

# LANDESGESETZBLATT

## FÜR DAS BURGENLAND

Jahrgang 1994

Ausgegeben und versendet am 10. Feber 1994

7. Stück

11. Gesetz vom 28. November 1993, mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird (Bauordnungsnovelle 1993)  
(XVI. GP., RV 376, AB 426)

### **11. Gesetz vom 29. November 1993, mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird (Bauordnungsnovelle 1993)**

Der Landtag hat beschlossen:

Die Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. 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 Geschoß 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 Geschoß verringert sich die höchstzulässige Bebauungsdichte um 2% je Geschoß. Bei gemischten Geschoßzahlen ist der höchstzulässige Prozentsatz der Bebauung nach dem Verhältnis der auf die jeweilige Geschoßzahl 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 die 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, LGBl. 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 hierdurch 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 zugewandeten 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) Sofern 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 Dachgauben 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 Sonnenschutzvorrichtungen 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, Füllstützen 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 Bauungsrichtlinien 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. 4 100 m 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. Umfahungsstraßen 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

6. im Bauland, sofern sie nicht ohnehin unter Z 4 fallen; 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 m<sup>2</sup> 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 Quellsfassungen, 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,

LGBI. Nr. 10/1994 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 Miteigentümer), wenn der Antragsteller nicht Alleineigentümer ist,

4. einen Auszug aus der Katastralmappe des Vermessungsamtes, der dem letzten Stand entspricht und auch die Nachbargrundstücke 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 dazugehörigen 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. ein 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 bean-

tragten 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, LGBl. 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 Anschließungsmaßnahmen 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 Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, ist auf allen Ausfertigungen der Pläne ein Bewilligungsvermerk anzubringen.

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

#### § 15

Erlöschen und Abänderung der Bauplatzerklärung

(1) Die Bauplatzerklärung erlischt

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

(2) Eine Abänderung der Bauplatzerklärung auf Antrag des Bewilligungsinhabers ist nur nach einem Verfahren gem. §§ 10 bis 12 und § 14 zulässig. Der Antrag ist abzuweisen, wenn seit Erteilung der Bauplatzerklärung keine Änderung des maßgebenden Sachverhältnisses 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 % 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, LGBl. 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 Bestim-

mungen 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 festzustellen. Diese dürfen jeweils die halben Durchschnittskosten für die erstmalige Herstellung eines Laufmeters

1. des Unterbaues einer 3 m breiten mittelschweren 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. 1 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 % 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 % 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 Baubewilligung 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 Abgabeananspruch 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 Erstherstellung oder Wiederherstellung der Verkehrsfläche;

4. wenn die Verkehrsfläche im Zeitpunkt der Rechtskraft der Bauplatzzerklärung (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 Bauplatzzerklärung oder Baubewilligung;
6. bei Ergänzungsbeiträgen (§ 18 Abs. 8) mit dem Tag der grundbücherlichen Durchführung der Änderung.

(3) Wenn mit der Herstellung der Verkehrsflächen (§ 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, Bauplatzzerklärung, 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 300m - 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. Vorgär-

ten 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, 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 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 m<sup>2</sup> 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 Bauführungen für Abfallbehandlungsanlagen, die unter § 29 Bgld. Abfallwirtschaftsgesetz 1993, LGBl. Nr. 10/1994, in der jeweils geltenden Fassung, fallen und Bauführungen für Abfallbehandlungsanlagen, die unter § 29 Abs. 1 Abfallwirtschaftsgesetz, BGBl. Nr. 325/1990, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. 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 Bauvorhaben nach § 10 einer solchen bedarf - und wenn gleichzeitig um diese angesucht wird, die hierzu 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. Teilbebauungsplan 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. Teilbebauungsplan 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, LGBl. 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, LGBl. 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 geltenen 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 Abgabeananspruch 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.“

Der Präsident des Landtages: Der Landeshauptmann:

**Dr. Dax**

**Stix**