselben Wohnung trennen, ferner, soweit es sich nicht um Aufenthaltsräume handelt, in Bauten auf Grünland und solchen vorübergehenden Bestandes.

(2) Die Decke des obersten Geschosses muß so stark hergestellt werden, daß sie bei Bränden dem auffallenden Dachgehölze und Mauerwerk genügenden Widerstand leisten kann; außerdem muß ihr Wärmeschutz gegen den Dachbodenraum oder gegen das Dach den im § 99 gestellten Anforderungen entsprechen. Das letztere gilt auch für Decken über Durchfahrten unter Aufenthaltsräumen.

(3) Die Verwendung von Holzdecken ist unzulässig:

- a) über Kellerräumen;
  - b) unter Badezimmern, Waschküchen, Aborten sowie unter und über Räumen, in denen besondere Feuchtigkeit entwickelt wird;
  - c) über Räumen, in denen größere Mengen von selbstentzündlichen, leicht brennbaren oder schwer löslichen Stoffen erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden, wenn sich darüber Aufenthaltsräume oder die einzigen Zugänge zu solchen befinden;
  - d) bei größeren, insbesondere offenen Feuerstätten, soweit eine Entzündung durch Wärmeleitung und Strahlung oder Funkenflug möglich ist und durch Schutzmaßnahmen nicht verhindert werden kann;
  - e) überall dort, wo besondere Vorschriften Holzdecken ausschließen.
- (4) Der Fußboden ist, sofern dies nicht schon durch andere Vorschriften angeordnet ist, feuerbeständig zu belegen:
- a) in Dachböden mit denselben Ausnahmen wie im Absatz 1;
  - b) bei Küchenherden auf der Seite der Feuerung und der Aschentüren bis zu einer Entfernung von 60 cm;
  - c) bei sonstigen größeren Feuerstätten nach Erfordernis;
  - d) in Räumen, in denen größere Mengen von selbstentzündlichen, leicht brennbaren oder schwer löslichen Stoffen erzeugt, verarbeitet oder gelagert werden;

e) überall dort, wo es besondere Vorschriften anordnen.

(5) Zur Beschüttung der Decken dürfen keine Stoffe verwendet werden, die gesundheitschädlich sind oder infolge ihrer chemischen Beschaffenheit auf die tragenden Deckenteile zerstörend wirken können; insbesondere dürfen sie bei Holzdecken keine feuergefährlichen oder fäulnisserregenden Bestandteile enthalten.

### § 104.

#### Dächer, Glasdächer.

(1) Dächer und Dachteile müssen, soweit nicht Glasdächer zugelassen werden, mit einem als feuerhemmend anerkannten Baustoff eingedeckt werden. Dachöffnungen müssen verschließbar oder gegen Flugfeuer durch engmaschige Drahtnetze gesichert und von den Nachbargrenzen mindestens 1 m entfernt sein.

(2) Durch Verordnung der Landesregierung können die Verbindung der Dachkonstruktion mit der Decke des obersten Geschosses und Erleichterungen für die Stärke der Decke des obersten Geschosses zugelassen werden, wobei die näheren Vorschriften zu erlassen sind.

(3) Hölzerne Dachaufbauten, wie Türme, Kuppeln, Dachlufen, Dachfenster und Türen u. dgl., müssen von außen feuerbeständig verkleidet sein. Ausnahmen sind in den Bauklassen I und II, bei Bauten auf Grünland und bei solchen vorübergehenden Bestandes zulässig.

(4) Bei Dächern mit mehr als 25° Neigung sind Vorkehrungen anzubringen, die das Abstützen der Dacharbeiter und das Abrutschen des Schnees und des Deckmaterials verhindern.

(5) Glasdächer, Oberlichter, Zierlichter sind so anzulegen, daß alle Teile behufs Reinigung und Instandhaltung gefahrlos erreichbar sind. Die Sprossen der Glasdächer müssen aus feuerbeständigem Baustoff bestehen. Gegen das Herabfallen von Glasstücken bei Glasdächern und Oberlichtern sind Schutzvorrichtungen anzubringen, wenn nicht Drahtglas verwendet wird.

### § 105.

#### Dachrinnen.

(1) Gebäude, die unmittelbar an Verkehrsflächen liegen, müssen an dieser Seite Dachrinnen erhalten. Die Dach- und Gesimstraupe ist auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Die Abfallrohre dürfen nicht auf die Verkehrsfläche ausmünden; wenn sie frei an der Gebäudewand geführt werden, dürfen sie nicht angemauert werden; soweit sie eingemauert sind, müssen sie aus Gußeisenrohren bestehen.

(2) Dachrinnen sind wasserdicht und aus feuerbeständigen Stoffen herzustellen oder mit solchen zu verkleiden.

(3) Wird das Dachwasser innerhalb des Dachbodens abgeleitet, so sind entsprechend weite und wasserdichte Rohre oder ebensolche überdeckte Rinnen zu verwenden. Wo eine Kanalanalysierung mit der



Einmündung in den Straßenunratskanal besteht, sind die Dachwässer womöglich durch die Abortrohre abzuleiten; ist kein Straßenunratskanal vorhanden, so sind die Dachwässer durch besondere Rohrleitungen in Sickergruben einzuleiten.

## § 106.

**Stiegen und Gänge.**

(1) Stiegen, die die allgemein zugängliche und regelmäßige Verbindung von den Aufenthaltsräumen zu den Hauseingängen vermitteln, sind Hauptstiegen.

(2) Kein Teil eines Aufenthaltsraumes darf vom Stiegenhaus mehr als 40 m entfernt sein.

(3) Die Treppenläufe, Stiegegänge und Absätze der Hauptstiegen in Häusern von mehr als drei Hauptgeschossen müssen aus feuerhemmenden Baustoffen bestehen. Als solcher gilt neben tauglichem Natur- oder Kunststein auch Eichenholz. In Häusern bis zu drei Hauptgeschossen können die Hauptstiegen aus unten verschalteten und stufaturtem weichem Holz bestehen, doch müssen die Stufen einen Belag aus hartem Holz, Holzstein, Linoleum u. dgl. sowie einen Kantenschutz gegen Abtreten erhalten.

(4) Die Decke des Hauptstiegenhauses muß an Feuerficherheit mindestens der Decke über dem obersten Wohngechoß gleichkommen. Gegen Keller und Dachboden muß das Stiegenhaus feuerbeständig abgeschlossen sein.

(5) Die Treppenläufe der Hauptstiegen müssen in Häusern bis zu drei Hauptgeschossen im Lichten wenigstens 1 m, in Häusern mit mehr als drei Hauptgeschossen in den oberen zwei Geschossen wenigstens 1 m, in den übrigen aber wenigstens 1,20 m, die Stiegegänge und Stockwerksabsätze 1,20 m breit sein. Gerade Stufen müssen wenigstens 26 cm, Spitzstufen in einer Entfernung von 40 cm von der äußeren Mauer 26 cm, am Spitzende 13 cm breit sein. Die Stufenhöhe darf 18 cm, bei Keller- und Bodenstiegen 20 cm nicht übersteigen.

(6) Bei Hauptstiegen, die den Zugang zu Räumen für die Ansammlung größerer Menschenmassen bilden, wie in Industrie-, Lager- und Bureaugebäuden u. dgl., muß die Mindestbreite der Treppenläufe und Stiegegänge bei einer Benützung durch nicht mehr als 50 Personen 1,25 m betragen. Für je weitere zehn Personen sind in den bezüglichen Geschossen und den Hauseingängen 10 cm zuzuschlagen. Werden mehrere Hauptstiegen hergestellt, so hat jede dieser Stiegen mindestens jene Breite zu erhalten, die der Zahl der auf sie angewiesenen Personen entspricht. Ergäbe aber die Berechnung eine Stiegenbreite von mehr als 2,50 m, so besteht die Verpflichtung, die Zahl der Hauptstiegen im entsprechenden Verhältnis zu vermehren.

(7) Die Türen in solchen Gebäuden müssen in der Richtung zur Hauptstiege oder nach beiden Seiten aufschlagen. Die in Stiegenhäuser führenden Türen

müssen derart hergestellt werden, daß durch ihr Aufschlagen die Stiegenhäuser nicht verlegt werden. Bei feuergefährlichen Lagerungen und Betrieben müssen außerdem die Hauptstiegen von den Lager- und Betriebsräumen durch selbstzufallende, feuerbeständige Abschlüsse getrennt sein und können besondere Vorkehrungen gegen Verqualmung der Hauptstiegen, bei erhöhter Feuergefährlichkeit einzelner Räume auch die Anlage weiterer Hauptstiegen vorgeschrieben werden.

(8) In Hauptstiegenhäusern und in Räumen unter ihnen ist die Lagerung feuergefährlicher Stoffe untersagt.

(9) Entlang der Treppenläufe müssen wenigstens auf einer Seite Anhaltestangen angebracht werden. Dienen die Treppenläufe dem Zugang zu Räumen für die Ansammlung größerer Menschenmassen, so sind beide Seiten mit Anhaltestangen zu versehen. An den freien Stellen der Stiegen und Gänge ist ein mindestens 1 m hohes, genügend dichtes Geländer anzubringen und bei freitragenden Stiegen der Geländergriff mit Vorrichtungen gegen das Herabgleiten zu versehen.

(10) Für Nebenstiegen gelten die Bestimmungen der Absätze 1 bis 9 nicht; bei Genehmigung solcher Stiegen hat sich die Behörde auf die Vorschreibung jener Bedingungen zu beschränken, die im einzelnen Falle aus Sicherheitsgründen notwendig sind.

(11) Die Herstellung von Falltüren in Einfahrten, Eingängen, Stiegenhäusern und in allen zum Verkehr dienenden Räumen ist verboten.

(12) Freie, an den äußeren Wänden der Gebäudemauern gelegene Gänge müssen, wenn sie die einzige Verbindung von Aufenthaltsräumen mit der Hauptstiege vermitteln, aus durchaus feuerbeständigen Baustoffen und mindestens in einer Breite von 1 m hergestellt werden. Fußböden aus Holz auf feuerbeständiger Unterlage sind zulässig. Über dem letzten Geschoß sind solche Gänge mit einer feuerhemmenden Überdachung zu versehen. Die Verglasung freier Gänge, in die Hauptfenster münden, ist verboten.

## § 107.

**Geländer.**

(1) Balkone, freie Gänge, Terrassen, Fußbodenöffnungen, Plattformen, zugängliche flache Dächer u. dgl. sind mit einem standfesteren Geländer gegen Absturz zu versehen, das in der Regel 1 m hoch sein muß.

(2) Falltüren sind so einzurichten, daß ein Selbstzufallen wirksam verhindert wird und im geöffneten Zustand ein wirksamer Schutz gegen Absturz gewährleistet ist.

(3) Werden die im 1. Absatz genannten Anlagen nicht durch Geländer, sondern durch Brüstungen in entsprechender Breite abgeschlossen, so hat deren Höhe mindestens 0,85 m zu betragen. Die gleiche Höhe gilt für Fensterbrüstungen.

## § 108.

**Aufzüge.**

(1) Für die Anlage und den Betrieb von Aufzügen werden von der Landesregierung Vorschriften erlassen.

(2) In Hochhäusern sind jedenfalls Personenaufzüge einzubauen.

## § 109.

**Aufstellung von Motoren und Maschinen.**

(1) Die Aufstellung von Motoren und Maschinen mit motorischem Antrieb ist, wenn hiedurch die Festigkeit des Gebäudes beeinflusst wird, genehmigungspflichtig.

(2) Anlagen, mit deren Betrieb eine Belästigung der Bewohner des Gebäudes oder der Umgebung oder eine Gefahr für die Sicherheit der beschäftigten Personen verbunden ist, bedürfen auch hinsichtlich des Betriebes dann der baubehördlichen Genehmigung, wenn er nicht der gewerbebehördlichen oder einer anderen behördlichen Genehmigung unterliegt.

(3) Die Bestimmungen über den Arbeiter- und Angestelltenschutz bleiben unberührt.

## § 110.

**Brennstofflagen.**

Brennstofflagen in Wohngebäuden sind in der Regel im Keller unterzubringen und mit mindestens 1 m hoch untermauerten Bretter- oder Lattenwänden abzuteilen. Im Hofraum können die Brennstofflagen in ebenerdigen, feuerhemmend eingedeckten Schuppen untergebracht werden, die gegen das Dach offen sein können. Die einzelnen Brennstofflagen sind in gleicher Weise wie im Keller abzuschließen.

## § 111.

**Scheunen.**

Scheunen dürfen nur in landwirtschaftlich genutzten Gebieten errichtet werden. In der Nähe von anderen Gebäuden sind sie mit vollen Mauern oder mit ausgemauerten Mauerwänden herzustellen und feuerhemmend einzudecken. In unmittelbarem Anschluß an andere Gebäude müssen sie von diesen durch Brandmauern getrennt werden. Wenn sie im freien Gelände stehen, so können sie auch ganz aus Holz hergestellt werden.

## § 112.

**Feuerstätten, Heizungen.**

(1) Feuerstätten müssen von Holzwerk oder anderen brennbaren Gegenständen durch Mauerwerk oder durch feuerbeständige Baustoffe isoliert sein. Von Mauer- und Holzwänden müssen gemauerte Küchenherde und Zimmeröfen mindestens 15 cm, Feuerungstüren sowie eiserne Herde und Öfen 45 cm entfernt bleiben. Bei starken Feuerungen sind die Maße entsprechend zu vergrößern.

(2) Backöfen und andere größere Feuerungsanlagen sowie deren Abzüge sind so zu isolieren, daß eine unzulässige Belästigung durch Wärmestrahlung wirksam vermieden wird.

(3) Die Anbringung von Verschlussklappen in Feuerzügen und Rauchleitungen ist verboten.

(4) Der Regelung durch Verordnung bleibt die Erlassung näherer Bestimmungen für die Verwendung von Drosselklappen in Feuerzügen und Rauchleitungen und für Zentralheizungsanlagen zur Wahrung der Sicherheit und des unge störten Betriebes solcher Anlagen vorbehalten.

## § 113.

**Allgemeine Bestimmungen für Rauchfänge, Lüftungs- und Dunstschläuche.**

(1) Die Verbrennungsgase der Feuerstätten sind durch Rauchfänge abzuleiten. Die Ableitung in Rauchröhren quer durch die Mauern und Fenster unmittelbar ins Freie ist verboten. Ausnahmen können für vorübergehende Zwecke und für Gas- oder ähnliche Feuerungen bewilligt werden. Das Rauchfangmauerwerk ist in der Regel aus gebrannten Ziegeln im regelmäßigen Verband auszuführen.

(2) Die Einmündung von Feuerungen verschiedener Geschosse und verschiedener Wohnungen in einen Rauchfang ist verboten.

(3) Zwischen Holzwerk und lichtem Querschnitt gemauerten Rauchfänge muß mindestens ein Ziegelförper von 12 cm Stärke, wenn aber die Temperatur der Verbrennungsgase jene gewöhnlicher Küchenherde übersteigt, von 25 cm Stärke und in beiden Fällen überdies an der Außenseite zur Fugendeckung ein stehender Dachziegel angebracht werden. Bei außerordentlicher Wärmeentwicklung sind entsprechende weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.

(4) In Räumen, wo feuergefährliche Stoffe gelagert oder verarbeitet werden, dürfen keine Pufföffnungen angebracht werden. Die unmittelbare Umgebung von Rauchfängen ist von solchen Lagerungen freizuhalten.

(5) Die Ausmündung gewöhnlicher Rauchfänge muß von eigenen und benachbarten Dachflächen mindestens 1 m entfernt sein und soll den Fenstersturz naheliegender Wohnräume tunlichst um mindestens 3 m überragen. Die Ausmündung größerer Rauchfänge ist entsprechend höher zu legen. Rauchfangaufsätze dürfen den Rauchabzug und die Reinigung nicht behindern.

(6) Ist die Emporführung eines Rauchfanges deshalb notwendig, weil der Neubau und ein bestehendes Nachbargebäude verschieden hoch sind, so ist der Eigentümer des höheren Gebäudes verpflichtet, die notwendige Verankerung des emporführenden Rauchfanges sowie die Schaffung eines entsprechenden Zuganges und diekehrung des Rauchfanges von seinem Hause aus zu dulden.

(7) Die Führung von Rauchfängen in Außenmauern ist tunlichst zu vermeiden. Ist dies

unmöglich, so ist das Außenmauerwerk des Rauchfanges gegen Abkühlung zu schützen.

(8) Für Wohngebäude mit Zentralheizung kann verlangt werden, daß außerdem Rauchabzüge für Ofenheizungen in entsprechender Zahl angelegt werden.

(9) Für Lüftungs- und Dunstschläuche gelten sinngemäß die Bestimmungen über Rauchfänge, insbesondere sind solche Schläuche für Großküchen, Mühlen und ähnliche Betriebe, wo eine Ablagerung von Fett, Mehl oder Staub stattfindet, zur Ermöglichung der Reinigung und des Ausbrennens wie Rauchfänge zu mauern.

(10) Die Erlassung von Vorschriften über Rauchfänge anderer Art sowie die Erlassung näherer Vorschriften für die Ableitung der Abgase von Gasheizungen und Verbrennungsmaschinen (Gas, Benzin, Petroleum u. dgl.) zur Wahrung der Sicherheit des Gebäudes und der darin befindlichen Personen obliegt der Landesregierung.

#### § 114.

##### Besondere Bestimmungen für Rauchfänge.

(1) Die Vorschriften über den notwendigen lichten Querschnitt enger (nicht schließbarer) Rauchfänge und über die zulässige Zahl der einzumündenden Feuerungen werden durch Verordnung der Landesregierung geregelt.

(2) Das Zusammenziehen von mehreren Schläuchen zu einem Sammelschlauch ist verboten.

(3) Schräg geführte Rauchfänge sollen von der Lotrechten Richtung nicht mehr als 30° abweichen (Ziehung). Schwächere als ein Stein starke Zungen sind an den Knickstellen gegen Beschädigung durch die Kugel des Rohrgerätes wirksam zu versichern. Bei ausnahmsweiser Bewilligung einer Ziehung über 30° müssen außerdem am oberen Bruchpunkt Pußtürchen angebracht werden.

(4) Jeder enge Rauchfang muß am unteren Ende und, wenn das Putzen nicht vom oberen Ende erfolgen kann, auf dem Dachboden oberhalb des Pflasters oder der Laustreppen, jedoch jedenfalls außerhalb versperrierter Keller- oder Bodenabteilungen mit zwei hintereinander stehenden gußeisernen, mit Distanzbolzen versehenen, mindestens 3 mm dicken, in Falz schlagenden und versperrierbaren Pußtürchen von 26 cm Höhe und von einer Breite gleich der inneren Lichte des Rauchfanges versehen sein. Die Zulässigkeit andersartiger feuerbeständiger Pußtürchen unterliegt fallweise der Genehmigung. Die Türchen müssen von ungeschütztem Holzwerk 45 cm entfernt bleiben und sind mit den zugehörigen Stockwerks- und Wohnungsnummern dauerhaft zu bezeichnen. Außerhalb der Dachfläche gelegene Pußtürchen müssen von Laustreppen aus zugänglich sein, die mit Geländern zu versehen sind.

(5) Frei geführte Poterien und Eisenrohre an Stelle von Rauchfängen müssen von ungeschütztem Holzwerk 15 cm entfernt bleiben. Beim Durchsetzen von Holzteilen müssen diese Rohre mit einem feuer-

beständigen Mantel umgeben sein, der einen wenigstens 8 cm breiten Luftraum um das Rohr frei läßt.

(6) Schließbare Rauchfänge müssen einen lichten Querschnitt von mindestens 45 × 48 cm haben und dürfen außer den Raucheinmündungen und einer Einsteigöffnung am unteren Ende, die mit einer feuerbeständigen, gut schließenden, von jeder Verstellung freizuhaltenden Türe zu versehen ist, keine weiteren Öffnungen in den Wänden erhalten. Bei größeren Abmessungen des lichten Querschnittes sind diese Rauchfänge besteigbar einzurichten.

(7) Schornsteine für größere Feuerungen müssen so hoch gebaut werden, daß die Nachbarschaft möglichst wenig durch Rauch, Ruß und Funkenflug belästigt wird; sie sind mit einer Blitzableiteranlage auszustatten.

(8) Die Höhe solcher Schornsteine hat die Behörde nach den örtlichen Verhältnissen zu bestimmen; die Anlage muß stets eine etwaige künftige Erhöhung auf mindestens 35 m ermöglichen.

(9) Eisernen Schornsteine können gestattet werden, solche aus Blech nur für isolierte Industriebauten, sonst nur bei vorübergehendem Bestand.

(10) Für die Berechnungsweise, Standicherheit und die Art der Ausführung der Schornsteine gelten die besonderen von der Landesregierung zu erlassenden Bestimmungen.

## XI. Abschnitt.

### Bestimmungen über besondere Arten von Bauanlagen.

#### § 115.

##### Allgemeine Bestimmungen.

(1) Für besondere Arten von Bauanlagen können, soweit sie nicht schon in dieser Bauordnung vorgesehen sind, von Fall zu Fall oder allgemein Erleichterungen gewährt werden, wenn weder in der Bauordnung begründete subjektive öffentliche Rechte noch Privatrechte verletzt werden und die Erleichterungen mit den öffentlichen Rücksichten vereinbar sind. Es können aber auch über die Bestimmungen dieser Bauordnung hinausgehende Anforderungen gestellt werden, wie insbesondere in Bezug auf die Anordnung und Ausstattung der Stiegen, die Deckenkonstruktionen, die Anbringung von Feuerlösch- und Feuermeldeeinrichtungen, die Anordnung von Brandmauern in kürzeren Abständen, über die feuerhemmende Ausstattung der Türen und Fenster u. dgl., wenn sie wegen der Lage, Bauart, des Umfangs und der Art der Benützung aus Gründen der Feuer- und Personensicherheit geboten sind.

(2) Die allgemeinen Vorschriften hierüber erläßt die Landesregierung; wenn keine solchen bestehen, bedarf ein solcher Bescheid der Bestätigung durch den zuständigen Gemeinderatsausschuß.

(3) Erleichterungen können insbesondere für Kleinwohnungs- und Kleinhäuser, Einfamilien- und Siedlungshäuser, für Industriegebäude, Bauten auf

Grünland und solche vorübergehenden Bestandes oder untergeordneter Bedeutung gewährt werden.

(4) Über die Bestimmungen dieser Bauordnung hinausgehende Anordnungen können für Hochhäuser und Bauanlagen getroffen werden, die zur Ansammlung einer größeren Zahl von Menschen oder zur Lagerung und Verarbeitung feuergefährlicher oder explosibler Stoffe bestimmt sind, oder für Gebäude und Einrichtungen, die besonderen Zwecken dienen, wenn es zur Abwendung der aus der Art der Anlage sich ergebenden Gefahren, Nachteile oder Belästigungen geboten ist und soweit hierüber nicht schon andere gesetzliche Vorschriften bestehen. Wenn sich aus Anlaß der Errichtung solcher Gebäude die Notwendigkeit der Verbreiterung von Verkehrsflächen ergibt, kann die Baubewilligung von der Bedingung abhängig gemacht werden, daß die Kosten für den Erwerb und die Herstellung der verbreiterten Verkehrsflächen samt Gehsteigen der Gemeinde vom Bauwerber ersetzt werden.

(5) Handelt es sich um Schulen, Krankenhäuser, Theater oder Kinos, so darf die Baubewilligung erst erteilt werden, wenn die für die Zweckbestimmung zuständige Behörde die Anlage genehmigt hat.

#### § 116.

##### Kleinwohnungshäuser.

(1) Als Kleinwohnungshäuser im Sinne dieser Bauordnung gelten Wohnhäuser oder selbständig bestehende Teile von solchen, in denen von dem Ausmaß der bewohnbaren Bodenflächen und der Bodenflächen der zu Geschäfts- oder gewerblichen Zwecken bestimmten Räume wenigstens zwei Drittel auf Kleinwohnungen entfallen. Diese müssen baulich in sich abgeschlossen sein; ihre bewohnbare Fläche darf 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Eine Hauspersonalstube sowie nicht zu Wohnzwecken geeignete Nebenräume, wie Küchen, Vor- und Badezimmer und Speisekammern, bleiben außer Betracht. Als Kleinwohnungshäuser gelten auch Ledigenheime, Schlaf- und Logierhäuser im Sinne der Wohnungsfürsorgegesetze, nicht aber Gasthöfe, Hotels, Pensionen, Kurhäuser, Stifte und ähnliche Baulichkeiten.

(2) Erleichterungen können in Bezug auf die lichte Höhe der Wohnräume, den Einbau von Wohnräumen im Dachgeschoß und die Mauerstärken gewährt werden.

#### § 117.

##### Kleinhäuser.

(1) Kleinhäuser sind Wohnhäuser, die nicht mehr als drei Hauptgeschosse mit nicht mehr als je zwei Kleinwohnungen besitzen. Die bebaute Fläche darf nicht mehr als 120 m<sup>2</sup> betragen. Die Hälfte der Baufläche im Erdgeschoß kann auch zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet werden.

(2) Erleichterungen können in Bezug auf die Gebäuhöhe, die lichte Höhe der Wohnräume, den Einbau von Wohnräumen im Dachgeschoß, die Mauerstärken, die Anlage gemeinschaftlicher Feuer-

mauern, die Stiegen, die Verwendung von Holz- und Kiegelwänden und die Verbindung des Dachstuhles mit der obersten Decke gewährt werden.

#### § 118.

##### Einfamilienhäuser, Siedlungshäuser.

(1) Als Einfamilienhaus gilt ein Haus, das nur einer Familie als Wohnung dient, auch wenn Wohnungen für Bedienstete im Gebäude selbst oder in Nebengebäuden (§ 81, Absatz 2) untergebracht werden.

(2) Enthält das Einfamilienhaus nur eine Kleinwohnung, so gilt es im Sinne dieser Bauordnung als Siedlungshaus. Einfamilienhäuser mit einer Mittelwohnung sind solche, in denen die bewohnbare Bodenfläche mehr als 60 m<sup>2</sup>, aber nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> beträgt, wobei für den Begriff der bewohnbaren Fläche die Bestimmung des § 116, Absatz 1, gilt.

(3) Für solche Häuser können außer den für Kleinhäuser zulässigen noch weitergehende Erleichterungen gewährt werden. Auch können für Decken und die Fußbodenlage von Aufenthaltsräumen, die nicht zum Wohnen dienen, Erleichterungen gewährt werden (§ 115, Absatz 2).

#### § 119.

##### Industriegebäude.

(1) Unter Industriebauten werden Fabriken, Werkstätten- und Lagergebäude verstanden.

(2) Die Industriebauten werden nach ihrer Lage in isolierte und nicht isolierte eingeteilt.

(3) In isolierter Lage befindet sich ein Industriegebäude oder eine Gruppe von solchen, wenn jede Stelle der Anlage von Wohngebäuden auf dem eigenen Grundstück und von den Nachbargrenzen in der Regel 20 m entfernt ist. In diesem Maß sind auch die dazwischenliegenden Verkehrsflächen oder Gewässer einzurechnen.

(4) Für Industrieanlagen, die weder der gewerbebehördlichen noch einer anderen behördlichen Genehmigung bedürfen, die aber durch Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Staub, Geräusch, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen oder wegen besonderer Feuers- oder Explosionsgefahr für die Nachbarschaft erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können, bestimmt die Baubehörde, ob sie in isolierter Lage zu errichten sind. Der Behörde bleibt es auch überlassen, je nach den aus dem Betriebe zu erwartenden Nachteilen und Gefahren und nach der örtlichen Lage von Fall zu Fall eine größere oder kleinere Breite des Isoliergebietes zu bestimmen. Für andere derartige Industrieanlagen, die der gewerbebehördlichen oder einer anderen behördlichen Bewilligung unterliegen, richtet sich das Erfordernis der Isolierung nach dem Ergebnis des betreffenden Verfahrens.

(5) In Industriegebieten besteht keine Verpflichtung zur geschlossenen Bauweise, auch nicht die

Verpflichtung zum Anbau unmittelbar an der Baulinie; die Höhe der Baulichkeiten ist nur insoweit beschränkt, als der vorgeschriebene Lichteinfall für Aufenthaltsräume (§ 83) und die Wirksamkeit der öffentlichen oder der vom Bauwerber hergestellten Rettungseinrichtungen hinreichend gewährleistet ist. Bei Industrieanlagen außerhalb des bebauten Stadtgebietes ist von der Forderung der Herstellung einer Einfriedung abzugehen, solange es nicht aus öffentlichen Rücksichten notwendig ist.

## § 120.

**Bureau- und Geschäftshäuser.**

(1) Bureau- und Geschäftshäuser sind Gebäude, die außer den Wohnungen für die Betriebsleitung und Aussicht nur Bureau- oder Geschäftszwecken dienen.

(2) Die Landesregierung wird ermächtigt, nähere Vorschriften zur Wahrung der Sicherheit zu erlassen. Wenn solche nicht bestehen, hat die Behörde die aus diesem Grunde erforderlichen Bedingungen in den Bescheid aufzunehmen; der Bescheid bedarf der Bestätigung durch den zuständigen Gemeinderatsausschuß.

## § 121.

**Einstellräume für Kraftwagen.**

Die näheren Vorschriften für den Bau und die Einrichtung von Einstellräumen für Kraftwagen (Garagen) zur Wahrung der Sicherheit der Anlage und deren Umgebung werden durch Verordnung der Landesregierung erlassen.

## § 122.

**Veränderungen der Geländehöhe; Ausbeutung des Untergrundes.**

(1) Die Anlage von Steinbrüchen, Schotter-, Sand- und Lehmgruben sowie deren Wiederanfüllung, dann die Anlage von Schlacken-, Schutt- und Müllhalben bedürfen der Bewilligung der Behörde. Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die Veränderung die künftige Verwendung der Flächen nach dem Flächenwidmungsplan ausschließt oder wesentlich erschwert. Sonstige Anschüttungen oder Abgrabungen von mehr als einem halben Meter Höhe sind anzeigepflichtig (§ 61); eine Bewilligung für solche Herstellungen ist aber dann erforderlich, wenn sie nach dem Flächenwidmungsplan von wesentlichem Einfluß auf die künftige Verwendung der Flächen sind.

(2) Besteht zur Zeit des Ansuchens noch kein Flächenwidmungsplan, so kann die Entscheidung von der vorherigen Genehmigung des in Ausarbeitung begriffenen Planes abhängig gemacht werden. Wird der Flächenwidmungsplan aber nicht innerhalb sechs Monate nach Überreichung des Ansuchens beschloffen, so ist jedenfalls zu entscheiden.

**XII. Abschnitt.****Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung der Bauten.**

## § 123.

**Allgemeine Vorschriften.**

(1) Bei allen Bauarbeiten hat der Bauführer dafür zu sorgen, daß jede Gefährdung, unnötige Verlästigung und Staubentwicklung hintangehalten werden.

(2) Bei allen Bauführungen an Verkehrsflächen, die die Aufstellung von Gerüsten erfordern, ist die Benützung der hierzu notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen und die Lagerung von Baustoffen bis auf 2 m vor der Baulinie ohne Entgelt gestattet, wenn nicht aus öffentlichen Rücksichten dieses Maß eingeschränkt oder ein Durchgang unter dem Gerüst hergestellt werden muß. Wird die Bauführung durch nicht abwendbare Ereignisse unterbrochen, so ist der Bauführer über Verlangen der Behörde verpflichtet, die Verkehrsfläche frei zu machen. Gestattet die Behörde während der Unterbrechung der Bauarbeiten die Weiterbenützung, so ist hiefür ein Entgelt zu leisten.

(3) Nach Erfordernis kann von der Behörde die Aufstellung einer Bauplankarte vorgeschrieben werden.

(4) Lagerungen von Baustoffen, Sandwerfen, Kalkabläschen, Mörtelbereitung auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Gerüste sind nur mit Bewilligung der Behörde zulässig; die Gemeinde kann in diesen Fällen ein Entgelt verlangen.

(5) Gegen die Verkehrsfläche sind Warnungszeichen anzubringen. Verkehrshindernisse sind während der Dunkelheit zu beleuchten, Baugruben zu versichern, Kalkgruben sicher abzudecken oder abzuschränken. Zum Schutze gegen herabfallende Baustoffe und Werkzeuge sind, wenn keine anderen wirksamen Vorkehrungen getroffen werden, gegen die Verkehrsfläche Schutzbücher anzubringen.

(6) Feuerungen bei Bauführungen sind besonders zu sichern und zu beaufsichtigen.

(7) Die Anwendung von Sprengmitteln bei Bauführungen und bei Abtragung von Baulichkeiten ohne behördliche Bewilligung ist untersagt.

(8) Der Landesregierung bleibt es vorbehalten, für besondere Gerüstarten eigene Vorschriften zu erlassen.

(9) Bei tieferen Temperaturen als 3° Celsius unter Null darf, wenn nicht besondere Vorkehrungen getroffen werden, Mauerwerk im Freien nicht ausgeführt werden.

(10) Soweit Gebäude Aufenthaltsräume enthalten, darf in diesen der äußere und innere Verputz des Mauerwerkes nicht früher als vier Wochen nach der amtlichen Rohbaubeschau aufgebracht werden. Wenn die natürliche Austrocknung des Rohbaues bei der amtlichen Rohbaubeschau durch begünstigende Umstände während der Bauausführung bereits weit



fortgeschritten ist oder künstliche Trocknung angewendet wird, kann die Behörde diese Frist abkürzen.

(11) Die Bestimmungen betreffend den Arbeiter- und Angestellten-schutz bleiben unberührt.

#### § 124.

##### **Bauführer.**

(1) Die Bauwerber haben sich zur Durchführung der Bauarbeiten eines hierzu berechtigten Bauführers zu bedienen.

(2) Der Bauführer hat den Beginn der Bauarbeiten der Behörde anzuzeigen.

(3) Legt ein Bauführer die Bauführung zurück, so hat er es sofort der Behörde anzuzeigen. Der Bauwerber ist verpflichtet, binnen einer Woche einen neuen Bauführer zu bestellen und der Behörde namhaft zu machen.

(4) Bis zur Bestellung des neuen Bauführers hat der bisherige Bauführer die Aufsicht weiter zu besorgen und alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Wenn der bisherige Bauführer die Aufsicht nicht weiterführt oder nicht führen kann, ist der Bauwerber verpflichtet, bis zur Bestellung eines neuen Bauführers, der mit der Fortführung des Baues betraut werden soll, zur einstweiligen Übernahme der Aufsicht und zur Vornahme der notwendigen Sicherungsmaßnahmen sofort einen anderen Bauführer zu bestellen.

#### § 125.

##### **Funde.**

(1) Funde von künstlerischem, geschichtlichem oder sonst wissenschaftlichem Werte sind vom Bauführer sogleich der Behörde anzuzeigen.

(2) Die gesetzlichen Bestimmungen über den Denkmalschutz bleiben unberührt.

#### § 126.

##### **Benützung des Nachbargrundes. Beseitigung fremder Leitungen u. dgl.**

(1) Die Eigentümer der Nachbargrundstücke sind verpflichtet, gegen Entschädigung durch den Bauwerber die zur Bauführung erforderlichen Gerüste und Stützungen auf ihren Grundstücken und Gebäuden zu gestatten.

(2) Wird aus Anlaß einer Bauführung die vorübergehende oder dauernde Verlegung oder Entfernung von Leitungen, Lampen, Aufschristafeln, Bäumen u. dgl. erforderlich, so sind die Eigentümer verpflichtet, es gegen Entschädigung durch den Bauwerber zu gestatten.

(3) Wenn besondere Gesetze nichts anderes bestimmen, entscheidet im Streitfall die Behörde über den Umfang der vorerwähnten Verpflichtungen sowie auf Antrag eines Beteiligten über die Sicherstellung der Entschädigungsansprüche. Nach Leistung dieser Sicherstellung kann ohne weiteres mit den Arbeiten begonnen werden.

#### § 127.

##### **Überprüfung während der Bauführung.**

(1) Bei allen Bauten haben während der Bauführung folgende behördliche Überprüfungen stattzufinden:

- a) die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen;
- b) die von der Behörde für notwendig befundenen Belastungsproben;
- c) die Rohbaubeschau in der Regel nach Herstellung der Dacheindeckung;
- d) eine besondere Beschau bei Bauteilen, deren Überprüfung nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist.

(2) Außerdem müssen die Rauchfänge und Lüftungsschläuche von einem hierzu befugten Gewerbetreibenden nach Vollendung jeder Etappe, weiters vor Vornahme der Rohbaubeschau und nach Bauvollendung, jedoch vor Erteilung der Benützungsbewilligung im ganzen geprüft werden. Gleichenweise ist die Aufnahme der Rauchfanganlagen durchzuführen und in einem Aufrißplan mit allen Ziehungen ersichtlich zu machen; die Befunde hierüber sind vor Erteilung der Benützungsbewilligung der Behörde vorzulegen.

(3) Der Bauführer hat wegen Vornahme der jeweiligen Beschau der Behörde rechtzeitig die Anzeige zu erstatten. Die Überprüfungen sind binnen drei Tagen vorzunehmen; der Bauführer ist hierzu zu laden.

(4) Bei geringfügigen Bauanlagen kann auf die Vornahme aller oder einzelner Überprüfungen verzichtet werden, doch ist der Verzicht in die Baubewilligung aufzunehmen.

(5) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zu Bauführungen zu gestatten. Bauwerber, Bauführer und Planverfasser und die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, ihnen über Verlangen alle nötigen Auskünfte zu erteilen. Finden die Vertreter der Behörde, daß ein Bau ohne Bewilligung ausgeführt wird, die Baulinie, die Höhenlage oder der genehmigte Bauplan nicht eingehalten, nicht entsprechende Baustoffe oder entsprechende Baustoffe unsachgemäß verwendet werden, mangelhafte Konstruktionen oder Gerüstungen zur Ausführung gelangen, so haben sie die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen. Die Behörde hat hievon binnen 24 Stunden den Bauwerber und den Bauführer durch Bescheid in Kenntnis zu setzen.

#### § 128.

##### **Benützungsbewilligung.**

(1) Neu-, Zu- oder Umbauten dürfen vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht in Gebrauch genommen werden. Bei Bauabänderungen ist eine Benützungsbewilligung nur dann erforderlich, wenn sie in der Baubewilligung ausdrücklich vorgeschrieben wurde.

(2) Das Ansuchen um Benützungsbewilligung ist bei Änderungen während der Bauausführungen, ungeachtet der hiefür bereits erwirkten Genehmigungen,

mit einem der Ausführung entsprechenden Plane zu belegen.

(3) Über das Ansuchen ist binnen einer Woche ein Augenschein anzuordnen. Hierbei ist die planmäßige Ausführung, die ordnungsmäßige Vornahme der während der Bauführung vorgeschriebenen technischen Überprüfungen, die Erfüllung der Vorschriften dieser Bauordnung und der sonstigen dem Bauwerber auferlegten Verpflichtungen sowie der gesundheitliche, feuer- und sicherheitspolizeiliche Zustand des vollendeten Baues, bei Aufenthaltsräumen überdies die genügende Austrocknung des Mauerwerkes und des Verputzes festzustellen. Zum Augenschein sind Bauwerber, Planverfasser und Bauführer zu laden.

(4) Die Benützung eines Aufenthaltsraumes für den Bauwächter ist auch vor Erteilung der Benützungsbewilligung dann gestattet, wenn für eine entsprechende Lüftung und Ausheizung vorgesorgt ist.

(5) Bei nicht anstandslosem Ergebnisse des Augenscheines ist die Benützungsbewilligung zu versagen oder bedingungsweise zu erteilen. Keinesfalls aber darf die Benützungsbewilligung bedingungsweise erteilt werden, soweit die Bedingungen Maßnahmen betreffen, durch die der einwandfreie gesundheits-, feuer- oder sicherheitspolizeiliche Zustand erst hergestellt werden soll. Die Benützungsbewilligung darf von der Fertigstellung der Ausstattungsarbeiten (Anstrich, Malerei, Bizeraten u. dgl.) nicht abhängig gemacht werden. Bei Wohnungen ist die Benützungsbewilligung für die ganze Wohnung zu versagen, wenn sie für einen Teil versagt werden muß.

(6) Das Ansuchen um Benützungsbewilligung ist binnen längstens einer Woche nach Abhaltung des Augenscheines durch schriftlichen Bescheid zu erledigen.

#### § 129.

#### Benützung und Erhaltung der Gebäude.

(1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Hauseigentümer verantwortlich. Im Falle der Vermietung geht die Haftung auf den Mieter über, soweit der Vermieter ihn von der bewilligten Benützungsort in Kenntnis gesetzt und zu einer bewilligungswidrigen Benützung nicht beigetragen hat. Im Falle einer anderweitigen Überlassung ist die Haftung nach den gleichen Grundsätzen zu beurteilen.

(2) Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, daß die Baulichkeiten und die dazugehörigen Anlagen (Vorgärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

(3) Den Vertretern der Behörde ist zur Ermöglichung der Aufsicht über den Bauzustand und der Überwachung der genauen Einhaltung der den Hauseigentümern und etwaigen Benützern gesetzlich obliegenden Verpflichtungen der Eintritt in alle Teile eines bestehenden Gebäudes zu jeder Tageszeit, bei Gefahr im Verzuge auch zur Nachtzeit zu gestatten;

hierbei ist auf die in anderen Gesetzen enthaltenen Vorschriften und Verbote Bedacht zu nehmen. Der Eigentümer oder dessen Bevollmächtigter, der Hauswart und die Bewohner oder Mieter sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(4) Die Behörde hat nötigenfalls den Hauseigentümer zur Behebung von Gebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist zu verhalten; sie verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen und ordnet erforderlichenfalls die Sicherungsmaßnahmen, die Räumung oder den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen an.

(5) Läßt sich die Ursache und der Umfang des Gebrechens nicht durch den bloßen Augenschein feststellen, so kann die Behörde den Hauseigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist zur Untersuchung durch einen hierzu berechtigten Gewerbetreibenden und zur Vorlage eines Befundes beauftragen.

(6) Bei Gefahr im Verzuge kann die Behörde auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers anordnen und sofort vollstrecken lassen.

(7) Wenn im Falle eines Notstandes die Rettung von Menschen nur von einer durch den Notstand nicht betroffenen Baulichkeit oder Liegenschaft aus möglich ist, so ist jeder Eigentümer und Bestandsnehmer verpflichtet, das Betreten der Baulichkeit oder der Liegenschaft und die Vornahme der notwendigen Veränderungen zu gestatten und zu dulden. Bei Gefahr im Verzuge können die Verfügungen gleichfalls ohne Anhörung der Partei angeordnet und vollstreckt werden. Der hiemit verbundene Schaden ist wieder gutzumachen. Hierfür gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 126 mit der Änderung, daß im Falle der Dringlichkeit von dem vorherigen Erlag der Sicherstellung abgesehen werden kann. Wurden wegen Gefahr im Verzuge diese Maßnahmen von der Behörde selbst vorgenommen, so ist die Gemeinde zur Wiedergutmachung des Schadens verpflichtet, unbeschadet ihres Anspruches auf Rückersatz von dem Verpflichteten.

(8) Bei Gefahr im Verzuge ist jeder Baugewerbetreibende verpflichtet, der Behörde behufs Behebung von Baugebrechen gegen angemessene Vergütung, jedoch ohne daß im Streitfall die Ausführung verzögert werden darf, die verlangte Unterstützung in seinem Fache zu gewähren. Nach Fertigstellung der Arbeiten hat der Magistrat die Höhe der Vergütung über Verlangen binnen 30 Tagen festzustellen und den festgesetzten Betrag zu bezahlen oder zu erlegen. Gegen diese Festsetzung können binnen sechs Wochen nach Zustellung des Bescheides die ordentlichen Gerichte angerufen werden.

(9) Werden aus welchem Anlaß immer bisher verdeckte Feuermauertheile freigelegt, so kann der Hauseigentümer verhalten werden, mindestens einen glatten Verputz herzustellen.

### XIII. Abschnitt.

#### Ersichtlichmachung von Verpflichtungen im Grundbuche.

##### § 130.

##### Gegenstand der Ersichtlichmachung.

(1) Außer der Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens und der Auszahlung oder des gerichtlichen Erlages der Entschädigung nach § 44, des Umlegungsverfahrens nach § 22 und des Grenzberichtigungsverfahrens nach § 37 sowie der Erbauung eines Hauses nach § 13, Absatz 9, ist das Bestehen nachstehender Verpflichtungen zu Leistungen, Duldungen und Unterlassungen, die durch einen baubehördlichen Bescheid begründet werden, auf Antrag der Behörde im Grundbuche ersichtlich zu machen:

- a) Die Anliegerverpflichtungen nach § 53 sowie nach den §§ 51 und 54, wenn sie gestundet werden;
- b) Verpflichtungen zu Abtretungen für Verkehrsflächen (§§ 17 und 18);
- c) Verpflichtungen zur Herstellung der Höhenlage auf abgetretenen Verkehrsflächen und zur Übergabe (§ 17);
- d) Verpflichtungen zu Bauabänderungen und Gehsteigumlegungen, die anlässlich einer Bauführung in einer vorläufigen Höhenlage auferlegt worden sind (§ 9);
- e) Verpflichtungen zur Abtragung von Baulichkeiten;
- f) Verpflichtungen aus Bauverböten sowie Verpflichtungen, die an Stelle von Bauverböten oder aus Anlaß der Aufhebung solcher auferlegt werden;
- g) Verpflichtungen zur Belassung gemeinschaftlicher Feuermauern (§ 117) und anderer gemeinschaftlicher Anlagen;
- h) Verpflichtungen zur Duldung eines Durchganges oder einer Durchfahrt.

(2) Außerdem sind im Grundbuche die Baupläge (§ 13, Absatz 9) und die Kleingartengebiete (§ 18, Absatz 3) ersichtlich zu machen.

(3) Die Ersichtlichmachung hat die Wirkung, daß sich niemand auf die Unkenntnis dieser Verpflichtungen berufen kann. Sie hindert nicht die Abtrennung von Teilen des Gutsbestandes. In diesem Falle ist aber die Behörde durch das Grundbuchsgericht zu verständigen. Sie hat, wenn sich die Verpflichtung auf das Trennstück bezieht, die Ersichtlichmachung in der neuen Einlage zu veranlassen.

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

##### § 131.

##### Löschung der Ersichtlichmachung.

Wenn die Verpflichtungen aufhören oder den Grundbuchkörper nicht mehr betreffen, hat die Behörde die Löschung der Ersichtlichmachung zu veranlassen.

### XIV. Abschnitt.

#### Behörden; Parteien und Beteiligte.

##### § 132.

##### Wirkungsbereich des Magistrates.

(1) Dem Magistrat obliegt, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt, die Handhabung der Bauordnung als Baubehörde erster Instanz.

(2) Wo in dieser Bauordnung von der Behörde die Rede ist, ist darunter die Baubehörde erster Instanz zu verstehen.

(3) In allen Fällen, in denen innerhalb einer bestimmten Frist bei sonstiger Verwirkung ein Anspruch geltend gemacht werden kann oder die Anrufung der ordentlichen Gerichte offensteht, ist es den Parteien in den Bescheiden ausdrücklich bekanntzugeben.

##### § 133.

##### Wirkungsbereich des Gemeinderatsausschusses, des Stadtsenates, des Gemeinderates, der Landesregierung und des Umlegungsausschusses.

(1) Die Erteilung der Baubewilligung für Bauten der Stadt Wien oder eines von ihr verwalteten Fonds obliegt dem zuständigen Gemeinderatsausschuß, wenn nach den Bestimmungen der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien der Beschluß über die Ausführung eines solchen Baues nicht dem Stadtsenat oder Gemeinderat vorbehalten ist; sie obliegt dem Stadtsenat oder Gemeinderat in jenen Fällen, in denen diese Körperschaften zur Beschlußfassung über die Ausführung solcher Bauten berufen sind.

(2) Wenn es sich um die Ausführung eines Dritten auf einem der Gemeinde gehörigen oder von ihr verwalteten Grunde handelt, bedarf die Ausführung der Bestätigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses.

(3) Würden die Bestimmungen

a) der Bebauungspläne über die Widmung der Gründe bei einem Neubau von Nebengebäuden, bei Zu- oder Umbauten,

b) über den geforderten Lichteinfall bei Bauführungen auf Baupläzen, die bereits bebaut waren oder die aus Grundabteilungen vor Wirksamkeit dieser Bauordnung hervorgegangen sind und die durch Einbeziehung von Nachbargrund nicht vergrößert werden können, oder

c) der Abschnitte VIII bis einschließlich XI bei Bauabänderungen in Gebäuden, die vor Wirksamkeit dieser Bauordnung erbaut worden sind,

zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen oder die öffentlichen Interessen eine Abweichung erfordern, so sind Ausnahmen zulässig. Ob und inwieweit im Einzelfall solche Ausnahmen bewilligt werden können, entscheidet die Landesregierung.

(4) Außerdem sind der zuständige Gemeinderatsausschuß, der Stadtsenat, der Gemeinderat und die Landesregierung in allen Fällen zur Entscheidung berufen, in denen es die Bestimmungen dieser Bauordnung vorsehen.

(5) Der Umlegungsausschuß ist in den Fällen des § 23, Absatz 4 und 5, zuständig.

#### § 134.

##### Beteiligte, Parteien.

(1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen ein baubehördlicher Bescheid auf ein in dieser Bauordnung vorgeschriebenes Ansuchen um Bewilligung oder eine Anzeige zur Kenntnismahme ergeht, der Gesuchsteller.

(2) Im Verfahren über die Festsetzung der Bebauungs- und Fluchtlinienpläne sind die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Liegenschaften als Beteiligte anzusehen.

(3) Im Baubewilligungsverfahren sind die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden und benachbarten Liegenschaften Beteiligte, denen aber dann Parteienrechte zustehen, wenn ihre in der Bauordnung begründeten subjektiven öffentlichen Rechte berührt werden. Solche Rechte begründen jene Bestimmungen dieser Bauordnung, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch den Interessen der Beteiligten dienen. Ist der Bauwerber eine vom Eigentümer verschiedene Person, so ist auch der Eigentümer Partei; er haftet auch für alle dieser Bauordnung widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft, die von einer dritten Person mit oder ohne seine Zustimmung hervorgerufen wurden, sobald die Behörde ihn hievon verständigt hat, unbeschadet seiner privatrechtlichen Ersatzansprüche gegen den Dritten. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer zu behandeln. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte.

(4) Im Enteignungsverfahren ist außer dem Enteignungserber der Eigentümer der zu enteignenden Liegenschaften Partei; dinglich Berechtigte, deren Privatrechte hiedurch berührt werden, sind nur Beteiligte, denen nur insoweit im verwaltungsrechtlichen Verfahren Parteienrechte zukommen, als die Baubehörde über die sie betreffenden Entschädigungen entscheidet. Dasselbe gilt für Eigentumsbeschränkungen, Umlegungen und Grenzberichtigungen.

(5) Sofern es sich um einen von Amts wegen erlassenen Bescheid handelt, ist die Person Partei, die hiedurch zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Alle sonstigen Personen, die hiedurch in ihren Privatrechten oder Interessen betroffen werden, sind im verwaltungsrechtlichen Verfahren nur als Beteiligte anzusehen.

#### § 135.

##### Baustrafen.

(1) Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung und der auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen werden mit Geld bis zu 2000 S, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu drei Monaten bestraft. Bei erschwerenden Umständen kann an Stelle der Geldstrafe unmittelbar eine Arreststrafe bis zu obigem Ausmaße verhängt werden.

(2) Die Strafe befreit nicht von der Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben und den vorschriftswidrigen Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt worden ist, zu beseitigen.

#### § 136.

##### Berufung.

(1) Gegen Bescheide des Magistrates steht, soweit in dieser Bauordnung nichts anderes bestimmt ist, den Parteien das Recht der Berufung an die Bauoberbehörde zu, die endgültig entscheidet.

(2) Die Entscheidung über Berufungen gegen Straferkenntnisse obliegt nach den Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes der Landesregierung.

(3) Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, des Stadtsenates und des Gemeinderatsausschusses sowie gegen die auf Grund solcher Beschlüsse ergehenden Bescheide findet eine Berufung nicht statt; es wäre denn, daß dem zuständigen Gemeinderatsausschuß nur das Bestätigungsrecht zukommt.

#### § 137.

##### Nichtigkeitsergründe.

(1) Bescheide der Baubehörde sind nichtig (§ 68, Absatz 4, Punkt d, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes), wenn sie einer zwingenden Vorschrift dieser Bauordnung oder der auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen oder einer zwingenden Vorschrift widersprechen, die in einem Beschuß über die Bebauungs- und Fluchtlinienpläne enthalten ist. Bescheide, die zwingenden Vorschriften der Abschnitte VIII bis einschließlich XI widersprechen, können aber nur bis zur Beendigung der Rohbaubeschau als nichtig erklärt werden.

(2) Bei den Vorkehrungen, die durch die Behebung des nichtigen Bescheides erforderlich werden, hat sich die Behörde unter Bedachtnahme auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der betroffenen Parteien auf das durch die öffentlichen Interessen gebotene Maß zu beschränken.

(3) Zur Nichtigserklärung von Straferkenntnissen ist die Landesregierung, von sonstigen Bescheiden die Bauoberbehörde berufen.

## § 138.

**Bauoberbehörde.**

(1) Die Bauoberbehörde besteht aus folgenden Mitgliedern:

- a) dem Landeshauptmann oder dem von ihm bestimmten Stellvertreter als Vorsitzendem;
- b) zwei Mitgliedern der Landesregierung;
- c) dem Landesamtsdirektor und dem Stadtbau-  
direktor oder deren Stellvertretern;
- d) vier auf die Dauer von zwei Jahren vom Gemeinderat zu bestellenden Baufachmännern, die in der Gemeindeverwaltung weder ein

besoldetes Amt bekleiden noch einem Vertretungskörper angehören und zur Gemeinde in keinem rechnungspflichtigen Verhältnis stehen dürfen;

- e) aus einem vom Landeshauptmann aus dem Landesamtsrat zu bestellenden Mitglied.

(2) Zur gültigen Beschlußfassung ist die Anwesenheit von wenigstens fünf Mitgliedern, den Vorsitzenden nicht mitgerechnet, sowie die absolute Stimmenmehrheit der Anwesenden erforderlich. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Der Landeshauptmann:

Seiß

Der Landesamtsdirektor:

Hartl