

1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen;
2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 7 sinngemäß.

(3) Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung (§ 7 Abs. 1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## § 9

### Bausperre

(1) Wenn die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes beabsichtigt ist, kann der Gemeinderat zur Sicherung der Durchführung durch Verordnung eine Bausperre erlassen.

(2) Die Bausperre kann sich auf einzelne Parzellen, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf ganze Katastralgemeinden erstrecken.

(3) Die Bausperre tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist einmal für ein Jahr verlängert werden.

(4) Die Bausperre hat die Wirkung, daß Bescheide nach den Bestimmungen der Abschnitte III und VII dieses Gesetzes nicht erlassen werden dürfen, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet wird. Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt.

## Abschnitt III

### Baulandgestaltung

## § 10

### Grundabteilung

(1) *Im Bauland bedarf die Grundabteilung (Teilung oder Vereinigung von Grundstücken oder jede sonstige Veränderung von Grundstücksgrenzen) einer Bewilligung der Baubehörde; hiervon ausgenommen sind Veränderungen, welche gemäß § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930, in der Fassung BGBl.Nr. 91/1976, vorgenommen werden.*

(2) Der Antrag auf die Bewilligung einer Grundabteilung bedarf der Zustimmung der Eigentümer aller von ihr betroffenen Grundstücke. Dem Antrag sind anzuschließen:

1. ein höchstens sechs Monate alter Grundbuchsauszug oder beglaubigter Auszug aus der Grundbuchsdatenbank und
2. ein Teilungsplan in vierfacher Ausfertigung.

Die Zahl weiterer Ausfertigungen des Teilungsplanes richtet sich nach der Zahl der betroffenen Grundeigentümer, die jedoch auf eine mit dem Hinweis auf die Bewilligung versehene Ausfertigung des Teilungsplanes verzichten können. Für die Vereinigung ganzer Grundstücke ist kein Plan erforderlich, wenn dadurch nicht nach § 13 die Verpflichtung zu einer Straßengrundabtretung entsteht.

(3) Der Teilungsplan muß den Vorschriften über Pläne für die grundbücherliche Teilung, insbesondere der Vermessungsverordnung, BGBl.Nr. 181/1976, entsprechen. Die Straßen- und Baufluchtlinien, die Breite der Verkehrsflächen sowie deren Niveau sind einzutragen, wenn und wie sie im Bebauungsplan festgelegt sind. Der Teilungsplan ist vom Verfasser mit einem Hinweis auf die Verpflichtung zur Erwirkung der baubehördlichen Bewilligung zu versehen.

(4) Betrifft die Änderung der Grenzen Grundstücke, die noch nicht zu Bauplätzen erklärt worden sind und auch nicht nach § 2 Z. 7 lit. b oder c als solche gelten, dann ist gleichzeitig wenigstens für eines der neu entstehenden Grundstücke auch die Erklärung zum Bauplatz zu beantragen.

(5) Die Baubehörde hat zu prüfen, ob der Antrag auf die Bewilligung der Grundabteilung übereinstimmt mit

1. den Vorschriften dieses Gesetzes und
2. den Festlegungen im örtlichen Raumordnungsprogramm sowie
3. den Festlegungen im Bebauungsplan.

Hiezu ist ein Gutachten eines Bausachverständigen einzuholen. Wenn die Änderung einer Grenze eines bebauten Grundstückes geplant ist, dann muß dem Gutachten das Ergebnis eines Augenscheines zugrundegelegt werden.

(6) Die Bewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn

1. der Teilungsplan mit den Festlegungen im Bebauungsplan — wo ein solcher noch nicht gilt, mit den Festlegungen im Flächenwidmungsplan — übereinstimmt,
2. alle neu geformten Grundstücke im Bauland die in § 12 Abs. 1 Z. 1 und 2 festgelegten Voraussetzungen der Bauplatzerklärung erfüllen — es sei denn, daß die Festlegung

von Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan und die Eigentumsverhältnisse das Entstehen von Baumasken erzwingen,

3. bei bestehenden *Bauwerken* dadurch kein Widerspruch zu einer Bestimmung dieses Gesetzes (z.B. über Belichtung, Bauwich oder Bebauungsdichte) entsteht und
4. der zugleich beantragten Bauplatzerklärung zumindest bei einem Bauplatz nicht das in § 12 Abs. 1 Z. 3 angeführte Hindernis entgegensteht.

(7) Die Schaffung von Fahnengrundstücken ist nur dann zulässig, wenn

1. der an die Verkehrsfläche reichende Zufahrtsstreifen mindestens 3 m breit ist und höchstens über eine Bauplatztiefe reicht und
2. ein Kanalanschluß ohne Pumpvorgang möglich ist.

(8) Nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides hat die Baubehörde auf allen Ausfertigungen des Teilungsplanes einen Bewilligungsvermerk anzubringen. Eine Ausfertigung des Teilungsplanes verbleibt bei der Baubehörde, die übrigen Ausfertigungen sind dem Bewilligungswerber zurückzustellen.

## § 11

### Durchführung von Grundabteilungen

(1) Die Bewilligung der Grundabteilung erlischt, wenn die Grundabteilung nicht binnen 2 Jahren ab der Rechtskraft des Bescheides bei Gericht beantragt worden ist; wenn aufgrund einer solchen Bewilligung eine Baubewilligung erteilt wurde, dann erlischt die Bewilligung der Grundabteilung erst zugleich mit der Baubewilligung.

(2) Im Grundbuch darf eine Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland nur durchgeführt werden,

- a) wenn sie von der Baubehörde rechtskräftig bewilligt wurde und
- b) wenn sie den gesamten Inhalt der Bewilligung umfaßt.

(3) Das Grundbuchsgericht hat jeden Beschluß über die Durchführung einer Grundabteilung der Gemeinde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluß des Grundbuchsgerichtes steht der Gemeinde das Rechtsmittel des Rekurses zu.

## § 12 Bauplatzerklärung

(1) Auf Antrag des Eigentümers ist ein Grundstück im Bauland zum Bauplatz zu erklären, wenn es

1. an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzt oder mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder von einer solchen nur durch ein überbrückbares Gewässer getrennt ist,
2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf und
3. seine Aufschließung im Zeitpunkt der Entscheidung nicht unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung zur Folge hat.

(2) Abs. 1 gilt auch dann, wenn ein Grundstück zum Teil im Bauland, zum anderen im Grünland liegt. In diesem Fall darf nur der Teil im Bauland zum Bauplatz erklärt werden.

(3) Die Bauplatzerklärung hat in einem Bescheid mit der Bewilligung der Grundabteilung zu erfolgen, wenn sie nach § 10 Abs. 4 zugleich mit dieser beantragt wurde. Sie hat in einem Bescheid mit der Baubewilligung zu erfolgen, wenn sie nach § 100 Abs. 3 erforderlich ist.

(4) Die Bauplatzerklärung hat mit einem eigenen Bescheid zu erfolgen, wenn sie unabhängig von der Bewilligung einer Grundabteilung oder eines Bauvorhabens beantragt wird.

## § 13 Grundabtretung

(1) Aus Anlaß jeder Grundabteilung im Sinne des § 10 Abs. 1 sind der Gemeinde die im Eigentum des Abteilungswerbers stehenden Grundstücke oder Grundstücksteile, die nach den Straßenfluchtlinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören, ohne Kostenersatz sowie frei von in Geld ablösbaren Lasten abzutreten und von *Bauwerken*, Gehölzen und Materialien geräumt in dem im Bebauungsplan festgelegten oder ersichtlich gemachten Niveau zu übergeben. Dieselbe Verpflichtung trifft anläßlich der Ausführung eines Vorhabens gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 und 3 den Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstückes im Bauland.

(2) Für die der Gemeinde gemäß Abs. 1 abzutretenden Grundstücke oder Grundstücksteile gebührt bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens aber bis zu 12 m, wenn

Bauland jedoch nur an einer Seite angrenzt, bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, höchstens aber bis zu 24 m, keine Entschädigung anlässlich

1. der erstmaligen Grundabteilung oder einer späteren, wenn bisher nichts abgetreten wurde;
2. wenn eine Grundabteilung nicht stattgefunden hat, anlässlich der erstmaligen Bauführung gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 und 3 sowie der Bewilligung eines Vorhabens gemäß § 93 Z. 3 und 4.

(3) Hingegen gebührt dem Grundeigentümer eine Entschädigung

1. für die Grundfläche, welche über das in Abs. 2 festgelegte Ausmaß hinausgeht;
2. für die gesamte nach der Verlegung einer Straßenfluchtlinie zusätzlich abzutretende Grundfläche, wenn zuvor schon im damals gesetzmäßigen Ausmaß abgetreten wurde; wenn aber damals überhaupt nichts oder nicht im gesamten damals gesetzmäßigen Ausmaß abgetreten wurde, gebührt keine Entschädigung für jene Grundfläche, die nach den damals geltenden Vorschriften unentgeltlich abzutreten gewesen wäre.

*(4) Die Höhe einer Entschädigung nach Abs. 3 ist vorerst durch die Baubehörde festzusetzen. Dagegen ist keine Berufung zulässig, doch kann der zu Entschädigende binnen 3 Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides bei dem Bezirksgericht ihre Neufestsetzung begehren, das aufgrund der Lage der abzutretenden Grundfläche zuständig ist. Mit dem Einlangen eines solchen Antrages bei Gericht tritt die Festsetzung der Höhe der Entschädigung durch die Baubehörde außer Kraft. Für das gerichtliche Verfahren sind die Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl.Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl.Nr. 137/1975, sinngemäß anzuwenden. Der Antrag auf gerichtliche Neufestsetzung der Höhe einer Entschädigung darf nur mit Zustimmung der Gemeinde zurückgezogen werden. Wenn der Antrag zurückgezogen wird, gilt der im Bescheid bestimmte Entschädigungsbetrag als vereinbart.*

*(5) Die Verpflichtung zur Grundabtretung kann auch dann vollstreckt werden, wenn eine Neufestsetzung der Höhe der Entschädigung durch das Gericht beantragt wurde. Voraussetzung dafür ist aber, daß der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.*

(6) Anlässlich von Vorhaben gemäß § 92 Abs. 1 Z. 3 sowie von Zubauten, welche neu festgelegte Straßenfluchtlinien nicht berühren, tritt eine Grundabtretungspflicht infolge Verlegung der Straßenfluchtlinie nur insoweit ein, als deren Erfüllung nicht den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen erfordert.

(7) Ein Bewilligungswerber, dessen Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, und der beim erstmaligen Grundabtretungsanlaß nichts oder eine Fläche in einem geringeren als dem in Abs. 2 festgelegten Ausmaß ohne Entschädigung abtreten muß, hat für jenen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, der zwischen seiner bisherigen Grundstücksgrenze und der Achse der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu leisten.

(8) Der Bemessung der Entschädigung und der Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe ist der Verkehrswert des Bauplatzes zugrunde zu legen. Bei der Bemessung der Entschädigung sind auch die Kosten der Verbücherung zu berücksichtigen.

(9) Solange die abgetretenen Grundflächen zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsflächen noch nicht benötigt werden, können die Eigentümer der angrenzenden Bauplätze ihre Nutzung beanspruchen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann auch die Räumung aufgeschoben werden.

(10) Wenn eine auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früherer Bestimmungen abgetretene Grundfläche später als Verkehrsfläche entwidmet wird, dann ist sie dem vorherigen Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger anzubieten; wenn dieser das Angebot annimmt und wenn für die Abtretung eine Entschädigung geleistet wurde, hat er eine den nunmehrigen Geldwertverhältnissen angepaßte Rückzahlung zu leisten.

#### § 14

##### *Aufschließungsabgabe*

(1) *Aus dem Anlaß der Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz (§ 12) hat die Gemeinde dem Eigentümer eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben. Diese Abgabe ist auch dem Eigentümer eines Bauplatzes nach § 2 Z. 7 lit. b aus dem Anlaß der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes (§ 2 Z. 5) oder einer großvolumigen Anlage (einzelne oder mehrere Silos oder Tanks mit insgesamt mehr als 200 m<sup>3</sup> Rauminhalt sowie Tiefgaragen, Betonmischanlagen oder dergleichen) auf diesem Bauplatz vorzuschreiben, wenn für diesen Bauplatz noch kein der Höhe nach bestimmter AufschlieBungsbeitrag und auch keine AufschlieBungsabgabe vorgeschrieben worden ist. Als erstmalig gilt die Errichtung eines Gebäudes auf einem Bauplatz, wenn auf diesem am 1. Jänner 1970 kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist. Eine Gerätehütte mit höchstens 6 m<sup>2</sup> bebauter Fläche und einer Gebäudehöhe bis zu 2 m gilt in diesem Zusammenhang nicht als Gebäude.*

(2) *Die Aufschließungsabgabe ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948. Sie wird aus dem Produkt von*

Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz errechnet. Die Berechnungslänge ist die Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates (Quadratwurzel der Fläche).

(3) In der Bauklasse I beträgt der Bauklassenkoeffizient 1,00; er erhöht sich für jede weitere zulässige Bauklasse um je 0,25. Für Industriegebiete ohne Bauklassenfestlegung beträgt der Koeffizient 2,00. Im Geltungsbereich der Bebauungsweise "freie Anordnung der Gebäude" ist der Koeffizient nach der Hälfte der höchstmöglichen Gebäudehöhe zu berechnen. Im Anlaßfall der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes auf einem Bauplatz, für den noch keine Bebauungshöhe festgelegt ist, ist für den Bauklassenkoeffizienten die bewilligte Gebäudehöhe maßgebend.

(4) Der Einheitssatz ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten einer 3,00 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Straße pro Laufmeter. Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine dauernd staubfreie Ausstattung vorzusehen. Der Einheitssatz ist durch eine Verordnung des Gemeinderates festzusetzen.

(5) Leistungen für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen, wenn sie erbracht wurden:

- a) als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde oder
- b) als Arbeits- oder Materialleistung mit Zustimmung der Gemeinde.

Durch eine Verordnung des Gemeinderates können Pauschalsätze in Prozenten der Aufschließungsabgabe für einzelne dieser Leistungen festgelegt werden.

(6) Die Gemeinde muß eine provisorische Fahrbahn einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche im Bauland herstellen, wenn bei einseitiger Bebauung für 70%, bei zweiseitiger Bebauung für 50% der Strecke zwischen ihrem Anschluß an das bestehende Straßennetz und dem entferntesten Bauplatz die Abgabe gemäß Abs. 1 fällig ist.

(7) Die Gemeinde hat die Entrichtung der Aufschließungsabgabe dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben, das diese Tatsache jeweils im Gutsbestandsblatt ersichtlich zu machen hat.

## § 15

## Ergänzungsabgabe

Eine Ergänzungsabgabe ist vorzuschreiben

1. für jeden der neugeformten Bauplätze aus dem Anlaß der Änderung der Grenzen von Bauplätzen, für die bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder -abgaben vorgeschrieben wurden oder die nach § 2 Z. 7 lit. b oder c als solche gelten, wenn dabei deren Anzahl oder Gesamtausmaß vergrößert wird. Das gilt nicht für den Fall der Vereinigung von Grundstücken, die nach der am 31. Dezember 1988 geltenden Rechtslage gemeinsam als ein Bauplatz gegolten haben.

Die Höhe der Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet: Von der Summe der neuen Berechnungslängen wird die Summe der damaligen Berechnungslängen abgezogen; der Differenzbetrag wird mit dem zur Zeit der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe geltenden Bauklassenkoeffizienten und dem zur gleichen Zeit geltenden Einheitssatz multipliziert und das Produkt nach dem Verhältnis der neuen Berechnungslängen auf die neuen Bauplätze aufgeteilt;

2. aus dem Anlaß der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes auf einem Bauplatz, wenn
  - a) bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages aus dem Anlaß der Grundabteilung nach dem 1. Jänner 1970 oder
  - b) bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe aus dem Anlaß der Bauplatzerklärung

kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde, als der zur Zeit der Baubewilligung anzuwendende. Die Höhe der Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet: Von dem zur Zeit der Baubewilligung anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient - mindestens jedoch 1 - abgezogen und die Differenz wird mit der Berechnungslänge und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert.

## § 15a

Behebung oder Änderung  
der Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe

- (1) Ein Bescheid, mit dem eine Aufschließungsabgabe aus dem Anlaß der Bauplatzerklärung im Zusammenhang mit der Bewilligung einer Grundabteilung vorgeschrieben wurde, ist von Amts wegen:



1. zu beheben, wenn die Bewilligung der Grundabteilung nach § 11 Abs. 1 erloschen und dadurch die Bauplatzzerklärung gegenstandslos geworden ist. Die Behebung hat mit Wirkung vom Tage des Erlöschens der Bewilligung der Grundabteilung zu erfolgen.
2. abzuändern, wenn zwischen der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe und der Bewilligung der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes die für den Bauplatz festgelegte Bebauungshöhe und somit der Bauklassenkoeffizient herabgesetzt wurde. Der Neuberechnung des Abgabebetrages ist der herabgesetzte Bauklassenkoeffizient zugrunde zu legen. Einheitssatz und Berechnungslänge bleiben gleich.

(2) Wenn ein Bescheid, mit dem eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben wurde, behoben wird, nachdem die Abgabe entrichtet wurde, dann entsteht mit der Zustellung des Behebungsbescheides ein Guthaben im Sinne der NÖ Abgabenordnung 1977, LGBl. 3400. In einem solchen Fall hat die Gemeinde die Behebung der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben. Das Gericht hat die Ersichtlichmachung der Entrichtung der Aufschließungsabgabe zu löschen.

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten sinngemäß auch für Bescheide, mit denen vor dem 1. Jänner 1989 ein Aufschließungsbeitrag aus dem Anlaß der Bewilligung einer Grundabteilung vorgeschrieben wurde.

#### § 16 Grenzverlegungen

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes im Bauland kann zur besseren Gestaltung des Bauplatzes anläßlich eines beabsichtigten bewilligungspflichtigen Vorhabens gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 und 2 bei der Baubehörde die Verlegung von Grundstücksgrenzen beantragen.

(2) Die Baubehörde hat aus diesem Anlaß die Verlegung von Grundstücksgrenzen zu verfügen, wenn

1. die Grenzverlegung dem Bebauungsplan nicht widerspricht;
2. die Grenzverlegung nur kleinere, unbebaute Grundstücksteile betrifft;
3. durch die Grenzverlegung keines der betroffenen Grundstücke seine Eignung als Bauplatz verliert;
4. durch die Grenzverlegung eine günstigere Bebauung ermöglicht oder eine geschlossene Bauweise erreicht oder eine Hausreihe vermieden oder der Bauwuch erzielt wird und

5. bei bestehenden *Bauwerken* keine Bauordnungswidrigkeit entsteht.

(3) Bei einer Grenzverlegung ist nach Möglichkeit ein Ausgleich an Grundstücksteilen herbeizuführen; wenn keine Ersatzflächen zugeteilt werden können, ist eine Entschädigung zu leisten. § 13 Abs. 4, 5 und 8 gilt sinngemäß.

### § 17

#### Ergänzungsflächen

(1) Anlässlich eines beabsichtigten Vorhabens gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 und 2 ist der Eigentümer eines im Bauland gelegenen Grundstückes zu verpflichten, die zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der Straßenfluchtlinie liegende fremde Ergänzungsfläche zu erwerben.

(2) Liegt zwischen zwei oder mehreren im Bauland gelegenen Grundstücken eine unbebaute Ergänzungsfläche, hat die Baubehörde den Grundeigentümer eines benachbarten Grundstückes anlässlich einer Bauführung gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 und 2 zu verpflichten, diese zu erwerben. Diese Verpflichtung ist ihm nicht aufzuerlegen, wenn die Angliederung der Ergänzungsfläche an einen anderen angrenzenden Bauplatz eine wesentlich günstigere Baulandgestaltung ergibt.

(3) Die zum Erwerb von Ergänzungsflächen verpflichteten Grundstückseigentümer haben die Enteignung zu ihren Gunsten zu beantragen, sofern innerhalb angemessener Frist kein Vertrag zustande kommt.

### § 18

#### Verfahren

(1) Dem Antrag auf Grenzverlegung oder auf Enteignung von Ergänzungsflächen sind hinsichtlich aller betroffenen Grundstücke die im § 10 Abs. 2 angeführten Unterlagen anzuschließen.

(2) Die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, LGBl. 8000, über das Verfahren zur Enteignung der Vorbehaltsflächen, die Bemessung der Entschädigung hierfür sowie die Aufhebung der Enteignung finden sinngemäß Anwendung.

(3) Der Antragsgegner kann die Aufhebung des Bescheides über die Grenzverlegung oder die Enteignung von Ergänzungsflächen und die Wiederherstellung der früheren Eigentumsverhältnisse begehren, wenn das anlaßbildende Vorhaben nicht innerhalb der im § 103 Abs. 1 festgesetzten Fristen begonnen und beendet wurde.

§ 19  
Grundeinlösung

(1) Die Gemeinde hat über Antrag des Grundstückseigentümers jene Grundstücke oder Grundstücksteile im Bauland einzulösen, die durch behördliche Maßnahmen der örtlichen Raumordnung so verkleinert oder verändert wurden, daß ihre Bebaubarkeit wesentlich vermindert ist.

(2) Bei Wegfall der Voraussetzungen für die durchgeführte Einlösung hat die Gemeinde die eingelösten Grundflächen den früheren Eigentümern zu den Einlösungsbedingungen anzubieten.

(3) § 13 Abs. 4, 5 und 8 gilt sinngemäß.

§ 20  
Bauverbote

(1) Im Bauland besteht ein Bauverbot, solange die der Aufschließung eines Bauplatzes dienende Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht oder mit dem Straßennetz nicht in Verbindung steht.

(2) Im Grünland besteht, unbeschadet der Regelung der Zulässigkeit von Neu-, Zu- und Umbauten im NÖ Raumordnungsgesetz, LGBl. 8000, auf Grundstücken Bauverbot, wenn

1. die Zugänglichkeit weder gegeben ist noch geschaffen werden kann;
2. die Wasserversorgung oder die Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt ist oder
3. eine Gefährdung durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasserstand, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima u. dgl. gegeben ist.

§ 21  
Anordnung von *Bauwerken*

(1) Ein Bauplatz darf nur insoweit bebaut werden, als der freie Lichteinfall gemäß § 47 auf alle Hauptfenster gewahrt ist.

(2) Mehrere Ein- oder Zweifamilien- oder Kleinwohnhäuser auf einem Bauplatz müssen so gelegen sein, daß eine Grundabteilung für jedes Gebäude möglich ist. Dies gilt nicht im Bereich der freien Anordnung der Gebäude.

(3) Abgesehen von Vorbauten im Sinne des § 23 Abs. 1 Z. 1 darf ein Gebäude die Grenzen eines Bauplatzes nicht überragen. Bei der Teilung bestehender Gebäude sind der Bebauungsplan und die Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere § 35, einzuhalten.

(4) Wenn im Bebauungsplan nicht durch eine Baufluchtlinie ein größerer seitlicher oder hinterer Bauwuch festgelegt ist (§ 4 Abs. 2 Z. 3) und der hintere Bauwuch auch nicht gemäß § 5 Abs. 7 aufgehoben ist, beträgt der Bauwuch jeweils die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m. Ab der Bauklasse III und einer Gebäudelänge von 15 m beträgt der Bauwuch die volle Gebäudehöhe. Sind zwei Bauklassen wahlweise festgelegt, dann gilt ab der Bauklasse III der seitliche und hintere Bauwuch entsprechend der höheren Bauklasse.

(5) Die Abstände zweier oder mehrerer Gebäude voneinander müssen unbeschadet der Bestimmungen des Abs. 1 wenigstens das Ausmaß ihrer Höhe aufweisen.

(6) Zufahrtsstreifen von Fahngrundstücken können je zur Hälfte der Breite dem Bauwuch angerechnet werden. Sie dürfen nicht mit Einfriedungen oder sonstigen *Bauwerken* versehen werden, die den freien Lichteinfall auf die Hauptfenster der Nachbargrundstücke beeinträchtigen.

(7) Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

(8) Ein Nebengebäude darf im hinteren Bauwuch und bei offener Bebauungsweise im vorderen Bauwuch ab einer Tiefe von 4 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden, wenn

1. auf demselben Bauplatz bereits ein Hauptgebäude steht oder in einem Zuge mit dem Nebengebäude errichtet wird;
2. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird;
3. der Bebauungsplan dies nicht ausdrücklich verbietet;
4. dessen Gebäudehöhe nicht mehr als 3 m beträgt und
5. die Bebauungsdichte nicht überschritten wird.

Für Garagen gilt § 87. Eine Gerätehütte mit höchstens 6 m<sup>2</sup> bebauter Fläche und 2 m Gebäudehöhe darf auf einem Grundstück im Bauland schon vor dessen Erklärung zum Bauplatz und vor der Bewilligung der Errichtung eines Hauptgebäudes errichtet werden.

(9) Im Bauland mit den Nutzungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit darf ein Gebäude im hinteren Bauwich errichtet werden, wenn keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist, die Voraussetzungen des Abs. 1 sowie des § 47 erfüllt sind, die Bebauungsdichte nicht überschritten und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(10) Von den Bestimmungen der Abs. 4 und 5 kann unter Bedachtnahme auf § 47 abgewichen werden, wenn es

1. zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltenswürdigen Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist oder
2. die Geländebeschaffenheit erfordert.

In beiden Fällen muß jedoch der Abstand so festgesetzt werden, daß die Instandsetzung des Gebäudes gewährleistet ist und keine sanitären oder feuerpolizeilichen Bedenken bestehen.

(11) Außerhalb der Baufluchtlinien dürfen auch unbeschadet der Bestimmungen des § 4 Abs. 2 Z. 13 und der §§ 47, 86 und 89 Kleinbauten sowie unterirdische *Bauwerke*, Brunnen, Schwimmbecken und Schächte, die vier letztgenannten jedoch höchstens 1 m über das Gelände ragend, errichtet werden.

(12) Auf Grundstücken im Bauland, die nicht an eine bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsfläche grenzen und von einer solchen auch nicht bloß durch eine Ergänzungsfläche getrennt sind, dürfen Vorhaben nach § 92 Abs. 1 Z. 4 und 7 bewilligt werden. Vorhaben nach § 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 5 und 6 dürfen auf solchen Grundstücken nur dann bewilligt werden, wenn eine Zufahrt im Grundbuch sichergestellt und für Einsatzfahrzeuge geeignet ist. Bei Vorhaben gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 darf der am 1. Jänner 1982 bestehende umbaute Raum jedoch um höchstens 50 v.H. vergrößert werden.

## § 22 Höhe der *Bauwerke*

(1) Die Gebäudehöhe ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu bemessen; bei zurückgesetzten Geschossen ist deren Deckenoberkante für die Gebäudehöhe maßgebend. Die Höhe anderer *Bauwerke* wird nach der Lage ihres obersten Punktes über dem verglichenen Gelände bemessen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben.

(2) Als Geländehöhe gilt grundsätzlich das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche. Weicht das Niveau der Verkehrsfläche von dem des zur Bebauung vorgesehenen Teiles des Bauplatzes ab, so ist die verglichene Geländehöhe maßgebend.

(3) Die Baubehörde hat beim Anbau an ein bestehendes Gebäude zur Vermeidung sichtbar bleibender äußerer Brandwände eine größere Gebäudehöhe vorzuschreiben, wenn dies zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes geboten erscheint.

(4) Die zulässige Höhe von *Bauwerken* an oder gegen Straßenfluchtlinien darf nicht mehr betragen als der Abstand zwischen den beiden an der Verkehrsfläche liegenden Baufluchtlinien.

Hievon können Ausnahmen gewährt werden, wenn es

1. zur Pflege des Ortsbildes und zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltenswerten Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist oder
2. die Geländebeschaffenheit erfordert.

Bei Hangbebauungen darf die Gebäudehöhe eine Parallele zum Gelände im Lotrecht gemessenen Abstand der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhe um höchstens 1 m überschreiten.

(5) Die Baubehörde kann bei *Bauwerken*, die öffentlichen Zwecken, wie religiösen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bevölkerung, oder technischen Zwecken dienen, Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungshöhe und Bebauungsdichte gewähren, wenn eine nachteilige Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes nicht gegeben ist und die Belichtung anderer Gebäude dadurch nicht beeinträchtigt wird.

(6) Bei den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der Vollgeschosse nicht größer sein als die Nummer der jeweiligen Bauklasse. Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse VII jeweils um höchstens 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m, überschreiten. Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile dürfen abweichend von der Bebauungshöhe errichtet werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

(7) Zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Wohngebäude darf bei freier Anordnung der Gebäude die Höhe aller Gebäude gegenüber Wohngebäuden auf demselben Bauplatz nicht überschreiten:

1. den halben Abstand bei gegenüberliegenden Gebäudelängsseiten;

2. den ganzen Abstand bei gegenüberliegenden Gebäudeschmalseiten (Giebelseiten);
3. drei Viertel des Abstandes bei Gegenüberliegen einer Gebäudelängsseite zu einer Gebäudeschmalseite.

(8) Zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Wohngebäude darf bei freier Anordnung der Gebäude die Höhe aller Gebäude gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht überschreiten:

1. den ganzen Abstand, wenn eine Gebäudelängsseite zur Grenze gerichtet ist;
2. den doppelten Abstand, wenn eine Gebäudeschmalseite zur Grenze gerichtet ist.

(9) Die nach Abs. 7 und 8 zu berechnenden Höhen sind nach den geringsten Abständen zu ermitteln, wenn die beiden Gebäudeseiten oder die Grundstücksgrenze und die Gebäudeseite nicht parallel zueinander verlaufen.

### § 23

#### Kleine Vorbauten

(1) Die Baubehörde kann unter Bedachtnahme auf die Sicherheit von Personen und Sachen sowie auf die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes bei Erteilung von Bewilligungen gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1, 2 und 4 folgende Vorbauten bewilligen:

1. über die Straßenfluchtlinie
  - a) Keller- und Grundmauern bis 20 cm;
  - b) Gebäudesockel bis 20 cm und bis zu einer Höhe von 2 m;
  - c) Stufen innerhalb des Sockelvorsprunges;
  - d) Umrahmungen, Zierverputze und andere Zierglieder bis 20 cm;
  - e) Gesimse, Dachvorsprünge und Wetterdächer bis 1 m;
  - f) *zum Bauwerk* gehörende Leitungen (Strom-, Wasser-, Gas-, Kanal-, Fernmelde- und Dachwasserleitungen);
  - g) Luft- und Putzschächte, Kellereinwurfs- und Lichteinfallöffnungen bis 1 m;
  - h) Erker und Balkone bis 1,20 m, sofern sie mindestens 3,50 m über dem Niveau liegen;
2. über die vordere Baufluchtlinie

- a) Erker, Balkone, Schutzdächer, Veranden, Freitreppen und Terrassen bis zur halben Vorgartentiefe, jedoch höchstens bis 3 m;
- b) gedeckte, seitlich offene oder verglaste Eingänge bis zur Straßenfluchtlinie.

(2) Desgleichen können folgende Vorbauten über die seitlichen Baufluchtlinien und die hintere Baufluchtlinie bzw. in den Bauwich bewilligt werden:

1. Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer über Eingängen, seitlich offene oder verglaste Türvorbauten mit und ohne Stufen auf den halben Bauwich, jedoch höchstens bis 2 m;
2. über die hintere Baufluchtlinie zusätzlich:  
Veranden, Freitreppen, Terrassen, Torvorbauten und Stiegenhäuser bis zu 3 m, wobei jedoch ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten ist.

(3) Die Länge eines die vordere oder die seitlichen Baufluchtlinien überragenden Vorbaues darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge, an welche derselbe angebaut ist, betragen. Dies gilt nicht für Dachvorsprünge und Balkone, deren Unterkante mindestens 3,50 m über Terrain liegt. Jede Baufluchtlinie darf durch einen vollflächigen Verputz bzw. eine Wärmeschutzverkleidung bis zu insgesamt 10 cm überschritten werden.

(4) Die Bewilligung der Vorbauten gilt nur auf die Dauer des Bestandes *des Bauwerks*, deren Bestandteil sie bilden.

(5) In besonderen Fällen dürfen auch unter besonderer Bedacht-  
nahme auf das Orts- und Landschaftsbild Überbauungen von Verkehrsflächen mit anderen *Bauwerken* bewilligt werden, wenn eine freie Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m gewährleistet ist.

#### Abschnitt IV

##### Sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechtes

#### § 24

##### Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

(1) Jeder Gebäude- und Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die ihm von der Baubehörde bekannt gegebene Gebäudenummer nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes anzubringen. Nebengebäude erhalten keine besondere Nummer. Liegen-

h. in der phis. Form. es = fortlauf. Nr. nach Erla. d. Besitz. d. Grundstück.