

28. Vollgeschoß: die Gesamtheit der in einer Ebene über dem verglichenen Gelände liegenden Räume, die nach ihrer lichten Höhe den Anforderungen für Aufenthaltsräume genügen; als unterstes Vollgeschoß gilt grundsätzlich das Erdgeschoß; die darüber befindlichen Geschosse sind der Reihe nach als erster, zweiter usw. Stock zu bezeichnen; Keller- und Dachgeschoß und alle übrigen Geschosse sind Nebengeschosse; als in einer Ebene liegend gelten auch Räume, die um nicht mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe versetzt sind.

## Abschnitt II

### Regelung der Bebauung

#### § 3

#### Bebauungsplan

(1) Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für die bauliche Gestaltung der Umwelt, insbesondere für die Bebauung, und die Einzelheiten der Verkehrserschließung festzulegen. Der Bebauungsplan darf dem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widersprechen. Auf rechtswirksame überörtliche Planungen ist hiebei Bedacht zu nehmen.

(2) Im Bebauungsplan ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der *Bauwerke* sowie das Maß der baulichen Nutzung nach Möglichkeit so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Dabei ist auf die Erfordernisse einer hohen Wohnqualität und der Verkehrserschließung sowie auf die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes Rücksicht zu nehmen.

(3) Der Zeitpunkt des Beginnes der Abteilung und Bebauung von Grundstücken in allfälligen Aufschließungszonen wird nach Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Voraussetzungen vom Gemeinderat durch Verordnung bestimmt.

(4) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plan- und allenfalls anderen Darstellungen.

(5) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plan- und anderen Darstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.

- b) an einen oder mehrere Bauplätze angrenzt und im Falle deren Bebauung als eine die geordnete Bebauung hindernde Restfläche verbleiben würde;
15. Freifläche: eine Grundfläche im Bauland, auf der Gebäude nicht errichtet werden dürfen und deren Abgrenzung und Gestaltung im Bebauungsplan festgelegt ist;
  16. Hauptfenster: die zur Gewährleistung der gemäß § 47 erforderlichen Belichtung dienenden Fenster; alle anderen Fenster sind demnach Nebenfenster;
  17. Hauptstiegen und Hauptgänge: die direkte Verbindung von Aufenthaltsräumen mit dem Ausgang ins Freie; andere Verbindungen sind daher Nebentritten und Nebengänge;
  18. Hochhäuser: überwiegend Aufenthaltsräume enthaltende Gebäude der Bauklasse IX;
  19. nicht brandbeständiger Bau: ein Gebäude oder ein Geschöß, bei dem die wesentlichen tragenden Konstruktionsteile nicht brandbeständig ausgeführt sind;
  20. Kleinwohnhaus: ein Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen und nicht mehr als vier Wohnungseinheiten;
  21. Nebengebäude: ebenerdige *Bauwerke* geringeren Umfanges, deren bebaute Fläche insgesamt ein Zehntel des Bauplatzes, jedenfalls aber 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (Kleingarage, Gartenhäuschen u.dgl.);
  22. Niveau: die auf einen Fixpunkt bezogene Höhe einer Verkehrsfläche in der Straßenfluchtlinie;
  23. Reiche (auch Hausreiche): der von den äußeren Mauern zweier benachbarter Gebäude begrenzte Zwischenraum bis zu einem Höchstausmaß von 1,2 m;
  24. Schutzzone: Teil des Baulandes mit einem baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand;
  25. Stellplatz: jene Teilfläche einer Abstellanlage, die dem Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges dient, einschließlich der Fläche, die zu dessen Inbetriebnahme erforderlich ist;
  26. Straßenfluchtlinie: die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen;
  27. unbebaut: Grundstücke, welche frei von einer behördlich unbefristet bewilligten Bebauung sind; Grundstücke gelten auch dann als unbebaut, wenn darauf ohne Bewilligung aufgeführte oder auf bestimmte Dauer bewilligte *Bauwerke* bestehen;

(6) Wenn notwendig hat die Baubehörde die zur Benützung von Liegenschaften Berechtigten mit Bescheid zu verpflichten, dem Verfasser des Bebauungsplanes oder einer Änderung desselben oder dessen Beauftragten das Betreten ihrer Liegenschaften sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen auf diesen während eines bestimmten Zeitraumes zu gestatten. Für einen allfälligen Schaden infolge einer Vorarbeit für den Bebauungsplan steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu. Die Höhe dieser Entschädigung ist vorerst durch die Baubehörde festzusetzen. Dagegen ist keine Berufung zulässig, doch kann der Geschädigte binnen 3 Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides beim örtlich zuständigen Bezirksgericht ihre Neufestsetzung – im Falle der Abweisung seines Antrages durch die Baubehörde ihre Festsetzung – begehren. Mit dem Einlangen eines solchen Antrages bei Gericht tritt die Entscheidung der Baubehörde außer Kraft. Im gerichtlichen Verfahren sind die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsgesetzes 1954, BGBl.Nr. 71/1954, in der Fassung BGBl.Nr. 137/1975, sinngemäß anzuwenden.

#### § 4

#### Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Im Bebauungsplan sind für das Bauland festzulegen:

1. die Straßenfluchtlinien;
2. die vorderen Baufluchtlinien;
3. die Bebauungsweise;
4. die Bebauungshöhe;
5. die Bebauungsdichte;
6. die Gliederung und äußere Gestaltung der *Bauwerke*.

Weiters ist entlang des Baulandes das Niveau von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen kann bestimmt werden. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinien.

(2) Im Bebauungsplan sind, wenn dies zur Erreichung der im § 3 Abs. 1 und 2 genannten Ziele erforderlich ist, für das Bauland festzulegen:

1. die Schutzzonen;
2. die sonstigen erhaltenswürdigen Altortgebiete;
3. die seitlichen, hinteren und inneren Baufluchtlinien;

4. die Mindestmaße von Bauplätzen;
5. die Größe und die Art der Ausgestaltung von Freiflächen;
6. die vorderen Baufluchtlinien, an die angebaut werden muß;
7. die Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden;
8. die Zahl der Stellplätze und die Lage von privaten Abstellanlagen unter Bedachtnahme auf die Benützerzahl und den zu erwartenden Verkehr;
9. das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellplätzen in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten;
10. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen;
11. die Verpflichtung, die Gestaltung oder das Verbot der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel;
12. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten im Falle von Bauführungen gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 an Stellen, an denen die Mindestentfernung der Straßenfluchtlinien nicht gegeben und dies zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist oder wo im Flächenwidmungsplan in Ebenen über oder unter Verkehrsflächen Bauland gewidmet ist;
13. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht;
14. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen;
15. die Lage projektierte öffentlicher Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie von Plätzen für Müllbehälter und dgl.;
16. das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes;
17. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile.

(3) Der Bebauungsplan kann die in den Absätzen 1 und 2 angeführten Regelungen, soweit dies zur Erreichung der im § 3 Abs. 1 und 2 angeführten Ziele erforderlich ist, auch für das Grünland und für *Bauwerke* auf Verkehrsflächen treffen.

(4) Im Bebauungsplan sind kenntlich zu machen:

1. die Widmungs- und die Nutzungsarten laut Flächenwidmungsplan, die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfaßt und die nutzungsbeschränkten Flächen sowie die Aufschließungszonen und Vorbehaltsflächen;
2. die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zur Versorgung oder Entsorgung im Bauland (Hochbehälter, Kläranlage, Umspannanlage, Müllbeseitigungsanlage, Deponie und dgl.);
3. Grundstücksgrenzen und -nummern gemäß dem Stand der Katastralmappe sowie der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan ausreichenden Genauigkeit.

(5) Im Bebauungsplan kann das Niveau und die Ausgestaltung der bestehenden Verkehrsflächen kenntlich gemacht werden.

## § 5

### Regelung der Bebauung

(1) Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und 2 sind die Bebauungsregeln, insbesondere die Bebauungshöhe, Bebauungsweise und Bebauungsdichte festzulegen.

(2) Die Bebauungsweise ist auf eine der folgenden Arten der Anordnung der Gebäude zu den Grenzen der Bauplätze festzulegen:

1. Geschlossene Bebauung, wenn – unbeschadet der Regelung des Abs. 4 – die Gebäude beiderseits an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind;  
an den oder gegen die Straßenfluchtlinien gelegene Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher Gestaltung gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise;
2. gekuppelte Bebauung, wenn die Gebäude auf je zwei Bauplätzen an derselben Grundstücksgrenze anzubauen sind und an allen anderen Grundstücksgrenzen ein Bauwuch einzuhalten ist;
3. offene Bebauung, wenn nach beiden Seiten und nach hinten ein entsprechender Bauwuch einzuhalten ist oder auch alle Gebäude an einer seitlichen, in derselben Straßenrichtung gelegenen Grundstücksgrenze anzubauen sind;
4. freie Anordnung der Gebäude, wenn nach beiden Seiten und nach hinten ein entsprechender Bauwuch einzuhalten ist und wenn statt Bebauungsdichte und Bauklasse eine Geschosflächenzahl und die höchstzulässige Höhe der Gebäude fest-

gelegt sind. Die Geschößflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Flächen aller über dem Gelände liegenden Geschosse zur Fläche des Bauplatzes.

Die wahlweise Festlegung der Bebauungsweise ist nur als offene oder gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

(3) Die Bebauungshöhe ist bei geschlossener, gekuppelter und offener Bebauungsweise im Sinne des § 22 Abs. 1, 2 und 4 in folgenden Bauklassen festzulegen:

Bauklasse I	bis	4 m
Bauklasse II		5 m bis 7 m
Bauklasse III		8 m bis 10 m
Bauklasse IV		11 m bis 13 m
Bauklasse V		14 m bis 16 m
Bauklasse VI		17 m bis 19 m
Bauklasse VII		20 m bis 22 m
Bauklasse VIII		23 m bis 25 m
Bauklasse IX	über	25 m.

Der Rahmen der Bebauungshöhe kann durch die Festlegung zweier aufeinanderfolgender Bauklassen zur wahlweisen Ausführung ausgedehnt werden. Zwischen zwei derart geregelten Bereichen muß aber ein Bereich mit nur einer Bauklasse liegen. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeiten der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

(4) Für *Bauwerke*, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, kann im Bebauungsplan eine geringere Bebauungshöhe und eine andere Bebauungsweise als an der Straßenfront festgelegt werden.

(5) Im Bauland-Industriegebiet darf nur dann eine Bebauungshöhe und eine Bebauungsweise festgelegt werden, wenn es die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder der Brandschutz erfordert.

(6) In Schutzzonen kann der Abbruch von Gebäuden, sofern nicht § 113 Abs. 2 anzuwenden ist, verboten und für Bauvorhaben gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 bis 4 Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

(7) Der Bauwuch ist nach den Regeln des § 3 Abs. 2 durch seitliche oder hintere Baufluchtlinien festzulegen, wenn nicht die in § 21 vorgesehenen Mindestabstände gelten sollen. In Baulandbereichen mit den Nutzungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit

kann der hintere Bauwuch aufgehoben werden, wenn schon die Mehrzahl der Bauplätze bis zur hinteren Grundstücksgrenze bebaut ist.

(8) Soweit es zur Pflege des Ortsbildes oder zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist, kann für Schutzzonen, erhaltenswürdige Altortgebiete und zusammenhängend bebaute Ortsgebiete im Bebauungsplan eine von den Abs. 2, 3 und 7 abweichende Festlegung der Bebauungshöhe sowie des seitlichen oder hinteren Bauwuchs getroffen und eine bestimmte Gestaltung der Gebäude vorgesehen werden.

(9) Zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen können bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung ausgenommen und zu Freiflächen erklärt werden, deren Gestaltung zu regeln ist.

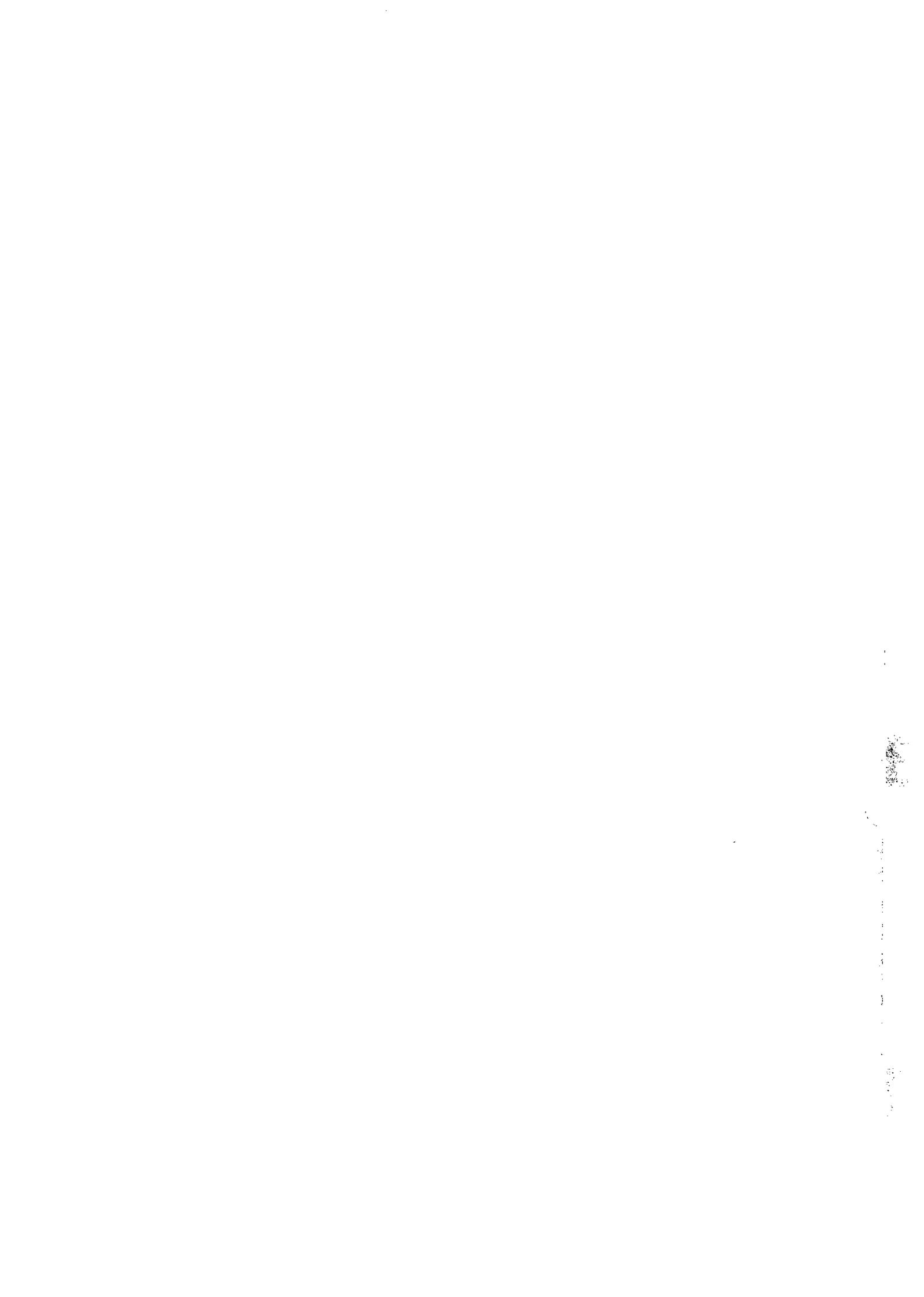
(10) Das Verbot von Nebengebäuden ist nur im Bauland-Wohngebiet und im Grünland-Kleingartengebiet zulässig.

(11) Vorstehende Bebauungsregeln gelten sinngemäß in den Fällen des § 4 Abs. 3.

## § 6

### Regelung der Verkehrserschließung

(1) Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und 2 sowie der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Ver-



kehr sind die Verkehrserschließungsregeln, insbesondere die Straßenfluchtlinien und die vorderen Baufluchtlinien festzulegen.

*(2) Die Straßenfluchtlinien sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist, gemäß den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.*

*Ist die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze noch nicht bebaut oder lassen die gegenwärtigen oder absehbaren Verkehrserfordernisse die Festlegung der Straßenfluchtlinien an den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen nicht zu, dann ist bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien darauf zu achten, daß die Verkehrsflächen eine verkehrsgerechte Linienführung und eine dem Verkehrsaufkommen entsprechende Breite aufweisen. Dämme oder Hochstraßen sowie fünf- oder mehrstrahlige Kreuzungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden; der Abstand der Kreuzungen voneinander soll bei Hauptverkehrsstraßen 250 m und bei Sammel- oder Geschäftsstraßen 60 m nicht unterschreiten.*

(3) Am Ende von Sackgassen sind Umkehrplätze mit einer Mindestbreite von 12,50 m anzuordnen.

(4) Die Straßenfluchtlinien sind an den Straßenkreuzungen so festzulegen, daß die von den Einmündungswinkeln und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bestimmten Mindestradien eingehalten werden. Die Straßenfluchtlinien und die vorderen Baufluchtlinien sind an den Straßenkreuzungen so festzulegen, daß die erforderlichen Mindestsichtweiten gewährleistet sind.

(5) Die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander hat dem Verkehrsaufkommen zu entsprechen und muß zwischen Bau- und Landflächen mindestens betragen bei:

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Hauptverkehrsstraßen  | 14 m    |
| das sind öffentliche Verkehrsflächen, die sowohl dem Quell- und Zielverkehr als auch dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und 2 Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;                     |         |
| 2. Sammel- oder Geschäftsstraßen   | 11,50 m |
| das sind öffentliche Verkehrsflächen, die neben dem Quell- und Zielverkehr dem Verkehr zwischen Aufschließungs- und Hauptverkehrsstraßen dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und einem Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen; |         |
| 3. Aufschließungsstraßen   | 8,50 m  |
| das sind öffentliche Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Verkehr dienen, dessen Quel-  |         |

- len und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahrstreifen und den beidseitigen Gehsteigen;
4. *Wohnsiedlungsstraßen* 6 m  
*das sind öffentliche Verkehrsflächen von gegenwärtig und absehbar geringer Verkehrsbedeutung für den gemischten Fahrzeug- und Fußgeherverkehr; sie dienen ausschließlich dem Verkehr, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; auf ihnen soll der Verkehr beruhigt werden;*
5. *Wohnwegen* 4 m  
*das sind öffentliche Verkehrsflächen, die der Aufschließung von Bauplätzen für Fußgänger sowie den Einsatzfahrzeugen dienen;*
6. *Gehwegen* 2 m  
*das sind öffentliche Verkehrsflächen, die nicht der Aufschließung von Bauplätzen sondern nur dem Fußgängerverkehr dienen.*

Die Breite der Gehsteige ist nach dem Fußgängeraufkommen zu bemessen und muß bei Hauptverkehrsstraßen und Sammel- oder Geschäftsstraßen mindestens 1,50 m, sonst 1,25 m betragen.

(6) Durch einen Wohnweg dürfen Bauplätze unter Bedachtnahme auf die Bebauungsweise nur dann aufgeschlossen werden, wenn

1. keine höhere als die Bauklasse II festgelegt ist;
2. der Wohnweg mindestens 2,50 m breit befestigt ist;
3. die größte Entfernung der Eingänge der Wohngebäude von der nächsten Straße 120 m nicht überschreitet;
4. außer den im § 86 Abs. 2 vorgeschriebenen privaten ausreichende öffentliche Abstellanlagen in der Nähe seines Beginnes vorgesehen werden;
5. die Wohngebäude auf allen durch den Wohnweg erschlossenen Grundstücken zusammen höchstens 25 Wohneinheiten umfassen.

(7) Steigungen dürfen bei Hauptverkehrsstraßen, sofern die überörtliche Planung nichts anderes vorsieht, höchstens 7%, bei Sammel- oder Geschäftsstraßen höchstens 10% und bei den übrigen Straßen höchstens 12% betragen. Das Längsprofil der einmündenden Straße hat stetig an das Querprofil der übergeordneten Straße anzuschließen. Die Länge des für den Ausgleich verschiedener Steigungen erforderlichen Ausrundungsbogens darf 20 m nicht unterschreiten.

(8) Die vorderen Baufluchtlinien sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, jeweils entsprechend dem Abstand der Mehrzahl der bestehenden Gebäude von der Straßenfluchtlinie festzulegen. Zwischen Baulandbereichen, in denen die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut ist, muß die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander der zulässigen Bebauungshöhe entsprechen, mindestens aber 14 m betragen. Bei Wohnwegen und Gehwegen kann die Entfernung gegenüberliegender Baufluchtlinien bis auf 6 m verringert werden, wenn der freie Lichteinfall gemäß § 47 nicht beeinträchtigt wird und dagegen keine feuerpolizeilichen Bedenken bestehen. Wo die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse erfordert, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinien zu beachten.

(9) Von den Bestimmungen der Abs. 5, 7 und 8 darf unter Bedachtnahme auf die Verkehrserfordernisse abgewichen werden, wenn es

1. zur Pflege des Ortsbildes und zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, in erhaltenswürdigen Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist,
2. die Geländebeschaffenheit erfordert oder
3. wenn es sich um zusätzliche, für die Aufschließung nicht erforderliche öffentliche Verkehrsflächen handelt.

(10) Wenn *Bauwerke* als Verkehrserreger wirksam werden, sind in zweckentsprechender Entfernung Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr in ausreichendem Ausmaß vorzusehen.

(11) Wenn Fußgängerzonen vorgesehen werden, soll der Zulieferverkehr nach Möglichkeit über rückwärtige Grundstückszufahrten herangeführt werden. Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen in Fußgängerzonen ist die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen zu gewährleisten. Auf die Anordnung von Gehsteigen kann verzichtet werden.

(12) Wenn Bauland nur durch Hauptverkehrsstraßen, an denen Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht einmünden dürfen, insbesondere durch Umfahrungsstraßen, aufgeschlossen wird, sind die Straßenfluchtlinien so festzulegen, daß Begleitstraßen vorgesehen werden können.

(13) Sofern die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 sowie die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes es zulassen, ist bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien an bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen jeweils die Hälfte der in den Abs. 5 und 8 bestimmten Entfernungen, gemessen von der gegebenen Achse, einzuhalten.

(14) Zur Verbesserung der Wohnqualität können besonders gestaltete und von den übrigen Verkehrsflächen baulich abgegrenzte Wohnstraßen vorgesehen werden, auf denen die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs eingeschränkt ist.

(15) Vorstehende Aufschließungsregeln gelten – unbeschadet besonderer straßenrechtlicher Vorschriften – sinngemäß auch für die Regelung der Errichtung von *Bauwerken* an öffentlichen Verkehrsflächen im Grünland. Kleingärten sind durch mindestens 4 m breite Wege aufzuschließen, wovon mindestens 2,5 m zu befestigen sind.

## § 7 Verfahren

(1) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vor Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Ein Entwurf des Bebauungsplanes ist der Landesregierung zu übermitteln.

(2) Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. Auf diese Bestimmung ist in der Kundmachung (Abs. 1) ausdrücklich hinzuweisen. Die Landesregierung hat der Gemeinde binnen 12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfes mitzuteilen.

(3) Die Beschlußfassung des Bebauungsplanes obliegt dem Gemeinderat; rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

(4) Der Bebauungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten.

(5) Je eine mit der Kundmangklausel versehene Ausfertigung des Bebauungsplanes ist beim Amt der Landesregierung, bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde und beim zuständigen Vermessungsamt aufzubewahren.

(6) Durch die Bestimmungen des Abs. 1, dritter Satz, und des Abs. 5 wird das Verordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-3, nicht ersetzt.

## § 8 Änderung des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Er darf abgeändert werden:

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

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

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

## § 9

### Bausperre

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

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

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

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

## Abschnitt III

### Baulandgestaltung

## § 10

### Grundabteilung

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