

# **Beilage 208/1998 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXV. Gesetzgebungsperiode**

## **Bericht des Bauausschusses betreffend das Landesgesetz, mit dem die O.ö. Bauordnung 1994 geändert wird sowie das O.ö. Ortsbildgesetz und das O.ö. Dauerkleingartengesetz aufgehoben werden (Oö. Bauordnungs-Novelle 1998)**

/Landtagsdirektion: L - 205/11 - XXV\*/

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Anlaß und Inhalt dieses Gesetzentwurfs:**

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll hauptsächlich und im wesentlichen folgendes erreicht werden:

- eine Vereinfachung der Bestimmungen über den Verkehrsflächenbeitrag bei gleichzeitiger Ausweitung auf Verkehrsflächen des Landes;
- eine Rückführung (des Umfangs) der Baubewilligungspflicht auf den historischen und "klassischen" Kernbereich und, korrespondierend damit, eine Ausweitung der Bauanzeigespflicht;
- die Einführung eines Baufreistellungsverfahrens unter bestimmten Voraussetzungen und für gewisse, ansonsten bewilligungspflichtige Bauvorhaben;
- die "befundlose" Baufertigstellungsanzeige des Bauherrn bei Kleinhausbauten und Nebengebäuden;
- eine Baufertigstellungsanzeige mit Befundvorlage anstelle des bisherigen Benützungsbewilligungsverfahrens bei anderen Bauvorhaben;
- Aufhebung des O.ö. Ortsbildgesetzes;
- Aufhebung des O.ö. Dauerkleingartengesetzes, bei Übernahme der noch notwendigen Bestimmungen in die O.ö. Bauordnung 1994, wobei für bestehende Dauerkleingärten entsprechende Übergangsbestimmungen vorgesehen sind.

Daneben sollen mit der vorliegenden Novelle vor allem auch einige unzulänglich und mißverständlich formulierte Bestimmungen der O.ö. Bauordnung 1994 klarer oder besser - und damit praxisgerechter - gefaßt werden.

Der Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen und sieht keine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG vor.

#### **II. Kompetenzgrundlagen:**

Das Baurecht fällt - mit wenigen Ausnahmen, die im Entwurf entsprechend berücksichtigt sind - grundsätzlich gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung in die Kompetenz der Länder.

#### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Aus dem Vollzug der O.ö. Bauordnung 1994 in der Fassung des vorliegenden Gesetzentwurfs wird voraussichtlich weder dem Bund, dem

Land Oberösterreich noch den Gemeinden ein finanzieller Mehraufwand entstehen.

Aus der ersatzlosen Aufhebung des O.ö. Ortsbildgesetzes wird weder dem Land Oberösterreich noch den Gemeinden ein Mehraufwand erwachsen, sondern es liegen im Gegenteil Kosteneinsparungen geradezu auf der Hand, zumal der mit dem O.ö. Ortsbildgesetz verbundene Verwaltungsaufwand generell entfällt. Eine genaue Kostenschätzung der Einsparungen ist allerdings auf Grund des mangelnden Vollzuges dieses Gesetzes nicht möglich.

#### **IV. EU-Konformität:**

Die vorgesehenen Änderungen stehen - soweit derzeit absehbar - mit keinen zwingenden EU-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

#### **B. Besonderer Teil**

##### **Zu Art. I Z. 1 (Inhaltsverzeichnis):**

Die nachfolgenden Änderungen haben zum Teil auch Auswirkungen auf das Inhaltsverzeichnis (die Überschriften), das daher angepaßt werden muß.

##### **Zu Art. I Z. 2 (§ 1):**

Bauliche Anlagen, für die die oö. Bauvorschriften insgesamt nicht gelten sollen (oder aus kompetenzrechtlichen Gründen gar nicht gelten können), waren bisher nur von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. § 1 Abs. 3 soll diesbezüglich Klarheit schaffen und außer Zweifel stellen, daß z.B. wasserrechtlich bewilligungspflichtige Bauten nicht nur von der baubehördlichen Bewilligungs(-oder Anzeige)pflcht, sondern vom Geltungsbereich der oö. Bauvorschriften insgesamt ausgenommen sind.

##### **Zu Art. I Z. 3 (§ 2):**

Eine eigene Legaldefinition der Begriffe "Bau", "Gebäude", "Neubau", "Umbau" und "Zubau" scheint in der O.ö. Bauordnung 1994 nicht notwendig, da diese Begriffe ohnehin im O.ö. Bautechnikgesetz definiert werden und dessen Begriffsbestimmungen nunmehr ausdrücklich auch für die O.ö. Bauordnung 1994 gelten.

##### **Zu Art. I Z. 4 (§ 3):**

In der Praxis gibt es bei Gebäuden, die (zum Teil) unterirdisch errichtet werden (z.B. bei Tiefgaragen) gerade im städtischen Bereich Probleme, weil die Bestimmungen über die Bauplatzbewilligung keine Vorsorge für mehrere übereinandergelegenen Bebauungsebenen treffen.

Da eine Bauplatzbewilligung für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile entbehrlich scheint, sollte eine entsprechende Ausnahmerebestimmung aufgenommen werden. Die Bezugnahme auf das "künftige Gelände" soll dabei klarstellen, daß bei allfälligen Geländeänderung, die im Zug des Bauvorhabens vorgenommen werden, nicht das gewachsene (natürliche) sondern das mit dieser Geländeänderung herbeigeführte (künftige) Gelände maßgeblich ist.

##### **Zu Art. I Z. 5 bis 11 (§§ 4, 5 und 9):**

In Übereinstimmung mit der zumindest ganz überwiegenden Mehrzahl aller anderen Gesetze, nach denen verwaltungsbehördliche Bewilligungen einzuholen sind, soll durch die Änderung des § 4 Abs. 1 auf eine eigene Sonderregelung der Antragslegitimation verzichtet werden. Als Grundsatz gilt in Zukunft daher, daß - außer den natürlichen Personen - jedenfalls alle jene Rechtspersonen, die Grundeigentümer sind oder nach Zivilrecht Liegenschaftseigentum erwerben können, auch berechtigt sind, eine

Bauplatz- oder eine Baubewilligung zu beantragen.

Bisher war dem Antrag auf Bauplatzbewilligung mit gleichzeitiger Änderung der Grenzen des Grundstücks ein siebtes Exemplar des Plans zur grundbücherlichen Teilung beizulegen und dem Vermessungsamt samt einer Ausfertigung des Bescheids zu übermitteln. Die Vorlage dieser Pläne und Bescheide ist aber für die Verbesserung der Unterlagen des Katasters ohne Bedeutung, weil im Zug des Planbescheinigungsverfahrens nach dem Vermessungsgesetz ohnehin die Vorlage eines Teilungsplans notwendig ist. Die entsprechenden Bestimmungen können daher entfallen (§§ 4, 5 und 9).

Es hängt von der unterschiedlichen Praxis der Vermessungsämter ab, ob eine Baufläche (Bauarea) als bloßer Benützungsabschnitt ausgewiesen ist oder aber ein eigenes Grundstück (mit eigener Grundstücksnummer) bildet. Zumindest in einem Vermessungsbezirk ist es nach wie vor die Regel, daß die Baufläche auch bei den üblichen, nur mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücken eine eigene Grundstücksnummer hat. Um zu verhindern, daß in solchen Fällen das die Bauarea umgebende Grundstück ohne Bewilligung der Baubehörde abgeschrieben werden kann, soll durch eine Ergänzung des § 9 Abs. 1 normiert werden, daß - nur - im Sinn dieser Bestimmung eine Baufläche (Bauarea) kein eigenes Grundstück darstellt.

Die Ausnahme für die Auflassung einer Baufläche (Bauarea) als eigenes Grundstück und ihre Vereinigung mit einem angrenzenden Grundstück scheint aus Gründen der Vereinfachung und im Interesse aller Beteiligten sinnvoll (§ 9 Abs. 4 Z. 6).

#### **Zu Art. I Z. 12 (§ 15):**

Diese Änderung betrifft lediglich die Richtigstellung eines Redaktionsfehlers.

#### **Zu Art. I Z. 13 bis 17 (§§ 16 - 18):**

Die Verpflichtung zur Grundabtretung soll in Zukunft auch in jenen Fällen gelten, in denen zwar (noch) kein Bebauungsplan, aber bereits eine straßenrechtliche Verordnung vorliegt, in der die geplanten Straßengrundgrenzen entsprechend bestimmt sind. Dafür ist - als Teil der Verordnung - ein Plan erforderlich, der in diesem Punkt den Anforderungen entspricht, die sonst an einen Bebauungsplan gestellt werden. § 16 Abs. 1 Z. 1 stellt insoweit eine Spezialbestimmung zu § 11 Abs. 1 letzter Satz des O.ö. Straßengesetzes 1991 dar.

Im übrigen soll ausdrücklich klargestellt werden, daß eine Grundabtretungspflicht nur für Verkehrsflächen der Gemeinde besteht.

#### **Zu Art. I Z. 18 (§§ 19 - 23):**

Hiemit werden die §§ 19 bis 22 über den Verkehrsflächenbeitrag zur Gänze neu gefaßt, auch wenn einige Absätze (inhaltlich) unverändert in den Novellentext übernommen wurden. Eine wesentliche Neuerung stellt die Ausweitung des Verkehrsflächenbeitrags auf Verkehrsflächen des Landes dar.

Wer die betreffende Verkehrsfläche seinerzeit errichtet hat, soll kein Kriterium der Beitragsvorschreibung (aus Anlaß der Baubewilligung) mehr sein. Maßgeblich soll allein die rechtliche Eigenschaft als öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruchs sein. Folgerichtig soll auch der bisherige § 20 Abs. 7 ersatzlos entfallen. Aus Sicht des Beitragspflichtigen ist es wohl ausreichend, daß die von ihm oder von seinen Rechtsvorgängern erbrachten "Vorleistungen" nach § 20 Abs. 7 neu (= Abs. 8 alt) im vollen Umfang angerechnet werden.

Im Hinblick darauf, daß letztlich auch Abgaben- oder Beitragsbescheiden

nach §§ 19 ff "dingliche Wirkung" zukommt, wurde als Abgabepflichtiger wieder - wie schon nach der O.ö. Bauordnung 1976 - der Eigentümer des Bauplatzes oder des Grundstücks vorgesehen, auf dem das betreffende Gebäude errichtet werden soll oder schon besteht. Aus dem Umstand, daß Abgabentatbestand nicht mehr (wie früher) die Bauplatz- sondern (nunmehr) die Baubewilligung ist, folgt ja keineswegs zwingend, daß nur der - vom Grundeigentümer unter Umständen verschiedene - Bauwerber abgabepflichtig sein dürfte (§ 19 Abs. 1).

Auf Grund des § 20 Abs. 3, wonach die anrechenbare Breite in jedem Fall und ausnahmslos 3 Meter beträgt, können bei einer Mehrfachaufschließung des Bauplatzes oder Grundstücks hinsichtlich jeder Verkehrsfläche immer nur dieselben Beiträge herauskommen. Diesem Umstand war der Text des § 19 Abs. 2 anzupassen.

Im übrigen wurde aus dem bisherigen Text des § 19 Abs. 3 die "Beschlüßfassung des Gemeinderates über die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche" ersatzlos eliminiert; klargestellt wird hier auch, daß im Fall der Erneuerung oder Sanierung einer schon bestehenden, im Sinn des § 20 Abs. 5 erster Satz ausgebauten Verkehrsfläche kein Verkehrsflächenbeitrag vorgeschrieben werden kann.

Mit "Hofbereich" ist das land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude gemeint, das nicht selten einen ganzen Gebäudekomplex darstellt und diesfalls eben am treffendsten mit "Hofbereich" bezeichnet wird. Diese Bezeichnung soll also sicherstellen, daß sich die Ausnahme des § 21 Abs.1 Z. 4 gegebenenfalls auf alle (Haupt- und Neben-)Gebäude bezieht, die zum "Hofbereich" gehören.

Nach der bisherigen Rechtslage hat der Gemeinderat mit Verordnung Ermäßigungen für (nicht wohnbauförderte) Kleinhausbauten und für Gebäude, die öffentlichen Aufgaben dienen, zu gewähren; einzige "Ermessensentscheidung" hiebei ist die Höhe der Ermäßigung ("bis höchstens 60 % des Beitrags").

Dem steht ein erheblicher Aufwand bei den Gemeinden (Verordnungserlassung) und bei der Aufsichtsbehörde (Verordnungsprüfung) sowie insbesondere die äußerst unbefriedigende Rechtsfolge der Untätigkeit eines Gemeinderates als Verordnungsgeber gegenüber.

All dem kann (und soll) dadurch abgeholfen werden, daß für einige Fälle schon von Gesetzes wegen eine 60 %ige Ermäßigung gewährt wird. Unter "Gebäuden, die gemeinnützigen oder öffentlichen Zwecken dienen" im Sinn des § 21 Abs. 2 Z. 3 fallen z.B. auch Sportanlagen gemeinnütziger Vereine. Die Ermäßigung soll auch für "Klein- und Mittelbetriebe" gelten, wobei zur Abgrenzung dieses Begriffs die Kriterien des Artikel I Abs. 1 des Anhangs zur Empfehlung 96/280/EG der Kommission vom 3. April 1996 betreffend die Definition der kleinen und mittleren Unternehmen, ABl. Nr. L 107 vom 30.4.1996, S. 4, heranzuziehen sind (§ 21 Abs. 2 Z. 4).

Es ist schwer (eigentlich überhaupt nicht) denkbar, daß ein Gebäude, für welches eine Baubewilligung erteilt wurde, die die volle Beitragspflicht auslöste, in der Folge(zeit) so "rückgebaut" werden könnte, daß die nunmehr erneut erteilte Baubewilligung zur Ermäßigung - oder gar zum gänzlichen Entfall - der Beitragspflicht führte. Es genügt daher eine Regelung, wonach bei einer späteren Baubewilligung, welche - im Unterschied zur früheren - die volle Beitragspflicht auslöst, der ursprünglich entfallene Beitrag nunmehr zu entrichten oder die Differenz auf den ursprünglich ermäßigten Beitrag nunmehr nachzuzahlen ist. Diese Verpflichtung braucht übrigens auch nicht an eine bestimmte Frist ab Erteilung der ersten oder ursprünglichen Baubewilligung gebunden zu werden (§ 21 Abs. 3).

Die Einhebung der Beiträge für die Verkehrsflächen des Landes erfolgt im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde durch den Bürgermeister (vgl. schon Art. 119 Abs. 2 B-VG). Berufungsbehörde ist die Landesregierung.

#### **Zu Art. I Z. 19 und 20:**

Diese Bestimmungen enthalten lediglich eine entsprechende Anpassung oder Richtigstellung der Überschriften des IV. Hauptstücks und des 1. Abschnitts dieses Hauptstücks.

#### **Zu Art. I Z. 21 (§§ 24 bis 26):**

Bei der - weitgehend auch inhaltlichen - Umformulierung und Neufassung der §§ 24 bis 26 handelt es sich um das hauptsächliche Ziel und Anliegen des vorliegenden Entwurfs, von dessen Realisierung auch die nachhaltigsten Deregulierungs- und Verwaltungsvereinfachungseffekte zu erwarten sind.

Zunächst sollen hier die baubehördlichen Bewilligungstatbestände reduziert und - wenigstens annäherungsweise - wieder auf ihren historischen und "klassischen" Kernbereich zurückgeführt werden (§ 24 Abs. 1).

Dieser Kernbereich umfaßte ja noch bis vor ca. 20 Jahren (bis zum 1. Jänner 1977) nur Gebäude, und zwar deren Neu-, Zu- oder Umbau sowie "wesentliche Ausbesserungen oder Umänderungen" an diesen (vgl. etwa § 1 der Bauordnung für Oberösterreich 1875 und inhaltlich gleichlautend § 12 der Linzer Bauordnung 1887).

Grundsätzlich im Rahmen des (schon durch die O.ö. Bauordnung 1994 eingeführten) Anzeigeverfahrens soll darüber hinaus - unter bestimmten Voraussetzungen und für gewisse, ansonsten bewilligungspflichtige Bauvorhaben - eine sogenannte Baufreistellung vorgesehen werden, für die es schon Vorbilder in Bayern und in der Steiermark gibt (§ 25 Abs. 1 Z. 1 und 2, § 25a Abs. 3).

Unter "Wohngebäude" (§ 25 Abs. 1 Z. 1) sind Gebäude zu verstehen, die ausschließlich oder zumindest vorwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind (vgl. z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 17. September 1996, 95/05/0243).

Unter "geschlossenen" Jauche- und Güllegruben (§ 25 Abs. 1 Z. 4 lit. b) sind solche Anlagen zu verstehen, die in einer Art und Weise errichtet und mit einer Abdeckung ausgestattet sind, die so dicht ist, daß bei sachgemäßer Verwendung eine Geruchsbelästigung der Nachbarn weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Unter "Schwimm- und Wasserbecken" sind nur entsprechende bauliche Anlagen gemeint. Jedenfalls baurechtlich bewilligungs- und anzeigefrei sind demnach z.B. Schwimmteiche, soweit ihre Herstellung nicht mit einer anzeigepflichtigen Geländeänderung (§ 25 Abs. 1 Z. 8) verbunden ist (§ 25 Abs. 1 Z. 6).

Schon aus kompetenzrechtlichen Gründen kann sich die Beurteilung von Parabolantennen und sonstigen Antennenanlagen (§ 25 Abs. 1 Z. 7a) im baurechtlichen Verfahren nur auf bau- und raumordnungsrechtliche Belange (so vor allem den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds) beziehen. Auf die (in der Öffentlichkeit in erste Linie geäußerten) Befürchtungen hinsichtlich möglicher Gesundheitsgefährdungen, die von GSM-Funk- und Sendeanlagen ausgehen, kann der Landesgesetzgeber mangels Zuständigkeit nicht reagieren. Nach dem Verwaltungsgerichtshof (VwGH) kommt für Sendeanlagen im Sinn des Fernmeldegesetzes (jetzt: Telekommunikationsgesetz) eine Zuständigkeit der Baubehörde (und damit des Landesgesetzgebers) nur insoweit in Betracht, als es um die Beachtung von in die Landeskompetenz "Baurecht" fallenden Gesichtspunkten geht. Dies ist aber laut VwGH bei (allen) Aspekten "des Schutzes des Lebens und

der Gesundheit gegenüber den von einer Fernmeldeanlage typischerweise ausgehenden Gefahren" gerade nicht der Fall. Die genannten Gesichtspunkte des Lebens- und Gesundheitsschutzes sind vielmehr (exklusiv) von der Bundeskompetenz "Fernmeldewesen" erfaßt; sie können daher nicht (zugleich) auch der Landeskompetenz "Baurecht" zugeordnet werden (vgl. dazu VwGH vom 20. Juni 1995, 93/05/0244 und vom 7. November 1995, 94/05/0352).

Die Bewilligungs- oder Anzeigepflicht für Heizungsanlagen soll primär in einem eigenen Landesgesetz (Arbeitstitel "Heizungsanlagengesetz" - als Luftreinhalterecht für Heizungsanlagen) geregelt werden. Zur Sicherstellung der energierelevanten Aspekte insbesondere des neuen Hauptstücks des Bautechnikgesetzes wird daher eine subsidiäre Anzeigepflicht nach der Bauordnung vorgesehen, die auch dadurch eingeschränkt wird, als sie dann nicht besteht, wenn die Heizungsanlage als Teil eines ohnehin anzeige- oder bewilligungspflichtigen Bauvorhabens anzusehen ist (§ 25 Abs. 1 Z. 11).

Jedenfalls bei den "freigestellten" Bauvorhaben liegt die Verantwortlichkeit für ihre Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften sowie für die gesamte Bauausführung künftig primär beim befugten Planverfasser und beim Bauführer (§ 25 Abs. 1 Z. 1 lit. c und d). Der Behörde kommt eine Prüfpflicht nur im Hinblick auf das allfällige Vorliegen von Abweisungsgründen im Sinn des § 30 Abs. 6 Z. 1 zu (§ 25a Abs. 1). Abgesehen davon bestehen die entscheidenden baupolizeilichen Überwachungs- und gegebenenfalls Eingriffskompetenzen ohnedies auch nach Ablauf der Untersagungsfrist weiter (§ 25a Abs. 5 Z. 1 und 2 letzter Satzteil).

Die Frist gemäß § 25a Abs. 1 ist übrigens immer schon dann gewahrt, wenn vor ihrem Ablauf die Bauausführung mit Bescheid der Baubehörde erster Instanz untersagt wurde; die Rechtskraft eines solchen erstinstanzlichen Untersagungsbescheides ist hingegen nicht erforderlich. Daß vor einer bescheidförmigen Untersagung in der Regel Parteiengehör gewährt werden muß, ergibt sich schon aus §§ 37 ff AVG; überdies gelten selbstverständlich auch die Formgebrechens-Behebungs-Vorschriften des § 13 Abs. 3 (und 4) AVG. Im Verfahren nach § 25a hat die Baubehörde aber auch die Möglichkeit, dem Anzeigenden mitzuteilen, daß eine Untersagung beabsichtigt ist, wenn er sein Projekt nicht noch entsprechend ändert. Dabei soll sie einen entsprechenden Hinweis auf den Ablauf der 8-Wochen-Frist geben.

Für die Entscheidung der Berufungsbehörde (Baubehörde zweiter Instanz) gilt folgendes:

Eine Aufhebung des angefochtenen Bescheides unter gleichzeitiger Zurückverweisung an die erste Instanz im Sinn des § 66 Abs. 2 AVG scheidet von vornherein aus, weil im Bauanzeigeverfahren die Durchführung einer mündlichen Verhandlung ja schon materiengesetzlich gar nicht vorgesehen ist.

Auch wenn nach Auffassung der Berufungsbehörde die Bauausführung aus einem anderen (als dem von der Erstbehörde angenommenen) Grund zu untersagen ist, hat sie stets in der Sache selbst zu entscheiden; eine Aufhebung der Zurückverweisung kommt auch diesfalls nicht in Betracht.

Findet die Berufungsbehörde, daß das Ermittlungsverfahren vor Untersagung der Bauausführung mangelhaft geblieben ist, hat sie somit die erforderlichen Verfahrensergänzungen jedenfalls selbst vorzunehmen.

Kommt die Baubehörde zweiter Instanz - allenfalls nach Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens - zur rechtlichen Überzeugung, daß die Bauausführung in erster Instanz zu Unrecht untersagt wurde, hat sie den

angefochtenen Bescheid ersatzlos zu beheben, weil ja eine "positive" Entscheidung über die Bauanzeige - etwa in Form einer "Bewilligung" - materiengesetzlich nicht in Betracht kommt. In einem derartigen Fall kann dann sofort nach Erlassung des Berufungsbescheides, wenn zu diesem Zeitpunkt die Frist nach § 25a Abs. 1 bereits abgelaufen ist, mit der Bauausführung begonnen werden. Gleiches gilt übrigens sinngemäß auch für den Fall, daß die Untersagung der Bauausführung nach Ansicht der Vorstellungsbehörde unrechtmäßig war und die Gemeindebehörde zweiter Instanz - unter Bindung an die im Vorstellungsbescheid geäußerte Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde - über die Berufung gegen den Erstbescheid neuerlich zu entscheiden hat.

Eine gewisse Sonderstellung innerhalb der anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist den Gebäudeänderungen und -instandsetzungen gemäß § 25 Abs. 1 Z. 3 des vorliegenden Entwurfes zugeordnet, welche vormals im § 24 Abs. 1 Z. 4 lit. a O.ö. Bauordnung 1994 als Bewilligungstatbestand aufschienen. Für diese nunmehr bloß anzeigepflichtigen Bauvorhaben soll ausnahmsweise ein Bauplan (§ 25 Abs. 4 Z. 2) und die Bestellung eines Bauführers (§ 25a Abs. 5 Z. 2) erforderlich bleiben.

Die systematische Einpassung und Einfügung der anzeigepflichtigen Bauvorhaben in das Geltungsgefüge der O.ö. Bauordnung 1994 - welches von seiner Grundkonzeption her ja immer noch primär auf bewilligungspflichtige Bauvorhaben zugeschnitten ist! - erfolgt gleichsam zentral mit der Bestimmung des § 25a Abs. 5. In diesem Zusammenhang sei lediglich herausgegriffen und betont, daß demnach für die gemäß § 25 Abs. 1 Z. 1 "freigestellten" Wohnbauvorhaben ua. auch alle Vorschriften der O.ö. Bauordnung 1994 über das Bauplatz(bewilligungs)erfordernis gelten; in gleicher Weise übrigens auch für nach § 25 Abs. 1 Z. 2 "freigestellte" Gebäude, soweit diese nicht unter eine Ausnahme gemäß § 3 Abs. 2 O.ö. Bauordnung 1994 fallen.

Für bauliche Anlagen oder Bauvorhaben, die in den §§ 24 und 25 nicht namentlich erwähnt sind, normiert § 26 nunmehr ausdrücklich, daß sie ohne Baubewilligung und ohne Bauanzeige ausgeführt werden können. Bei der Aufzählung dieser Bauvorhaben handelt es sich um eine bloß demonstrative. Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang allerdings, daß z.B. die Bestimmung des § 49 Abs. 6 auch für sie gilt.

#### **Zu Art. I. Z. 22 (§ 27):**

Die Ergänzung des Abs. 1 dient der Klarstellung, daß die "ausdrückliche Ausschließung" auch schon durch eine Erklärung zum Neuplanungsgebiet bewirkt werden kann.

Im übrigen erfolgt eine Anpassung an die übrigen Bestimmungen und Fristen des Entwurfs.

#### **Zu Art. I Z. 23 (§ 27a und § 27b):**

Die Einführung einer Sonderregelung für sogenannte widmungsneutrale Bauten entspricht einem dringenden Bedürfnis der bau- und raumordnungsrechtlichen Praxis. Als § 27a wurde diese Sonderregelung deswegen vorgesehen, weil sie systematisch an die Sonderbestimmung des § 27 Abs 1 (für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen) anknüpft.

Aus derzeitiger Sicht sind als widmungsneutrale Bauten im Sinn des § 27a zumindest und jedenfalls alle - vom Geltungsbereich der O.ö. Bauordnung 1994 ja nicht ausgenommenen - Gebäude der im § 1 Abs. 3 Z. 5 und 6 umschriebenen Anlagen einzustufen.

Mit § 27b werden die wenigen (noch) notwendigen Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten übernommen, wobei für bestehende Dauerkleingärten auf die Übergangsbestimmungen des Art. II Abs. 7 und 8 hinzuweisen ist.

Im übrigen wird das O.ö. Dauerkleingartengesetz durch Art. II Abs. 2 Z. 2 aufgehoben.

**Zu Art. I Z. 24 bis 27 (§ 28):**

Zur Änderung des § 28 Abs. 1 zweiter Satz vgl. die Erläuterungen zu Art. I. Z. 5 (§ 4 Abs. 1).

Nach der derzeitigen Gesetzeslage des § 28 Abs. 2 Z. 2 O.ö. Bauordnung 1994 ist zumindest offen und ungeregelt, ob die Baubehörde Anträge auf Abbruchbewilligung ganzer Gebäudekomplexe oder Stadtviertel, die eine x-beliebige Person einbringt, allein deswegen ab- oder zurückweisen dürfte, weil die Zustimmung der Grund- oder Gebäudeeigentümer nicht beigebracht wird. Zumindest aus verfahrensökonomischen Gründen scheint es daher geboten, nicht nur beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, sondern auch bei deren Abbruch die Eigentümerzustimmung als Beleg des Bewilligungsantrages zu verlangen.

Der Entfall einer vierten Ausfertigung des Bauplans bei Neu- und Zubauten hängt mit dem (ersatzlosen) Entfall des bisherigen § 43 Abs. 7 zusammen.

Um der Baubehörde auch ohne Bewilligungsverfahren die Überprüfung der Einhaltung der Energiesparvorschriften zu ermöglichen, scheint es erforderlich, dem Antrag die entsprechenden Unterlagen über dies Heizungsanlage anzuschließen.

**Zu Art. I Z. 28 und 29 (§ 29):**

Es handelt sich bloß um Zitatkorrekturen, deren Notwendigkeit sich aus der Umformulierung oder Neufassung des § 24 Abs. 1 ergibt.

**Zu Art. I Z. 30 und 31 (§ 30):**

Hier erfolgt einerseits eine Angleichung des Begriffs im Hinblick auf die Änderung des § 45 ("Neuplanungsgebiet"). Zusätzlich wird mit dem neuen Abs. 7 den Gemeinden ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, sicher zur Beratung in Fragen des Orts- und Landschaftsbilds eines "Gestaltungsbeirats" zu bedienen.

**Zu Art. I Z. 32 (§ 31 Abs. 1):**

Mit der Neufassung des § 31 Abs. 1 soll der Nachbarbegriff einerseits für die baubehördliche Vollzugspraxis leichter abgrenzbar gemacht und andererseits gegen unübersehbar zunehmende Mißbrauchstendenzen "abgesichert" werden. In Zukunft sollen bei Wohngebäuden nur noch die (unmittelbaren) Anrainer Parteistellung haben; bei anderen Bauvorhaben zusätzlich (nur) jene Eigentümer, deren Grundstück vom Bauplatz höchstens 50 Meter entfernt ist, wobei allerdings Voraussetzung ist, daß diese Eigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

**Zu Art. I Z. 33 (§ 31 Abs. 4 und 5):**

Im Erkenntnis vom 2. Dezember 1997, 97/05/0218, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, daß - einen entsprechenden Nachbareinwand vorausgesetzt - Immissionsmessungen und -beurteilungen durch Sachverständige (inklusive medizinische) an der Grenze des Nachbargrundstücks auch dann zu erfolgen haben, wenn dieses unbebaut ist und - etwa auf Grund der Flächenwidmung - auch gar nicht bebaut werden kann. Diese im Sinn eines ausreichenden Schutzes tatsächlicher Nachbarinteressen nicht erforderliche Rechtsfolge soll durch den neuen dritten und vierten Satz des § 31 Abs. 4 beseitigt werden. Eine ähnliche "Einschränkung" sachlich nicht gerechtfertigter Nachbarinteressen gibt es bei den Feuermauerbestimmungen übrigens schon seit 1. Jänner 1995 (vgl. § 12 Abs. 3 des O.ö. Bautechnikgesetzes).

Der neue fünfte Satz des § 31 Abs. 4 soll eigentlich nur klarstellen, daß ein zur Gänze widmungskonformes Bauvorhaben allein auf Grund von Immissionseinwänden der Nachbarn nicht grundsätzlich versagt, sondern gegebenenfalls nur mit nachbarschützenden Nebenbestimmungen (Auflagen und Bedingungen) versehen werden kann. Auf die in dieser Beziehung eindeutige, zum Baurecht anderer Bundesländer ergangene Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts wird verwiesen (vgl. z.B. VfGH vom 3. März 1997, B 620/96, sowie VwGH vom 20. Juni 1995, 94/05/0284, und vom 27. Mai 1997, 95/05/0079).

Im Licht des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofs vom 3. März 1997, B 620/96, stellt sich die derzeitige Regelung des § 31 Abs. 5 als überschießend dar; ihre geplante Umformulierung trägt der Ansicht des Höchstgerichts Rechnung.

#### **Zu Art. I Z. 34 (§§ 32 und 33):**

Mit der Ergänzung des § 32 Abs. 1 soll insbesondere bewirkt werden, daß jenen Nachbarn, die gegen das Bauvorhaben ohnedies keine Einwendungen erhoben haben, auch der Baubewilligungsbescheid nicht zugestellt werden muß. Dies führt vor allem dann, wenn die Nachbarliegenschaft eine Vielzahl von Miteigentümern aufweist, zu einer spürbaren Verwaltungsvereinfachung und Kostenersparnis.

Liegen hinsichtlich eines Bauvorhabens keinerlei Abweisungsgründe und zudem keine Nachbareinwendungen vor, erweist sich die Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung vor Erlassung des Baubewilligungsbescheides als entbehrlich. Dieser Überlegung soll der neue § 32 Abs. 7 Rechnung tragen.

Mit der vorgesehenen Neuformulierung des § 33 soll die Rechtstellung der (des) übergangenen Partei (Nachbarn) und ihre (seine) nachträgliche Einbeziehung in das Baubewilligungsverfahren klarer als bisher geregelt werden. Nachbarn, die auf die Erhebung von Einwendungen ausdrücklich verzichtet haben (§ 25 Abs. 1 Z. 1 und 2, § 32 Abs. 7), gelten keinesfalls als übergangene Parteien.

#### **Zu Art. I Z. 35 (§ 35):**

Im § 35 Abs. 1 soll als neuer vierter Satz eine Art Spezialvorschrift eingefügt werden, die der Baubehörde nachvollziehbare Entscheidungskriterien für den Abbruch von Gebäude(teilen)n an die Hand gibt. In inhaltlicher Hinsicht orientiert sich diese Spezialvorschrift - wenn auch wesentlich verkürzt und vereinfacht - in etwa an den einschlägigen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 1998, LGBl. Nr. 15, insbesondere an deren § 40 Abs. 2.

Mit der Änderung des § 35 Abs. 2 soll sichergestellt werden, daß im Rahmen des Bauverfahrens auf die Aspekte der effizienten Energienutzung eingegangen werden kann, um so dem Ziel der Verminderung des Energieeinsatzes näher zu kommen.

#### **Zu Art. I Z. 36 (§ 37 Abs. 2):**

Durch die Ergänzung des Klammerausdrucks wird klargestellt, daß auch Einwendungen der Nachbarn hinsichtlich Immissionen, die nach § 31 Abs. 6 von der Baubehörde nicht zu berücksichtigen sind, als unzulässig zurückzuweisen sind.

#### **Zu Art. I Z. 37 (§ 38):**

Die teilweise Umformulierung des § 38 Abs. 2 ergibt sich zum einen aus der Neukonzeption der §§ 42 bis 44; zum anderen soll hiemit bewußt wieder jener Rechtszustand herbeigeführt werden, wie er zufolge § 51 Abs. 2 O.ö.

Bauordnung 1976 gegeben war.

**Zu Art. I Z. 38 und 39 (§ 39):**

Die Änderung des § 39 Abs. 1 hängt ausschließlich mit der Aufhebung des § 56 O.ö. Bauordnung 1994 zusammen.

**Zu Art. I Z. 40 (§§ 40, 41 und 57):**

Mit diesen Änderungen soll in der O.ö. Bauordnung wieder der österreichweit einheitlich gebrauchte Begriff "Bauherr" statt "Bauauftraggeber" verankert werden.

**Zu Art. I Z. 41 und 42 (§ 40):**

Es handelt sich bloß um Zitatkorrekturen, deren Notwendigkeit sich aus der Neufassung der §§ 24 und 25 ergibt.

**Zu Art. I Z. 43 (§§ 42 bis 46):**

Hiemit sollen die §§ 42 bis 44 über die Benützung nach Baufertigstellung (und über die allfällige Untersagung der Benützung) grundlegend umgestaltet werden.

Bei Kleinhausbauten und Nebengebäuden genügt künftig allein die Baufertigstellungsanzeige des Bauherrn; Bauführer- und sonstige Befunde sind nicht mehr mitvorzulegen; zugleich soll jedoch die eigene Verantwortlichkeit des Bauherrn für die bewilligungsgemäße und fachtechnische Bauausführung stärker als bisher betont werden (§ 42).

Bei der Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaues sonstiger Gebäude soll hingegen das bisher für Kleinhausbauten und Nebengebäude vorgesehen gewesene Anzeigeverfahren mit Befundvorlage eingeführt und dafür die Benützungsbewilligung gänzlich abgeschafft werden (§ 43 Abs. 1 und 2).

Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die keinen Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden darstellen (vgl. z.B. § 24 Abs. 1 Z. 2), soll der Baubehörde wie bisher die Möglichkeit erhalten bleiben, im Baubewilligungsbescheid eine Baufertigstellungsanzeige - mit oder ohne Befundvorlage - vorzuschreiben (§ 43 Abs. 3).

Im § 44 soll zunächst klargestellt werden, daß die Untersagung der Benützung nicht nur im Fall einer unvollständigen oder mangelhaften Baufertigstellungsanzeige, sondern selbstverständlich auch und umso mehr in Ermangelung einer Anzeige als solcher in Betracht kommt (Abs. 2 Z. 1). Der Ablauf der Untersagungsfrist vermittelt für sich allein jedoch keinen "Rechtsanspruch" auf Belassung eines etwa gegebenen konsens- oder anzeigewidrigen Zustandes. Insofern gelten die §§ 49 und 50.

Der bisherige Begriff der "Bausperre" wird durch den Begriff "(Erklärung zum) Neuplanungsgebiet" ersetzt. Die Notwendigkeit einer Zustimmung des Gemeinderats zur ausnahmsweisen Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung im Neuplanungsgebiet scheint entbehrlich und soll daher entfallen.

Die Anpassung des § 46 ist zum einen durch den Wegfall der Benützungsbewilligung bedingt, zum anderen soll aus Gründen der Gesetzessystematik die Erwähnung der anzeigepflichtigen Bauvorhaben im Abs. 2 entfallen (siehe nunmehr § 25a Abs. 5) und dieser Absatz so umformuliert werden, daß er dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 24. Februar 1987, 86/05/0161, tatsächlich Rechnung trägt.

**Zu Art. I Z. 44 (§ 47 und § 48):**

Diese Änderungen betreffen lediglich die Richtigstellung von Redaktionsfehlern.

#### **Zu Art. I Z. 45 (§ 49):**

Die Ergänzung des Abs. 1 erster Satz scheint zur Klarstellung sinnvoll: An sich wäre zwar ein derartiger "Wiederherstellungs"-Auftrag nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 5. Mai 1994, 91/06/0148) wohl auch schon nach der geltenden Rechtslage möglich. Dennoch soll eine ausdrückliche gesetzliche Regelung getroffen werden, kann doch nicht davon ausgegangen werden, daß den hauptsächlich Anwendern der baurechtliche Vorschriften die Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts in allen Facetten lückenlos bekannt ist. Bedeutsam ist dieser Auftrag vor allem dann, wenn es - wie z.B. bei Umfärbungen von Hausfassaden (§ 25 Abs. 1 Z. 3) oder bei Geländeabgrabungen (§ 25 Abs. 1 Z. 9) - mit der bloßen Beseitigung nicht getan ist oder eine Beseitigung im eigentlichen Wortsinn gar nicht in Frage kommt.

Der Katalog der bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben in den §§ 24 und 25 enthält nicht wenige, die eigentlich nicht als "bauliche Anlage" im engeren Sinn bezeichnet werden können. § 49 Abs. 5 dient daher der Klarstellung, daß ein - alternativer oder unbedingter - baupolizeilicher Beseitigungsauftrag nach § 49 Abs. 1 bis 4 in jedem Fall einer bewilligungslosen oder nicht angezeigten Bauführung zu ergehen hat. Zur Geltung des § 49 auch für bloß anzeigepflichtige Bauvorhaben siehe im übrigen § 25a Abs. 5 Z. 1 und 2.

#### **Zu Art. I Z. 46 bis 48 (§ 50):**

Mit den hier vorgenommenen Änderungen des § 50 soll im wesentlichen zweierlei bewirkt werden:

- Statuierung der Pflicht, eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage primär entsprechend der Baubewilligung selbst - und nicht nur entsprechend deren Auflagen und Bedingungen - zu benützen (Abs. 2);
- Statuierung der Möglichkeit, eine bewilligungswidrige oder eine auflagen- und bedingungswidrige Benützung zu untersagen (Abs. 4).

#### **Zu Art. I Z. 49 (§ 51):**

Die kompetenzrechtlich ohnehin problematischen Bestimmung über die Benützungsbeschränkungen wurden bislang in der Praxis nicht angewendet und können daher ersatzlos entfallen.

#### **Zu Art. I Z. 50 (§ 54):**

Diese Änderung betrifft lediglich formale Anpassungen, die sich aus den übrigen Änderungen ergeben.

#### **Zu Art. I Z. 51 (§ 55):**

Mit dem neuen Abs. 2a wird klargestellt, daß den Gemeinden zur Kontrolle der Einhaltung der technischen Bauvorschriften und in Fragen des Orts- und Landschaftsbildes die Bausachverständigen der Bezirksbauämter zur Verfügung stehen. Weiterhin und davon unabhängig stehen die Bausachverständigen als Gutachter im Bauverfahren zur Verfügung.

#### **Zu Art. I Z. 52 (§ 56):**

Durch die Aufhebung der Spezialbestimmung des § 56 wird lediglich jener Rechtszustand herbeigeführt, der nach der O.ö. Gemeindeordnung 1990 und den drei Stadtstatuten 1992 allgemein gilt, wonach das außerordentliche Rechtsmittel der Vorstellung von Gesetzes wegen eben keine aufschiebende Wirkung hat; über Antrag des Rechtsmittelwerbers

kann ihr eine solche unter bestimmten Voraussetzungen von der Landesregierung allerdings zuerkannt werden.

Eine sachliche Notwendigkeit dafür, daß Nachbarvorstellungen gegen Baubewilligungsbescheide generell schon von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung haben müßten, kann nicht gesehen werden, umso weniger, als eine gewisse Tendenz zur extensiven (um nicht zu sagen exzessiven) Wahrnehmung von Nachbarrechten nicht geleugnet werden kann.

#### **Zu Art. I. Z. 53 bis 57 (§ 57):**

Hier erfolgt nur die Anpassung einiger Strafbestimmungen an Gesetzesänderungen, die vorstehend schon erläutert wurden.

Lediglich bei § 57 Abs. 1 Z. 10 wird durch die Einfügung der Wortfolge "oder mit Bescheid der Baubehörde" auch inhaltlich eine geringfügige Änderung vorgenommen. Diese scheint wenigstens der Klarstellung halber geboten, weil schon angezweifelt wurde, ob die Nichterfüllung von Auflagen und Bedingungen bestraft werden könne, welche in Bewilligungsbescheiden enthalten sind, die noch "in Durchführung" der O.ö. Bauordnung 1976 ergangen sind.

Durch § 57 Abs. 1 Z. 14 soll die besondere Verantwortung der Bauführer, Planverfasser und sonstigen Befundaussteller für ihre Tätigkeit hervorgehoben werden.

Die Anhebung der Strafhöchstgrenze von 300.000 S auf 500.000 S und die Einführung einer Mindeststrafhöhe in bestimmten, schwerwiegenden Fällen scheint vor allem aus generalpräventiven Gründen im Hinblick auf die mit diesem Gesetzentwurf verbundene Liberalisierung notwendig.

#### **Zu Art. II:**

Art. II Abs. 1 enthält die Inkrafttretensbestimmung.

Mit Abs. 2 werden die - nunmehr im § 32 Abs. 1 entsprechend berücksichtigte - lex fugitiva über die Parteistellung der Oö. Umweltschutzbehörde im Bauverfahren im § 25 Abs. 2 des O.ö. Umweltschutzgesetzes, das O.ö. Ortsbildgesetz sowie das O.ö. Dauerkleingartengesetz aufgehoben.

Das Landesgesetz über die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (O.ö. Ortsbildgesetz), LGBl.Nr. 4/1990, ist am 1. Jänner 1990 in Kraft getreten. Die seit diesem Zeitpunkt gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen aus der Vollzugspraxis haben gezeigt, daß - entgegen den seinerzeitigen Intentionen dieses Landesgesetzes - die Gemeinden Oberösterreichs (mit Ausnahme der Landeshauptstadt Linz) von den Bestimmungen und Möglichkeiten dieses Gesetzes so gut wie keinen Gebrauch gemacht haben. Die über sechsjährige "Vollzugspraxis" hat gezeigt, daß offenbar nach den Regelungen des O.ö. Ortsbildgesetzes kein Bedarf besteht.

Dies wohl hauptsächlich deswegen, weil das zwischenzeitig in Kraft getretene O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 (O.ö. ROG 1994) und die O.ö. Bauordnung 1994 den Gemeinden genug Handhaben bieten, die Zielsetzungen des Ortsbildschutzes und der Ortsbildpflege sicherzustellen. Es ist hier insbesondere auf die Möglichkeiten spezifischer Widmungen in Flächenwidmungsplänen sowie entsprechender Festlegungen in Bebauungsplänen und hier insbesondere auf § 32 Abs. 7 des O.ö. ROG 1994 hinzuweisen, wonach nunmehr auch in Gebieten mit historisch gewachsener Struktur oder Bausubstanz, wie z.B. in Stadtgebieten, Stadt- und Ortskernen, Festlegungen (Satzungen) auch in schriftlicher Form erfolgen und so die zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes erforderlichen Umschreibungen effizient ausdrücken können.

Es ist daher im Sinne der Grundsätze der Durchleuchtung der Rechtsvorschriften auf ihre Zweckmäßigkeit und ihren Bedarf beabsichtigt, das O.ö. Ortsbildgesetz ersatzlos aus dem oö. Rechtsbestand zu nehmen.

Die Zielsetzung des Landesgesetzgebers bei der Erlassung des O.ö. Ortsbildgesetzes im Jahre 1990 war es, durch dieses Gesetz eine harmonische, mit der kulturellen Vergangenheit im Einklang stehende Entwicklung des Ortsbildes zu gewährleisten. Dieses Ziel sollte nicht allein durch "Bewahren der alten" oder durch Anschluß von neuen kulturellen Einflüssen in architektonischer oder sozioökonomischer Hinsicht erreicht werden; vielmehr sollten auch neue "Strömungen" bei der künftigen Ortsbildgestaltung einfließen.

Der Schutz und die Gestaltung des Ortsbildes im Sinne des Gesetzes wurde den Gemeinden überantwortet, die diese Aufgabe "nach Maßgabe der Erfordernisse" durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten haben (§ 3 Abs. 1). Dazu wurden der Gemeinde die Verordnungsinstrumente der Erklärung bestimmter Orte und Ortsteile, deren Ortsbild besonders schützenswürdig ist, zu Schutzzonen und zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der charakteristischen Ansicht oder Silhouette von Orten oder Ortsteilen die Erklärung von Sichtzonen in die Hand gegeben. Gleichzeitig wurden zur Unterstützung und Beratung der Gemeinden auf dem Gebiet des Ortsbildschutzes und der Ortsbildgestaltung vier regional zuständige Ortsbildkommissionen (§ 14 des Gesetzes; Verordnung der Landesregierung vom 26. Februar 1990, LGBl.Nr. 15) eingerichtet.

Zur Schaffung entsprechender finanzieller Anreize für die Erhaltung und Gestaltung schutzwürdiger Gebäude und baulicher Anlagen in Schutzzonen sieht das O.ö. Ortsbildgesetz zusätzlich eine Pflichtförderung der Gemeinden und einen Landesbeitrag und zusätzliche freiwillige Förderungen der Gemeinde vor.

Eine nach mehrjähriger Wirksamkeit des O.ö. Ortsbildgesetzes zu ziehende Bilanz erweist mit ziemlicher Deutlichkeit, daß dieses Gesetz und seine Intentionen und Möglichkeiten in der Vollzugspraxis nicht angenommen wurden und auch weiterhin mit einer Akzeptanz nicht zu rechnen ist. Außer der Landeshauptstadt Linz hat nämlich nur die Stadtgemeinde Enns von der Verordnungsermächtigung der Schutzzonenverordnung Gebrauch gemacht, wobei Enns diese Schutzzonenverordnung erst vor kurzem wieder aufgehoben hat. Die Marktgemeinde Attersee hat als einzige Gemeinde einen punktuellen Bereich als Sichtzone erklärt.

Wenn aber ein Gesetz in derart eklatanter Weise keine Anwendung findet, sollte es im Zuge der gebotenen Rechtsbereinigung aus dem Rechtsbestand eliminiert werden. Diese Überlegung trifft beim O.ö. Ortsbildgesetz im besonderen auch deshalb zu, weil seine Zielsetzungen großteils durch das am 1. Jänner 1994 in Kraft getretene neue O.ö. ROG 1994 substituiert werden können. So hat das Örtliche Entwicklungskonzept, das jede Gemeinde bis längstens 1999 zu erstellen hat, bereits die längerfristigen Raumordnungsziele und -grundsätze, darunter auch die Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes einschließlich der Ortsentwicklung (§ 2 Abs. 1 Z. 10 O.ö. ROG 1994) festzuschreiben. Diese Zielsetzung kann bereits im Flächenwidmungsplan näher ausgewiesen und umschrieben werden (z.B. gemäß § 23 Abs. 4 O.ö. ROG 1994 als Sondergebiete, die für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die besonders zu schützen oder deren Standorte besonders zu sichern sind). Vor allem bietet aber § 32 Abs. 7 O.ö. ROG 1994 die Möglichkeit, in Gebieten, in denen die ansonsten in Bebauungsplänen übliche zeichnerische Darstellung der Festlegungen oder Ausweisungen auf Grund der historisch gewachsenen Struktur der Bausubstanz nicht zweckmäßig ist, wie z.B. in Altstadtgebieten, Stadt- und Ortskernen, diese Festlegungen in schriftlicher Form ("Satzungen") zu umschreiben, wobei die sich aus dem rechtsstaatlichen Gebot ergebenden

Notwendigkeiten der Erkennbarkeit des Planinhalts für jedermann entsprechend zu beachten sind (vgl. dazu etwa das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 30. September 1995, V 41/94 mwN).

Das O.ö. Ortsbildgesetz kann daher aus dem Rechtsbestand des Landes ersatzlos herausgenommen werden, zumal nicht zu befürchten ist, daß dadurch auch in materieller Hinsicht eine nicht ersetzbare Regelungslücke entstehen würde.

Verweise in anderen Landesgesetzen auf das O.ö. Ortsbildgesetz (vgl. z.B. § 31 Abs. 1 O.ö. ROG 1994) werden bei nächster Gelegenheit in den jeweiligen Landesgesetzen gestrichen.

Abs. 3 und 4 enthalten - entsprechend § 58 Abs. 1 und § 60 Abs. 3 der O.ö. Bauordnung 1994 - eine Übergangsbestimmung für laufende Verfahren sowie eine Klarstellung hinsichtlich der Verweise auf andere Landesgesetze.

Mit Abs. 5 wird klargestellt, daß die "neuen" §§ 19 bis 21 auch auf Abgabentatbestände anzuwenden sind, die sich vor dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes verwirklicht haben und deren Anspruch auf Vorschreibung noch nicht verjährt ist.

Abs. 7 und 8 enthalten die im Hinblick auf die Aufhebung des O.ö. Dauerkleingartengesetzes notwendigen Übergangsbestimmungen.

**Die Bauausschuß beantragt, der Hohe Landtag möge das Landesgesetz, mit dem die O.ö. Bauordnung 1994 geändert wird sowie das O.ö. Ortsbildgesetz und das O.ö. Dauerkleingartengesetz aufgehoben werden (Oö. Bauordnungs-Novelle 1998), beschließen.**

**Der Bauausschuß wird bei der notwendigen Überarbeitung des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994 die Fragen der GSM-Basisstationen für Mobilfunktelefone einer landesgesetzlichen Regelung zuführen.**

Linz, am 4. Juni 1998

Bernhofer        Sigl  
Obmann         Berichterstatter

**Landesgesetz  
mit dem die O.ö. Bauordnung 1994 geändert wird  
sowie das O.ö. Ortsbildgesetz und das O.ö. Dauerkleingartengesetz  
aufgehoben werden  
(Oö. Bauordnungs-Novelle 1998)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

#### **Artikel I**

Die O.ö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66, in der Fassung der Kundmachungen LGBl. Nr. 5/1995, 93/1995 und 93/1996 wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:
  1. Die Eintragung zu § 19 lautet: "§ 19 Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen";
  2. Die Eintragung zu § 20 lautet: "§ 20 Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags";
  3. Die Überschrift des IV. Hauptstücks lautet:

**"IV. HAUPTSTÜCK: Baubewilligung, Bauanzeige und Bauausführung";**

4. Die Überschrift des 1. Abschnitts des IV. Hauptstücks lautet:

**"1. Abschnitt: Baubewilligung, Bauanzeige und Ausnahme hiervon";**

5. Die Eintragung zu § 25 lautet: "§ 25 Anzeigepflichtige Bauvorhaben";

6. Nach der Eintragung zu § 25 wird folgende Zeile eingefügt: "§ 25a Anzeigeverfahren";

7. Die Eintragung zu § 26 lautet: "§ 26 Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben";

8. Nach der Eintragung zu § 27 werden folgende Zeilen eingefügt:

"§ 27a Widmungsneutrale Bauten

§ 27b Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten";

9. Die Eintragung zu § 42 lautet: "§ 42 Baufertigstellung von Kleinhausbauten und Nebengebäuden";

10. Die Eintragung zu § 43 lautet: "§ 43 Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen";

11. Die Eintragung zu § 44 lautet: "§ 44 Benützungsrecht und Untersagung der Benützung baulicher Anlagen";

12. Die Eintragung zu § 45 lautet: "§ 45 Neuplanungsgebiete";

13. Die Eintragung zu § 51 lautet: "§ 51 entfällt."

14. Die Eintragung zu § 56 lautet: "§ 56 entfällt."

2. Dem § 1 wird folgender Abs. 3 angefügt:

"(3) Dieses Landesgesetz gilt nicht für

1. bauliche Anlagen, die abfall- oder abfallwirtschaftsrechtlichen, bergesetzlichen oder schiffahrtspolizeilichen Vorschriften unterliegen;

2. bauliche Anlagen, die wasserrechtlichen Vorschriften unterliegen und unmittelbar der Wassernutzung (z.B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung oder Energiegewinnung) dienen;

3. bauliche Anlagen, die der Abwicklung oder Sicherung des Verkehrs von Eisenbahnen oder auf Flugplätzen dienen;

4. bauliche Anlagen, die spezifisch militärischen Zwecken dienen, wie Befestigungsanlagen, Munitionslager, Flugplätze, Luftraumüberwachungseinrichtungen, Fernmeldeanlagen und sonstige im öffentlichen Interesse geheimzuhaltende Militäranlagen;

5. bauliche Anlagen, die der Leitung oder Umformung von Energie dienen, wie Freileitungen, Leitungsmasten, Transformatorenstationen, Kabelstationen und -leitungen, Gasreduzierstationen und -leitungen, Pumpstationen, Fernwärmeleitungen und dgl., soweit es sich nicht um Gebäude handelt;

6. Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen, einschließlich der dazugehörigen Antennen, soweit es sich nicht um Gebäude oder um Anlagen im Sinn des § 25 Abs. 1 Z. 7a handelt;

7. bauliche Anlagen, die forstrechtlichen Vorschriften unterliegen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt;

8. Kanäle, Verkehrsflächen, Brücken und Stege;

9. Wohnwagen, Mobilheime und andere Bauten auf Rädern, soweit

sie zum Verkehr behördlich zugelassen oder auf Campingplätzen im Sinn des O.ö. Campingplatzgesetzes abgestellt sind;

10. Zelte, soweit es sich nicht um Gebäude handelt; Bauten für eine vorübergehende Dauer von höchstens vier Wochen, soweit sie nicht Wohn- oder sonstigen Aufenthaltszwecken dienen;

11. Telefonzellen, Warenautomaten und ähnliche Einrichtungen;

12. Zelte, bewegliche Stände, Schaubuden und ähnliche Einrichtungen auf Märkten, Ausstellungen und dgl.; Ausstellungsgegenstände und dgl.;

13. Lärm- und Schallschutzwände, die nach anderen Rechtsvorschriften vorgesehen sind oder errichtet werden;

14. Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen aller Art, soweit es sich nicht um Gebäude oder um sonstige Bauten im Sinn des § 24 Abs. 1 Z. 2 handelt."

3. § 2 lautet:

"§ 2

### **Begriffsbestimmungen**

(1) Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

#### **Bebautes Grundstück oder bebauter Grundstücksteil:**

Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen sich nach diesem Landesgesetz bewilligungspflichtige oder nach § 25 Abs. 1 Z. 1 oder 2 anzeigepflichtige bauliche Anlagen befinden.

(2) Im übrigen gelten die Begriffsbestimmungen des O.ö. Bautechnikgesetzes."

4. Im § 3 Abs. 2 wird folgende Z. 2a eingefügt:

"2a. Baubewilligungen für zur Gänze unter dem künftigen Gelände gelegene Gebäude oder Gebäudeteile;"

5. § 4 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

"Der Antrag hat zu enthalten: "

6. § 4 Abs. 3 Z. 4 lautet:

"4. ein Plan in sechsfacher Ausfertigung, der den bundesgesetzlichen Bestimmungen über Pläne für Zwecke der grundbücherlichen Teilung zu entsprechen hat; in diesem Plan, soweit es die Übersichtlichkeit erfordert, in einem gesonderten Plan, müssen auch die auf den Grundstücken allenfalls vorhandenen Baubestände (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie Brunnen, Senkgruben, Kanäle und Einfriedungen), die ober- und unterirdischen Leitungen sowie die Verbindung der Grundstücke zum öffentlichen Straßennetz (§ 6 Abs. 3 und 4) - unter Angabe der Straßenbezeichnungen - dargestellt sein."

7. § 5 Abs. 5 entfällt.

8. Dem § 9 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Eine Baufläche (Bauarea) gilt nicht als Grundstück im Sinn dieser Bestimmung, wenn sie ganz oder teilweise von anderen Grundflächen desselben Eigentümers umgeben ist."

9. § 9 Abs. 2 zweiter Satz entfällt.

10. § 9 Abs. 4 lautet:

"(4) Ausgenommen von der Bewilligungspflicht gemäß Abs. 1 sind:

1. die Abschreibung und die Zuschreibung ganzer, im Grundbuch ersichtlich gemachter Bauplätze, wenn die den Bauplatz umfassenden Grundstücksgrenzen unverändert bleiben und die Ersichtlichmachung der Bauplatzeigenschaft und der Daten des Bauplatzbewilligungsbescheides mit übertragen wird;

2. Änderungen, die auf Grund des § 13, sofern die Abschreibung den baurechtlichen Bestimmungen oder einem Bebauungsplan offenbar nicht widerspricht, und § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes vorgenommen werden;

3. Änderungen, die im Zug von behördlichen Maßnahmen der Bodenreform vorgenommen werden;

4. Vereinigungen und Änderungen gemäß § 52 Z. 3 des Vermessungsgesetzes

a) innerhalb der Grenzen eines im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatzes,

b) von bebauten Grundstücken, bei denen sich das Grundstück mit dem Grundriß des darauf befindlichen Baues deckt (Bauarea);

5. Änderungen, die sich auf Grund des § 17 Abs. 2 ergeben;

6. die Auflassung einer Baufläche (Bauarea) als eigenes Grundstück und ihre Vereinigung mit einem angrenzenden Grundstück desselben Eigentümers."

11. § 9 Abs. 7 entfällt.

12. Im § 15 Abs. 4 dritter Satz wird die Wortfolge "Gefahr in Verzug" durch die Wortfolge "Gefahr im Verzug" ersetzt.

13. § 16 Abs. 1 lautet:

"(1) Anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen und der Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken sind die nach Maßgabe

1. der Straßenfluchtlinien des Bebauungsplans oder

2. der in einem Plan bestimmten Straßengrundgrenzen einer straßenrechtlichen Verordnung gemäß § 11 Abs. 1 dritter Satz des O.ö. Straßengesetzes 1991

zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde fallenden, an den Bauplatz oder an den von der Änderung betroffenen Teil des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks angrenzenden Grundflächen, und zwar bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen im rechten Winkel auf die Straßenfluchtlinie oder die geplante Straßengrundgrenze, abzutreten. Bei Bruchpunkten in der Straßenfluchtlinie oder in der geplanten Straßengrundgrenze und bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Flächen."

14. § 17 lautet:

"§ 17

### **Entschädigung**

(1) Für die gemäß § 16 Abs. 1 abzutretenden Grundflächen hat die Gemeinde eine Entschädigung zu leisten, sofern sich aus den

folgenden Bestimmungen nichts anderes ergibt. Wenn eine nicht bebaute Grundfläche als Bauplatz bewilligt oder einem Bauplatz oder einem bebauten Grundstück zugeschrieben wird, hat die Grundabtretung gemäß § 16 Abs. 1 bis zu acht Meter, von der Straßenfluchtlinie oder der geplanten Straßengrundgrenze aus gemessen und senkrecht auf diese, ohne Entschädigung zu erfolgen; beträgt jedoch die abzutretende Fläche mehr als ein Viertel des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks, ist für das darüber hinausgehende Ausmaß von der Gemeinde Entschädigung zu leisten. Als nicht bebaut im Sinn dieses Absatzes gilt abweichend von § 2 Abs. 1 auch eine Grundfläche, auf der sich bauliche Anlagen befinden, für die gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z. 1, 2, 3 und 5 eine Bauplatzbewilligung nicht erforderlich ist.

(2) Fallen Grundflächen, die für im Bebauungsplan oder in einer straßenrechtlichen Verordnung ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen der Gemeinde abgetreten werden mußten (§ 3 Abs. 3 oder § 16 Abs. 1), infolge einer Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung nicht mehr unter diese Widmung, ist ihre Zurückstellung dem früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger schriftlich anzubieten. Wurde die Verkehrsfläche bereits hergestellt, hat dies innerhalb von sechs Wochen nach der straßenrechtlichen Auflassung, wenn eine solche nicht erforderlich ist, nach der tatsächlichen Auflassung der Grundfläche als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Wurde die Verkehrsfläche noch nicht hergestellt, hat das Angebot innerhalb von sechs Wochen nach Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung zu erfolgen.

(3) Lehnt der frühere Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Angebotes die Zurückstellung der Grundflächen nicht schriftlich ab, hat die Gemeinde die Zurückstellung innerhalb einer weiteren Frist von drei Monaten auf ihre Kosten zu bewirken. Ohne Entschädigung abgetretene Grundflächen sind ohne Entschädigung, gegen Entschädigung abgetretene Grundflächen sind gegen Rückerstattung der geleisteten Entschädigung - soweit sich diese nicht auf entfernte bauliche Anlagen bezog - zurückzustellen. Die Grundflächen sind auf Verlangen des früheren Grundeigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers möglichst in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie abgetreten wurden. Die Ablehnung der Zurückstellung durch den früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger kann nicht widerrufen werden.

(4) Lehnt der frühere Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger die Zurückstellung von Grundflächen fristgemäß ab, hat die Gemeinde dem früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger eine Entschädigung für die von ihm ohne Entschädigung abgetretenen Grundflächen zu leisten. Die Entschädigung hat den Verkehrswert der Grundflächen zur Zeit der Auflassung der Verkehrsfläche, wenn diese aber noch nicht hergestellt wurde, den Verkehrswert der Grundflächen zur Zeit der Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung zu umfassen.

(5) Mußten für eine im Bebauungsplan oder in einer straßenrechtlichen Verordnung ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde bei zunächst einseitiger Bebaubarkeit Grundflächen über die Achse der Verkehrsfläche hinaus abgetreten werden und werden die an eine solche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke infolge einer Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans beidseitig bebaubar, hat die Gemeinde dem früheren

Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger für jene Grundflächen, die über die Achse der Verkehrsfläche hinaus ohne Entschädigung abgetreten werden mußten, Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung hat den Verkehrswert der Grundflächen zur Zeit des Wirksamwerdens des geänderten Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans zu umfassen; sie wird mit Wirksamkeit der Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanänderung fällig.

(6) Die Baubehörde hat

1. eine gemäß Abs. 1 gebührende Entschädigung auf Antrag des zur Grundabtretung Verpflichteten,

2. bei Abtretung von Grundflächen, auf denen sich bauliche Anlagen befanden, jenen Teil der gemäß Abs. 2 oder 3 zurückzustellenden Entschädigung, der sich nicht auf die entfernten baulichen Anlagen bezog, auf Antrag der Gemeinde oder des früheren Grundeigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers,

3. eine gemäß Abs. 4 oder 5 gebührende Entschädigung auf Antrag des früheren Grundeigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers

mit Bescheid unter sinngemäßer Anwendung des § 14 festzusetzen.

(7) Wird der Neubau eines Gebäudes auf einem Grundstück bewilligt, für das eine Bauplatzbewilligung gemäß § 3 Abs. 2 Z. 4 nicht erforderlich ist, sind anlässlich der Baubewilligung nach Maßgabe des § 16 Grundflächen des zu bebauenden Grundstückes abzutreten; Abs. 2 bis 6 gelten sinngemäß."

15. § 18 Abs. 1 Z. 1 lautet:

"1. für eine im Bebauungsplan oder in einer straßenrechtlichen Verordnung gemäß § 11 Abs. 1 dritter Satz des O.ö. Straßengesetzes 1991 ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde Grundflächen erworben oder"

16. Dem § 18 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

"Die dreimonatige Fälligkeitsfrist beginnt in beiden Fällen mit der Zustellung des entsprechenden Grundbuchsbeschlusses."

17. § 18 Abs. 4 lautet:

"(4) Fallen Grundflächen, für die ein Beitrag nach Abs. 1 bis 3 geleistet werden mußte, infolge einer Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung nicht mehr zu einer öffentlichen Verkehrsfläche, ist der geleistete Beitrag oder der entsprechende Teilbetrag einschließlich einer jährlichen Verzinsung nach der von der Österreichischen Nationalbank zur Zeit der Zurückerstattung festgesetzten Bankrate dem Abgabepflichtigen oder dessen Rechtsnachfolger zurückzuerstatten. Wurde die Verkehrsfläche bereits hergestellt, hat dies innerhalb von sechs Wochen nach der straßenrechtlichen Auflassung, wenn eine solche nicht erforderlich ist, nach der tatsächlichen Auflassung der Grundfläche als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Wurde die Verkehrsfläche noch nicht hergestellt, hat die Rückerstattung innerhalb von sechs Wochen nach Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung zu erfolgen."

18. §§ 19 bis 23 lauten:

"§ 19

## **Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher**

### **Verkehrsflächen**

(1) Anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes (§ 8 O.ö. Straßengesetz 1991) aufgeschlossen sind, hat die Gemeinde dem Eigentümer des Bauplatzes oder des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet werden soll oder schon besteht, mit Bescheid einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsflächenbeitrag) vorzuschreiben. Ausgenommen sind Radfahr-, Fußgänger- und Wanderwege.

(2) Wird ein Gebäude oder der Bauplatz oder das Grundstück, auf dem ein Gebäude errichtet werden soll oder schon besteht, durch mehrere öffentliche Verkehrsflächen aufgeschlossen, ist der Beitrag nur einmal zu entrichten.

(3) Wird eine öffentliche Verkehrsfläche errichtet und dadurch der Bauplatz oder das Grundstück, auf dem ein Gebäude schon besteht, aufgeschlossen, ist der Beitrag anlässlich der Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche vorzuschreiben. Dies gilt nicht im Fall der Erneuerung oder Sanierung einer schon bestehenden Verkehrsfläche. Abs. 1 und 2 sowie §§ 20 und 21 gelten sinngemäß.

(4) Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstücks ist.

### **§ 20**

#### **Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags**

(1) Der Beitrag ist für die Grundstücksfläche, die der Berechnung der anzurechnenden Frontlänge zugrundegelegt wurde, nur einmal zu entrichten.

(2) Die Höhe des Beitrags ist gleich dem Produkt aus der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, der anrechenbaren Frontlänge und dem Einheitssatz.

(3) Die anrechenbare Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt unabhängig von ihrer tatsächlichen Breite drei Meter.

(4) Anrechenbare Frontlänge ist die Seite eines mit dem Bauplatz oder dem zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstück flächengleichen Quadrats. Abweichend davon beträgt die anrechenbare Frontlänge jedoch

1. bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken höchstens 40 Meter,

2. bei betrieblich genutzten Grundstücken

a) mit einer Fläche bis 2.500 m<sup>2</sup> höchstens 40 Meter,

b) mit einer Fläche von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> höchstens 50 Meter,

c) mit einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup> höchstens 60 Meter.

(4a) Im Sinn des Abs. 4 gelten

1. eine Baufläche (Bauarea) nicht als Grundstück, wenn sie ganz oder teilweise von anderen Grundflächen desselben Eigentümers umgeben

ist,

2. mehrere Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, als ein Grundstück.

(5) Den Einheitssatz hat die Landesregierung durch Verordnung nach den Durchschnittskosten der Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit mittelschwerer Befestigung (Tragkörper und Verschleißbelag) einschließlich der Niveaueherstellung und der Oberflächenentwässerung pro Quadratmeter festzusetzen. Für Verkehrsflächen der Gemeinde hat der Gemeinderat durch Verordnung einen niedrigeren oder höheren als den von der Landesregierung festgesetzten Einheitssatz pro Quadratmeter festzusetzen, wenn auf Grund der örtlichen Verhältnisse in der Gemeinde die Durchschnittskosten der Herstellung der Verkehrsfläche mit mittelschwerer Befestigung einschließlich der Niveaueherstellung und der Oberflächenentwässerung niedriger oder höher sind als die von der Landesregierung der Festsetzung des Einheitssatzes zugrundegelegten Durchschnittskosten.

(6) Ist die öffentliche Verkehrsfläche zum Zeitpunkt der Vorschreibung des Beitrags erst in der Weise errichtet, daß zunächst nur der Tragkörper hergestellt wurde, die Aufbringung des Verschleißbelages einschließlich der Niveaueherstellung und der Oberflächenentwässerung aber erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, darf der Beitrag anlässlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Errichtung des Tragkörpers nur bis zu 50 % vorgeschrieben werden; der ausständige Rest ist anlässlich der Fertigstellung vorzuschreiben. Der Berechnung ist der zur Zeit der Vorschreibung jeweils geltende Einheitssatz zugrunde zu legen.

(7) Sonstige oder frühere, insbesondere auch auf Grund privatrechtlicher Vereinbarungen oder anderer gesetzlicher Bestimmungen für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche geleistete Beiträge sind auf den Verkehrsflächenbeitrag anzurechnen, wobei die Beiträge, bezogen auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt kundgemachten Verbraucherpreisindex und den Monat ihrer vollständigen Entrichtung, um jenen Prozentsatz zu ändern sind, um den sich dieser Index geändert hat. Dies gilt gegebenenfalls auch für geleistete Hand- und Zugdienste und für erbrachte Sachleistungen. Können solche sonstige oder frühere Beitragsleistungen weder von der Gemeinde noch vom Abgabepflichtigen (§ 19 Abs. 4) ausreichend belegt werden, besteht ein Anspruch des Abgabepflichtigen auf Anrechnung nur insoweit, als er die von ihm oder von seinen Rechtsvorgängern erbrachten Leistungen glaubhaft machen kann.

§ 21

### **Ausnahmen und Ermäßigungen**

(1) Der Verkehrsflächenbeitrag entfällt, wenn die Baubewilligung erteilt wird für

1. den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden im Sinn des § 3 Abs. 2 Z. 5;
2. den Ausbau eines Dachraumes oder Dachgeschoßes;
3. den sonstigen Zu- oder Umbau von Gebäuden, durch den die Nutzfläche insgesamt höchstens um 100 m<sup>2</sup> vergrößert wird;
4. den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden im Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs sowie von sonstigen

Gebäuden, wenn

a) die Aufschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt, deren Errichtung im Weg einer Beitrags- oder Interessentengemeinschaft finanziert wird oder wurde, und

b) der Hofbereich oder das sonstige Gebäude mit einem entsprechenden Anteil in die Beitrags- oder Interessentengemeinschaft einbezogen war oder ist.

(2) Der Verkehrsflächenbeitrag ermäßigt sich um 60 %, wenn die Baubewilligung erteilt wird für den Neu-, Zu- oder Umbau von

1. Gebäuden, die nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert werden oder wurden;

2. Kleinhausbauten;

3. Gebäuden, die gemeinnützigen oder öffentlichen Zwecken dienen;

4. Gebäuden von Klein- oder Mittelbetrieben sowie von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben.

(3) Wird nach Vorschreibung des Verkehrsflächenbeitrags eine auf dasselbe Grundstück abgestellte Baubewilligung erteilt und treffen auf diese die Voraussetzungen des Entfalles nach Abs. 1 oder von Ermäßigungen nach Abs. 2 nicht mehr zu, ist der Beitrag neu zu berechnen und dem Beitragspflichtigen anlässlich der neuerlichen Baubewilligung entsprechend vorzuschreiben. Hierbei sind bereits geleistete, nach Abs. 2 ermäßigte Beiträge anzurechnen.

§ 22

### **Rechtsnatur der Beiträge**

(1) Die Beiträge gemäß §§ 18 bis 21 sind hinsichtlich der Verkehrsflächen der Gemeinde als Interessentenbeiträge ausschließliche Gemeindeabgaben im Sinn des § 6 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948.

(2) Hinsichtlich der Verkehrsflächen des Landes sind die Beiträge gemäß §§ 19 bis 21 ausschließliche Landesabgaben. Ihre Einhebung erfolgt im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Die Gemeinden sind berechtigt, als Abgeltung des mit der Einhebung verbundenen Verwaltungsaufwands 50 % des Beitragsaufkommens einzubehalten. Der Nettoertrag aus diesen Beitragsanteilen ist für die Errichtung und die Verbesserung der Verkehrsflächen der Gemeinde zu verwenden.

## **III. HAUPTSTÜCK**

§ 23

### **Trinkwasserversorgung**

(1) Bei jedem Neubau, der ganz oder teilweise Wohnzwecken oder sonst einem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient, muß eine ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt werden. Der Nachweis der ausreichenden Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (Wasserbefund) ist, soweit nicht ohnedies ein Anschlußzwang an eine öffentliche Wasserversorgungsanlage besteht, dem Baubewilligungsantrag oder der Bauanzeige anzuschließen. Dieser Wasserbefund darf nicht älter als drei Monate sein; ihm muß eine physikalische, chemische und bakteriologische Untersuchung zugrundeliegen.

(2) Für ein Gebäude im Sinn des Abs. 1, das an keine öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist, ist spätestens alle fünf Jahre ab Eintritt und Beginn des Benützungsrechts (§ 44) oder ab letztmaliger Vorlage eines Wasserbefundes ein weiterer Wasserbefund der Baubehörde vorzulegen; er hat den Anforderungen des Abs. 1 letzter Satz zu entsprechen."

19. Die Überschrift des IV. Hauptstücks lautet:

**"IV. HAUPTSTÜCK: Baubewilligung, Bauanzeige und Bauausführung"**

20. Die Überschrift des 1. Abschnitts des IV. Hauptstücks lautet:

**"1. Abschnitt: Baubewilligung, Bauanzeige und Ausnahme hiervon"**

21. §§ 24 bis 26 lauten:

"§ 24

**Bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
2. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauten über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden oder sonstigen Bauten gemäß Z. 2, wenn hiedurch eine Beeinträchtigung der Festigkeit tragender Bauteile, des Brandschutzes, der Gesundheit oder der Hygiene zu erwarten ist, oder wenn hiedurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;
4. der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauten gemäß Z. 2 oder Teilen hiervon, wenn sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.

(2) Die Landesregierung kann durch Verordnung bestimmen, daß

1. weitere Arten von baulichen Anlagen oder von Bauvorhaben der Bewilligungspflicht unterworfen werden, soweit dies im Interesse der Sicherheit, des Brandschutzes, der Gesundheit, der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes oder der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung notwendig ist,
2. gemäß Abs. 1 bewilligungspflichtige Arten von baulichen Anlagen oder von Bauvorhaben von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden, soweit Interessen der unter Z. 1 genannten Art hiedurch nicht verletzt werden.

Die Wirksamkeit einer solchen Verordnung kann auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt werden, wenn dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse in diesem Gebiet begründet ist.

(3) In einer Verordnung gemäß Abs. 2 Z. 1 hat die Landesregierung zu bestimmen, daß sich der Bauwerber zur Ausführung des Bauvorhabens einer gesetzlich dazu befugten Person (Bauführer) zu

bedienen hat, wenn dies aus Gründen der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik sowie des Umweltschutzes erforderlich ist.

(4) Für die Bewilligungspflicht ist es ohne Belang, für welche Dauer und für welchen Zweck das Bauvorhaben bestimmt ist und ob eine feste Verbindung mit dem Boden geschaffen werden soll.

§ 25

### **Anzeigepflichtige Bauvorhaben**

(1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Kleinhausbauten und von sonstigen Wohngebäuden, ausgenommen Hochhäuser, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen, wenn

a) ein Bebauungsplan rechtswirksam ist, der für den Bauplatz die Mindestanforderungen des § 32 Abs. 1 Z. 2 bis 6 des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994 festlegt,

b) die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben,

c) die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften von einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde und

d) die Überwachung der gesamten Bauausführung von befugten Bauführern und erforderlichenfalls von besonderen sachverständigen Personen übernommen und diese Übernahme schriftlich bestätigt wurde;

2. unter den Voraussetzungen nach Z. 1 lit. b und d sowie unter der Voraussetzung, daß die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften von einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde:

a) der Neu-, Zu oder Umbau von Betriebsgebäuden - einschließlich von solchen der Land- und Forstwirtschaft - mit einer bebauten Fläche bis zu 300 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von höchstens neun Meter, bei Zubauten jedoch bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes, wenn die Betriebsgebäude weder zum dauernden Aufenthalt von Menschen noch zur Tierhaltung bestimmt sind;

b) der Neu-, Zu- oder Umbau von Nebengebäuden;

3. die nicht unter § 24 Abs. 1 Z. 1 fallende Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluß auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert;

4. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von

a) Hauskanalanlagen bis zum Anschluß an den öffentlichen Kanal,

b) Düngersammelanlagen einschließlich geschlossener Jauche- und Güllegruben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe;

5. die Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten;
6. die Herstellung von Schwimm- und sonstigen Wasserbecken mit einer Tiefe von mehr als 1,50 Meter oder mit einer Wasserfläche von mehr als 35 m<sup>2</sup>;
7. die Anbringung oder Errichtung von Solaranlagen mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sowie von Alternativenergieanlagen, wie Windräder von mehr als zehn Meter Höhe, gemessen vom tiefsten Befestigungspunkt, Wärmepumpen und dgl., soweit es sich nicht um Gebäude oder um Heizungsanlagen im Sinn der Z. 11 handelt;
- 7a. die Anbringung oder Errichtung von Parabolantennen mit mehr als 0,5 Meter Durchmesser, wenn sie allgemein sichtbar sind, und von Antennenanlagen mit mehr als 10 Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes;
8. die Veränderung der Höhenlage einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche um mehr als 1,50 Meter;
9. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 12 m<sup>2</sup>;
10. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von Fahrstüben mit Bodenplatte, Umfassungswänden von mehr als 1,50 Meter Höhe und allfälliger Überdachung;
11. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von Heizungsanlagen, soweit sie nicht nach anderen landesgesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligungs-, Anzeige- oder Meldepflicht unterliegen und in diesen Verfahren die maßgeblichen baurechtlichen Anforderungen berücksichtigt werden; die Anzeigepflicht besteht nur insoweit, als die Heizungsanlage nicht als Teil eines bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhabens errichtet wird;
12. der Abbruch von Gebäuden, soweit er nicht nach § 24 Abs. 1 Z. 4 einer Bewilligung bedarf;
13. Oberflächenbefestigungen, die eine Bodenversiegelung bewirken, wie Asphaltierungen, Betonierungen und dergleichen, wenn die befestigte Fläche insgesamt 1000 m<sup>2</sup> übersteigt, sofern die Maßnahme nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegt; der Gemeinderat kann durch Verordnung insbesondere aus Gründen des Umweltschutzes sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes die Fläche, ab der eine Anzeigepflicht gegeben ist, bis auf 250 m<sup>2</sup> herabsetzen;
14. Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 Meter über dem Gelände, soweit sie im Projektzusammenhang mit anderen anzeigepflichtigen Bauvorhaben, insbesondere solchen nach Z. 1 oder 2 errichtet, wesentlich (umbaugleich) geändert oder abgetragen werden; gleiches gilt für Einfriedungen, soweit sie ansonsten - ohne derartigen Projektzusammenhang - bewilligungspflichtig im Sinn des § 24 Abs. 1 Z. 2 wären.

(2) § 24 Abs. 2 und 4 gelten sinngemäß.

(3) Für die Bauanzeige und deren Inhalt gilt § 28 Abs. 1 Z. 1 bis 3 sinngemäß mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Bauwerbers der

Anzeigende tritt. Für Bauvorhaben nach Abs. 1 Z. 1 und 2 gilt zusätzlich § 28 Abs. 1 Z. 4 sinngemäß, soweit die Bauvorhaben nach Abs. 1 Z. 2 nicht unter eine Ausnahme des § 3 Abs. 2 fallen.

(4) Der Bauanzeige sind anzuschließen:

1. bei Bauvorhaben

a) nach Abs. 1 Z. 1 die im § 28 Abs. 2 Z. 1 bis 6 genannten Unterlagen,

b) nach Abs. 1 Z. 2 die im § 28 Abs. 2 Z. 1 bis 4 und 6 genannten Unterlagen,

jeweils zusätzlich mit der schriftlichen Bestätigung des Planverfassers und der Personen, die die Überwachung der Bauausführung übernommen haben;

2. bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z. 3 die in § 28 Abs. 2 Z.1 und 4 genannten Unterlagen, wobei für den anzuschließenden Bauplan § 29 Abs. 2 und 5 sinngemäß gelten;

3. bei allen anderen Bauvorhaben nach Abs. 1 ein allgemeiner Grundbuchsauszug im Sinn des § 28 Abs. 2 Z. 1 sowie eine je nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende Beschreibung und zeichnerische Darstellung (Plan, Skizze und dgl.), aus der jedenfalls auch die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein muß; bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z. 12 überdies die Zustimmung des Eigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Anzeigende nicht Alleineigentümer ist.

§ 28 Abs. 3 gilt in allen Fällen sinngemäß.

§ 25a

### **Anzeigeverfahren**

(1) Die Baubehörde hat innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z. 1 vorliegen oder

2. offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z. 2 festgestellt werden oder

3. das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 bedarf.

Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z.B. der Post zur Zustellung übergibt.

(1a) Soweit sie Abweisungsgründe gemäß Abs. 1 Z. 2 feststellt, kann die Baubehörde anstelle der Untersagung innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist für das Bauvorhaben mit Bescheid Auflagen oder Bedingungen (§ 35 Abs. 2) vorschreiben, wenn dadurch

1. die festgestellten Abweisungsgründe entfallen und

2. - soweit es sich um Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z. 1 oder 2 handelt - subjektive Nachbarrechte im Sinn des § 31 Abs. 4 bis 6 nicht nachteilig berührt werden.

(2) Wird innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist die Ausführung des Bauvorhabens nicht untersagt oder teilt die Baubehörde dem

Anzeigenden schon vorher schriftlich mit, daß eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist, darf mit der Bauausführung begonnen werden. Im Fall der Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen nach Abs. 1a darf mit der Bauausführung jedoch erst nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheids begonnen werden.

(3) Ergeht eine schriftliche Mitteilung nach Abs. 2 erster Satz oder wird innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist die Bauausführung nicht untersagt, hat die Baubehörde bei Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z. 1 und 2 den Bauplan mit dem Vermerk 'Baufreistellung' zu versehen, diesen zu datieren und zu unterfertigen und mindestens eine mit diesem Vermerk versehene Ausfertigung des Bauplans dem Anzeigenden zurückzustellen. Im Fall der Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen nach Abs. 1a ist die Ausfertigung des Bauplans jedoch erst nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheids zurückzustellen. Überdies ist in diesem Fall der Vermerk 'Baufreistellung' durch einen entsprechenden Hinweis auf den Bescheid zu ergänzen.

(4) Für die Wirksamkeit der Bauanzeige und für deren Erlöschen gilt § 38 Abs. 1 bis 4 und 7 sinngemäß mit der Maßgabe, daß die dreijährige Frist mit Ablauf der im Abs. 1 genannten Frist, mit Rechtskraft des Bescheids nach Abs. 1a oder mit der Zustellung einer schriftlichen Mitteilung nach Abs. 2 zu laufen beginnt.

(5) Im übrigen gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben folgendes:

1. für Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z. 1 und 2 gelten alle Vorschriften über vergleichbare bewilligungspflichtige Bauvorhaben sinngemäß, ausgenommen die §§ 31 bis 38,

2. für alle anderen Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 gelten die Vorschriften der §§ 39, 41 und 45 bis 49 sinngemäß, für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z. 3 zusätzlich § 40,

und zwar jeweils unabhängig vom allenfalls schon erfolgten Ablauf der im Abs. 1 genannten Frist;

3. für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z. 1 und 2 gelten die §§ 19 bis 21 über den Verkehrsflächenbeitrag sinngemäß mit der Maßgabe, daß an die Stelle der Baubewilligung der Vermerk über die Baufreistellung auf dem Bauplan tritt.

§ 26

### **Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben**

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen die in den §§ 24 und 25 nicht angeführten Bauvorhaben; dies gilt insbesondere für

1. den Einbau von Sanitärräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden, soweit er nicht unter § 24 Abs. 1 Z. 1 oder unter § 25 Abs. 1 Z. 3 fällt;
2. Baustelleneinrichtungen, wie Bauhütten, für die Dauer der Bauausführung (§ 38 Abs. 2 bis 4, § 39 Abs. 1);
3. Bauvorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden;
4. Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 Meter über dem Gelände; Einfriedungen, soweit sie nicht Bauten im Sinn des § 24 Abs. 1 Z. 2 sind; Wild- und Weidezäune;

5. Pergolen;

6. Spielhäuschen und ähnliche Einrichtungen auf Kinder- und Jugendspielplätzen, soweit diese überhaupt als bauliche Anlagen gelten und nicht schon gemäß § 1 Abs. 3 Z. 14 ausgenommen sind;

7. Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe bis zu 1,50 Meter und einer Wasserfläche bis zu 35 m<sup>2</sup>;

8. bauliche Anlagen der im § 25 Abs. 1 Z. 7 genannten Art, soweit sie die dort angegebenen Abmessungen (Fläche, Höhe) nicht erreichen;

9. Fahrsilos mit Umfassungswänden bis zu 1,50 Meter Höhe;

10. Folientunnels ohne Feuerungsanlagen."

22. § 27 lautet:

"§ 27

### **Sonderbestimmungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen**

(1) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen aller Art (Tafeln, Schaukästen, Anschlagsäulen, sonstige Vorrichtungen und Gegenstände, an denen Werbungen und Ankündigungen angebracht werden können, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise und dergleichen) und deren Beleuchtung dürfen ungeachtet des für den Aufstellungsort geltenden Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans errichtet werden, sofern dieser eine solche Errichtung nicht ausdrücklich ausschließt. Sie müssen so errichtet oder angebracht werden und in Ausmaß, Form, Farbe und Werkstoff so beschaffen sein, daß sie die Sicherheit nicht gefährden und ihr Erscheinungsbild das Orts- und Landschaftsbild nicht stört. Einem Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan im Sinn des ersten Satzes gleichzuhalten ist eine Erklärung zum Neuplanungsgebiet, die zum Zweck der Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans verordnet wurde, mit dem die Errichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ausdrücklich ausgeschlossen werden soll.

(2) Die beabsichtigte Errichtung, Anbringung oder wesentliche Änderung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

1. mit elektrisch betriebener, leuchtender oder beleuchteter Werbe- oder Anzeigefläche oder

2. mit insgesamt mehr als 4 m<sup>2</sup> Werbe- oder Anzeigefläche

ist der Baubehörde vor Ausführung des Vorhabens anzuzeigen.

(3) Für die Bauanzeige und das baubehördliche Anzeigeverfahren gelten § 25 Abs. 3 erster Satz und Abs. 4 Z. 3, § 25a Abs. 2 und 4 sowie § 28 Abs. 3; § 25a Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß eine Untersagung der Ausführung des angezeigten Vorhabens nur wegen eines Widerspruchs zu Abs. 1 erfolgen kann.

(4) Abs. 2 und 3 gelten nicht für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Interessenvertretung, für die Wahl des Bundespräsidenten oder für Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen oder im Rahmen der Ausübung von sonstigen Bürgerrechten im Sinn

des 5. Hauptstücks des Oö. Landes-Verfassungsgesetzes innerhalb von acht Wochen vor dem Wahltag, dem Tag der Volksabstimmung oder Volksbefragung oder dem Beginn der Unterstützungs- oder Eintragungsfrist; solche Einrichtungen sind spätestens zwei Wochen nach dem Wahltag, dem Tag der Volksabstimmung oder Volksbefragung oder dem Ende der Unterstützungs- oder Eintragungsfrist zu entfernen. Dies gilt sinngemäß für Ankündigungen von öffentlichen Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung (Messen, Ausstellungen und dergleichen), soweit sie im öffentlichen Interesse gelegen sind.

(5) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des Abs. 2, die ohne Bauanzeige oder entgegen einem rechtskräftigen Bescheid, mit dem die Ausführung des Vorhabens untersagt wurde, errichtet, angebracht oder wesentlich geändert werden, sind von der Baubehörde zu entfernen. Die Baubehörde hat den Eigentümer des entfernten Gegenstandes oder - wenn dieser unbekannt ist - den Eigentümer des Grundstückes unverzüglich aufzufordern, ihn zu übernehmen.

(6) Die Kosten der Entfernung und Aufbewahrung eines Gegenstandes nach Abs. 5 sind von dessen Eigentümer der Baubehörde zu ersetzen. Die Nichtübernahme von entfernten Gegenständen innerhalb eines Monats nach der Aufforderung gilt als Verzicht auf das Eigentum zugunsten der Gemeinde. Für Schäden, die bei der Entfernung von Gegenständen unvermeidbar eintreten, besteht kein Anspruch auf Entschädigung."

23. Nach § 27 werden folgender § 27a und § 27b eingefügt:

"§ 27a

#### **Widmungsneutrale Bauten**

(1) Für bauliche Anlagen geringer Größe oder untergeordneter Bedeutung, die im überwiegenden öffentlichen Interesse der infrastrukturellen Versorgung oder Erschließung eines bestimmten Gebietes dienen, und die, um ihre Funktion bestmöglich zu erfüllen, an bestimmten Standorten errichtet werden müssen, gilt § 27 Abs. 1 sinngemäß.

(2) Die Landesregierung kann durch Verordnung Typen von baulichen Anlagen bestimmen, auf die die Voraussetzungen des Abs. 1 jedenfalls zutreffen.

§ 27b

#### **Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten**

(1) Dauerkleingartenanlagen sind Verbände von mindestens fünf örtlich zusammenhängenden Dauerkleingärten. Dauerkleingärten sind Grundflächen kleineren Ausmaßes (in der Regel kleiner als 500 m<sup>2</sup>), die auf Dauer für eine nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung oder für Zwecke der individuellen Erholung, nicht jedoch für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Dauerkleingärten müssen keine eigenen Grundstücke im Sinn des Grundbuchs- und Vermessungsrechts bilden.

(2) Dauerkleingartenanlagen dürfen nur in der Widmung "Grünland-Dauerkleingärten" und nach Maßgabe einer Verordnung der Gemeinde errichtet und bebaut werden, die deren Bebauung und Gestaltung regelt und jedenfalls die Gebäudehöhe und -größe sowie die interne Verkehrserschließung festzulegen hat. Der danach zulässige Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden bedarf keiner

Bauplatzbewilligung."

24. § 28 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

"Der Antrag hat zu enthalten:"

25. § 28 Abs. 2 Z. 2 lautet:

"2. beim Neu-, Zu- und Umbau sowie beim Abbruch von Gebäuden die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist; die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes oder des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 handelt;"

26. § 28 Abs. 2 Z. 4 lautet:

"4. der Bauplan in dreifacher Ausfertigung;"

27. Im § 28 Abs. 2 wird der Punkt am Ende der Z. 5 durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z. 6 angefügt:

"6. soweit erforderlich die Berechnung des Heizwärmebedarfs (Energieausweis)."

28. Im § 29 Abs. 2 wird das Zitat "§ 24 Abs. 1 Z. 4 bis 7" durch das Zitat "§ 24 Abs. 1 Z. 3 und 4" ersetzt.

29. Im § 29 Abs. 5 wird das Zitat "§ 24 Abs. 1 Z. 1 bis 5" durch das Zitat "§ 24 Abs. 1 Z. 1, 2 und 4" ersetzt.

30. § 30 Abs. 6 Z. 1 lautet:

"1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder"

31. Dem § 30 wird folgender Abs. 7 angefügt:

"(7) Die Baubehörde kann sich zur Beratung in Fragen der Übereinstimmung eines geplanten Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild eines sachverständigen Beirats bedienen. Ziel der Tätigkeit des Beirats ist insbesondere der Schutz und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wobei auf naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, Naturdenkmäler, andere bemerkenswerte Naturgebilde und Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung Bedacht zu nehmen ist."

32. § 31 Abs. 1 lautet:

"(1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die an das zu bebauende Grundstück unmittelbar angrenzen (Anrainer);

2. bei allen anderen Bauvorhaben sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5: zusätzlich jene Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind, jedoch nur unter der Voraussetzung, daß diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern gleichgestellt."

33. § 31 Abs. 4 und 5 lauten:

"(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Zukunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

(5) Beim Neubau von Wohngebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken (heranrückende Bebauung) sind auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind. In diesem Fall hat der Nachbar die entsprechenden Nachweise beizubringen."

34. §§ 32 und 33 lauten:

"§ 32

### **Bauverhandlung**

(1) Wird der Antrag nicht gemäß § 30 zurückgewiesen oder abgewiesen, hat die Baubehörde über jeden Baubewilligungsantrag nach § 28 eine mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbindende mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) gemäß den §§ 40 ff AVG durchzuführen, der mindestens ein Bausachverständiger beizuziehen ist. Zur Bauverhandlung sind jedenfalls die Parteien (insbesondere der Bauwerber und die Nachbarn einschließlich jener Miteigentümer, die im Sinn des § 31 Abs. 2 als Nachbarn gelten) sowie die zuständige Straßenverwaltung, der Planverfasser und der Bauführer, wenn er bereits bestimmt ist, zu laden. Nachbarn gelten jedoch nur insoweit als Parteien des Baubewilligungsverfahrens, als sie spätestens bei der Bauverhandlung Einwendungen (§ 31 Abs. 3 bis 6) erheben. Die Ladung kann auch für bekannte Beteiligte durch Anschlag der Kundmachung in den betroffenen Häusern an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) erfolgen; die Eigentümer der betroffenen Häuser haben derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden.

(2) Soweit es sich nicht um Wohngebäude handelt, ist bei

Bauvorhaben nach § 24 Abs. 1 Z. 1 bis 3 auch die O.ö. Umweltschutzbehörde als Partei (§ 5 Abs. 1 O.ö. Umweltschutzgesetz 1996) zur Bauverhandlung zu laden.

(3) Im Baubewilligungsverfahren für bestimmte Bauvorhaben hat die Baubehörde die Bezirksverwaltungsbehörde als Naturschutzbehörde zu beteiligen und von der Bauverhandlung rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Diesbezüglich gilt § 36 Abs. 2 des O.ö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 1995.

(4) Bei der Bauverhandlung ist das Bauvorhaben eingehend zu erörtern und auf seine Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften zu überprüfen. Die Baubehörde hat den Bauplan, der der Bauverhandlung zugrunde gelegen ist, zu kennzeichnen.

(5) Werden von Nachbarn Einwendungen erhoben, hat der Verhandlungsleiter dahin zu wirken, daß erkennbar wird, ob es sich hierbei um privatrechtliche oder um öffentlich-rechtliche Einwendungen handelt. Werden in subjektiven Rechten begründete privatrechtliche Einwendungen erhoben, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, so hat der Verhandlungsleiter einen Vergleichsversuch vorzunehmen. Allfällige Einigungen über derartige privatrechtliche Einwendungen sind in der Verhandlungsschrift zu beurkunden.

(6) Bedarf ein Bauvorhaben auch nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligung, ist die Bauverhandlung nach Möglichkeit gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen.

(7) Die Bauverhandlung entfällt, wenn das Bauvorhaben nach § 35 plangemäß zu bewilligen ist und die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben. Kann die Baubewilligung nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, entfällt die Bauverhandlung nur dann, wenn durch die Auflagen und Bedingungen subjektive Nachbarrechte im Sinn des § 31 Abs. 4 bis 6 nicht nachteilig berührt werden.

§ 33

### **Übergangene Parteien**

(1) Nachbarn, die vor oder bei der Bauverhandlung keine Einwendungen erheben konnten, weil sie zu dieser Verhandlung entgegen § 32 Abs. 1 nicht geladen wurden, gelten als übergangene Parteien.

(2) Je nach dem Stand des Baubewilligungsverfahrens sind übergangene Parteien auf ihren Antrag hin in dieses Verfahren wie folgt nachträglich einzubeziehen:

1. bis zur Erlassung des Bescheides der Baubehörde erster Instanz durch Gewährung des Parteiengehörs zum Baubewilligungsantrag und zum Ergebnis des hierüber bereits durchgeführten Ermittlungsverfahrens;

2. nach Erlassung des Baubewilligungsbescheides erster Instanz durch Zustellung einer Bescheidausfertigung.

(3) Sowohl im Rahmen des Parteiengehörs (Abs. 2 Z. 1) als auch in einer gegen den Baubewilligungsbescheid (Abs. 2 Z. 2) allenfalls erhobenen Berufung können übergangene Parteien alles vorbringen, was sie ansonsten bis zur oder bei der Bauverhandlung gegen das

Bauvorhaben einzuwenden berechtigt gewesen wären. In keinem Fall haben übergangene Parteien jedoch einen Rechtsanspruch auf Wiederholung der mündlichen Bauverhandlung.

(4) Das Recht nach Abs. 2 Z. 2 erlischt mit Ablauf eines Jahres ab dem Beginn der Bauausführung (§ 39 Abs. 1) des gegenüber den anderen Verfahrensparteien rechtskräftig bewilligten Bauvorhabens."

35. § 35 Abs. 1 und 2 lauten:

"(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt und das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Im Fall des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist die Baubewilligung auch zu versagen, wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenswerten Orts- und Landschaftsbildes ein öffentliches Interesse besteht; dies gilt auch für die Untersagung der Ausführung eines nach § 25 Abs. 1 Z. 12 bloß anzeigepflichtigen Abbruchs. Umfaßt ein Baubewilligungsantrag mehrere bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ist über jedes dieser Bauvorhaben zu entscheiden.

(2) Bei der Erteilung der Baubewilligung sind die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen

1. für das Bauvorhaben selbst,

2. für die Ausführung des Bauvorhabens und

3. für die Erhaltung und die Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens

vorzuschreiben."

36. Im § 37 Abs. 2 lautet der Klammerausdruck "(§ 31 Abs. 4 bis 6)".

37. § 38 Abs. 2 lautet:

"(2) Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde."

38. Im § 39 Abs. 1 entfällt die Wortfolge " - im Fall der Einbringung einer Vorstellung (Art. 119a Abs. 5 B-VG) gegen diesen Bescheid erst nach rechtskräftigem Abschluß des Vorstellungsverfahrens - ".

39. § 39 Abs. 2 letzter Satz entfällt.

40. Im § 40 Abs. 1, Abs. 2 Z. 1 und 2 und Abs. 5, im § 41 Abs. 2, Abs. 3 Z.2 und 3 und Abs. 4 sowie im § 57 Abs. 1 Z. 5, 6 und 7 wird das Wort "Bauftraggeber" in allen seinen grammatikalischen Formen durch das Wort "Bauherr" in der jeweils entsprechenden grammatikalischen Form ersetzt.

41. Im § 40 Abs. 1 Z. 1 wird das Zitat "§ 24 Abs. 1 Z. 1 bis 5" durch das Zitat "§ 24 Abs. 1 Z. 1, 2 und 4" ersetzt.
42. Im § 40 Abs. 1 Z. 2 wird das Zitat "§ 25 Abs. 2 Z. 1" durch das Zitat "§ 24 Abs. 2 Z. 1" ersetzt.
43. §§ 42 bis 46 lauten:

"§ 42

### **Baufertigstellung von Kleinhausbauten und Nebengebäuden**

Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Kleinhausbauten und Nebengebäuden ist die Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 38 Abs. 2 und 4) vom Bauherrn der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Baufertigstellungsanzeige kann sich auch auf selbständig benützbare Gebäudeteile beschränken. Unabhängig von der Verantwortlichkeit und Haftung des Bauführers und allfälliger besonderer sachverständiger Personen (§ 40 Abs. 3 und 6) übernimmt der Bauherr mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die Verantwortung für die bewilligungsmäßige und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen.

§ 43

### **Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen**

(1) Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine Kleinhausbauten oder Nebengebäude sind, gilt § 42 sinngemäß.

(2) Der Baufertigstellungsanzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. eine vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie Ausführung des Bauvorhabens oder jener Teile (Bauabschnitte), für die der Befundaussteller als Bauführer bestellt oder als besondere sachverständige Person beigezogen war;

2. soweit eine derartige Anlage beim betreffenden Gebäude vorhanden oder von der Baumaßnahme betroffen ist: je eine Bestätigung (Befund) über den Zustand von Rauchfängen, von Heizungs-, Warmwasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Blitzschutzanlagen sowie über die Dichtheit von Senkgruben, Ölwannen und dgl.

(3) Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die weder unter Abs. 1 und 2 noch unter § 42 fallen, kann die Baubehörde im Bewilligungsbescheid vorschreiben, daß die Fertigstellung des Bauvorhabens entweder nach Abs. 1 und 2 oder nach § 42 anzuzeigen ist.

§ 44

### **Benützungsrecht und Untersagung der Benützung baulicher Anlagen**

(1) Bauliche Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, dürfen nach Ablauf von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und, im Fall des § 43, ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige benützt werden, wenn die Baubehörde

1. dem Bauherrn nicht schon vorher schriftlich mitteilt, daß eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist, oder

2. binnen der achtwöchigen Frist die Benützung der baulichen Anlagen nicht nach Abs. 2 Z. 2, 3 oder 4 untersagt.

Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z.B. der Post zur Zustellung übergibt.

(2) Die Benützung baulicher Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ist zu untersagen, wenn

1. die bauliche Anlage ohne Baufertigstellungsanzeige benützt wird, oder

2. der Baufertigstellungsanzeige nach § 43 keine oder nur mangelhafte oder unzureichende Unterlagen angeschlossen sind und die Unterlagen nicht binnen einer von der Baubehörde angemessen festzusetzenden Frist ordnungsgemäß nachgereicht oder ergänzt werden, oder

3. Planabweichungen festgestellt werden, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen (§ 39 Abs. 2 und 3), oder

4. Mängel festgestellt werden, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

(3) Die §§ 49 und 50 gelten unabhängig vom Ablauf der im Abs. 1 festgelegten Untersagungsfrist.

§ 45

### **Neuplanungsgebiete**

(1) Der Gemeinderat kann durch Verordnung bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist. Der Gemeinderat hat anlässlich der Verordnung die beabsichtigte Neuplanung, die Anlaß für die Erklärung ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

(2) Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, daß Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z. 4 - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, daß die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert.

(3) Verpflichtungen, die sich bei Erteilung einer Bewilligung gemäß Abs. 2 ergeben hätten, wenn der neue oder geänderte Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan schon zur Zeit ihrer Erteilung rechtswirksam gewesen wäre, können nach dem Rechtswirksamwerden des Plans von der Baubehörde nachträglich vorgeschrieben werden, sofern die Bewilligung noch wirksam ist.

(4) Die Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet tritt entsprechend dem Anlaß, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans oder der Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, spätestens jedoch nach zwei Jahren außer Kraft.

(5) Der Gemeinderat kann die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens

zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen; eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft.

## **V. HAUPTSTÜCK: Bestehende bauliche Anlagen**

§ 46

### **Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen**

(1) Ergibt sich nach Erteilung der Baubewilligung, daß das ausgeführte Bauvorhaben den dafür geltenden baurechtlichen Vorschriften trotz Einhaltung der im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen nicht hinreichend entspricht und tritt dadurch eine Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen oder eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft ein, kann die Baubehörde andere oder zusätzliche Auflagen und Bedingungen vorschreiben, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung erforderlich ist.

(2) Abs. 1 ist auf bewilligungspflichtige Bauten, für die eine Baubewilligung nicht erteilt wurde oder nicht nachgewiesen werden kann, für die aber die Annahme eines vermuteten Baukonsenses berechtigt ist, sinngemäß anzuwenden."

44. Im § 47 Abs. 3 zweiter Satz und § 48 Abs. 6 wird jeweils die Wortfolge "Gefahr in Verzug" durch die Wortfolge "Gefahr im Verzug" ersetzt.

45. § 49 lautet:

"§ 49

### **Bewilligungslose bauliche Anlagen**

(1) Stellt die Baubehörde fest, daß eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von § 41 - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

(2) Sucht der Eigentümer der baulichen Anlage um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung fristgerecht an und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, wird der Auftrag auf Beseitigung der baulichen Anlage rechtswirksam; die im Bescheid gemäß Abs. 1 festgesetzte Frist zur Beseitigung der baulichen Anlage beginnt in diesem Fall mit der Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.

(3) Sind wegen des schlechten Bauzustandes der bewilligungslos errichteten baulichen Anlage Sicherungsmaßnahmen erforderlich, hat die Baubehörde die jeweils erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.

(4) Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß.

(5) Unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen.

(6) Stellt die Baubehörde fest, daß eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß."

46. § 50 Abs. 2 lautet:

"(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden."

47. Im § 50 Abs. 3 wird die Wendung "entsprechend den Bestimmungen der Abs. 1 und 2" durch die Wendung "entsprechend Abs. 1" ersetzt.

48. Im § 50 erhält der bisherige Abs. 4 die Bezeichnung "(5)"; folgender Abs. 4 wird eingefügt:

"(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nicht für Änderungen, die keiner Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z. 3 bedürfen."

49. § 51 entfällt.

50. § 54 Z. 2 lautet:

"2. die der Gemeinde nach den §§ 16 bis 21 zukommenden Aufgaben, soweit dies Verkehrsflächen der Gemeinde betrifft;"

51. Im § 55 wird folgender Abs. 2a eingefügt:

"(2a) Die Baubehörden der Gemeinden, ausgenommen der Städte mit eigenem Statut, können sich insbesondere auch zur Kontrolle der Einhaltung der technischen Bauvorschriften sowie in Fragen des Orts- und Landschaftsbildes der Sachverständigen des Amtes der Landesregierung bedienen."

52. § 56 entfällt.

53. § 57 Abs. 1 Z. 2 bis 4 lauten:

"2. als Bauherr oder Bauführer ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne rechtskräftige Baubewilligung auszuführen beginnt, ausführt oder ausgeführt hat oder ohne rechtskräftige Baubewilligung vom bewilligten Bauvorhaben in bewilligungspflichtiger Weise abweicht oder abgewichen ist;

3. als Anzeigender oder Bauführer eine bauliche Anlage, die gemäß § 25 anzeigepflichtig ist, ohne Bauanzeige oder vor Ablauf der im § 25a Abs. 1 angegebenen Frist oder vor der Mitteilung, daß eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist (§ 25 a Abs. 2) oder trotz Untersagung der Bauausführung ausführt oder ausgeführt hat;

3a. als Bauherr oder Bauführer Auflagen oder Bedingungen eines Bescheids nach § 25a Abs. 1a nicht erfüllt;

4. Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ohne Anzeige gemäß § 27 Abs. 2 oder entgegen einem Untersagungsbescheid gemäß § 27 Abs. 3 in Verbindung mit § 25a Abs. 1 errichtet;"

54. Nach § 57 Abs. 1 Z. 5 wird folgende Z. 5a. eingefügt:

"5a. als Bauherr oder Bauführer bei Ausführung einer baulichen Anlage, für die § 27 des O.ö. Bautechnikgesetzes gilt, die Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung nicht einhält;"

55. § 57 Abs. 1 Z. 9 und 10 lauten:

"9. eine bauliche Anlage, deren Fertigstellung gemäß § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ohne Baufertigstellungsanzeige oder entgegen § 44 Abs. 1 oder 2 benützt oder benützen läßt;

10. bei Ausübung eines ihm in Durchführung dieses Landesgesetzes oder mit Bescheid der Baubehörde erteilten Rechtes die im Bewilligungsbescheid festgelegten Auflagen oder Bedingungen nicht bescheidgemäß erfüllt;"

56. § 57 Abs. 1 Z. 14 lautet:

"14. als Planverfasser, Bauführer oder sonstiger Aussteller eines Befundes (§ 25 Abs. 1 Z. 1 lit. c und Z. 2 sowie § 43 Abs. 2 Z. 1 und 2) eine falsche Bestätigung oder einen falschen Befund ausstellt."

57. § 57 Abs. 2 lautet:

"(2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs. 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis 500.000 S, in den Fällen des Abs. 1 Z. 2, 3, 7 und 14 mit Geldstrafen von 20.000 S bis 500.000 S zu bestrafen. Die Straf gelder fließen der Gemeinde zu, in deren Gebiet sich das Vorhaben befindet, auf das sich die Verwaltungsübertretung bezieht."

58. Nach § 60 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in folgender Fassung anzuwenden:

1. Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 140/1997;

2. Vermessungsgesetz, BGBl. Nr.306/1968, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 30/1997;

3. Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 28/1951;

4. Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 140/1997."

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Jänner 1999 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes treten

1. § 25 Abs. 2 des O.ö. Umweltschutzgesetzes 1996, LGBl. Nr. 84,
2. das O.ö. Ortsbildgesetz, LGBl. Nr. 4/1990,
3. das O.ö. Dauerkleingartengesetz, LGBl. Nr. 75/1983,

außer Kraft.

(3) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen. Die §§ 42 bis 44 der O.ö. Bauordnung 1994 in der Fassung des Art. I Z. 43 gelten auch für bauliche Anlagen, die vor dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes baubehördlich bewilligt wurden, für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes aber noch keine Anzeige der Beendigung der Bauausführung oder noch kein Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde eingelangt ist.

(4) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bestimmungen anderer Landesgesetze verwiesen wird und nicht ausdrücklich eine bestimmte Fassung genannt ist, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(5) Soweit sie Verkehrsflächen der Gemeinde betreffen, sind die §§ 19 bis 21 der O.ö. Bauordnung 1994 in der Fassung des Art. I Z. 18 auch auf Abgabentatbestände anzuwenden, die sich vor dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes verwirklicht haben und deren Anspruch auf Vorschreibung noch nicht verjährt ist.

(6) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtswirksame Bausperreverordnungen gelten als Verordnungen über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet weiter.

(7) Für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtmäßig bestehenden Dauerkleingartenanlagen gilt § 3 Abs. 3 des O.ö. Dauerkleingartengesetzes, LGBl. Nr. 75/1983, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2008 weiter, sofern sie nicht vorher im Flächenwidmungsplan als "Grünland-Dauerkleingärten" (§ 30 Abs. 3 Z. 2 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994) rechtswirksam ausgewiesen werden.

(8) Für die Bebauung von Dauerkleingärten der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtmäßig bestehenden Dauerkleingartenanlagen gilt § 6 des O.ö. Dauerkleingartengesetzes, LGBl. Nr. 75/1983, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2008 weiter, sofern nicht vorher eine Verordnung der Gemeinde rechtswirksam wird, die die zulässige Bebauung und Gestaltung regelt.

(9) Verordnungen auf Grund dieses Landesgesetzes dürfen bereits von dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes folgenden Tag an erlassen, jedoch frühestens mit dem 1. Jänner 1999 in Kraft gesetzt werden.