

Bericht

des Rechtsausschusses betreffend den Gesetzentwurf (Beilage 376), mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird (Zahl 16 - 253) (Beilage 426).

Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf, mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird, in seiner 27. Sitzung am Mittwoch, dem 22. September 1993, in seiner 29. Sitzung am Mittwoch, dem 3. November 1993, in seiner 30. Sitzung am Mittwoch, dem 17. November 1993, und in seiner 31. Sitzung am Montag, dem 29. November 1993, beraten.

Landtagsabgeordneter Thomas wurde zum Berichterstatter gewählt.

Außerdem wurden gem. § 42 Abs. 1 GeOLT alle bei der jeweiligen Sitzung anwesenden Landtagsabgeordneten, die dem Rechtsausschuß nicht angehören, mit beratender Stimme beigezogen.

Ebenso wurde gem. § 41 Abs. 2 GeOLT beschlossen, w.Hofrat Dr. Filz und RGR Dr. Hochwarter, beide Abteilung VI/1 - Gewerbe- und Wirtschaftsangelegenheiten, den Beratungen beizuziehen.

Nachdem die Regierungsvorlage und die aufgrund des § 9 des Gesetzes über die Bürgerbegutachtung und Bürgerinitiative eingelangten Stellungnahmen eingehend beraten wurden, faßte der Berichterstatter in der Sitzung am 17. November 1993 das Ergebnis dieser Beratungen in Änderungs- und Ergänzungsanträgen zusammen, wobei eine Reihe von Anregungen aus der Bürgerbegutachtung in den beantragten Änderungen bzw. Ergänzungen berücksichtigt wurden.

Abschließend stellte der Berichterstatter den Antrag, dem Landtag zu empfehlen, dem gegenständlichen Gesetzentwurf mit den von ihm beantragten Änderungen die verfassungsmäßige Zustimmung zu erteilen.

Der Antrag des Berichterstatters wurde mit den Stimmen der SPÖ und ÖVP gegen die Stimme der FPÖ mehrheitlich angenommen, wobei über Anregung des Vorsitzenden Dr. Moser der genannte Gesetzentwurf unter Berücksichtigung der beantragten Änderungen als Ganzes dem Bericht des Rechtsausschusses angeschlossen werden soll.

In Entsprechung dieses Beschlusses ergab sich bei der Endredigierung des Entwurfes der Bauordnungsnovelle 1993 die Notwendigkeit, Anpassungen vorzunehmen.

Damit wurde es auch erforderlich, den Beschluß vom 17. November 1993 zu ändern.

Der Herr Berichterstatter stellte daher in der Sitzung vom 29. November 1993 die entsprechenden Änderungsanträge. Ebenso beantragte er die entsprechenden Anpassungen in den Erläuterungen.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses vom 17. November 1993 sollen nachstehende Bestimmungen der Regierungsvorlage geändert werden:

Der Titel des Gesetzentwurfes soll mit dem Kurztitel "Bauordnungsnovelle 1993" ergänzt werden, sodaß der Titel richtig "Gesetz vom, mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird (Bauordnungsnovelle 1993)" lauten soll.

Weiters sollen nachstehende Bestimmungen der Regierungsvorlage geändert werden:

- Zahl 1.: § 3 Abs. 3 und 5, § 4 Abs. 1,
§ 5 Abs. 1 bis 3 und § 6 Abs. 1;
Zahl 3.: § 8 Abs. 1 und 4, § 9 Abs. 8 und 11,
§ 10 Abs. 2 und 3, § 11 Abs. 2 und § 12 Abs. 2;
Zahl 5.: § 14 Abs. 2 und § 15 Abs. 2;
Zahl 7.: § 17 Abs. 3, 4 und 8 und § 18 Abs. 2;
Zahl 9.: § 21 Abs. 1 und 4;
Zahl 12.: statt "§ 90 Z 4 lautet:" soll es richtig "§ 90 Abs. 1 Z 4 lautet:" heißen;
Zahl 13.: § 93 Abs. 3;
Zahl 14.: § 109;
Zahl 16.: § 113.

Außerdem beantragte der Berichterstatter über die Regierungsvorlage hinaus zur Anpassung an eine Novelle des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes (Einführung von Bebauungsrichtlinien), an das Abfallwirtschaftsgesetz, BGBl.Nr. 325/1990, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. 257/1993, und an das Bgld. Abfallwirtschaftsgesetz 1993 Änderungen der derzeit geltenden Bgld. Bauordnung. Und zwar sollen § 23 Abs. 2 Z 1, § 25 Abs. 1, § 73 Abs. 6, § 85 Abs. 1 und 2, § 90 Abs. 1, 2 und 4, § 92 Abs. 4, § 93 Abs. 5 und § 97 Abs. 2 geändert und dem § 88 ein neuer Abs. 3 angefügt werden.

Desgleichen sollen die Erläuterungen den beantragten Änderungen im Gesetzestext angepaßt werden, wobei den Erläuterungen I. Allgemeiner Teil ein neuer Absatz angefügt werden soll und die erläuternden Bemerkungen (II. Besonderer Teil) zu § 3, zu § 4, zu § 5, zu § 9, zu § 17, sowie zu den §§ 18 und 21 und zu § 113 den Änderungen entsprechend geändert werden sollen.

Abschließend stellte der Berichterstatter den Antrag, dem Landtag zu empfehlen, dem gegenständlichen Gesetzentwurf mit den von ihm beantragten Änderungen die verfassungsmäßige Zustimmung zu erteilen.

Der Antrag des Berichterstatters wurde mit den Stimmen der SPÖ und ÖVP gegen die Stimme der FPÖ mehrheitlich angenommen, wobei, wie vom Vorsitzenden Dr. Moser angeregt, der genannte Gesetzentwurf unter Berücksichtigung der beantragten Änderungen als Ganzes dem Bericht des Rechtsausschusses angeschlossen werden soll.

Der Rechtsausschuß stellt somit den Antrag, der Landtag wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf, mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird, die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Eisenstadt, am 29. November 1993

Der Berichterstatter:

Thomas eh.

Der Obmann:

Dr. Moser eh.

Gesetz vom mit dem die Bgld. Bauordnung
geändert wird (Bauordnungsnovelle 1993)

Der Landtag hat beschlossen:

Die Bgld. Bauordnung, LGBI.Nr. 13/1970, zuletzt geändert
durch das Gesetz LGBI.Nr. 27/1990, wird wie folgt geändert:

1. §§ 3 bis 6 lauten:

"§ 3

Beschaffenheit von Bauplätzen

(1) Bauplätze müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, daß auf ihnen Bauten errichtet werden können, die den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen. Die betreffenden Grundflächen dürfen nicht als Deponien - ausgenommen Bauschuttdeponien sowie Abraum- und Erdaushubdeponien - verwendet worden sein. Bauplätze müssen an eine bestehende oder vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche grenzen und gleichzeitig eine der Art, Lage und Verwendung des Baues entsprechende Zufahrtsmöglichkeit zu dieser Verkehrsfläche aufweisen.

(2) Die Erfordernisse der Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche und der Zufahrtsmöglichkeit gelten auch als erfüllt, wenn

1. eine Zufahrtsmöglichkeit über einen grundbücherlich sichergestellten Servitutsweg besteht oder
2. der Bauplatz mit einer öffentlichen Verkehrsfläche durch eine Brücke verbunden oder von einer solchen nur durch ein Gewässer getrennt ist, dessen Überbrückung technisch und rechtlich gesichert ist.

(3) Bauplätze dürfen nur bis zu einem bestimmten Höchstausmaß bebaut werden. Die zulässige Bebauungsdichte richtet sich nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes bzw. Teilbebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien. Wenn solche nicht bestehen, darf der Bauplatz bei geschlossener Bauweise bis zu 70 %, bei den übrigen Bauweisen bis zu folgenden Prozentsätzen seiner Fläche bebaut werden:

1. bei Bauten mit einem Geschöß bis zu 40 %;
2. bei Bauten mit zwei Geschossen bis zu 35 %;
3. bei Bauten mit drei Geschossen bis zu 30 %;
4. bei Bauten mit vier Geschossen bis zu 25 %;
5. bei Bauten ab dem fünften Geschöß verringert sich die höchstzulässige Bebauungsdichte um 2 % je Geschöß.

Bei gemischten Geschößzahlen ist der höchstzulässige Prozentsatz der Bebauung nach dem Verhältnis der auf die jeweilige Geschößzahl entfallenden bebauten Fläche zur gesamten bebauten Fläche zu bestimmen.

Als Geschosse zählen nur solche, die ganz oder teilweise über dem Gelände liegen und Aufenthaltsräume oder Räume für betriebliche Zwecke enthalten.

(4) Wenn bei Bauten unterirdische oder in den Bauten selbst gelegene Garagenplätze in der dem § 55 Abs. 3 entsprechenden Anzahl errichtet werden, darf die gemäß Abs. 3 höchstzulässige Bebauungsdichte um 20 % überschritten werden. Wird eine geringere Zahl von Garagenplätzen geschaffen, ist nur eine verhältnismäßige Überschreitung der Bebauungsdichte zu bewilligen.

(5) In Dorf-, Geschäfts-, Industrie- und Betriebsgebieten sowie in Grünflächen (§§ 14 Abs. 3 und 16 Abs. 1 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGB1.Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung), oder wenn bei den übrigen Flächenwidmungsarten in der näheren Umgebung andere als die im Abs. 3 festgelegten Bebauungsdichten überwiegen, hat die Baubehörde bei Neu-, Zu- und Umbauten Abweichungen von den Bestimmungen des Abs. 3 zu bewilligen, wenn hiedurch das geschlossene Orts- und Straßenbild erhalten oder nicht beeinträchtigt wird, keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes entgegenstehen und unter Berücksichtigung der bestehenden und zulässigen Bebauung der angrenzenden Grundstücke genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist.

§ 4

Bebauungsweisen

(1) Nach Art der Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes sind für Neu-, Zu- und Umbauten im Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder in den Bebauungsrichtlinien - soweit solche nicht bestehen, in der Bauplatzerklärung - folgende Bebauungsweisen festzusetzen:

1. geschlossene Bebauung, wenn die Gebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundgrenzen anzubauen sind, oder
2. gekuppelte Bebauung, wenn die Gebäude lediglich an einer seitlichen Grundgrenze anzubauen sind - und zwar jeweils zwei Nachbarn an derselben Grundgrenze - und nur gegen die andere seitliche sowie gegen die hintere Grundgrenze ein Abstand (§ 5 Abs. 2) einzuhalten ist, oder
3. halboffene Bebauung, wenn die Gebäude jeweils an einer seitlichen, in derselben Straßenrichtung gelegenen Grundgrenze anzubauen oder in einem Abstand von 1 m von dieser zu errichten sind und gegen die andere seitliche Grundgrenze sowie gegen die hintere Grundgrenze ein Abstand (§ 5 Abs. 2) einzuhalten ist, oder
4. offene Bebauung, wenn gegen beide seitlichen Grundgrenzen sowie gegen die hintere Grundgrenze ein Abstand (§ 5 Abs. 2) einzuhalten ist.

(2) Bei der Festsetzung der Bebauungsweise ist auf den Baubestand und das Ortsbild Bedacht zu nehmen. Die offene Bebauungsweise ist nur bei einer Bauplatzbreite von mindestens 15 m zulässig.

§ 5

Abstand

(1) Wenn Straßenfluchtlinie und Baulinie nicht zusammenfallen und im Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder in den Bebauungsrichtlinien nicht anderes bestimmt ist, ist zwischen Straßenfluchtlinie und Baulinie ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

(2) Sofern im Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder in den Bebauungsrichtlinien nicht andere Abstände vorgesehen sind, muß bei offener Bebauungsweise gegen die hintere Grundgrenze und gegen die seitlichen Grundgrenzen, bei halboffener Bebauungsweise und gekuppelter Bebauungsweise gegen die hintere Grundgrenze und gegen eine seitliche Grundgrenze, ein Streifen in der Breite der halben Gebäudehöhe, gemessen an der der betreffenden Grundgrenze zugewendeten Gebäudefront, vermindert um 1 m, mindestens jedoch in der Breite von 3 m, von jeder Bebauung - ausgenommen nach Abs. 3 - freigehalten werden (Abstandsfläche). Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ist § 6 anzuwenden.

(3) Soferne im Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder in den Bebauungsrichtlinien nicht anderes bestimmt ist, sind in der Abstandsfläche (Abs. 2) selbständige Bauten bis zu einer Höhe von 3 m zulässig, wenn sie keine Feuerstätten haben, keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen und durch ihren Bestand oder ihre Benützung die Rechte der Anrainer nicht gefährdet oder unzumutbar beeinträchtigt werden; solche Bauten sind ohne Abstand oder in einem Mindestabstand von 1 m von der Grundgrenze zu errichten. Sie dürfen auch sonst das Orts- oder Landschaftsbild nicht stören. Vorbauten nach § 8 Abs. 3 gelten nicht als Bauten in der Abstandsfläche.

(4) Die Höhe eines Baues in der Abstandsfläche (Abs. 3) wird von dem an den Bauplatz angrenzenden verglichenen Gelände des Nachbargrundes bis zu seinem höchsten Punkt an der der Grundgrenze zugewandten Front gemessen. Ein von diesem höchsten Punkt ansteigendes Dach bis zu einer Neigung von 45 ° ist zulässig, wenn es nicht in Verlängerung des Daches des außerhalb der Abstandsfläche befindlichen Baues (Hauptgebäude) errichtet wird.

(5) Bei Zu- und Umbauten darf abweichend von den Bestimmungen des Abs. 2 der bisherige Abstand des Baues von den Grundgrenzen beibehalten werden. Wenn ein Abstand von 3 m unterschritten wird, dürfen an der der Nachbargrenze zugewandten Außenwand keine Öffnungen ausgebildet werden. Brandbeständige Verglasungen, die nicht geöffnet werden können, sind zulässig.

§ 6

Höhe von Bauten

(1) Die Höhe von Gebäuden darf nicht mehr betragen als der Abstand der Baulinie von der an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Baulinie. Wenn auf der anderen Seite der Verkehrsfläche keine Baulinie festgesetzt ist, darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als das Doppelte des Abstandes der Baulinie von der Achse der Verkehrsfläche. Bei ungleichen Abständen gilt das mittlere Maß. Wenn in einem bestehenden Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder in Bebauungsrichtlinien anderes festgelegt ist, richtet sich die Höhe von Bauten danach.

(2) Von den Bestimmungen des Abs. 1 sind Ausnahmen festzusetzen, wenn

1. es die außergewöhnliche Geländebeschaffenheit erfordert oder
2. auf Grund eines Sachverständigengutachtens festgestellt wird, daß eine abweichende Gebäudehöhe der wünschenswerten Erhaltung des Ortsbildes dient oder
3. es sich um Kirchen, Betriebsbauten einschließlich landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude oder um Bauten für technische Zwecke handelt sowie das Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird.

(3) Die Gebäudehöhe ist wie folgt zu ermitteln:

1. bei einer Dachneigung bis einschließlich 45° ist die Gebäudehöhe von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu messen; das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 3 m verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht, wenn die betreffende Gebäudefront an der Schnittlinie mit dem verglichenen Gelände nicht länger als 10 m ist,
2. bei einer Dachneigung über 45° ist die Gebäudehöhe so zu ermitteln, daß die Differenz der sich aus dieser Dachneigung ergebenden Firsthöhe zu einer sich aus einer Dachneigung von 45° ergebenden Firsthöhe der Gebäudehöhe nach Z 1 hinzuzurechnen ist,
3. zurückgesetzte Geschosse sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn sich alle Bauteile innerhalb eines Neigungswinkels von 45° , gemessen von der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. von dem von außen sichtbaren höchsten Punkt der Außenwand, der gemäß Z 1 als Bezugspunkt angenommen wurde, befinden.

(4) Die Höhe eines Bauwerkes ist von seinem Schnitt mit dem verglichenen Gelände bis zu seinem höchsten Punkt zu messen.

(5) Untergeordnete Bauteile - wie Dachgaupen bis zu einer Gesamtlänge im Ausmaß der Hälfte der Gebäudefront, Rauchfänge oder Antennen - sind für die Ermittlung der Höhe eines Baues nicht zu berücksichtigen.

(6) Soweit die Höhenlage des Geländes durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert wurde, ist von jener Höhenlage auszugehen, die vor dieser Veränderung bestanden hat."

2. § 7 entfällt.

3. §§ 8 bis 12 lauten:

"§ 8

Vorbauten vor Baulinien

(1) Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, hat die Baubehörde, wenn die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt wird, bei Erteilung der Baubewilligung folgende Bauteile vor der Baulinie zu bewilligen:

1. Fundamente unter Gehsteigoberfläche bis 0,15 m;
2. Zierputze und andere Zierglieder bis 0,15 m;
3. Fassadenverkleidungen bis 0,10 m;
4. Hauptgesimse, Dachvorsprünge u. dgl. bis 0,50 m, Erker und Sonnenschutzeinrichtungen u. dgl. bis 1,50 m; diese Bauteile müssen jedoch mindestens 4,50 m über der Verkehrsfläche, im Bereich des Gehsteiges mindestens 2,80 m

über dem Gehsteig - im Bereich von 0,60 m neben der Fahrbahn mindestens 4,50 m über dem Gehsteig - liegen; Erkervorbauten dürfen höchstens auf ein Drittel der Gebäudefrontlänge errichtet werden;

5. alle Zu- und Ableitungen, die zu den Bauten gehören;
6. Luftschächte, Lichteinfallöffnungen, Kellereinwurfsöffnungen, Füllstutzen und Putzschächte im Niveau der Gehsteigoberfläche, wenn diese auf dem Bauplatz nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand errichtet werden können.

(2) Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie nicht zusammen, dürfen Erker, Balkone, Schutzdächer über Eingängen und Einstellplätzen, Torvorbauten, Veranden, Freitreppen, Terrassen u. dgl. bis zum Ausmaß des halben Abstandes zwischen Straßenfluchtlinie und Baulinie, jedoch höchstens auf ein Drittel der Gebäudelänge, gedeckte seitlich offene oder verglaste Eingänge bis zur Straßenfluchtlinie sowie Dachvorsprünge über die Baulinie gebaut werden.

(3) Weiters dürfen über die Baulinien gebaut werden:

1. gegen die seitlichen Bauplatzgrenzen: Schutzdächer über Eingängen und Einstellplätzen, seitlich offene oder verglaste Türvorbauten mit oder ohne Stiegen höchstens auf die halbe Breite der Abstandsfläche und auf ein Drittel der Gebäudelänge sowie Dachvorsprünge;

2. gegen die hintere Grundstücksgrenze: Erker, Balkone, Schutzdächer, Türvorbauten, Veranden, Freitreppen, Terrassen, Stiegenhäuser u. dgl., jedoch höchstens auf die halbe Breite der Abstandsfläche und höchstens insgesamt auf zwei Drittel der Gebäudelänge sowie Dachvorsprünge.

(4) Vorbauten vor Baulinien dürfen nur bewilligt werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und nicht im Widerspruch zu Bestimmungen eines Bebauungsplanes bzw. Teilbebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien stehen.

§ 9

Verkehrsflächen im Bauland

(1) Bei der Festlegung von Verkehrsflächen im Bauland ist auf ihre Funktion, auf die örtlichen Gegebenheiten und auf die Erfordernisse des zu erwartenden fließenden und ruhenden Verkehrs Bedacht zu nehmen sowie die Beschaffenheit des Geländes zu berücksichtigen.

(2) Steigungen dürfen bei Straßen mit höherer Verkehrsbedeutung höchstens 7 ‰, bei den übrigen Straßen höchstens 12 ‰ betragen.

(3) Die Anordnung von Sackgassen ist nur zulässig, wenn eine andere Art der Aufschließung nicht möglich ist oder der Durchzugsverkehr von einer Straße abgehalten werden soll. An den Enden der Sackgassen sind ausreichend große Umkehrplätze anzuordnen.

(4) Die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander hat den Bestimmungen des Absatzes 1 zu entsprechen, jedoch mindestens zu betragen:

1. bei Straßen, die den Verkehr aus Wohn- und Wirtschaftsgebieten sammeln (Verkehrs- und Sammelstraßen), 11 m;
2. bei Straßen, die vorwiegend der Aufschließung von Wohngebieten dienen (Anliegerstraßen), 9 m;
3. bei Anliegerstraßen mit einer Länge von höchstens 300 m, die Gebiete mit geringer Siedlungsdichte erschließen, 6,5 m.

(5) Die Breite der Fahrbahn hat bei Verkehrs- und Sammelstraßen (Abs. 4 Z 1) mindestens 8 m, bei Anliegerstraßen (Abs. 4 Z 2 und 3) mindestens 5 m zu betragen.

(6) Parkstreifen müssen mindestens 1,60 m breit sein.

(7) Gehsteige müssen mindestens 1,20 m breit sein.

(8) Die Aufschließung von Bauplätzen kann unter Bedachtnahme auf die Bebauungsweise auch durch Wohnwege vorgesehen werden, wenn

1. diese mindestens 5 m breite, befestigte, vorwiegend dem Fußgängerverkehr dienende öffentliche Verkehrsflächen sind;
2. die größte Entfernung der Eingänge der Wohngebäude von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche nach Abs. 4 100m nicht überschreitet;
3. ausreichende Abstellflächen für Kraftfahrzeuge vorhanden sind, die bei einer Wegbreite von mindestens 6,6 m oder bei Einbahnstraßen im Bereich des Wohnweges liegen dürfen, sonst aber außerhalb des Wohnweges in unmittelbarer Nähe desselben zur Verfügung stehen müssen;
4. die Wohngebäude an einem Wohnweg auf je 100 m Länge höchstens 20 Wohnungen umfassen und
5. die Entfernung der Baulinien an Wohnwegen voneinander mindestens 8 m beträgt.

(9) Wenn Bauland nur durch Hauptverkehrsstraßen bzw. Umfahrungsstraßen aufgeschlossen wird, sind die Straßenfluchtlinien so festzulegen, daß Begleitstraßen vorgesehen werden können.

(10) Abs. 2, 4 und 5 gelten nicht für die Aufschließung von Streusiedlungen.

(11) Im Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder in den Bebauungsrichtlinien kann vom Höchstmaß des Abs. 2 und von den Mindestmaßen der Abs. 4 und 5 abgegangen werden, wenn die Erfordernisse des Abs. 1 erfüllt sind.

B. Bauplatzerklärung

§ 10

Allgemeines

(1) Folgende Maßnahmen bedürfen einer Bauplatzerklärung der Baubehörde, mit der das betroffene Grundstück in einem nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen durchzuführenden Verfahren für die Bebauung oder für eine sonstige in diesem Absatz genannte Maßnahme geeignet erklärt wird:

1. die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bauland, wenn es sich nicht um Änderungen von Grundstücken aufgrund der §§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl.Nr. 343/1989, handelt;
2. unabhängig von der Art der Flächenwidmung die Änderung der Fläche oder Gestalt eines Bauplatzes, insbesondere die Zusammenlegung mehrerer Bauplätze oder die Unterteilung eines Bauplatzes;
3. Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden;
4. Neu-, Zu- und Umbauten von Bauwerken;

5. die Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen öffentliche Grünflächen im Bauland, sofern sie nicht ohnehin unter Z 4 fallen;
6. die Abänderung oder Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, Gebäudeteilen, einzelner Räume und von Bauteilen, wenn die Festigkeit, die Brandsicherheit, die gesundheitlichen Verhältnisse, das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten und die entsprechenden Maßnahmen neue Feststellungen oder Festlegungen nach §§ 3 oder 12 erfordern;
7. die Veränderung der Höhenlage eines Grundstückes, die Anlage von Steinbrüchen, Sand-, Kies- und Lehmgruben sowie deren Ausfüllen, die Anlage von Deponien sowie andere Abgrabungen und Anschüttungen, sofern alle diese Maßnahmen im Bauland erfolgen sowie die Bebaubarkeit beeinflußt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
8. die Verwendung von unbebauten Grundstücken im Bauland
 - a) als Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Anhänger, wenn die Verwendung die Dauer von zwei Wochen im Kalenderjahr übersteigt,
 - b) als Materiallagerplatz, wenn das Lagergut die Höhe von 1 m überschreitet oder mehr als 10 m² des Grundstückes für die Lagerung verwendet werden.

(2) Von der Bauplatzerklärungspflicht gemäß Abs. 1 Z 3 bis 8 sind ausgenommen:

1. Bauführungen für Bauten, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind und - insbesondere im Hinblick auf ihre Größe oder Funktion - eine Beeinträchtigung der im § 12 Abs. 4 erster Satz genannten Interessen nicht erwarten lassen (wie Garten- und Gerätehütten, kleine Kapellen, kleine Statuen, Leitungen für Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere zur Versorgung mit Wasser einschließlich Brunnen und einfache Quellfassungen, mit elektrischer Energie einschließlich Anschlußkabelschränke und Transformatorenstationen, mit Erdöl, mit Erdgas einschließlich Erdgasreduzier-, Meß- und Schieberstationen, mit Kabelfernsehen einschließlich Verteilereinrichtungen, Sende- und Empfangsanlagen, Fernmeldeanlagen, weiters zur Entsorgung von Abwässern einschließlich Schlamm- und Schotterfänge, Pumpstationen und Drucksteigerungsanlagen);
2. Bauführungen für Bauten für vorübergehende Zwecke, wenn hiedurch eine geordnete Bebauung nicht beeinträchtigt wird, wie Tribünen und Festzelte;
3. Bauten auf Verkehrsflächen, die ausschließlich den Interessen des Verkehrs oder der Verkehrsteilnehmer dienen (wie Wartehäuschen, Unterstände für Verkehrsposten);
4. die Verwendung von unbebauten Grundstücken
 - a) als Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Anhänger, die zur Führung eines bestimmten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes in Verwendung stehen sowie

- b) als Lagerplatz für Güter, die zur Durchführung eines bestimmten baubehördlich bewilligten Vorhabens gebraucht werden oder der Führung eines bestimmten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes dienen,
5. Bauführungen für Abfallbehandlungsanlagen, die unter § 29 Abs. 1 Bgld. Abfallwirtschaftsgesetz 1993, in der jeweils geltenden Fassung, fallen und
6. Bauführungen für Abfallbehandlungsanlagen, die unter § 29 Abs. 1 Abfallwirtschaftsgesetz, BGBl.Nr. 325/1990, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 257/1993, fallen.

(3) In Gebieten, für die ein Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder Bauungsrichtlinien bestehen, darf eine Bauplatzerklärung nur auf deren Grundlage ausgesprochen werden.

(4) Änderungen gemäß Abs. 1 Z 1, die nicht von der Bauplatzerklärungspflicht ausgenommen sind und Änderungen gemäß Abs. 1 Z 2 dürfen nur aufgrund einer rechtskräftigen Bauplatzerklärung der Baubehörde im Grundbuch durchgeführt werden. Änderungen gemäß Abs. 1 Z 1 dürfen jedoch im Grundbuch auch durchgeführt werden, wenn die Baubehörde im Bauplatzerklärungsverfahren ausspricht, daß die Bauplatzerklärung aus anderen als den im § 12 Abs. 4 Z 3 oder 7 angeführten Gründen zu versagen ist.

(5) Maßnahmen gemäß Abs. 1 Z 3 bis 8 bedürfen keiner neuen Bauplatzerklärung, wenn sie einer gültigen Bauplatzerklärung entsprechen.

(6) Parteien im Bauplatzerklärungsverfahren sind:

1. die Eigentümer des in Betracht kommenden Grundstückes;
2. die Personen, die einen Rechtstitel nachweisen, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes am Grundstück geeignet ist;
3. Inhaber eines Baurechtes im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBl.Nr. 86, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 258/1990;
4. Personen, welche die Zustimmung aller nach Z 1 bis 3 als Parteien in Betracht kommenden Personen zur Beantragung der Bauplatzerklärung nachweisen;
5. die Nachbarn (§ 94).

§ 11

Ansuchen

(1) Um die Bauplatzerklärung ist bei der Baubehörde anzusuchen. Antragsberechtigt sind ausschließlich die im § 10 Abs. 6 Z 1 bis 4 angeführten Personen. Bei Miteigentümern ist die Zustimmung aller Miteigentümer oder eine entsprechende gerichtliche Entscheidung erforderlich. Diese Zustimmung sowie eine nach § 10 Abs. 6 Z 4 erforderliche Zustimmung hat durch eine gerichtlich oder notariell beglaubigte oder eine vor der Baubehörde abgegebene Erklärung zu erfolgen.

(2) Das Ansuchen hat folgende Angaben bzw. Unterlagen zu enthalten, soweit sich diese nicht aus der Natur der Sache als entbehrlich erweisen:

1. eine Grundbuchsabschrift, die nicht älter als sechs Monate sein darf,
2. gegebenenfalls den Nachweis eines Rechtstitels, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes am Grundstück geeignet ist,
3. die Zustimmungserklärung der Grundeigentümer (der Mit-eigentümer), wenn der Antragsteller nicht Alleineigen-tümer ist,
4. einen Auszug aus der Katastralmappe des Vermessungsamtes, der dem letzten Stand entspricht und auch die Nachbar-grundstücke sowie die Verkehrsflächen ausweist,
5. einen Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder in einem größeren Maßstab mit Maßzahlen und Angabe der Nordrichtung in zweifacher Ausfertigung, der insbesondere folgende Angaben (Darstellungen) zu enthalten hat:
 - a) eine Darstellung des zu schaffenden Bauplatzes,
 - b) Flächeninhalt des zu schaffenden Bauplatzes,
 - c) alle benachbarten Grundstücke unter Angabe der Grundstücksnummer sowie der Eigentümer und ihrer Anschriften, benachbart im Sinne dieser Gesetzesstelle sind auch solche gegenüberliegende Grundflächen, die vom Bauplatz durch eine Verkehrsfläche getrennt sind,
 - d) eine Darstellung der vorhandenen Bauten und anderen Anlagen, wie Einfriedungen, Brunnen, Senkgruben, Kanäle, Wasserleitungen, Stromleitungen mit den dazu-

- gehörigen Schutzbereichen, Telefonleitungen auf dem zu schaffenden Bauplatz,
- e) die für die Aufschließung erforderlichen Verkehrsflächen und die Verbindung mit diesen,
 - f) die für öffentliche Verkehrsflächen erforderlichen Grundflächen (Abtretung nach § 17)
 - g) die Straßenfluchtlinien,
 - h) verbücherte Grunddienstbarkeiten auf dem Bauplatz und den angrenzenden Grundstücken,
6. Angaben über die Bodenbeschaffenheit,
 7. Angaben über den Verwendungszweck allenfalls bereits vorhandener oder vorgesehener Bauten und
 8. einen Plan im Sinne des § 35 Vermessungsgesetz, BGBl.Nr. 306/1968, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 480/1980, (z.B. Teilungsplan) in dreifacher Ausfertigung, wenn eine Teilung von Grundstücken oder eine Zusammenlegung von Grundstückteilen vorgesehen ist oder Grundflächen für öffentliche Verkehrsflächen abzutreten sind; der Plan ist mit einem Hinweis auf die Bewilligungspflicht nach § 10 Abs. 4 zu versehen.

(3) Die Baubehörde kann weitere Unterlagen und Angaben, insbesondere Schichtenpläne, Längs- und Querprofile, Höhenkoten, Angaben über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel und im Hochwasserabflußgebiet über den höchsten Wasserstand sowie im Einzelfall sonst erforderliche Angaben zur Beurteilung der Eignung der Grundfläche als Bauplatz verlangen.

§ 12

Erledigung

(1) Über ein Ansuchen gemäß § 11 hat die Baubehörde binnen drei Monaten mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden; wird diese Frist nicht eingehalten, tritt die Rechtsfolge des § 73 AVG ein.

(2) Das Ansuchen ist ohne mündliche Verhandlung abzuweisen, wenn sich bereits aus dem Ansuchen und den angeschlossenen Unterlagen ergibt, daß der beantragten Bauplatzerklärung Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes bzw. Teilbebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien entgegenstehen.

(3) Über jedes sonstige Ansuchen gemäß § 11 ist eine mündliche Verhandlung durchzuführen, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Die Bestimmungen des § 92 (Bauverhandlung) gelten sinngemäß. Im Verlaufe der mündlichen Verhandlung ist die Eignung der Grundfläche, die nur aus einem Grundstück bestehen darf, als Bauplatz vom Standpunkt der öffentlichen Interessen und der subjektiv-öffentlichen Interessen der Nachbarn nach Maßgabe der in Abs. 4 festgelegten Grundsätze zu prüfen. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Verbauung aus der Sicht der Raumplanung zu legen.

(4) Die Bauplatzerklärung ist zu versagen, wenn das Grundstück vom Standpunkt der öffentlichen Interessen oder der subjektiv-öffentlichen Interessen der Nachbarn für die Bebauung oder die beantragte im § 10 Abs. 1 bezeichnete Maßnahme ungeeignet ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

1. das Grundstück mit einem öffentlich-rechtlichen Bauverbot belegt ist, oder
2. das Grundstück infolge seiner Beschaffenheit, oder weil es im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Steinschlag, Rutschgelände u. dgl. gelegen ist, eine Bebauung oder die beantragte im § 10 Abs. 1 bezeichnete Maßnahme nicht zuläßt, oder
3. das Grundstück infolge seiner Gestalt oder geringen Flächenausdehnung unter Berücksichtigung der Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit des Bauplatzes und über die Lage der Bauten im Bauplatz eine selbständige Bebauung nicht zuläßt, oder
4. das Grundstück die sonstigen erforderlichen Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 nicht erfüllt, oder
5. - soweit für die beantragte Maßnahme erforderlich - eine entsprechende Abwasserbeseitigung oder ausreichendes einwandfreies Trinkwasser sowie für Industriebauten und feuergefährliche Lagerplätze außerdem eine für Löschzwecke nötige Wassermenge nicht sichergestellt ist, oder

6. zur Erschließung des Grundstückes unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiet des Verkehrs, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, der Entwässerung, des Polizei- und Brandschutzes oder für sonstige öffentliche Aufgaben erforderlich wären, oder
7. durch die Unterteilung einer bereits bebauten Grundfläche auf den von der Unterteilung betroffenen bebauten Flächen die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften, insbesondere über die bauliche Ausnutzung der Bauplätze und über die Lage der Bauten im Bauplatz, nicht gewährleistet wäre.

(5) Liegen Gründe für eine Versagung nicht vor, hat die Baubehörde die Bauplatzerklärung auszusprechen. Die Bauplatzerklärung kann auch unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, die der Sicherung der in Abs. 3 und 4 angeführten Interessen dienen.

(6) Der Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, hat insbesondere zu enthalten:

1. die Bezeichnung und das Ausmaß des Grundstückes, das zum Bauplatz erklärt wird,
2. die zulässige widmungsgemäße Verwendung (§ 14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung),

3. soweit es sich nicht um Bundesstraßen handelt, den Verlauf, die Breite und die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9),
4. die Baulinien, soweit sie bereits festgelegt werden können,
5. die bauliche Ausnutzung des Bauplatzes,
6. die Bebauungsweise,
7. die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
8. allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen, Gebote oder Verbote bestimmter Bauformen oder Bauweisen,
9. gegebenenfalls die Verpflichtung, an die Gemeinde gemäß § 17 eine Grundfläche in einer bestimmten Lage und in einem bestimmten Ausmaß abzutreten, und
10. gegebenenfalls die Bemessungsgrundlage für die Kostentragung der Aufschließungsmaßnahmen gemäß § 18.

(7) Im Bescheid ist gegebenenfalls auf Verordnungen des Gemeinderates, mit welchen Gemeindeabgaben (Kanalabgaben, Wasserleitungsanschlußgebühr usw.) ausgeschrieben wurden, hinzuweisen."

4. § 13 entfällt.

5. §§ 14 und 15 lauten:

" § 14

Bewilligungsvermerk

(1) Nach Rechtskraft des Bescheides, mit dem die Bauplatz-
erklärung ausgesprochen wird, ist auf allen Ausfertigungen
der Pläne ein Bewilligungsvermerk anzubringen.

(2) Eine Ausfertigung des Planes im Sinne des § 35 Ver-
messungsgesetz, BGBl.Nr. 306/1968, in der Fassung 480/1980,
verbleibt bei der Baubehörde, zwei Ausfertigungen sind dem
Antragsteller rückzumitteln.

§ 15

Erlöschen und Abänderung der Bauplatzklärung

(1) Die Bauplatzklärung erlischt

1. durch ihre Aufhebung auf Antrag des Bewilligungsinhabers
oder
2. wenn seit der Rechtskraft der Bauplatzklärung zehn
Jahre verstrichen sind, ohne daß rechtmäßig mit der
Bebauung der Grundfläche begonnen worden ist.

(2) Eine Abänderung der Bauplatzklärung auf Antrag des
Bewilligungsinhabers ist nur nach einem Verfahren gem. §§ 10
bis 12 und § 14 zulässig. Der Antrag ist abzuweisen, wenn
seit Erteilung der Bauplatzklärung keine Änderung des maß-
gebenden Sachverhaltes oder der Rechtslage eingetreten ist."

6. § 16 entfällt.

7. §§ 17 bis 19 lauten:

"§ 17

Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen

(1) Die Eigentümer von Grundstücken im Bauland haben hievon die Grundflächen, die zum Zwecke der Aufschließung von Bauplätzen für die Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen benötigt werden, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der erforderlichen Breite der Verkehrsfläche an die Gemeinde abzutreten.

(2) Die Grundabtretung hat bis zur Achse der Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu einer Breite von 5,5 m, unentgeltlich zu erfolgen. Wenn die Grundfläche die halbe Breite der Verkehrsfläche überschreitet, gebührt für die jenseits der Achse liegenden Grundflächenteile dem Grundeigentümer eine Entschädigung, die von der Gemeinde zu leisten ist. Die Entschädigung gebührt auch für die Grundfläche, welche die Breite von 5,5 m übersteigt (Abs. 8).

(3) Die Abtretungsverpflichtung entsteht mit Rechtskraft einer Bauplatzerklärung oder mit der Beschlußfassung des Gemeinderates über die Errichtung oder Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche und ist im Falle einer Bauplatzerklärung möglichst mit dieser, sonst mittels gesonderten

schriftlichen Bescheides auszusprechen. Mit der grundbücherlichen Übertragung des Eigentumsrechtes an die Gemeinde (öffentliches Gut) erlöschen die auf den abgetretenen Grundflächen allenfalls bestehenden dinglichen Rechte, wenn die Gemeinde bescheidmäßig feststellt, daß die Belastung dem Übereignungszweck entgegensteht oder mit der Übertragung in das öffentliche Gut gegenstandslos wird. Die Kosten der Übertragung in das öffentliche Gut hat die Gemeinde zu tragen.

(4) Wenn auf den abzutretenden Grundflächen Bauten, Teile von Bauten oder Leitungen bestehen, hat die Gemeinde deren Eigentümer Entschädigung zu leisten (Abs 8). Dies gilt nicht, wenn Bauten ohne die erforderliche baubehördliche Bewilligung errichtet wurden. Wenn eine baubehördliche Bewilligung nicht nachgewiesen werden kann, gilt eine solche als erteilt, sofern auch in gleichgelagerten Fällen bei der Baubehörde keine Baubewilligungen aufzufinden sind und die Bauten den im Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Rechtsvorschriften entsprochen haben. Eine Entschädigung ist auch an Dienstbarkeitsberechtigte zu leisten, wenn deren dingliche Rechte gemäß Abs. 3 erlöschen, weil sie dem Übereignungszweck entgegenstehen.

(5) Bis zum Beginn des Ausbaues oder der Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsflächen steht den zur Abtretung verpflichteten Grundeigentümern die entgeltfreie Nutzung des Grundes zu.

(6) Die Grundflächen, zu deren Abtretung der Grundeigentümer nach Abs. 1 und 2 verpflichtet wurde, sind nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsfläche von der Gemeinde unverzüglich in das öffentliche Gut zu übernehmen.

(7) Wird der Bauplatz an mehr als einer Seite von vorgesehenen oder bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, ist für 50 v.H. der Summe der abzutretenden Grundflächen von der Gemeinde eine Entschädigung zu leisten (Abs. 8).

(8) Grundlage für die Ermittlung der zu leistenden Entschädigung ist der Wert der abzutretenden Grundfläche einschließlich darauf bestehender Bauten, den diese mit Rücksicht auf Zeit und Ort gewöhnlich und allgemein im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides über die Abtretungsverpflichtung hat. Bei Leitungen sind die für die Verlegung erforderlichen Kosten zu ersetzen. Ist die Abtretungsverpflichtung durch eine Bauplatzerklärung entstanden, so ist bei abzutretenden Grundflächen oder Bauten eine Werterhöhung durch die Bauplatzerklärung nicht zu berücksichtigen. Der Wert ist insbesondere durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Wenn die verbleibende Liegenschaft durch die Abtrennung der abgetretenen Fläche einen Wertverlust erleidet, ist auch dieser der Entschädigung zugrunde zu legen. Dies gilt auch für Bauten. Die Entschädigung hat der Bürgermeister gleichzeitig mit der Abtretungsverpflichtung mit schriftlichem Bescheid

festzusetzen. Für das Verfahren sind die Bestimmungen des § 27 Abs. 3 und 4 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, sinngemäß anzuwenden. Die Entschädigung wird mit der grundbücherlichen Durchführung der Grundabtretung fällig.

(9) Wenn eine auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früherer Bestimmungen abgetretene Grundfläche später als Verkehrsfläche entwidmet wird, 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. Für die geleistete Entschädigung sind keine Zinsen zu berechnen.

§ 18

Tragung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen

(1) Die Gemeinde hat die von ihr zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen oder Teile von Verkehrsflächen einschließlich der Straßenbeleuchtung in einer unter Berücksichtigung der jeweiligen straßenbautechnischen Erkenntnisse nach den örtlichen Erfordernissen zu bestimmenden Ausführung herzustellen oder zu verbreitern. Zu den Kosten, die der Gemeinde daraus erwachsen, sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zu leisten:

1. zur erstmaligen Herstellung,

2. zu einer Wiederherstellung, soweit diese wegen des schlechten Zustandes notwendig ist und frühestens 20 Jahre nach der letzten Herstellung erfolgt, und
3. zu einer notwendigen Verbreiterung.

(2) Zur Bemessung der Beiträge hat der Gemeinderat durch Verordnung einmal im Kalenderjahr Einheitssätze für jeden der unter Z 1 bis 4 genannten Teile der Verkehrsflächen getrennt festzusetzen. Diese dürfen jeweils die halben Durchschnittskosten für die erstmalige Herstellung eines Laufmeters

1. des Unterbaues einer 3 m breiten mittelschwer befestigten Fahrbahn einschließlich Oberflächenentwässerung;
2. einer 3 m breiten Straßendecke;
3. eines 1,5 m breiten Gehsteiges sowie
4. einer Straßenbeleuchtung nicht übersteigen.

(3) Die Höhe des Beitrages ergibt sich aus dem Produkt der anrechenbaren Länge der Straßenfluchtlinien (Abs. 4) und des jeweils zutreffenden Einheitssatzes (Abs. 2). Wenn bei einer Verbreiterung die Breiten gemäß Abs. 2 Z 1 bis 3 unterschritten werden, sind die Einheitssätze nach dem Verhältnis der tatsächlichen Breiten zu den Breiten gemäß Abs. 2 Z 1 bis 3 umzurechnen.

(4) Anrechenbar ist die tatsächliche Länge der Straßenfluchtlinie an den öffentlichen Verkehrsflächen, in den Fällen des § 17 Abs. 7 nur die Länge, für die nach dieser Bestimmung eine unentgeltliche Abtretung vorgesehen ist.

(5) Der Beitrag nach Abs. 3 ist zu entrichten

1. im vollen Ausmaß vom Eigentümer der Grundfläche (Abgabepflichtiger), auf die sich eine Bauplatzerklärung, wenn eine solche nicht vorliegt, eine Baubewilligung bezieht;
2. in der Höhe von 50 v.H. vom Eigentümer der Grundfläche (Abgabepflichtiger), für die zwar keine Bauplatzerklärung oder Baubewilligung erteilt wurde, die jedoch als Bauland gewidmet ist.

(6) Die Gemeinde ist ermächtigt, die Beiträge nach Maßgabe des § 21 für neu zu errichtende oder schon bestehende Verkehrsflächen nach den im Zeitpunkt der Vorschreibung geltenden Einheitssätzen einzuheben.

(7) Wenn für eine Grundfläche, für die ein Beitrag nach Abs. 5 Z 2 in der Höhe von 50 v.H. des vollen Ausmaßes entrichtet wurde, in der Folge eine Bauplatzerklärung oder Baubewilligung erteilt wird, ist ein Beitrag in der Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen einem Beitrag nach Abs. 5 Z 1 und einem Beitrag nach Abs. 5 Z 2 zu leisten.

(8) Wenn die anrechenbare Länge der Straßenfluchtlinie vergrößert wird, ist ein Ergänzungsbeitrag zu erheben, dessen Höhe unter Zugrundelegung des Ausmaßes der zusätzlichen Frontlänge zu bemessen ist. Ein Ergänzungsbeitrag ist nicht zu erheben, soweit für die hinzugekommene Frontlänge bereits ein Beitrag geleistet wurde.

(9) Bei der Berechnung der Beiträge nach Abs. 7 und 8 ist der im Zeitpunkt der Vorschreibung des Unterschiedsbeitrages oder Ergänzungsbeitrages geltende Einheitssatz anzuwenden.

(10) Unter einer Wiederherstellung (Abs. 1 Z 2) ist die Erneuerung aller oder einzelner Teilstücke oder Bestandteile einer Verkehrsfläche (Unterbau, Straßendecke, Gehsteig oder Straßenbeleuchtung) zu verstehen.

§ 19

Nachträgliche Kostenersätze für Grundflächen

Hat die Gemeinde innerhalb eines Zeitraumes von vierzig Jahren vor der Baulandwidmung, Bauplatzerklärung oder Baubewilligung zur Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen Grundflächen durch Rechtsgeschäfte oder im Wege der Enteignung erworben, so ist der Eigentümer einer Grundfläche, die an solchen zu Verkehrszwecken erworbenen Grundflächen liegt, verpflichtet, anlässlich einer Baulandwidmung, Bauplatzerklärung oder Bau-

bewilligung einen nachträglichen Kostenersatz zu entrichten. Der Kostenersatz entspricht jenem Ausmaß der Entschädigung, das die Gemeinde nach den Bestimmungen des § 17 geleistet hat, wobei auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Baulandwidmung, Bauplatzerklärung oder Baubewilligung abzustellen ist."

8. § 20 entfällt.

9. §§ 21 und 22 lauten:

"§ 21

Rechtsnatur der Kostenbeiträge, Verfahren

(1) Die Kostenbeiträge gemäß § 18 und die Kostenersätze gemäß § 19 sind ausschließliche Gemeindeabgaben gemäß § 6 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 30/1993. Ihre Erträge fließen der Gemeinde zu.

(2) Der Abgabenanspruch entsteht,

1. wenn die Verkehrsfläche bereits hergestellt, wiederhergestellt oder verbreitert wurde,

a) mit Rechtskraft der Bauplatzerklärung, wenn eine solche nicht vorliegt, mit Rechtskraft der Baubewilligung oder

b) mit Inkrafttreten der Baulandwidmung, wenn weder eine Bauplatzerklärung noch eine Baubewilligung vorliegt;

2. im Falle der Verbreiterung nach dem Eintritt der Rechtskraft der Bauplatzerklärung (Baubewilligung) oder nach Inkrafttreten der Baulandwidmung mit der Beschlußfassung des Gemeinderates über diese Maßnahme;
3. im Falle der Wiederherstellung nach dem Eintritt der Rechtskraft der Bauplatzerklärung (Baubewilligung) oder nach Inkrafttreten der Baulandwidmung mit der Beschlußfassung des Gemeinderates über diese Maßnahme, frühestens jedoch mit Ablauf von 20 Jahren nach rechtskräftiger Vorschreibung eines Kostenbeitrages für die Ersterstellung oder Wiederherstellung der Verkehrsfläche;
4. wenn die Verkehrsfläche im Zeitpunkt der Rechtskraft der Bauplatzerklärung (Baubewilligung) oder bei Inkrafttreten einer Baulandwidmung noch nicht besteht, mit der Beschlußfassung des Gemeinderates zur Durchführung der Aufschließungsmaßnahmen;
5. bei Beiträgen nach § 18 Abs. 7 mit Rechtskraft der Bauplatzerklärung oder Baubewilligung;
6. bei Ergänzungsbeiträgen (§ 18 Abs. 8) mit dem Tag der grundbücherlichen Durchführung der Änderung.

(3) Wenn mit der Herstellung der Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1) im Zeitpunkt der Beitragsvorschreibung noch nicht begonnen wurde, ist die Leistung des entsprechenden Beitrages bis zum Beginn der Herstellung zinsfrei gestundet. Die Verjährung der fälligen Abgabe ist während des Stundungszeitraumes unterbrochen.

(4) Bei Änderung des Flächenwidmungsplanes, Bebauungsplanes bzw. Teilbepauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien, die eine Änderung der Bemessungsgrundlage eines Kostenbeitrages bewirkt, besteht Anspruch auf eine Neubemessung des Kostenbeitrages, die dieser Änderung entspricht. Wenn der Kostenbeitrag bereits geleistet wurde, ist eine sich ergebende Überzahlung ohne Verzinsung rückzuerstatten.

(5) Das Recht, die Kostenbeiträge gemäß § 18 und die Kostenersätze gemäß § 19 festzusetzen, verjährt binnen fünf Jahren.

§ 22

Haftungsbestimmungen

(1) Miteigentümer einer Grundfläche, auf die sich die Baulandwidmung, Bauplatzerklärung, Baubewilligung oder Aufschließungsmaßnahme bezieht, haften für die in den vorstehenden Bestimmungen geregelten Verpflichtungen zur ungeteilten Hand.

(2) Bei einer Veräußerung gehen die Verpflichtungen nach Abs. 1 auf den Rechtsnachfolger über."

10. § 23 Abs. 2 Z 1 lautet:

"1. die Grenzverlegung dem Bebauungsplan bzw.

Teilbepauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien (§§ 21 ff des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes) nicht widerspricht;"

11. § 25 Abs. 1 lautet:

"(1) Dem Antrag auf Grenzverlegung oder auf Enteignung von Ergänzungsflächen sind hinsichtlich aller betroffenen Grundstücke die im § 11 Abs. 2 Z 1, 4 und 5 angeführten Unterlagen anzuschließen."

12. § 64 lautet:

"§ 64

Schutzräume

(1) Schutzräume dienen dem Schutz von Menschen gegen

1. atomare Rückstandsstrahlung;
2. Wirkungen herkömmlicher Sprengkörper;
3. Brandeinwirkungen einschließlich der Wirkung von Brandbomben sowie
4. Wirkungen chemischer und biologischer Kampfstoffe und Kampfmittel.

(2) Die Landesregierung hat durch Verordnung unter Zugrundelegung der fachlichen Erkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiete des Zivilschutzes nähere Vorschriften zu erlassen, die bei der Errichtung von Schutzräumen einzuhalten sind. Diese haben sich insbesondere auf folgende Mindestanforderungen zu beziehen:

1. die Größe des Schutzraumes im Verhältnis zur Zahl der Personen, die im Regelfall darin untergebracht werden sollen;
2. die Lage des Schutzraumes;

3. die Umfassungsbauteile, die aus nicht brennbaren Baustoffen zu bestehen und eine trümmersichere Decke aufzuweisen haben;
4. den Schutzfaktor hinsichtlich Strahlenbelastung;
5. einen gasdichten Schutzraumabschluß;
6. eine natürliche Be- und Entlüftung;
7. eine mechanische Schutzbelüftung über Filter;
8. die Ausführung von Eingängen, Wanddurchführungen und - soweit technisch erforderlich - von Notausgängen;
9. die Sicherung von gefahrbringenden Leitungen und
10. die erforderliche Ausstattung.

(3) Gebietskörperschaften haben bei der Schaffung von Gebäuden (Neubauten oder Zubauten), die öffentlichen Zwecken dienen und im erheblichen Ausmaß für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Schutzräume zu errichten. Diese müssen für die Unterbringung aller Personen, die sich nach der Zweckwidmung des Gebäudes im Regelfall darin gleichzeitig aufhalten, geeignet sein.

(4) Wenn in einer Entfernung von höchstens 300 m - gemessen nach der kürzesten Wegverbindung - ein entsprechender Gemeinschaftsschutzraum für die im Abs. 3 genannten Personen auf unbegrenzte Zeit zur Verfügung steht oder gleichzeitig mit der Verwirklichung des Bauvorhabens hergestellt wird, entfällt die Verpflichtung nach Abs. 3."

13. § 73 Abs. 6 entfällt.

14. § 85 lautet:

"§ 85

Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind so auszuführen, daß das Orts- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Vorgärten dürfen weder gegen die Verkehrsfläche noch an den Nachbargrundgrenzen durch Mauern oder undurchsichtige Zäune eingefriedet werden; der massive Sockel von Einfriedungen darf eine Höhe von 0,60 m über dem Gehsteig nicht überschreiten. Ausnahmen sind zu bewilligen, wenn das Orts- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien nichts anderes festsetzen.

(2) Sofern im Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder in Bebauungsrichtlinien nichts anderes festgesetzt ist, darf die Höhe der Einfriedungen gegen die öffentliche Verkehrsfläche 1,50 m vom Gehsteig aus gemessen, gegen ein Nachbargrundstück, vom höher gelegenen Grundstück gemessen, 1,80 m nicht übersteigen."

15. § 88 Abs. 1 Z 7 und 8 lauten:

- "7. die Veränderung der Höhenlage eines Grundstückes, die Anlage von Steinbrüchen, Sand-, Kies- und Lehmgruben sowie deren Ausfüllen, die Anlage von Deponien sowie andere Abgrabungen und Anschüttungen, soferne alle diese Maßnahmen im Bauland erfolgen sowie die Bebaubarkeit beeinflußt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
8. die Verwendung von unbebauten Grundstücken im Bauland
- a) als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge und Anhänger - ausgenommen Kraftfahrzeuge und Anhänger, die zur Führung eines bestimmten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes in Verwendung stehen - wenn die Verwendung als Abstellplatz die Dauer von zwei Wochen im Kalenderjahr übersteigt,
 - b) als Materiallagerplatz, wenn das Lagergut die Höhe von 1 Meter überschreitet oder mehr als 10 m² des Grundstückes für die Lagerung verwendet werden; eine Baubewilligung ist nicht erforderlich, wenn das Lagergut zur Durchführung eines bestimmten baubehördlich bewilligten Vorhabens gebraucht wird oder aus Gütern besteht, die der Führung eines bestimmten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes dienen."

16. An § 88 wird folgender Abs. 3 angefügt:

"(3) Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Bau-
führungen für Abfallbehandlungsanlagen, die unter § 29 Bgld.
Abfallwirtschaftsgesetz 1993, in der jeweils geltenden
Fassung, fallen und Bauführungen für Abfallbehandlungs-
anlagen, die unter § 29 Abs. 1 Abfallwirtschaftsgesetz,
BGB1.Nr. 325/1990, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz
BGB1.Nr. 257/1993, fallen."

17. § 90 Abs. 1 Z 1 lautet:

"1. eine Grundbuchsabschrift, die nicht älter als sechs
Monate ist;"

18. § 90 Abs. 1 Z 4 lautet:

"4. der Nachweis der Bauplatzerklärung - soweit das Bau-
vorhaben nach § 10 einer solchen bedarf - und wenn
gleichzeitig um diese angesucht wird, die hiezu
erforderlichen Unterlagen (§ 11 Abs. 2 und 3)."

19. § 90 Abs. 2 lautet:

"Dem Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung für ein Einkaufszentrum (§ 14d Abs. 1 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes) ist zusätzlich zu den Unterlagen nach Abs. 1 der rechtskräftige Bewilligungsbescheid gem. § 14d Abs. 4 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes anzuschließen."

20. § 92 Abs. 4 lautet:

"(4) Im Verlaufe der mündlichen Verhandlung ist das Vorhaben auf Kosten des Bewilligungswerbers einer Prüfung zu unterziehen, die sich insbesondere auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Verordnungen, wie des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bzw. des Teilbebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien, den Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen und den inneren Verkehr sowie die Berücksichtigung der Rechte der Nachbarn zu erstrecken hat."

21. § 93 Abs. 3 lautet:

"(3) Das Ansuchen ist ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung abzuweisen, wenn sich aus dem Ansuchen und den angeschlossenen Unterlagen ergibt, daß das Vorhaben dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan bzw. Teilbepauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien widerspricht oder - soweit das Bauvorhaben nach § 10 einer Bauplatzerklärung bedarf - eine solche nicht vorliegt und nicht gleichzeitig darum angesucht wird."

22. § 93 Abs. 5 lautet:

"(5) Die Baubehörde hat die Erteilung der Baubewilligung von der Erfüllung der im Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wurde, festgesetzten Verpflichtungen (§ 12 Abs. 6 Z 9) abhängig zu machen."

23. § 97 Abs. 2 lautet:

"(2) Die Frist für den Beginn der Durchführung ist über Antrag zu verlängern, wenn nicht der Flächenwidmungsplan, der Bebauungsplan bzw. Teilbepauungsplan oder die Bebauungsrichtlinien in bezug auf das Vorhaben abgeändert und der Beginn der Durchführung ohne Verschulden des Bewilligungswerbers verzögert wurde."

24. § 109 lautet:

"§ 109

Nichtigerklärung von Bescheiden

Bescheide, die gegen die Bestimmungen der §§ 10 Abs. 1 und 3, 12 Abs. 2 bis 4, 92 Abs. 1 bis 3, 93 Abs. 3 und 105 Abs. 2 dieses Gesetzes sowie gegen die Bestimmungen der §§ 14 b, 20 Abs. 1 und 26 Abs. 3 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, verstoßen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Nichtigerklärung ist nur zulässig:

1. im Falle des § 105 Abs. 2 innerhalb von drei Jahren nach Erlassung des Bescheides gemäß § 105 Abs. 3 (§ 63 Abs. 5 AVG);
2. im Falle der §§ 14 b und 20 Abs. 1 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, innerhalb von zwei Jahren nach Erlassung des Bescheides (§ 63 Abs. 5 AVG);
3. in allen übrigen Fällen bis zum Baubeginn gemäß § 100 Abs. 1."

25. § 112 lautet:

"§ 112

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme der §§ 17 Abs. 8, 29 Abs. 4 und 106 Abs. 5 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen."

23. § 113 lautet:

"§ 113

Wenn der Beschluß des Gemeinderates über die Erstherstellung, Wiederherstellung oder Verbreiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 18 Abs. 1 in der vor Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 1993 geltenden Fassung gefaßt und noch kein Kostenbeitrag nach den Bestimmungen der §§ 18, 20, 21 und 22 in der Fassung des Landesgesetzes LGBL.Nr. 13/1970, rechtskräftig vorgeschrieben wurde, besteht eine Kostenbeitragspflicht gemäß den §§ 18, 21 und 22 in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1993, wobei der Abgabensanspruch mit deren Inkrafttreten entsteht. Kostenbeiträge, die nachweislich geleistet wurden, obwohl keine Leistungspflicht nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bestand, sind auf diesen Kostenbeitrag in der Höhe des tatsächlich geleisteten Betrages anzurechnen."

V o r b l a t t

Probleme:

Die Bestimmungen der Bgld. Bauordnung in der bisher geltenden Fassung genügen vor allem in den Bereichen "Allgemeine Bebauungsregeln", "Bauplatzerklärung" und "Anliegerleistungen" nicht den heutigen Anforderungen.

Problemlösung:

Anpassung der genannten Bestimmungen an die Bedürfnisse der Praxis.

Ziele:

Einerseits größere Flexibilität bei zu engen Bebauungsregeln, um einen sparsamen Umgang mit wertvollem Bauland zu erreichen, andererseits präzise Fassung von bisher unklaren Bestimmungen, Schaffung von Ausnahmen von der Bauplatzerklärungspflicht in Anpassung an die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, praxisnahe Gestaltung der Anliegerleistungen.

Alternativen:

Keine

Kosten:

Gegenüber den bisher geltenden Regelungen erwachsen im Ergebnis keine zusätzlichen Kosten.

EG-Kompatibilität:

EG-Recht wird durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt.

E r l ä u t e r u n g e n

I. Allgemeiner Teil

Schon seit längerem wird von Vertretern der Baubehörden und von den Normadressaten der seit 31. Dezember 1969 in Geltung stehenden Bauordnung eine umfassende Änderung dieses Gesetzes verlangt, da dieses nicht den heutigen Anforderungen entspricht. Diese Forderungen haben sich im Zuge der Ausarbeitung einer neuen Bauordnung als durchaus berechtigt erwiesen.

Da der Entwurf der neuen Bauordnung noch nicht zur Gänze fertiggestellt ist und die Beratungen in den zuständigen Gremien auch nach Fertigstellung des Entwurfes noch längere Zeit in Anspruch nehmen werden, hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Bestimmungen, bei welchen der größte Änderungsbedarf festgestellt wurde, im Rahmen einer vorgezogenen Novelle neu zu fassen.

Änderungen werden insbesondere bei den Allgemeinen Bebauungsregeln, bei den Vorschriften über die Bauplatzerklärung und bei den Bestimmungen über Anliegerleistungen vorgenommen.

Die Höchstgrenzen für die Bebauungsdichte werden hinaufgesetzt und nach dem Ausmaß der Nutzung differenziert, die halboffene Bauweise wieder eingeführt und Voraussetzungen für die Festlegung der einzelnen Bauweisen

normiert. Für Bauten in der Abstandsfläche werden präzise Bestimmungen geschaffen, ebenso für die Ermittlung der Höhe von Bauten. Auch die Bestimmungen über zulässige Vorbauten vor Baulinien werden den tatsächlichen Bedürfnissen angepaßt. Die Mindestbreiten von öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der neueren Entwicklung herabgesetzt.

Während nach den Bestimmungen der Bgld. Bauordnung in der bisher geltenden Fassung bei rein verbaler Auslegung des Gesetzes für alle baulichen Vorhaben eine Bauplatzerklärung erforderlich gewesen wäre, wird nun entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes konkret bestimmt, für welche Bauvorhaben eine Bauplatzerklärung erwirkt werden muß. Grundsätzlich sind nun solche Vorhaben, für die keine im Bauplatzerklärungsverfahren vorgesehenen Festlegungen zu treffen sind, von der Bauplatzerklärungspflicht ausgenommen.

Die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bauland wird jedoch im Interesse einer geordneten Verbauung aus der Sicht der Raumplanung von einer Bauplatzerklärung abhängig gemacht. Solche Veränderungen dürfen künftig im Grundbuch nur auf Grund einer rechtskräftigen Bauplatzerklärung bzw. einer aus bestimmten Gründen erfolgten Versagung der Bauplatzerklärung durchgeführt werden. Ferner waren die Bestimmungen über die Parteistellung und das Verfahren zu ergänzen.

Nach den bisherigen Bestimmungen über Anliegerleistungen konnten die Gemeinden die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Grundflächen nur im Falle einer Bauplatzerklärung zur Abtretung vorschreiben. Auch Kostenbeiträge für Verkehrsflächen konnten nur anlässlich einer Bauplatzerklärung eingehoben werden und verjährt überdies, wenn die Verkehrsfläche nicht unmittelbar nach der Bauplatzerklärung innerhalb der Verjährungsfrist hergestellt wurde. Hinsichtlich der erforderlichen Grundabtretungen führte dies häufig dazu, daß die Aufschließung von Bauplätzen - der unpopuläre Weg einer Enteignung nach den wegerechtlichen Vorschriften wurde kaum beschritten - nicht erfolgen konnte. Da nach den bisherigen Bestimmungen der Bauordnung Kostenbeiträge nur für einen kleinen Teil der Verkehrsflächen eingehoben werden konnten, mußte der notwendige Ausbau von Verkehrsflächen wegen der schlechten Finanzlage der Gemeinden entweder unterbleiben oder die Gemeinden versuchten, ohne gesetzliche Deckung von den Bauplatzeigentümern mehr oder weniger freiwillige Beiträge zu bekommen. Eine Neuregelung dieses Bereiches erwies sich daher als besonders dringlich.

Aufgrund der normierten Ausnahmen von der Bauplatzerklärungsverpflichtung sind auch § 88 Abs. 1 Z 7 und 8, § 90 Z 4 und § 93 Abs. 3 dieser Neuregelung anzupassen.

Dies gilt auch für die Bestimmungen des § 109 über die Nichtigerklärung von Bescheiden.

Durch die Übergangsbestimmung des § 113 soll gewährleistet werden, daß in den Fällen, in welchen anlässlich der Erstherstellung, Wiederherstellung oder Verbreiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche vor Inkrafttreten dieses Gesetzes kein Kostenbeitrag vorgeschrieben wurde oder etwa wegen Verjährung nicht erhoben werden durfte, mit Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Abgabensanspruch entsteht. Eigentümern von Bauplätzen, die allenfalls ohne gesetzliche Grundlage freiwillige Beiträge geleistet haben, sind diese Beiträge anzurechnen.

Im Übrigen waren die Bestimmungen der Bgld. Bauordnung an eine Novelle des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes (Einführung von Bebauungsrichtlinien) sowie an das Abfallwirtschaftsgesetz, BGBl.Nr. 325/1990, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 257/1993, und an das Bgld. Abfallwirtschaftsgesetz 1993 anzupassen.

II. Besonderer Teil

Zu § 3:

Die Bestimmungen über die Beschaffenheit von Bauplätzen beziehen sich nun nicht bloß auf Gebäude, sondern allgemein auf Bauten. Im Zeitpunkt der Bauplatzerklärung muß es nämlich noch nicht feststehen, welcher Bau konkret errichtet werden soll.

Das Verbot auf Deponien Bauten zu errichten, erwies sich als erforderlich, um eine Gefährdung der Bauten durch Bodensetzungen und austretende Gase auszuschließen. Bei reinen Bauschutt-, Abraum- oder Erdaushubdeponien sind solche Gefährdungen grundsätzlich nicht zu erwarten. Wenn jedoch im Einzelfall eine solche Gefährdung festgestellt wird, ist auch hier die Bauplatzerklärung zu versagen.

Die Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche wird dahingehend präzisiert, daß auch eine Zufahrtsmöglichkeit über einen grundbücherlich sichergestellten Servitutsweg oder über ein Gewässer, dessen Überbrückung technisch und rechtlich gesichert ist, zugelassen ist.

Die höchstzulässige Bebauungsdichte wird neu definiert, da die ausschließliche Beschränkung nach der bebauten Fläche nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht. Das Ausmaß der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes hängt nicht ausschließlich von der bebauten Fläche, sondern bei gekuppelter, halboffener und offener Bauweise auch von der Zahl der Geschosse ab. Die Lebensqualität der Bewohner oder Beschäftigten in einem Gebiet wird vorwiegend vom Verhältnis der Zahl der dort lebenden Personen bzw. des Umfanges von Betrieben zur Siedlungsfläche bestimmt. Für eine größere Zahl von Bewohnern oder einen größeren Betriebsumfang sind mehr Freiflächen, insbesondere für Erholung, Kinderspielplätze oder für die Abstellung von Fahrzeugen erforderlich. Mit der Berücksichtigung der Anzahl der Geschosse wird das Verhältnis zwischen Personenzahl bzw. Betriebsumfang und Siedlungsfläche weitgehend berücksichtigt.

Durch eine höchstzulässige Bebauung des Bauplatzes bis zu 70 % bei geschlossener Bauweise und bis zu 40 % bei den übrigen Bauweisen ist gewährleistet, daß bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den gesundheitlichen Erfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist.

Bei gemischten Geschößzahlen ist die höchstzulässige Bebauungsdichte nach dem Verhältnis der auf die jeweilige Geschößzahl entfallenden bebauten Fläche zur gesamten bebauten Fläche festzulegen. Wenn etwa ein Bau zu 80 % mit zwei Geschossen und zu 20 % mit drei Geschossen errichtet wird, ist der höchstzulässige Prozentsatz der Bebauung wie folgt zu ermitteln:

Höchstzulässiger Prozentsatz gemäß § 3 Abs. 3:

für 2 Geschosse 35 %; hiervon 80 % Bauflächenanteil = 28 %
(35 x 80 : 100);

für 3 Geschosse 30 %; hiervon 20 % Bauflächenanteil = 6 %
(30 x 20 : 100)

zusammen 34 % =

= höchstzulässiger Prozentsatz der Bebauung.

Die im Abs. 3 festgelegten Bebauungsdichten können aber noch bis zu 20 % überschritten werden, wenn Garagenplätze unterirdisch oder in den Bauten selbst geschaffen werden.

Darüber hinaus haben die Baubehörden unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von der höchstzulässigen Bebauungsdichte zu bewilligen. Solche Abweichungen kommen in Dorf-, Geschäfts-, Industrie- und Betriebsgebieten, sowie in Grünflächen, wo vorwiegend land- oder forstwirtschaftliche bzw. gewerbliche Betriebsbauten errichtet werden, in Betracht. Bei anderer Flächenwidmung sind sie zu bewilligen, wenn bereits die Nachbarbauplätze dichter verbaut sind. Damit soll tunlichst eine Behinderung der Fortentwicklung bebauter Gebiete vermieden werden.

In allen Fällen ist jedoch die Bewilligung einer höheren Bebauungsdichte nur zulässig, wenn alle im § 3 Abs. 5 angeführten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind.

Zu § 4:

Während in der Bgld. Bauordnung in der bisherigen Fassung die Festlegung von Bebauungsweisen nur im Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan vorgesehen war, wird nun klargestellt, daß die Bebauungsweise auch in Bebauungsrichtlinien oder, wenn kein Bebauungsplan, Teilbebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien bestehen, in der Bauplatzerklärung festzulegen ist. Weiters wird die halboffene Bebauungsweise, die im Burgenland weit verbreitet ist und bis 30.12.1969 zulässig war, wieder eingeführt sowie die gekuppelte Bebauungsweise ermöglicht.

Schließlich werden Kriterien für die Festlegung der Bebauungsweise normiert.

Zu § 5:

Ob an die Straßenfluchtlinie anzubauen oder ein Abstand von dieser einzuhalten ist, ist im Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder in Bebauungsrichtlinien zu bestimmen. Wenn weder Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan noch Bebauungsrichtlinien bestehen, hat die Baubehörde in der Bauplatz-erklärung die entsprechende Festlegung vorzunehmen. Wenn ein Abstand einzuhalten ist, hat dieser wie gegen die seitlichen und nunmehr auch gegen die hintere Grundstücksgrenze mindestens 3 m zu betragen.

In der Abstandsfläche dürfen nun unter bestimmten Voraussetzungen Bauten bis zu einer Höhe von 3 m errichtet werden.

Die größere Höhe wird unter Berücksichtigung der Tatsache erlaubt, daß bei geneigten Grundflächen bei der bisher zulässigen Höhe von 2,5 m etwa die Errichtung von Garagen mit einwandfreier Funktion technisch nicht mehr möglich war und bei einer Höhe von 3 m der Charakter der offenen, halb-offenen und gekuppelten Bauungsweise noch nicht verloren geht. Zur Wahrung des Ortsbildes, das durch schmale Reihen gestört würde, wird bestimmt, daß Bauten in der Abstandsfläche nur ohne Abstand oder mit einem Mindestabstand von 1 m von der Grundgrenze errichtet werden dürfen.

Bisher war es zweifelhaft, wie die zulässige Höhe dieser Bauten zu messen ist. Es kam auch immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Nachbarn, wenn ein Nachbar die Höhenlage seines Bauplatzes durch Anschüttung stark veränderte und ein Bau in der Abstandsfläche gegenüber dem Nachbarbauplatz weit höher als 2,50 m ausgeführt wurde. Es wird daher festgelegt, daß Bauten in der Abstandfläche von dem an den Bauplatz angrenzenden verglichenen Gelände des Nachbargrundes bis zu seinem höchsten Punkt an der der Grundgrenze zugewandten Front zu messen ist. Ein von diesem höchsten Punkt ansteigendes Dach bis zu einer Neigung von 45 °, welches somit den Lichteinfall zum Nachbarn hin nicht zusätzlich beeinträchtigt, ist zulässig. Der Bau in der Abstandsfläche darf jedoch nicht als Teil des Hauptgebäudes erscheinen sondern muß einen selbständigen Bau darstellen. Aus diesem Grunde darf das Dach des Baues in der Abstandsfläche nicht in Verlängerung des Daches des "Hauptgebäudes" errichtet werden; ein abgeschlepptes Satteldach ist z.B. unzulässig. In der Vergangenheit ergaben sich häufig Schwierigkeiten, wenn ein vor dem Inkrafttreten der Bgld. Bauordnung, LGB1.Nr. 13/1970, errichteter Bau nicht die im § 5 normierten Mindestabstände einhielt. Es war zunächst nicht eindeutig geklärt, ob in diesen Fällen Zubauten in der Verlängerung der Gebäudeflucht oder Umbauten bewilligungsfähig waren. Um auch bei solchen Bauten eine Weiterentwicklung zu sichern, wird nun in Anlehnung an die dazu entwickelte Judikatur, die ansonsten wegen der Änderung der betreffenden Anknüpfungspunkte durch diese Novelle nicht

mehr zutreffen würde, bestimmt, daß bei Zu- und Umbauten der bisherige Abstand des Baues von den Grundgrenzen beibehalten werden darf. Allerdings dürfen an der der Nachbargrenze zugewandten Außenwand bei einem Abstand von weniger als 3 m keine Öffnungen ausgebildet werden. Brandbeständige Verglasungen, die nicht geöffnet werden können, sind zulässig. Brandbeständig ist ein Bauteil nach der ÖNORM F 1000 dann, wenn er die entsprechenden Anforderungen der ÖNORM B 3800 Teil 2 und 3 durch mindestens 90 min erfüllt, d.h. die Verglasung muß in diesem Fall, um das Übergreifen eines Brandes auf benachbarte Objekte zu verhindern, in die Brandwiderstandsklasse F 90 fallen.

Zu § 6:

Die bisherigen Bestimmungen über die Ermittlung der Höhe von Bauten waren unvollständig und nicht vollziehbar. Sie gaben immer Anlaß zu Auslegungsschwierigkeiten, die nun durch eine sorgfältige Regelung beseitigt werden.

Insbesondere wird durch die neue Höhenbestimmung der Bau von Dachgeschoßwohnungen begünstigt, um ohne Beeinträchtigung des Lichteinfalls eine bessere Ausnützung der verbauten Fläche zu ermöglichen und damit wertvolles Bauland einzusparen. Bei dieser Regelung wurde auch von der Überlegung ausgegangen, daß beim heutigen Stand der Technik der kostengünstige Ausbau von vollwertigen Wohnungen im Dachgeschoß möglich ist.

Um jedoch sicherzustellen, daß die höchstzulässige Dachneigung von 45 ° nicht mißbräuchlich dazu ausgenützt werden kann, bei extrem langen Giebelfronten mehrere Dachgeschosse auszubauen und auf diese Weise an den Giebelseiten den Lichteinfall für die Nachbarn erheblich zu beeinträchtigen, wird die Nichtberücksichtigung der Giebelflächen für die Höhenbestimmung nur bis zu einer Länge der Giebelfront von 10 m vorgesehen.

Zu § 8:

Die Bestimmungen über zulässige Vorbauten vor Baulinien werden den heutigen Bedürfnissen angepaßt und klar formuliert.

Zu § 9:

Wie bisher sind die Bestimmungen des § 9 grundsätzlich für die Anordnung und Gestaltung von Verkehrsflächen im Bauland durch den Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder nunmehr auch Bebauungsrichtlinien anzuwenden. Wenn ein Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien fehlen, gelten diese Bestimmungen unmittelbar und sind jedenfalls bei der Vorschreibung von Grundabtretungen nach § 17 zu berücksichtigen. Die Gemeinden müssen daher ein Konzept über den Verlauf und die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen im Bauland des Gemeindegebietes besitzen, das den Bestimmungen des § 9 entspricht.

Im Hinblick auf den heutigen Stand der Technik, der zum Zwecke der Verkehrsberuhigung einen Rückbau von Verkehrsflächen vorsieht, wird die Mindestbreite der Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Bei den einzelnen Straßen wird für folgende Zwecke vorgesorgt:

1. die Breite von 11 m bei Verkehrs- und Sammelstraßen reicht für 2 Fahrstreifen zu je 3 m, 2 Gehsteige zu je 1,50 m und einen Parkstreifen zu 2 m;
2. eine Anliegerstraße in unbegrenzter Länge kann bei einer Breite von 9 m 2 Fahrstreifen zu je 2,50 m, 2 Gehsteige zu je 1,20 m und einen Parkstreifen zu 1,60 m enthalten;
3. eine Anliegerstraße mit einer Länge von höchstens 300 m kann bei einer Breite von 6,50 m 2 Fahrstreifen zu je 2,50 m und einen Gehsteig zu 1,50 m umfassen.

Die vorgeschriebenen Breiten stellen Mindestbreiten dar und sind zu erhöhen, wenn es die Funktion der Verkehrsfläche, die örtlichen Gegebenheiten, der zu erwartende fließende und ruhende Verkehr oder die Beschaffenheit des Geländes erfordern. Sie müssen immer den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 entsprechen.

Wohnwege können eine größte Länge von 200 m aufweisen, wenn sie an beiden Endpunkten an eine öffentliche Verkehrsfläche anschließen.

Neu geschaffen wird eine Bestimmung, wonach für Begleitstraßen vorzusorgen ist, wenn Bauland nur durch Hauptverkehrsstraßen oder Umfahungsstraßen aufgeschlossen wird. Es hat sich nämlich in der Vergangenheit gezeigt, daß mit hohen Kosten errichtete Umfahungsstraßen durch eine Verbauung ohne Begleitstraßen ihre Funktion weitgehend verlieren. Straßen zur Aufschließung von Streusiedlungen weisen in der Regel eine sehr geringe Benützungsfrequenz auf und führen häufig durch Gebiete mit großen Höhenunterschieden. Eine Verpflichtung, die für Straßen mit weit größerer Benützungsfrequenz vorgeschriebenen Bestimmungen über Höchststeigungen und Mindestbreiten einzuhalten, wäre daher aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht adäquat. Die Bestimmungen des Abs. 1 sind jedoch auch auf diese Verkehrsflächen anzuwenden.

Zu § 10:

Wie bereits im Allgemeinen Teil der Erläuterungen ausgeführt wurde, wird nun konkret bestimmt, für welche Vorhaben eine Bauplatzerklärung erwirkt werden muß.

Die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bauland wird mit Ausnahme von geringfügigen Veränderungen nunmehr der Bauplatzerklärungspflicht unterworfen, um eine völlig verfehlte Gestaltung des Baulandes zu verhindern. Bei einer Veränderung der Fläche und Gestalt von Grundstücken im Bauland soll nach Möglichkeit deren (spätere) Bebaubarkeit nach den baurechtlichen Vorschriften gewährleistet sein. Der Eigentümer soll davor bewahrt werden, sich selbst durch planlose Teilung oder Vereinigung

von Grundstücken zu schaden. Er soll auch die Verpflichtung zur Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigen können, sich im (späteren) Baufall eine weitere Grundteilung ersparen und die Vorteile der Einleitung einer Verkehrsaufschließung haben. Ferner ist nur durch eine vorausschauende Planung und Gestaltung der im öffentlichen Interesse liegende sorgsame Umgang mit wertvollem Bauland gewährleistet.

Ebenso bedarf die Änderung der Fläche oder Gestalt eines bestehenden Bauplatzes immer einer neuen Bauplatzerklärung, um zu gewährleisten, daß auf den neuumgrenzten Flächen die baurechtlichen Vorschriften gewahrt bleiben. Diese Regelung wurde aus § 16 übernommen, um eine Konzentration der Bestimmungen über die Bauplatzerklärungspflicht zu erreichen.

Um die Einhaltung dieser grundlegenden Bestimmungen zu gewährleisten, darf die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bauland und die Änderung der Fläche und Gestalt eines Bauplatzes nun grundsätzlich nur auf Grund einer rechtskräftigen Bauplatzerklärung der Baubehörde im Grundbuch durchgeführt werden. Die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bauland darf aber auch im Grundbuch durchgeführt werden, wenn im baubehördlichen Verfahren eine Bauplatzerklärung nicht erteilt werden kann, weil das Grundstück etwa als Rutschgelände nicht für eine Bebauung geeignet ist. In diesen Fällen ist die grundbücherliche Einverleibung auf Grund eines negativen Bescheides der Baubehörde zulässig.

Die grundbücherliche Durchführung darf aber nicht erfolgen, wenn für das Grundstück keine Bauplatzerklärung erteilt werden kann, weil dieses wegen seiner Gestalt oder geringen Flächenausdehnung eine selbständige Bebauung nicht zuläßt oder durch die Unterteilung eines bereits bebauten Grundstückes die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften nicht gewährleistet wäre (§ 12 Abs. 4 Z 3 und 7). Diese Bestimmungen sind zur Regelung des Gegenstandes erforderlich (Art. 15 Abs. 9 B-VG).

Alle übrigen der Bauplatzerklärungspflicht unterliegenden Maßnahmen bedürfen keiner neuen Bauplatzerklärung, wenn sie einer gültigen Bauplatzerklärung entsprechen. Unter dieser Voraussetzung können daher auf der Grundlage einer Bauplatzerklärung mehrere Baubewilligungen erteilt werden. Gemäß § 14 Abs. 2 ist der Antrag auf neuerliche Bauplatzerklärung sogar abzuweisen, wenn seit Erteilung der bestehenden Bauplatzerklärung keine Änderung des maßgebenden Sachverhaltes oder der Rechtslage eingetreten ist, etwa durch die Änderung des Verwendungszweckes, auf den die Bauplatzerklärung allenfalls bezogen wurde oder durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Parteistellung im Bauplatzerklärungsverfahren mangelte es teilweise an der Übereinstimmung mit den Regelungen im Baubewilligungsverfahren. Im Baubewilligungsverfahren konnte jede Person, welche die Zustimmung aller Grundeigentümer nachweisen konnte, um die Erteilung der Baubewilligung ansuchen, was ihr in einem Bauplatzerklärungsverfahren verwehrt war.

Nun wird bestimmt, daß auch im Bauplatzerklärungsverfahren alle Personen, welche die Zustimmung aller sonst antragsberechtigten Personen nachweisen, eine Bauplatzerklärung beantragen können. Weiters sind auch Inhaber eines Bau-rechtes antragsberechtigt.

Auch der bisherige Ausschluß der Nachbarn als Parteien im Bauplatzerklärungsverfahren führte in der Verwaltungspraxis zu beträchtlichen Problemen. Nachbarn konnten erst im Baubewilligungsverfahren Festlegungen aus Bauplatzerklärungsverfahren, die ihre subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigten, bekämpfen. Wenn die Nachbarn ihre Einwendungen bereits im Bauplatzerklärungsverfahren vorbringen können, werden den Bauwerbern aufwendige Fehlplanungen für das Baubewilligungsverfahren erspart und in vielen Fällen lange Streitverfahren vermieden. Den Nachbarn wird daher Partei-stellung auch im Bauplatzerklärungsverfahren eingeräumt.

Zu § 11:

Die Voraussetzungen für die Beantragung der Bauplatzerklärung und die erforderlichen Angaben sowie Unterlagen werden nun präzise aufgeführt, um einen flüssigen Ver-fahrensablauf zu ermöglichen. Es findet sich auch eine Definition, welche Grundflächen als benachbart gelten.

Zu § 12:

Die bisherige Praxis, Teile von Grundstücken oder mehrere Grundstücke gemeinsam ohne vermessungstechnische Ausmessung und Darstellung zu Bauplätzen zu erklären, hat häufig zu Unklarheiten und dazu geführt, daß Bauplätze in den Operaten der Vermessungsämter zum Teil nicht erfaßt wurden. Es wird daher ausdrücklich bestimmt, daß ein Bauplatz nur mehr aus einem Grundstück bestehen darf. Im Falle einer Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken oder Grundstücksteilen hat daher dem Antrag auf Erteilung der Bauplatzerklärung eine Vermessung und Erstellung eines Planes im Sinne des § 35 Vermessungsgesetz voranzugehen.

Weiters werden die Voraussetzungen für die Erteilung der Bauplatzerklärung genau festgelegt.

Im Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, ist nun zusätzlich die zulässige widmungsgemäße Verwendung nach der Art der Flächenwidmung gemäß den Bestimmungen des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes anzuführen.

Weiters wird bestimmt, daß die Lage und das Ausmaß der gemäß § 17 für Verkehrsflächen abzutretenden Grundfläche präzise vorzuschreiben sind.

Schließlich soll der Bauplatzerklärungswerber vor Rechtskraft der Bauplatzerklärung die Bemessungsgrundlage eines Kostenbeitrages gemäß § 18 und für sonstige Leistungen für den Bauplatz erfahren.

Zu § 15:

Im § 15 wird zusätzlich eine Regelung über die Abänderung der Bauplatzerklärung getroffen, um auch für Fälle Vorsorge zu treffen, in welchen ein vorgesehener Bau einer bestehenden Bauplatzerklärung nicht entspricht. Hier soll in einem Verfahren gemäß §§ 10 bis 14 geprüft werden können, ob eine bestehende Bauplatzerklärung auf Grund eines geänderten Sachverhaltes oder der geänderten Rechtslage dem angestrebten Bauvorhaben angepaßt werden kann.

Zu § 17:

Nach den bisherigen Bestimmungen über Anliegerleistungen konnten die Gemeinden die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Grundflächen nur im Falle einer Bauplatzerklärung zur Abtretung vorschreiben. Wenn in einer Reihe von Grundstücken, für die Bauplatzerklärungen beantragt wurden, auch nur ein Grundstück lag, für das kein Antrag auf Bauplatzerklärung gestellt wurde, konnten die nach diesem Grundstück gelegenen Grundflächen - Enteignungen nach den wegerechtlichen Vorschriften werden in der Regel als unpopuläre Maßnahmen nicht durchgeführt - mangels Zufahrtsmöglichkeit nicht zum Bauplatz erklärt werden. Es wird daher bestimmt, daß nicht nur aus Anlaß einer Bauplatzerklärung sondern auch nach Beschlußfassung des Gemeinderates über die Errichtung oder Verbreiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche den Eigentümer einer für die Verkehrsfläche benötigten Grundfläche die Abtretungspflicht trifft, wenn sein Grund als Bauland gewidmet ist.

Anknüpfungspunkt für die Abtretungsverpflichtung ist die Widmung der betroffenen Grundfläche als Bauland, die innerhalb der örtlichen Grenzen der Gemeinde erfolgt und dem eigenen Wirkungsbereich zuzuordnen ist.

Die Widmung eines Grundstückes als Bauland und die Errichtung einer Verkehrsfläche zur Aufschließung eines Grundstückes liegt nicht nur im öffentlichen Interesse sondern auch im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Nicht nur eine Bauplatzerklärung sondern auch eine Baulandwidmung und Verkehrserschließung führen zu einer beträchtlichen Wertsteigerung der angrenzenden Grundflächen. Der Wert der Widmungs- und Aufschließungsvorteile wird zwar nur selten mit dem Wert der abzutretenden Grundfläche genau übereinstimmen. Es werden Überschneidungen nach der einen oder nach der anderen Richtung vorkommen. Es kann aber angenommen werden, daß sich diese Überschneidungen in Grenzen halten, die es rechtfertigen, aus Gründen der Verwaltungsökonomie von der Einrichtung eines Verfahrens zum Zwecke einer genauen Kompensation Abstand zu nehmen (VfSlg 3475). Da somit die vorgesehene Grundabtretung gegen eine in der Natur der Sache liegende und durch sie angemessene Schadloshaltung stattfindet, erscheint es gerechtfertigt, daß hierfür grundsätzlich keine Entschädigung zu leisten ist. Darüber hinaus hat die Grundabtretung nur bis zur Achse der Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu einer Breite von 5,5 m, das ist die Hälfte der Mindestbreite von Verkehrs- und Sammelstraßen, unentgeltlich zu erfolgen.

Weiters wird die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung auf die Hälfte reduziert, wenn der Bauplatz an mehr als einer Seite von vorgesehenen oder bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt wird. Mit dieser Bestimmung werden nach der bisherigen Rechtslage aufgetretene Härten beseitigt.

Auch die Bestimmung des Absatzes 4, wonach für Bauten auf den abzutretenden Grundflächen, für die eine baubehördliche Bewilligung vorliegt oder gesetzlich vermutet wird, eine Entschädigung zu leisten ist, erhöht die Adäquanz der Schadloshaltung. Da somit die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung in einem sachlichen Verhältnis zu den Aufschließungsvorteilen begrenzt ist, wird durch die vorliegende Regelung auch nicht der Gleichheitsgrundsatz verletzt.

Die Bestimmung des Absatzes 3, wonach auf den abgetretenen Grundflächen bestehende dingliche Rechte unter bestimmten Voraussetzungen nach bescheidmäßiger Absprache der Gemeinde erlöschen, bezieht sich etwa darauf, daß eine auf eine Dienstbarkeit beruhende oberirdische Fernmeldeleitung oder Energieleitung der Verwendung als Verkehrsfläche entgegensteht, während eine unterirdische Kabelleitung weiterbestehen kann. Mit der Übertragung in das öffentliche Gut wird etwa ein Wegerecht gegenstandslos.

Die Bestimmung des Abs. 5 sichert dem zur Abtretung verpflichteten Grundeigentümer die entgeltfreie Nutzung des Grundes bis zum Beginn des Ausbaues oder der Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche, sodaß dieser die Nutzung nicht schon lange vor Erhalt einer allfälligen Entschädigung aufgeben muß.

Die Bestimmungen des Abs. 8 über die Ermittlung einer zu leistenden Entschädigung lehnen sich teilweise an das Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.Nr. 150/1992, an.

Insbesondere das Vergleichswertverfahren als einfachste Methode wird für die Ermittlung der Entschädigung beispielhaft angeführt. Die Verweisung auf die Bestimmungen des § 27 Abs. 3 und 4 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes gewährleistet, daß der Betroffene binnen einem Jahr nach Rechtskraft des Bescheides der Verwaltungsbehörde die Festsetzung der Entschädigung beim Bezirksgericht beantragen kann und durch diesen Antrag der Bescheid der Verwaltungsbehörde außer Kraft tritt.

In einzelnen Fällen kann durch die Abtrennung der abgetretenen Fläche sowohl hinsichtlich des verbleibenden Grundes als auch hinsichtlich von Bauten auf diesem Grund ein Wertverlust eintreten. Durch die Bestimmungen des Absatzes 8, wonach auch hierfür eine Entschädigung zu leisten ist, soll eine angemessene Schadloshaltung gesichert werden.

Die Abtretungsverpflichtung war primär an eine rechtskräftige Bauplatzerklärung zu binden, weil gemäß § 3 Absatz 1 eine Bauplatzerklärung unter anderem zulässig ist, wenn das betreffende Grundstück zumindest an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Wenn der Beschluß des Gemeinderates über die Errichtung der Verkehrsfläche noch nicht vorliegt, wird diese erst mit Rechtskraft der Bauplatzerklärung, mit der die Abtretungsverpflichtung ausgesprochen wird, vorgesehen. Außerdem muß die Lage der künftigen Verkehrsfläche der Baubehörde und dem Bauwerber bekannt sein, damit hinsichtlich Art und Lage der künftigen Bauten disponiert werden kann.

Zu §§ 18 und 21:

Bereits im Allgemeinen Teil wurde ausgeführt, daß nach der bisherigen unzulänglichen Regelung Kostenbeiträge nur für einen kleinen Teil der Verkehrsflächen eingehoben werden konnten, da eine Bauplatzerklärung den einzigen Anknüpfungspunkt darstellte.

Durch die Neuregelung sollen nun alle Eigentümer von Grundflächen im Bauland, welchen durch Aufschließungsmaßnahmen Vorteile erwachsen, gleichmäßig zur Leistung von Kostenbeiträgen herangezogen werden.

Da die Gemeinden wegen ihrer schlechten Finanzlage nur dann zumutbare Verkehrsflächen herstellen und in brauchbarem Zustand halten können, wenn die Anlieger jenen Teil der auflaufenden Kosten tragen, der dem ihnen aus der Verkehrsfläche erfließenden Nutzen entspricht, wird nun die Leistung von Kostenbeiträgen nicht nur für die erstmalige Herstellung und für eine notwendige Verbreiterung sondern auch für eine Wiederherstellung, soweit diese wegen des schlechten Zustandes notwendig ist und frühestens 20 Jahre nach der letzten Herstellung erfolgt, vorgesehen.

Neben der Bauplatzerklärung wird nun auch die Baubewilligung als Anknüpfungspunkt eingeführt, weil das Institut der Bauplatzerklärung erst ab 31.12.1969 eingeführt wurde und weiters ab Inkrafttreten dieser Novelle nicht für jede Bauführung eine Bauplatzerklärung erforderlich ist. Überdies gilt als neuer Anknüpfungspunkt die Widmung einer Grundfläche als Bauland. Zu dieser Regelung führte die Überlegung, daß die Errichtung, Verbreiterung oder Wiederherstellung einer Verkehrsfläche jedem Grundeigentümer im Bauland durch die Werterhöhung und bessere Erreichbarkeit seines Grundes auch dann zugute kommt, wenn er noch keinen Bau errichtet. Da jedoch dem Eigentümer der Grundfläche, auf die sich eine Bauplatzerklärung oder Baubewilligung bezieht, aus der Verkehrsfläche ein größerer Vorteil erwächst, ist der Kostenbeitrag bei bloßer Baulandwidmung um 50 v.H. vermindert. Wenn allerdings in der Folge eine Bauplatzerklärung oder Baubewilligung erwirkt wird, ist der Unterschiedsbetrag auf den vollen Kostenbeitrag zu entrichten.

Differenzierte Regelungen im § 21 gewährleisten, daß die Verpflichtung zur Leistung der Kostenbeiträge den Aufschließungsvorteilen in allen Fällen gleichmäßig angemessen ist. So entsteht der Abgabensanspruch bei bereits hergestellten, wiederhergestellten oder verbreiterten Verkehrsflächen mit Rechtskraft der Bauplatzerklärung oder der Baubewilligung oder mangels solcher Bewilligungen mit Inkrafttreten der Baulandwidmung.

Wenn eine die Verkehrsfläche betreffende Maßnahme nach dem Eintritt der Bauplatzerklärung oder Baubewilligung oder nach Inkrafttreten der Baulandwidmung gesetzt wird, entsteht der Abgabensanspruch erst mit der Beschlußfassung des Gemeinderates über diese Maßnahme, um die Möglichkeit einer Festsetzungsverjährung zu verringern. Im Fall der Wiederherstellung hätte es allerdings dazu kommen können, daß bei Erteilung einer Bauplatzerklärung oder Baubewilligung oder bei Inkrafttreten einer Baulandwidmung knapp vor Ablauf des Mindestzeitraumes von 20 Jahren nach der erstmaligen Herstellung oder nach der vorigen Wiederherstellung ein Kostenbeitrag zu leisten gewesen wäre und kurz danach nach Ablauf des Mindestzeitraumes von 20 Jahren anlässlich der nunmehr zulässigen Wiederherstellung neuerlich ein Abgabensanspruch entstanden wäre. Für diesen Fall wird daher im § 21 Abs. 2 Z 3 bestimmt, daß im Falle der Wiederherstellung nach dem Eintritt der Rechtskraft der Bauplatzerklärung (Baubewilligung) oder nach Inkrafttreten der Baulandwidmung der Abgabensanspruch frühestens mit Ablauf von 20 Jahren nach rechtskräftiger Vorschreibung eines Kostenbeitrages

entsteht. Eine weitere Bestimmung zur Wahrung der Adäquanz zwischen Aufschließungsvorteilen und Kostenbeiträgen stellt § 21 Abs. 4 dar, wonach bei Änderung des Flächenwidmungs-, des Bebauungs- bzw. Teilbebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien eine Rückzahlung des ganzen oder eines Teiles des Kostenbeitrages zu erfolgen hat, wenn dadurch die Bemessungsgrundlage des Kostenbeitrages geändert wird.

Die Bestimmung des § 21 Abs. 3 verfolgt verwaltungsökonomische Ziele. Da für die Durchführung des Verfahrens zur Beitragsvorschreibung ein bestimmter Zeitraum benötigt wird, ist es zweckmäßig, die entsprechenden Verfahren bereits im Zeitpunkt der Beschlußfassung des Gemeinderates über die Aufschließungsmaßnahme einzuleiten, um bei Beginn der Arbeiten über die erforderlichen Geldmittel verfügen zu können. Andererseits wäre es aber nicht gerechtfertigt, die Beitragspflichtigen vor dem Beginn der Herstellung finanziell zu belasten. Die Leistung des Beitrages ist daher bis zum Beginn der Herstellung von Gesetzes wegen zinsfrei gestundet und die Verjährung der Abgabe während des Stundungszeitraumes unterbrochen.

Die Festsetzungsverjährung wird im Hinblick auf die personelle Ausstattung der Gemeinden mit 5 Jahren festgelegt. Die Ermittlung des Kostenbeitrages wird hinreichend determiniert. Gemäß § 18 Abs. 3 ergibt sich die Höhe des Beitrages aus dem Produkt der anrechenbaren Länge der Straßenfluchtlinien - die in den Fällen des § 17 Abs. 7 auf die Hälfte zu reduzieren ist - und des jeweils zutreffenden Einheitssatzes.

Die durch Verordnung des Gemeinderates einheitlich festzulegenden Einheitssätze dürfen die jeweiligen halben Durchschnittskosten für die erstmalige Herstellung eines Laufmeters der einzelnen Bestandteile der Verkehrsfläche in einer Breite nicht übersteigen, die bei durchschnittlichen Verkehrsflächen nicht die volle Verkehrsfläche umfaßt.

Daraus ergibt sich, daß die Kostenbeiträge im Durchschnitt unter den halben Kosten der erstmaligen Herstellung oder Wiederherstellung liegen, wobei bei Fehlen einer Bauplatz-erklärung oder Baubewilligung eine weitere Halbierung der Kostenbeiträge erfolgt. Darüber hinaus sind die Einheitsätze nach dem Verhältnis der tatsächlichen Breiten zu den für die Ermittlung der Durchschnittskosten bestimmten Breiten umzurechnen, wenn bei einer Verbreiterung der Verkehrsfläche diese Breiten unterschritten werden.

Die Bestimmungen über die Ermittlung der Kostenbeiträge weisen somit sachlich begründete Differenzierungen auf.

Zu § 19:

§ 19 entspricht dem § 19 Abs. 1 in der bisherigen Fassung mit der Abänderung, daß die im § 18 neu eingeführten Abgabentatbestände "Baubewilligung" und "Baulandwidmung" eingefügt werden.

Die Bestimmungen des § 19 Abs. 2 in der bisher geltenden Fassung sind in den §§ 18 und 21 berücksichtigt.

Zu § 22:

Auch hier werden die neuen Abgabentatbestände "Baubewilligung" und "Baulandwidmung" eingefügt und weiters wird bestimmt, daß bei einer Veräußerung die Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Zu § 64:

Die Bestimmung, wonach beim Neubau von Gebäuden und bei größeren Umbauten von Kellerräumen in allen Fällen jene Maßnahmen vorzusehen waren, welche die Voraussetzung für die Einrichtung von Schutzräumen bilden (Trümmersicherheit der Decke und Strahlenschutz), hat sich in der Praxis nicht bewährt.

Zum einen wurde diese Bestimmung nicht von allen Gemeinden vollzogen, was den Unmut der Bürger in jenen Gemeinden hervorrief, die auf ihre Einhaltung bestanden, zum anderen wurde sie von den meisten Bauwerbern nicht in ihrer Bedeutung verstanden.

Der Wille des Gesetzgebers war offensichtlich darauf gerichtet, den Bauwerbern in der Zeit des Hausbaues, in der die finanziellen Mittel für die Errichtung eines kompletten Schutzraumes regelmäßig nicht vorhanden sind, nur jene baulichen Maßnahmen zuzumuten, die aus technischen Gründen nachträglich nicht oder nur mit großem Mehraufwand gesetzt werden können. Er ging davon aus, daß in der Regel der Vollausbau nach finanzieller Konsolidierung in absehbarer Zeit erfolgen werde. Nach den bisherigen Erfahrungen wurde jedoch der Vollausbau in den meisten Fällen unterlassen.

Da die Fertigstellung eines Schutzraumes im Katastrophenfall nicht mehr rechtzeitig erfolgen kann, hat sich somit die bisherige Regelung nicht bewährt.

Es ist daher beabsichtigt, durch eine Erhöhung der Mittel aus der Wohnbauförderung den freiwilligen Vollausbau von Schutzräumen im Zuge der Errichtung von Gebäuden anzuregen. Nur für öffentliche Bauten von Gebietskörperschaften soll der Vollausbau von Schutzräumen im Interesse der Allgemeinheit verpflichtend sein.

In allen übrigen Fällen soll die Pflicht, Maßnahmen als Voraussetzung für die Einrichtung von Schutzräumen vorzusehen, entfallen.

Durch dieses Gesetz wird dem § 1 der Burgenländischen Schutzraumverordnungen, LGBl.Nr. 27/1985 und 28/1985, die gesetzliche Grundlage entzogen. Die formelle Aufhebung dieser Bestimmungen soll aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht durch Gesetz sondern durch Verordnungen erfolgen, die gleichzeitig mit diesem Gesetz in Kraft treten sollen.

Zu § 88 Abs. 1 Z 7 und 8:

Diese Bestimmungen, die wegen ihrer unklaren Formulierung zu Auslegungsschwierigkeiten geführt haben, werden nun klar gefaßt.

Im Falle des § 105 Abs. 2 soll dem Bewilligungsinhaber, der sich nach 3 Jahren in seiner Wohnung voll eingerichtet und eingelebt hat, die Benützungsbewilligung nicht mehr entzogen werden können. Bei schweren Verstößen gegen das Burgenländische Raumplanungsgesetz soll die baubehördliche Bewilligung vor Ablauf der Frist des § 97 Abs. 1 Z 1, innerhalb der mit dem Bau begonnen werden muß, nichtig erklärt werden können. In den übrigen Fällen, die vorwiegend Verfahrensfehler regeln, soll der baubehördliche Bescheid nur nichtig erklärt werden können, solange das Baugeschehen noch nicht eingesetzt hat und daher die Nichtigerklärung keine großen Verluste bewirkt.

Zu § 112:

Hier war die Verweisung entsprechend der Neuregelung auf § 17 Abs. 8 abzuändern.

Zu § 113:

Die Übergangsbestimmung des § 113, deren Hintergrund bereits im Allgemeinen Teil dargestellt wurde, soll eine Gleichbehandlung der "alten" und "neuen" Fälle ermöglichen.