

BEKANNTMACHUNG
vom 10. November 2006
über allgemeine Anforderungen an Gebietsnutzung

Das Ministerium für Regionalentwicklung setzt nach § 193 und § 194 Buchstabe a) des Gesetzes Nr. 183/2006 Slg. über Gebietsplanung und Bauordnung (Baugesetz) fest:

ERSTER TEIL
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Einleitende Bestimmungen

Diese Bekanntmachung setzt fest die allgemeinen Anforderungen an die Gebietsnutzung bei der Abgrenzung von Flächen und Grundstücken, bei der Festlegung der Bedingungen deren Ausnutzung, bei der Standortbestimmung von Bauanlagen an diesen und beim Entscheidungstreffen über Änderung des Baues und über Änderung der Einwirkung des Baues auf die Gebietsnutzung.

§ 2

Grundbegriffe

Für die Zwecke dieser Bekanntmachung werden verstanden

a) unter Bau für Wohnen

- 1) Wohnhaus, in dem mehr als die Hälfte der Geschossfläche den Anforderungen an dauerhaftes Wohnen entspricht und ist zu diesem Zweck bestimmt,
- 2) Familienhaus, in dem mehr als die Hälfte der Geschossfläche den Anforderungen an dauerhaftes Familienwohnen entspricht und zu diesem Zweck bestimmt ist; das Familienhaus kann höchstens aus drei selbstständigen Wohnungen bestehen, höchstens zwei oberirdische Geschosse, ein unterirdisches Geschoss und ein Dachgeschoss haben,

b) unter Bau für Familienerholung, ein Bau dessen Umfangparameter und Aussehen den Anforderungen an Familienerholung entsprechen und der zu diesem Zweck bestimmt ist; der Bau für Familienerholung kann höchstens zwei oberirdische Geschosse, ein unterirdisches Geschoss und ein Dachgeschoss haben,

c) unter Bau für Beherbergungsgewerbe, ein Bau oder dessen Teil, wo Unterkunft und die damit verbundenen Dienste geleistet werden; der Bau für Beherbergungsgewerbe ist nicht ein Wohnhaus, ein Familienhaus und ein Bau für Familienerholung; Beherbergungsanlagen werden in Kategorien nach Art eingeordnet

1. Hotel- darunter wird verstanden eine Beherbergungsanlage mit wenigstens 10 Zimmern für Gäste, die ausgestattet ist für Gewährung vorübergehender Unterkunft und der damit verbundenen Dienstleitungen;
2. Motel – darunter wird verstanden eine Beherbergungsanlage mit wenigstens 10 Zimmern für Gäste, die ausgestattet ist für Gewährung vorübergehender Unterkunft und der damit verbundenen Dienstleitungen für Autofahrer;
3. Pension – darunter wird verstanden eine Beherbergungsanlage mit wenigstens 5 Zimmern für Gäste, mit beschränktem Angebot gesellschaftlicher und ergänzender Dienstleistungen, jedoch mit den mit einem Hotel vergleichbaren Beherbergungsdiensten;
4. übrige Beherbergungsanlagen wie insbesondere Herbergen, Studentenwohnheime, Ledigenwohnheime, Internate, Campings, Gruppen von Hütten und Bungalows, die für Gewährung vorübergehender Unterkunft ausgestattet sind.

ZWEITER TEIL

ANFORDERUNGEN AN DIE ABGRENZUNG VON FLÄCHEN

(Zum § 43 des Baugesetzes)

KAPITEL I

ALGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE ABGRENZUNG VON FLÄCHEN

§ 3

(1) Zur Erfüllung der Ziele und Aufgaben der Gebietsplanung (§ 18 und 19 des Baugesetzes) und in Betracht der unterschiedlichen Anforderungen an die Umwelt wird das Gebiet durch den Gebietsplan auf Flächen geteilt, die mit Rücksicht auf den Zweck und die Ausführlichkeit der Beschreibung und Darstellung im Gebietsplan in der Regel in einem Ausmaß abgegrenzt werden, das größer ist als 2000 m².

(2) Die Flächen werden abgegrenzt nach

- a) bestehender oder geforderter Nutzungsweise (weiter nur „Flächen mit unterschiedlicher Nutzungsweise“); diese Flächen werden abgegrenzt zwecks Festlegung der räumlichen Bedingungen, insbesondere für die sich gegenseitig ergänzenden, bedingenden oder nicht kollidierenden Aktivitäten, für die weitere Gliederung der Flächen auf Grundstücke und für die Festsetzung des Schutzes öffentlicher Belange auf diesen Flächen, solcher wie Schutz des Natur- und Kulturerbes, der architektonischen, städtebaulichen und Zivilisationswerte,
- b) Bedeutung; nach Bedeutung werden unterschieden insbesondere die überbaubaren Flächen, Flächen der Gebietsreserven (§ 36 Abs. 1 des Baugesetzes), Flächen für Änderung der bestehenden Bebauung, Flächen für Erneuerung oder Wiederbenutzung der degradierten Gebiete und Flächen der Rekonstruktions- und Rekultivierungseingriffe ins Gebiet 83 [§ 43 Abs. 1, § 19 Abs. 1, Buchstabe l) des Baugesetzes]. Für diese Flächen wird in der Regel auch die Nutzungsweise festgelegt.

(3) Die Flächen mit unterschiedlicher Nutzungsweise werden mit Rücksicht auf die spezifischen Bedingungen und den Charakter des Gebiets abgegrenzt, insbesondere um die Kollision der gegenseitig unvereinbaren Aktivitäten und Anforderungen an die Ordnung und Nutzung des Gebiets zu vermeiden.

(4) Die Flächen mit unterschiedlicher Nutzungsweise können mit Rücksicht auf die spezifischen Bedingungen und den Charakter des Gebiets weiter zergliedert werden. In begründeten Sonderfällen und vorausgesetzt, dass es in der Begründung der Maßnahme allgemeiner Natur, durch welche der Gebietsplan erlassen wird, begründet ist, können Flächen mit anderer Nutzungsweise als jene, die in §§ 4 bis 19 bestimmt ist, festgelegt werden.

(5) Eine allgemeine Anforderung an die Abgrenzung von Flächen ist die Schaffung und der Schutz sicher zugänglicher öffentlicher freier Räume¹⁾ im bebauten Gebiet und in den überbaubaren Flächen, der Schutz bestehender Wege, die einen sicheren Durchgang durch die Landschaft ermöglichen, und Schaffung neuer Wege, wenn es notwendig ist.

KAPITEL II

FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSWEISE

§ 4

Flächen des Wohnens

(1) Die Flächen des Wohnens werden in der Regel selbstständig abgegrenzt, um die Bedingungen für Wohnen in einer guten Umwelt zu schaffen, die einen ungestörten und sicheren Aufenthalt und tägliche Erholung und Relaxation der Bewohner, die Erreichbarkeit öffentlicher freier Räume und gesellschaftlicher Einrichtungen ermöglicht.

(2) Die Flächen des Wohnens umfassen in der Regel die Grundstücke der Wohnhäuser, der Familienhäuser, der zusammenhängenden Verkehrs- und technischen Infrastruktur und die Grundstücke öffentlicher freier Räume. Die Grundstücke der Bauten für Familienerholung können in die Flächen des Wohnens nur einbezogen werden, wenn sie die Bedingungen nach § 20 Abs. 4 und 5 erfüllen. In die Flächen des Wohnens können die Grundstücke der zusammenhängenden gesellschaftlichen Einrichtungen, mit Ausnahme der Grundstücke von einem Ausmaß über 1000 m² für Bauten²⁾ der Verkaufsräume einbezogen werden. Bestandteil der Fläche des Wohnens können die Grundstücke anderer Bauten und Einrichtungen sein, die die Qualität der Umwelt und den Komfort des Wohnens in der abgegrenzten Fläche nicht beeinträchtigen, mit dem Wohnen vereinbar sind und insbesondere den Bewohnern in der so abgegrenzten Fläche dienen.

¹⁾ § 34 des Gesetzes Nr. 128/2000 Slg. über die Gemeinden (Gemeindeordnung) in der Fassung späterer Vorschriften.

²⁾ § 3 der Bekanntmachung Nr. 137/1998 Slg. über die allgemeinen technischen Anforderungen an Bauten.

§ 5

Flächen der Erholung

(1) Die Flächen der Erholung werden in der Regel selbstständig abgegrenzt, um die Bedingungen für die Erholung in guter Umwelt zu gewährleisten.

(2) Die Flächen der Erholung umfassen in der Regel die Grundstücke der Bauten für Familienerholung, die Grundstücke weiterer zusammenhängender und mit Erholung vereinbarter Bauten und Einrichtungen, z.B. öffentlicher freier Räume, gesellschaftlicher Einrichtungen, öffentlicher Campingplätze, Freibäder, Erholungswiesen und weiterer zusammenhängender Verkehrs- und technischer Infrastruktur, die die Umweltqualität in der abgegrenzter Flächen nicht beeinträchtigen und mit den Erholungsaktivitäten vereinbar sind.

§ 6

Flächen der gesellschaftlichen Einrichtungen

(1) Die Flächen der gesellschaftlichen Einrichtungen werden in der Regel selbstständig abgegrenzt, um die Bedingungen für angemessene Standortbestimmung, Erreichbarkeit und Nutzung der Bauten gesellschaftlicher Einrichtungen sowie die Bedingungen für deren zweckmäßige Nutzung zu gewährleisten.

(2) Die Flächen der gesellschaftlichen Einrichtungen umfassen in der Regel insbesondere die Grundstücke der Bauten und Anlagen gesellschaftlicher Einrichtungen für Bildung, Erziehung, soziale Dienste, Familienpflege, Gesundheitsfürsorge, Kultur, öffentliche Verwaltung und Zivilschutz. Sie umfassen weiter die Grundstücke der Bauten und Einrichtungen für Verkauf, für Körperkultur und Sport, Beherbergung, Verköstigung, Dienstleistungen, Wissenschaft und Forschung, Badewesen, Grundstücke, die mit Verkehrs- und technischer Infrastruktur zusammenhängen, und Grundstücke öffentlicher freier Räume. Die Flächen der gesellschaftlichen Einrichtungen müssen im direkten Zusammenhang mit den kapazitätsmäßig genügenden Flächen der Verkehrseinrichtungen abgegrenzt werden und von diesen zugänglich sein.

§ 7

Flächen der öffentlichen freien Räume

(1) Die Flächen der öffentlichen freien Räume werden in der Regel selbstständig abgegrenzt, um die Bedingungen für die angemessene Lokalisierung, Ausdehnung und Zugänglichkeit der Grundstücke der öffentlichen freien Räume¹⁾ und deren zweckmäßige Nutzung in Übereinstimmung mit deren Bedeutung zu gewährleisten.

(2) Die Flächen der öffentlichen freien Räume umfassen in der Regel die bestehenden und die geplanten Grundstücke der einzelnen Arten der öffentlichen freien Räume und weitere Grundstücke der zusammenhängenden Verkehrs- und technischen Infrastruktur und der gesellschaftlichen Einrichtungen, die mit dem Zweck der öffentlichen freien Räume vereinbar sind.

§ 8

Gemischte Wohnflächen

(1) Die gemischten Wohnflächen werden in der Regel selbstständig abgegrenzt falls mit Rücksicht auf den Charakter der Bebauung, deren städtebauliche Struktur und deren Nutzungsweise es nicht zweckmäßig ist, das Gebiet in Flächen des Wohnens und der gesellschaftlichen Einrichtungen zu gliedern, und falls es notwendig ist, die Unterbringung von Bauten und Einrichtungen, die die Qualität der Umwelt in dieser Fläche beeinträchtigen, auszuschließen, z.B. Bauten und Anlagen für Förderung, Hüttenwesen, Chemie, schweren Maschinenbau, Entseuchungsdienste.

(2) Die gemischten Wohnflächen umfassen in der Regel die Grundstücke der Bauten für Wohnen, ggf. der Bauten für Familienerholung, Grundstücke gesellschaftlicher Einrichtungen und öffentlicher freier Räume und die zusammenhängenden Grundstücke der Verkehrs- und technischen Infrastruktur. In den gemischten Wohnflächen können nur Grundstücke der Bauten und Anlagen einbezogen werden, deren Betrieb und technische Einrichtungen die Nutzung der umliegenden Bauten und Einrichtungen nicht stören und die Umweltqualität des zusammenhängenden Gebiets nicht beeinträchtigen, z.B. nicht störende Produktion und Dienstleistungen, Landwirtschaft, deren Charakter und Kapazität die Verkehrsbelastung des Gebiets nicht erhöhen.

§ 9

Flächen der Verkehrsinfrastruktur

(1) Die Flächen der Verkehrsinfrastruktur werden in der Regel selbstständig abgegrenzt, falls die Nutzung der Grundstücke der Verkehrsbauten und Anlagen, insbesondere wegen der Intensität des Verkehrs und dessen negativer Auswirkungen, die Einbeziehung solcher Grundstücke in die Flächen anderer Nutzungsweise ausschließt und falls die Abgrenzung der Verkehrsflächen notwendig ist zur Sicherung der Verkehrserschließung und der Erreichbarkeit z.B. der Gewerbeflächen, der Flächen gesellschaftlicher Einrichtungen des Einzelhandels, der Flächen der Gewinnung von Mineralien.

(2) Die Flächen der Verkehrsinfrastruktur umfassen in der Regel die Grundstücke der Bauten und Anlagen des Straßenverkehrs, der Bahnen, der Wasserwege, der Luftplätze und anderer Verkehrsarten. Die Flächen der Verkehrsinfrastruktur werden in der Regel gegliedert in

- a) Flächen des Straßenverkehrs,
- b) Flächen des Bahnverkehrs,
- c) Flächen des Luftverkehrs,
- d) Flächen des Wasserverkehrs,
- e) logistische Zentren als Flächen des kombinierten Verkehrs.

(3) Die Flächen des Straßenverkehrs umfassen in der Regel die Grundstücke³⁾ der Fernverkehrsstraßen, der Straßen I., II. und II. Klasse, und der Ortsverkehrsstraßen I. und II. Klasse, ausnahmsweise auch der Ortverkehrsstraßen der III. Klasse, die nicht einbezogen sind in den anderen Flächen, einschließlich der Grundstücke, an denen sich Bestandteile der Straßen befinden, z. B. Straßendämme, Einschnitte, Stützmauer, Brücken, Begleit- und

Isolationsgrün, weiter die Grundstücke der Bauten von Verkehrsanlagen und Verkehrsausstattung, z.B. Busbahnhöfe, Terminals, Abstellflächen für Buse und Lastkraftwagen, Hallen- und Reihengaragen, Abstell- und Parkflächen, Flächen der Straßenunterhaltung, Tankstellen.

(4) Die Flächen des Bahnverkehrs umfassen in der Regel den Umfang⁴⁾ der Bahn einschließlich der Bahndämme, Einschnitte, Stützmauer, Brücken, Gleisanlagen und des Begleit- und Isolierungsgrüns, weiter die Grundstücke der Bahnverkehrsanlagen, z.B. Stationen, Haltestellen, Bahnsteige und Zugangswege, Betriebsgebäude und Grundstücke der Depots, Reparaturstellen, Wagenhallen, Umladeplätze und Verwaltungsgebäude.

(5) Die Flächen des Luftverkehrs umfassen in der Regel die Grundstücke der Flugplätze, der Dienstverkehrswege, der Garagen, Parkplätze und Abstellplätze.

(6) Die Flächen des Wasserverkehrs umfassen in der Regel die Grundstücke der für Wasserwege bestimmten Wasserflächen, z.B. Kanäle, schiffbare Flussabschnitte, Grundstücke der Kaianlagen des Wasserverkehrs, Grundstücke der Häfen, Stauwehre, Umladeplätze und die zusammenhängenden Grundstücke der Verkehrs- und technischen Infrastruktur.

(7) Die logistischen Zentren als Flächen des kombinierten Verkehrs umfassen in der Regel die Grundstücke der Einrichtungen und Bauten der Terminals des kombinierten Verkehrs und Grundstücke für die zusammenhängende Produktion und Lagerung.

§ 10

Flächen der technischen Infrastruktur

(1) Die Flächen der technischen Infrastruktur werden in der Regel in den Fällen selbstständig abgegrenzt, wenn die Nutzung der Grundstücke für diese Infrastruktur, deren Einbeziehung in die Flächen anderer Nutzungsweise ausschließt und wenn eine andere Nutzung dieser Grundstücke nicht möglich ist. In übrigen Fällen werden in den Flächen anderer Nutzungsweise nur die Leitungstrassen der technischen Infrastruktur bestimmt.

(2) Die Flächen der technischen Infrastruktur umfassen insbesondere die Grundstücke der technischen Anlagen, z.B. Wasserleitungen, Wasserbehälter, Kanalisation, Kläranlagen, Bauten und Anlagen der Abfallwirtschaft, Trafostationen, Energieleitungen, elektronische Fernmeldeeinrichtungen des öffentlichen Fernmeldenetzes und Produktleitungen. Bestandteil dieser Flächen können auch die mit der Verkehrsinfrastruktur zusammenhängenden Grundstücke sein.

§ 11

Produktions- und Lagerungsflächen

(1) Die Produktions- und Lagerungsflächen werden in der Regel selbstständig abgegrenzt, falls die Nutzung der Grundstücke, z. B. der baulichen Anlagen für Produktion und Lagerung und der landwirtschaftlichen Bauten²⁾, die Eingliederung dieser Grundstücke in die Flächen mit anderer Nutzungsweise wegen deren negativen Auswirkungen jenseits ihrer Grenze ausschließt.

(2) Die Produktions- und Lagerungsflächen umfassen in der Regel die Grundstücke der Bauten und Anlagen für Produktion und Lagerung²⁾, z.B. für Gewinnung von Mineralien, Hüttenwesen, schweren Maschinenbau, Chemie, Lagerflächen, Grundstücke landwirtschaftlicher Bauten²⁾ und Grundstücke, die mit der öffentlichen Infrastruktur zusammenhängen. Die Produktions- und Lagerungsflächen werden im direkten Zusammenhang mit den Flächen der Verkehrsinfrastruktur abgegrenzt und müssen von diesen zugänglich sein.

§ 12

Gemischte Produktionsflächen

(1) Gemischte Produktionsflächen werden in der Regel selbstständig abgegrenzt, falls mit Rücksicht auf den Charakter des Gebiets, dessen Gliederung z. B. auf Produktions- und Lagerungsflächen, Flächen der Verkehrs- und technischen Infrastruktur, Flächen der Gewinnung von Mineralien und spezifische Flächen, nicht zweckmäßig ist.

(2) Gemischte Produktionsflächen umfassen die Grundstücke der Bauten für Wohnen nur in besonders begründeten Ausnahmefällen.

§ 13

Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Flächen

(1) Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Flächen werden abgegrenzt, um die Bedingungen für das Umgehen mit dem Wasser, für den Schutz vor schädlichen Auswirkungen und Dürre, für die Regulierung des Wasserhaushalts des Gebiets und für die Erfüllung weiterer Zwecke zu gewährleisten, die in den Rechtsvorschriften festgesetzt sind, die die Probleme des Wassers und des Natur- und Landschaftsschutzes regeln.

(2) Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Flächen umfassen die Grundstücke der Wasserflächen, der Flussbette und andere vorwiegend für wasserwirtschaftliche Nutzung bestimmte Grundstücke.

⁶⁾ Gesetz Nr. 254/2001 Slg. über Gewässer und über Änderungen einiger Gesetze (Wassergesetz), im Wortlaut späterer Vorschriften.

⁷⁾ § 1 des Gesetzes Nr. 334/1992 Slg. über Schutz des landwirtschaftlichen Bodens, im Wortlaut späterer Vorschriften.

⁸⁾ § 2 des Gesetzes Nr. 289/1995 Slg. über Wälder und über Änderung und Ergänzung einiger Gesetze (Waldgesetz), im Wortlaut späterer Vorschriften.

⁹⁾ § 3 des Gesetzes Nr. 289/1995 Slg.

¹⁰⁾ Gesetz Nr. 144/1992 Slg. über Natur- und Landschaftsschutz, im Wortlaut späterer Vorschriften.

¹¹⁾ § 1 der Bekanntmachung Nr. 395/1992 Slg., durch welche einige Bestimmungen des Gesetzes Nr. 114/1992 Slg. durchgeführt werden, im Wortlaut späterer Vorschriften.

§ 14

Landwirtschaftliche Flächen

(1) Landwirtschaftliche Flächen werden üblicherweise selbstständig abgegrenzt, um die Bedingungen für überwiegend landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten.

(2) Landwirtschaftliche Flächen umfassen insbesondere die Grundstücke des landwirtschaftlichen Bodens, Grundstücke baulicher Anlagen und anderer landwirtschaftlicher Maßnahmen, und Grundstücke, die mit der Verkehrs- und technischen Infrastruktur zusammenhängen.

§ 15

Waldflächen

(1) Waldflächen werden üblicherweise selbstständig abgegrenzt, um die Bedingungen für die Nutzung der Grundstücke für den Wald zu gewährleisten⁸⁾.

(2) Waldflächen umfassen insbesondere die zur Erfüllung der Funktion des Waldes⁹⁾ bestimmten Grundstücke, Grundstücke der Bauten und Anlagen der Forstwirtschaft und Grundstücke, die mit der Verkehrs- und technischen Infrastruktur zusammenhängen.

§ 16

Naturflächen

(1) Naturflächen werden üblicherweise selbstständig abgegrenzt, um die Bedingungen für den Natur- und Landschaftsschutz¹⁰⁾ zu gewährleisten.

(2) Naturflächen umfassen in der Regel die Grundstücke des Nationalparks, Grundstücke in der 1. und 2. Zone des Landschaftsschutzgebietes, Grundstücke in den anderen besonders geschützten Gebieten, Grundstücke der Örtlichkeiten europäischer Bedeutung einschließlich der vertraglich geschützten Grundstücke, Grundstücke der Biozentren¹¹⁾ und ausnahmsweise Grundstücke der zusammenhängenden Verkehrs- und technischen Infrastruktur

§ 17

Gemischte Flächen des unbebauten Gebiets

(1) Gemischte Flächen des unbebauten Gebiets werden üblicherweise selbstständig abgegrenzt, falls mit Rücksicht auf den Charakter des unbebauten Gebiets oder auf dessen Schutz es nicht zweckmäßig ist, dieses Gebiet in z.B. Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Flächen, landwirtschaftliche oder Waldflächen zu gliedern.

(2) Gemischte Flächen des unbebauten Gebiets umfassen in der Regel die zur Erfüllung der Funktion des Waldes bestimmten Grundstücke, Grundstücke des landwirtschaftlichen Bodens, ggf. Grundstücke der Wasserflächen und der Flussbette, ohne Unterscheidung der überwiegenden Nutzungsweise. In die gemischte Fläche des unbebauten Gebiets können auch

Grundstücke natürlicher und naturnahen Ökosysteme und Grundstücke der zusammenhängenden Verkehrs- und technischen Infrastruktur einbezogen werden.

§ 18

Flächen der Gewinnung von Mineralien

(1) Flächen der Gewinnung von Mineralien werden üblicherweise selbstständig abgegrenzt, um die Bedingungen für eine wirtschaftliche Nutzung von Mineralien und für den Umweltschutz beim Gewinnung und Aufbereitung von Mineralien zu gewährleisten.

(2) Flächen der Gewinnung von Mineralien umfassen in der Regel die Grundstücke der Tagebaugruben, Steinbrüche, Sandgruben, die Grundstücke für Lagerung zeitweilig unbenutzter Mineralien und Abfälle, wie Halden, Kippen, Scheidegruben, die Grundstücke der Rekultivierungsmaßnahmen, der Bauten und technologischen Anlagen des Abbaus. In die Fläche der Gewinnung von Materialien können auch die Grundstücke der zusammenhängenden Verkehrs- und technischen Infrastruktur einbezogen werden.

§ 19

Spezifische Flächen

Spezifische Flächen werden üblicherweise selbstständig abgegrenzt, um die spezifischen Bedingungen zu gewährleisten, die insbesondere die Grundstücke der Bauten und Anlagen für Verteidigung und Sicherheit des Staates, Zivilschutz, Gefängniswesen, Lager gefährlicher Stoffe erfordern. In diese Flächen können die Grundstücke der zusammenhängenden Verkehrs- und technischen Infrastruktur einbezogen werden.

DRITTER TEIL

ANFORDERUNGEN AN DIE ABGRENZUNG DER GRUNDSTÜCKE UND UNTERBRINGUNG VON BAUTEN AUF DIESEN

KAPITEL I

ANFORDERUNGEN AN DIE ABGRENZUNG UND NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

§ 20

(1) In Übereinstimmung mit den Zielen und Aufgaben der Gebietsplanung und in Betracht der Zusammenhänge und des Charakters des Gebiets wird zur allgemeinen Forderung eine solche Abgrenzung der Grundstücke und Festlegung der Bedingungen für deren Nutzung und für die Unterringung von Bauten auf ihnen, welche die Umweltqualität und den Wert des Gebiets nicht beeinträchtigt.

(2) Wenn es sich aus dem Gebietsplan nichts anderes ergibt, kann man im bebauten Gebiet nur Grundstücke der Bauten für Wohnen und für Familienerholung, Grundstücke der öffentlichen freien Räume und Grundstücke der mit dem Wohnen zusammenhängenden und

vereinbaren gesellschaftlichen Einrichtungen, welche die Qualität des Wohnens und die Umweltqualität im bebauten Gebiet nicht beeinträchtigen, sowie Grundstücke, die mit der Verkehrs- und technischen Infrastruktur zusammenhängen, abgrenzen.

(3) Das Grundstück ist immer so abzugrenzen, dass seine Eigenschaften, insbesondere die Größe, die Lage, die flächenmäßige und räumliche Ordnung seine Nutzung für den beantragten Zweck ermöglichen und dass das Grundstück an öffentlich zugängliche Verkehrsstrasse ¹²⁾ angeschlossen ist.

(4) Das Baugrundstück [§ 2 Abs. 1 Buchst. b) des Baugesetzes] ist immer so abzugrenzen, dass seine Eigenschaften, insbesondere die Größe, die Lage, die flächenmäßige und räumliche Ordnung und die Gründungsverhältnisse, die Standortbestimmung, Durchführung und Nutzung des Baues für den beantragten Zweck ermöglichen und dass das Grundstück an öffentlich zugängliche Verkehrsstraße ¹²⁾ genügender Kapazität angeschlossen ist.

(5) Das Baugrundstück ist immer so abzugrenzen, um Folgendes auf dem Grundstück zu lösen

- a) Unterbringung von Abstell- und Parkplätzen zwecks Ausnutzung des Grundstücks und Nutzung der auf dem Grundstück sich befindlichen Bauten im Maß der Forderungen der zuständigen tschechischen Norm für das Entwerfen von Ortsverkehrsstraßen, was die Erfüllung der Forderungen dieser Bekanntmachung garantiert.
- b) Umgang mit den auf dem Grundstück durch dessen Nutzung oder durch Nutzung der auf ihm befindlichen Bauten entstandenen Abfällen und Abwasser, entsprechend den Sondervorschriften ¹³⁾,
- c) Einsickerung des Regenwassers (§ 21 Abs. 3) oder dessen Haltung auf dem Grundstück, in einem Maß von 20 mm täglicher Niederschlagsmenge, vor seiner Abführung in den Wasserlauf oder in die öffentliche Misch- oder Trennkanalisation für getrennte Abführung des Regenwassers ¹⁴⁾.

(6) Bei Abgrenzung des Baugrundstücks oder bei Änderung der Nutzung des überbauten Baugrundstücks, kann die Erfüllung der Forderungen des Abs. 5 durch den Regulierungsplan oder durch die Dokumentation zur Erlassung der gebietsplanerischen Entscheidung nachgewiesen werden, auch mit Ausnutzung weiterer Grundstücke.

(7) Zum Bau jedes Familienhauses oder zum Bau für Familienerholung oder zu einer zusammenhängenden Gruppe dieser Bauten muss ein verfestigter, wenigsten 2.5 m breiter Weg führen, der höchstens 50 m von dem Bau endet.

¹²⁾ Gesetz Nr. 13/1997 Slg.

Bekanntmachung Nr. 104/1997 Slg. durch welche das Gesetz Nr. 13/1997 Slg. über Verkehrsstrassen durchgeführt wird, im Wortlaut späterer Vorschriften.

¹³⁾ Gesetz Nr. 185/2001 Slg. über Abfälle und über Änderung einiger weiterer Gesetze, im Wortlaut späterer Vorschriften.

Gesetz Nr. 254/2001 Slg. im Wortlaut späterer Vorschriften.

¹⁴⁾ Gesetz Nr. 274/2001 Slg. über Wasserleitungen und Kanalisation für öffentlichen Bedarf und über Änderung einiger Gesetze (Gesetz über Wasserleitungen und Kanalisation), im Wortlaut späterer Vorschriften.

§ 21

Grundstücke von Bauten für Wohnen und Familienerholung

(1) Abstell- und Parkplätze der Grundstücke von Bauten für Wohnen und Familienerholung nach § 20 Abs. 5 und 6 müssen in einer wirklichen fußgänglichen Entfernung von höchstens 300 m untergebracht werden, wenn es technisch möglich ist.

(2) Bei Bauten für Familienerholung ist 1 Abstellplatz je 1 Bau sicherzustellen.

(3) Einsickerung des Regenwassers auf Grundstücken für Wohnen ist erfüllt [§ 20 Abs.5 Buchstabe c)] , wenn das Verhältnis des Ausmaßes des Grundstücksteils, der fähig ist das Regenwasser aufzunehmen, zu dem Gesamtausmaß des Grundstücks im Falle

- a) eines freistehenden Familienhauses oder Baues für Familienerholung mindestens 0.4 beträgt,
- b) eines Reihenhauses oder eines Wohnhauses 0.3 beträgt.

(4) Auf Grundstücken der Bauten für Wohnen können der Bau eines Wohnhauses oder eines Familienhauses sowie die zur sicherer Grundstücksnutzung notwendigen Bauten, Geländeanpassungsmaßnahmen und Einrichtungen, die mit dem Wohnen unmittelbar zusammenhängen und es bedingen, untergebracht werden.

(5) Auf dem Grundstück eines Wohnhauses können weiter eine Garage und die in § 103 Abs. 1, Buchst. a) Punkte 1 und 5, Buchst. d) Punkt 5 des Baugesetzes angeführten Bauten und Einrichtungen untergebracht werden.

(6) Auf dem Grundstück eines Familienhauses können weiter eine Garage und die in § 103 Abs. 1, Buchst. a) Punkte 1, 4 und 5, Buchst. d) Punkt 5 des Baugesetzes angeführten Bauten und Einrichtungen untergebracht werden. Auf dem Grundstück eines Familienhauses kann weiter ein Bau für unternehmerische Tätigkeit untergebracht werden, dessen Parameter dem § 104 Abs. 2 Buchst. d) des Baugesetzes entsprechen, wenn es aus räumlichen und betriebstechnischen Gründen nicht möglich ist, die angeführten Funktionen in dem Familienhaus auszuüben.

(7) Auf dem Grundstück eines Baues für Familienerholung können die in § 103, Abs. 1 Buchst. a) Punkte 1,4 und 5, Buchst. d) Punkt 5 des Baugesetzes angeführten Bauten und Einrichtungen untergebracht werden.

§ 22

Grundstücke der öffentlichen freien Räume

(1) Die Mindestbreite eines öffentlichen freien Raumes, dessen Teil ein Verkehrsweg ist, durch den das Grundstück eines Familienhauses erschlossen wird, beträgt 12 m. Beim Einbahnverkehr kann diese Breite bis auf 10.5 m gesenkt werden.

(2) Die Mindestbreite eines öffentlichen freien Raumes, dessen Teil ein Verkehrsweg ist, durch den das Grundstück eines Wohnhauses erschlossen wird, beträgt 8 m. Beim Einbahnverkehr kann diese Breite bis auf 6.5 m gesenkt werden.

(3) Bestandteil des nach Abs. 1 und 2 abgegrenzten öffentlichen freien Raumes ist wenigstens ein mindestens 2 m breiter Fußgängerstreifen, der eine hindernisfreie Nutzung ermöglicht.

(4) Die Grundstücke der öffentlichen freien Räume die zur Nutzung durch die in § Abs. 2 Buchst. e) des Baugesetzes angeführten Personen bestimmt sind, werden in den bebaubaren Flächen in einem Mindestausmaß von 500 m², mit einer Mindestbreite von 10 m und in einer fußgänglichen Entfernung von 300 m abgegrenzt. In begründeten Fällen werden diese Grundstücke in einem Mindestausmaß von 1000 m² und in gegenseitiger fußgänglicher Entfernung von 600 m abgegrenzt.

In dieses Ausmaß wird der zum Abstellen und Bewegung der Kraftfahrzeuge bestimmte Verkehrsraum der örtlichen Verkehrsstraße nicht einbezogen. Diese Grundstücke können durch Teile der öffentlich zugänglichen Grundstücke der gesellschaftlichen Einrichtungen im anliegenden Gebiet oder durch sonstige diese Parameter erfüllende öffentliche freie Räume ersetzt werden.

KAPITEL II

ANFORDERUNGEN AN DIE STANDORTBESTIMMUNG VON BAUTEN

Allgemeine Anforderungen an die Standortbestimmung von Bauten

§ 23

(1) Die Bauten sind nach Art und Bedarf so anzubringen, dass deren Anschluss an Netze der technischen Infrastruktur²⁾ und Verkehrsstraßen möglich ist und dass ihre Standortbestimmung auf dem Grundstück außerhalb der Schutzzonen energetischer Verteilungsleitungen den Zugang der Feuerwehrtechnik und deren Einsatz möglich macht. Die Parameter, die Durchführung und der Anschluss der Bauten an Verkehrsstraßen müssen den Anforderungen an sichere Nutzung der Bauten und an sicheren und flüssigen Verkehrsbetrieb an den anliegenden Verkehrsstraßen¹⁵⁾ entsprechen. Nach Art und Charakter des Baues muss der Anschluss auch den Anforderungen an Verkehrsbedienbarkeit, Parken und Zugang der Feuerwehrtechnik Rechnung tragen.

(2) Die Bauten sind so unterzubringen, dass weder der Bau noch dessen Teil auf das benachbarte Grundstück übergreift. Durch die Unterbringung oder Änderung des Baues an der Grundstücksgrenze oder in deren unmittelbaren Nähe darf die Bebauung des benachbarten Grundstücks nicht verhindert werden.

(3) Die Aufstockung von Bauten [§ 2 Abs. 5 Buchst. a) des Baugesetzes] ist unzulässig, wenn durch die beantragten Adaptationen es zu Beeinträchtigung der erhalten gebliebenen historischen, städtebaulichen und architektonischen Werte des gegebenen Ortes oder zur Beeinträchtigung der architektonischen Einheit eines Ganzen, z.B. einer zusammenhängenden Straßenbebauung, kommen könnte.

¹⁵⁾ Gesetz Nr. 12/1997 Slg. über Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrsbetriebes an Verkehrsstraßen, im Wortlaut späterer Vorschriften.

(4) Durch die Änderung des Baues [§ 2 Abs. 5 des Baugesetzes] dürfen die städtebaulichen und architektonischen Werte der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

(5) Außerhalb des Baugrundstücks können nur die Bauten der Baustelleneinrichtung und die Anschlüsse der Bauten an Netze der technischen Infrastruktur und Verkehrsstraßen untergebracht werden.

§ 24

Spezifische Anforderungen an die Standortbestimmung von Bauten

(1) Energetische Verteilungsleitungen und Leitungen der elektronischen Fernmeldenetze werden im bebauten Gebiet der Gemeinden in der Regel unterirdisch verlegt.

(2) Bei Bauten, die zur Versammlung größerer Anzahl von Personen dienen, Bauten für Handel, für Beherbergungsgewerbe, für Produktion und Lagerung²⁾ und landwirtschaftlichen Bauten²⁾ muss Raum für Zufahrt von Versorgungskraftzeugen und für deren Abstellen beim Auf- und Ausladen gesichert werden.

(3) Garagen, Abstell- und Parkplätze, insbesondere für Lastkraftwagen, Büsse, Traktoren und andere Verkehrsmittel werden außerhalb der Flächen des Wohnens, der Erholung, der gesellschaftlichen Einrichtungen, der gemischten Wohnflächen untergebracht, außer den für sie bestimmten Bauten von Garagen, Abstell- und Parkflächen in geschlossenen Räumen der landwirtschaftlichen Bauten²⁾, und außer den Abstell- und Parkplätzen für spezielle Kraftfahrzeuge der Polizei, der Feuerwehr, des ärztlichen Rettungsdienstes, der Wohnwagen und Wohnanhänger, sofern es die aus Sondervorschriften¹⁶⁾ sich ergebenden Beschränkungen nicht verhindern.

(4) Service-, Reparatur- und Tankstellen einschließlich der Anlagen für Handhabung von Treibstoffen, insbesondere Umladestellen, Abfüllungsstellen, Waschanlagen, Verdampfungsstationen und weitere bauliche Anlagen, besonders Werkstätte, Lager, Heizölbehälter, Sammelstellen, Deponien, in den Stoffe gehandhabt werden welche Oberflächen- oder Grundwasser bedrohen können, z.B. giftige kaustische Stoffe, radioaktive Stoffe, dürfen nicht in Schutzzonen I. und II. Stufe der zur Trinkwasserversorgung¹⁷⁾ dienenden Wasserquellen, in Schutzzonen I. Stufe oder in engerer einstweiliger Schutzzone natürlicher Heilquellen oder Quellen von Mineral- und Tafelwasser¹⁶⁾ untergebracht werden.

(5) Tankstellen¹⁸⁾ sind außerhalb der Flächen für Wohnen, Erholung und öffentliche freie Räume zu unterbringen.

§ 25

Gegenseitige Abstände von Bauten

(1) Gegenseitige Abstände der Bauten müssen den städtebaulichen, architektonischen, hygienischen, tierärztlichen Forderungen, den Forderungen der Umweltpflege, des Schutzes des Oberflächenwassers, der staatlichen Denkmalspflege, des Brandschutzes, der Sicherheit, des Zivilschutzes, der Verhütung von schweren Havarien¹⁹⁾, der Tagesbeleuchtung und Besonnung und der Bewahrung der Umweltqualität entsprechen. Die Abstände müssen die

Unterhaltung der Bauten und die Nutzung des Raumes zwischen den Bauten für technische und sonstige Anlagen, z.B. für technische Infrastruktur, ermöglichen

(2) Wenn es zwischen Familienhäusern ein freier Raum gibt, darf die Entfernung zwischen diesen Häusern nicht kleiner sein als 7m und deren Entfernung von den gemeinsamen Grenzen der Grundstücke nicht kleiner sein als 2 m. Unter besonders beschränkten Bedingungen kann die Entfernung zwischen Familienhäusern bis auf 4 m gesenkt werden, soweit in keiner der entgegen gesetzten Wänden sich Fenster von Wohnzimmern befinden.

(3) Wenn Bauten für Familienerholung unter einander einen freien Raum bilden, darf die Entfernung zwischen ihnen nicht kleiner sein als 10 m.

(4) Die Entfernung des Baues einer selbstständigen Garage, eines in § 103 Abs. 1 Buchst. a) Punkt 1 des Baugesetzes angeführten Baues, eines auf dem Grundstück eines Familienhauses untergebrachten Baues für unternehmerische Tätigkeit, dessen Parameter dem § 104 Abs. 2, Buchst. d) des Baugesetzes entsprechen, von den gemeinsamen Grenzen der Familienhäuser darf nicht kleiner sein als 2 m.

(5) Aus Gründen der Bewahrung der bestehenden Werte der Bebauung und im Einklang mit diesen ist es möglich, ein Familienhaus, eine Garage und weitere mit der Nutzung des Familienhauses zusammenhängende Bauten, bis an der Grundstücksgrenze zu unterbringen. Im solchen Fall dürfen sich in der Wand an der Grundstücksgrenze keine Öffnungen befinden, insbesondere Fenster, Lüftungsöffnungen; Herabfließen des Regenwassers oder Herabfallen des Schnees von dem Bau auf das benachbarte Grundstück muss verhindert werden; der Bau oder dessen Teil darf nicht in das benachbarte Grundstück reichen.

¹⁶⁾ Bekanntmachung Nr. 423/1001 Slg., durch welche die Weise und das Ausmaß der Bewertung natürlicher Heilquellen, Quellen von Mineral- und Tafelwasser und weitere Einzelheiten deren Nutzung, die Anforderungen an die Umwelt und die Ausstattung der Heilbäder, an die Erfordernisse des fachlichen Gutachtens über die Möglichkeit der Ausnutzung von Heilquellen und klimatischen Bedingungen für Heilzwecken, der natürlichen Mineralwasserquellen zur Produktion der natürlichen Mineralwässer, und über den Zustand der Umwelt der Heilbäder (Bekanntmachung über Quellen und Bäder) festgesetzt werden.

¹⁷⁾ Gesetz Nr. 254/2001 Slg. im Wortlaut späterer Vorschriften.

Gesetz Nr. 114/1992 Slg. im Wortlaut späterer Vorschriften.

¹⁸⁾ Gesetz Nr. 311/2006 Slg. über Treibstoffe.

¹⁹⁾ Gesetz Nr. 59/ 2006 Slg. über Verhütung schwerer, durch gefährliche chemische Stoffe oder Präparate verursachter Havarien.

(6) Die äußeren Kanten der begehbaren Fläche eines Familienhauses, wie Terrasse oder Balkon, die höher als 2 m über dem anliegendem Gelände ist, müssen wenigsten 2 m von der Grenze des benachbarten Grundstücks entfernt sein.

(7) Die Entfernung der Stirnseiten²⁾ von Gebäuden, in denen sich Fenster von Wohnzimmern befinden, muss von dem Rand der Fahrbahn der Verkehrsstraße oder Ortsstraße mindestens 3 m betragen; diese Forderung wird nicht geltend gemacht bei den in Baulücken der Reihenbebauung zu unterbringenden Gebäuden und bei Gebäuden, deren Standort durch die erlassene Gebietsplanungsdocumentation bestimmt ist.

(8) Die gegenseitigen Abstände und Entfernungen werden an der kürzesten Verbindungslinie zwischen den äußeren Oberflächen von Außenwänden, Balkons, Loggien und Terrassen, sowie von den Grundstücksgrenzen und von dem Rand der Fahrbahn der Verkehrsstraße gemessen.

VIERTER TEIL

GEMEINSAMME UND SCHLUSSBESTIMUNGEN

§ 26

Ausnahmen

Unter den in § 169 des Baugesetzes festgesetzten Bedingungen ist Ausnahme von den Festsetzungen des § 20, Abs. 3 und 7, des § 21 Abs. 5, 6 und 7, des § 25, Abs. 2,3,4,5 und 7 möglich.

FÜNFTER TEIL

WIRKSAMKEIT

§ 27

Diese Bekanntmachung tritt am 1. Jänner 2007 in Kraft.

Der Minister:

Mgr. Gandalovič, e.h.