



**VERORDNUNG DER GEMEINDE RÖTHIS**  
**ZUR VERPFLICHTENDEN STELLUNG**  
**EINES ANTRAGES AUF BAUGRUNDLAGENBESTIMMUNG**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung von Röthis vom 19.12.2016 ergeht gemäß § 3 Abs. (2) Baugesetz (BauG), LGBl.Nr. 52/2001 idgF, folgende Verordnung über die verpflichtende Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung:

**§ 1**

**Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt im gesamten Gemeindegebiet für Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG
- a) auf Baugrundstücken mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
  - b) mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche.
  - c) auf Vorbehaltsflächen laut Flächenwidmungsplan.
  - d) auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Gemeinde Röthis in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete für die Teilbebauungspläne oder Baugrundlagenbestimmungen rechtswirksam sind.

**§ 2**

**Baugrundlagenbestimmung**

- (1) Für Bauvorhaben im Geltungsbereich gemäß § 1 ist verpflichtend ein Antrag auf Bestimmung aller in § 3 Abs. (1) und (5) BauG angeführten Baugrundlagen einzubringen.
- (2) Über den Antrag auf Baugrundlagenbestimmung ist in Form eines Bescheides abzusprechen.
- (3) Im Zuge der Erstellung von Baugrundlagenbestimmungen sind gestalterische Festlegungen möglich, sofern im Bebauungsplan oder in einem Teilbebauungsplan für diese Baugrundlagen keine bindenden Festlegungen getroffen sind.

**§ 3**

**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig treten die Bestimmungen betreffend die Baugrundlagenbestimmung in der Verordnung der Gemeinde Röthis über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 22.11.2010 bzw. vom 14.11.2011 außer Kraft.



**ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN**  
**ZUR**  
**VERPFLICHTENDEN STELLUNG EINES ANTRAGES AUF**  
**BAUGRUNDLAGENBESTIMMUNG**

***Vorbemerkungen***

Die Gemeinde Rötis hat zur umfassenden und befriedigenden Gestaltung von Neu- und Umbauten im Siedlungsgebiet, zur Absicherung und Erhaltung der bestehenden hohen Wohnqualität sowie zur Schaffung der Voraussetzungen für eine positive Gemeindeentwicklung u.a. im Hinblick auf die Raumplanungsziele der Gemeinde gemäß § 2 RPG, die örtlichen Verhältnisse und das Landschafts- und Ortsbild konkrete Festlegungen für die Bebauung in einem Bebauungsplan gemäß § 28 RPG getroffen. Wesentlich dabei sind die Überlegungen zur Entwicklung der Baunutzungszahl und der Geschoszahl.

Dieser Bebauungsplan ist eine Verordnung der Gemeinde und bietet dadurch eine rechtlich bindende Wirkung für Bescheide auf Basis des Baugesetzes (z.B. Baubewilligung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im Wesentlichen auf sämtliche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rötis festgelegten Bauflächen im Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Betriebsgebiete.

Im Bebauungsplan werden, neben den bereits genannten Baunutzungs- und Geschoszahlen, großteils allgemeine Festlegungen getroffen. Auf eine Festlegung von grundstücksspezifischen Regelungen wurde, aufgrund der gewählten Maßstabebene, weitgehend verzichtet. Um die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde beispielsweise im Hinblick auf die Raumplanungsziele, die örtlichen Verhältnisse oder das Landschafts- und Ortsbild zu erhalten, ist es daher notwendig den Bebauungsplan um die gegenständliche Verordnung zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung zu ergänzen.

Diese Verordnung umfasst Flächen und Vorhaben die aufgrund ihrer Art, Lage, Größe, Form oder Verwendung die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des häuslichen Umgangs mit Grund und Boden besonders berühren und daher einer genaueren Einzelfallbetrachtung zur Festlegung von Baugrundlagen bedürfen.

***zu § 1: Geltungsbereich***

Diese Verordnung verpflichtet bei Bauvorhaben einer gewissen Größe (Baugrundstück größer als 800 m<sup>2</sup> oder Gesamtgeschosfläche des Bauvorhabens über 500 m<sup>2</sup>), in gewissen Lagen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) oder bestimmter Verwendungen (Vorbehaltsflächen) zur Stellung eines Antrages Bestimmung aller Baugrundlagen laut § 3 Abs. (1) und (5) BauG. Außer den Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist der Geltungsbereich unabhängig von der Abgrenzung des Bebauungsplanes.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung zur Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung sind Flächen für die ein Teilbebauungsplan oder eine



Baugrundlagenbestimmung rechtswirksam besteht. Auskünfte zu den bestehenden Festlegungen erteilt die Gemeinde Röthis auf Anfrage.

### **zu § 2: Baugrundlagenbestimmung**

Die Verpflichtung zur Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung stellt eine Verordnung der Gemeinde Röthis dar und ist für alle Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG im angeführten Geltungsbereich rechtsverbindlich. Es ist im Antrag jeweils die Bestimmung sämtlicher im § 3 Abs. (1) und (5) BauG genannten Baugrundlagen zu beantragen.

Im Antrag ist folgendes anzugeben:

- Art des beabsichtigten Bauvorhabens
- beabsichtigte Verwendung des Gebäudes

Dem Antrag sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Nachweis des Eigentums bzw. Baurechtes am Baugrundstück oder Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten
- Plan des Baugrundstücks mit Darstellung der Lage und der Höhenverhältnisse in zweifacher Ausfertigung

Die Behörde (Bürgermeister) hat innerhalb von drei Monaten, nach Einlangen des vollständigen Antrages, mit einem Bescheid über die Festlegung von Baugrundlagen zu entscheiden. In diesem Bescheid sind die für den beantragten Bereich bestimmten Baugrundlagen sowie auch die in diesem Fall nicht festgelegten Baugrundlagen anzuführen. Soweit Baugrundlagen bestimmt werden, die räumlich verortbar sind (z.B. bei Baugrenzen etc.), sind diese durch die Behörde planlich darzustellen.

Die Baugrundlagenbestimmung ist drei Jahre ab ihrer Rechtskraft gültig und bildet eine Grundlage für die Erlangung einer Baubewilligung. Auf Antrag ist die Gültigkeit der Baugrundlagenbestimmung um jeweils drei Jahre zu verlängern, wenn die Voraussetzungen weiterhin vorliegen.

Sofern im Bebauungsplan der Gemeinde Röthis Festlegungen im Sinne von Baugrundlagen gemäß § 3 Abs. (1) BauG getroffen sind, dürfen diese durch die Baugrundlagenbestimmung nicht in anderer Weise festgelegt werden. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan durch die Baugrundlagenbestimmung nicht geändert werden kann, sondern nur durch weitere Baugrundlagen präzisiert werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplanes kann nur durch einen Teilbebauungsplan oder eine Ausnahme vom Bebauungsplan erfolgen. In solchen Fällen muss ein Beschluss durch die Gemeindevertretung bzw. den Gemeindevorstand erfolgen und es ist ein Verfahren nach den Bestimmungen des RPG durchzuführen.