



S

Jakominiestraße 9  
8010 Graz

[office@unverwechselbaresgraz.at](mailto:office@unverwechselbaresgraz.at)

Graz, 08.01.2015

## NOVELLIERUNGSBEDARF:

**STMK. BAUGESETZ**

**STMK. RAUMORDNUNGSGESETZ**

**BEBAUUNGSDICHTEVERORDNUNG**

Die meisten Novellierungen des Steiermärkischen Baugesetzes (BG), des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (ROG) und der Bebauungsdichteverordnung berücksichtigten vornehmlich die Interessen der Wirtschaft - Bau- und Immobilienwirtschaft, Wohnbauträger, Investoren, etc. - und waren von der Absicht getragen, die Rechte der Antragsteller zu stärken, die Verfahren zu straffen und die Ausnutzbarkeit der Bauplätze zu steigern. Dass im Gegenzug die Nachbarrechte wie auch städtebauliche und raumordnungsfachliche Ansprüche auf eine bestmögliche Einfügung von Bauten in ihre Umgebung drastisch eingeschränkt wurden, wirkt sich in einem spürbaren Verlust an Baukultur und an öffentlicher Diskussion über diese wichtige Thematik aus.

## Daraus ergeben sich folgende Reformanliegen:

### ► Nachbarrechte

Die Liberalisierung des Bauverfahrens vollzog sich in der Steiermark zum Unterschied von Deutschland, Salzburg, etc. **ohne die Grundlage von Bebauungsplänen.**

Während in Bebauungsplänen die Lage und Größenordnung der Baukörper weitestgehend bestimmt werden und sowohl die Nachbarn als auch die Öffentlichkeit mitwirken kann und nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat klare Rechtsverhältnisse existieren, wurden in der Steiermark die **Nachbarrechte de facto auf die Abstände und den Immissionsschutz reduziert.** Auch wenn von der Baubehörde Baumassen bewilligt werden, die den maximal zulässigen Bebauungsdichtewert des Flächenwidmungsplanes sprengen oder Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes nicht beachtet werden, gibt es für die davon Betroffenen keine Möglichkeit dagegen wirkungsvoll aufzutreten.

**Forderung:** Die Nachbarrechte müssen zumindest dahingehend gestärkt werden, dass bei Nichteinhaltung von Raumordnungsplänen - Überschreitung der Bebauungsdichte, Missachtung von Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes (örtliches Entwicklungskonzept) - die betroffenen Nachbarn eine Parteistellung erhalten.

► **Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte**

Durch das im BG eingeräumte **Recht, den maximalen Bebauungsdichtewert des Flächenwidmungsplanes ausnutzen** zu können, kommt es zu einem nicht gelösten Konflikt mit dem ROG, wo ausdrücklich festgelegt ist, dass die Bebauungsdichte im Flächenwidmungsplan mit einem Mindest- und Höchstwert festzusetzen ist, um auf die Unterschiedlichkeit von räumlichen Gegebenheiten und Grundstückszuschnitten planerisch reagieren zu können.

**Forderung:** § 29 Abs.2 BG soll ersatzlos entfallen, weil er im Widerspruch zu den Festlegungen in § 30 Abs.4 ROG steht („Für alle Baugebiete ist die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen. Die Gemeinde hat dabei auf die jeweils vorgesehene Nutzung sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) Bedacht zu nehmen.“).

► **Bebauungsdichte**

Die Novellierung der Bebauungsdichteverordnung 2011 brachte eine inhaltliche Änderung für eine **Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Maximalwerte der Bebauungsdichte**, die gegen die Intention des Gesetzgebers in § 26 Abs.5 ROG gerichtet ist: Während der Gesetzgeber in § 26 Abs.5 normiert, dass „eine Überschreitung in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt werden kann“ und damit eine Überschreitungsmöglichkeit an städtebaulich Qualitäten bindet und diese grundsätzlich in einen Bebauungsplan zu regeln sind, **geht die Bebauungsdichteverordnung weit darüber hinaus.**

Es ist evident, dass die neu eingeführten Begriffe, die für eine Bebauungsdichteüberschreitung herangezogen werden können, wie: *„Verkehrerschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiteres der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen“*, inhaltlich überhaupt nichts mit einem Ortsbild oder städtebaulichen Gründen zu tun haben. Sie sind daher als gutachterliche Grundlage für die Einfügung von Baumassen in einen städtebaulichen Kontext untauglich.

Durch die gebotene Möglichkeit **Bebauungsdichteüberschreitungen in individuellen Bauverfahren (ohne Bebauungsplan!) festzulegen**, kommt es beinahe im gesamten Stadtgebiet von Graz zu beliebigen Anwendungen, weil die *„Verkehrerschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch*

öffentliche Einrichtungen“ praktisch überall gegeben ist. Nachdem sich auch die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren gegen solche Überschreitungen nicht wirkungsvoll wehren können, ist somit einem Missbrauch Tür und Tor geöffnet.

Es ist rechtlich höchst problematisch, dass sich ein Einzelgutachter in einem Baubewilligungsverfahren mit der Begründung, das Grundstück sei verkehrsmäßig gut erschlossen, die Versorgung durch öffentliche Einrichtungen sei gegeben, etc., über die Bebauungsdichtefestlegung im Flächenwidmungsplan, der immerhin erst nach einem öffentlichen Diskussionsprozess im Gemeinderat mit Zweidrittelmehrheit beschlossen wurde, einfach hinwegsetzen kann!

**Forderung: Es muss sichergestellt werden, dass Bebauungsdichteüberschreitungen nur aus einem öffentlichen Interesse heraus - Ensemblekomplettierungen, Reaktion auf das Ortsbild (Gebietscharakter), städtebauliche Schwerpunktsetzungen – in einem Bebauungsplan festgelegt werden dürfen und dass nur in Ausnahmefällen bei Vorliegen klarer Rahmenbedingungen - Schließen von Baulücken, Endglieder einer geschlossenen Bebauung, Dachraumausbauten, u.dgl. - Überschreitungen in einem Individualverfahren nach Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig sind.**

#### ▶ Offene Erschließungsflächen

Dadurch dass **offene Erschließungsflächen und Stiegenhäuser nicht in die Bruttogeschoßflächen einzurechnen sind**, werden steiermarkweit nur mehr Wohnobjekte mit offenen Stiegenhäusern und Laubengängen gebaut, die das Stadtbild negativ beeinflussen und vielfach mit semi-transparenten Einhausungen versehen oder unter Umgehung der Bestimmungen nachträglich geschlossen werden. Wenn Loggien in die Bruttogeschoßfläche einzubeziehen sind und ein annähernd gleich ausgebildeter Laubengang nicht, dann entsteht eine Ungleichbehandlung.

**Forderung: Es müssen sämtliche Erschließungsflächen, wie Stiegenhäuser, Laubengänge in die Ermittlung der Bruttogeschoßflächen einbezogen werden. Dies wird beispielhaft in der gesamten Bundesrepublik Deutschland angewendet und gehörte auch in der Steiermark bis 1991 zum Rechtsbestand.**

#### ▶ Grundabtretung für Verkehrsflächen

Die in der Praxis **nicht vollzogene Grundabtretung für Verkehrsflächen** führt zu einer großen Rechtsunsicherheit bei der Verkehrserschließung von Bauplätzen. **Grundsätzlich sollte das Verkehrserschließungssystem im öffentlichen Gut sein**, um zu vermeiden, dass für die Benutzung dieser Verkehrsflächen Servitutsverträge, Gerichtsbeschlüsse und hohe Kosten (Schwarzgelder) für die Benutzung anfallen. Es gibt ein nicht überblickbares Sammelsurium an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und es ist höchst problematisch, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine

Bauabgabe zur Errichtung der Verkehrsinfrastruktur zu entrichten ist und sich die Gemeinden gleichzeitig weigern, Straßen in das öffentliche Gut zu übernehmen. Die Bauabgabe verkommt so quasi zu einer Gemeindesteuer und die privaten Straßeneigentümer haben die volle rechtliche Verantwortung für die Erhaltung von Verkehrsflächen, die von der Öffentlichkeit uneingeschränkt benutzt werden können. Bei größeren Verkehrsflächen ist es beinahe unmöglich unter den zahlreichen Eigentümern einen Konsens für Erhaltungsmaßnahmen zu erreichen und bei jeder Einräumung oder Änderung von Servituten (Leitungsführungen) müssen komplizierte Vertragswerke errichtet und eventuell Gerichtsbeschlüsse abgewartet werden.

**Forderung: Grundsätzlich sollen sämtliche Baulandausweisungen im Flächenwidmungsplan durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Dass dies ein längerfristige Zukunftsagenda ist, ist evident, aber es müssen die Gemeinden bei der Ausweisung von Bauland auch die infrastrukturellen Folgewirkungen, und dazu zählen vornehmlich die Verkehrsflächen (mit der technischen Infrastruktur) berücksichtigen.**

▶ **Bebauungsgrundlagen im Einzelfall**

Das **§ 18-Verfahren - Festlegung der Bebauungsgrundlagen im Bauland für den Einzelfall**, soll grundsätzlich überdacht werden. Es hat in der gegenwärtigen Fassung nur mehr eine sehr geringe Relevanz. Würden in der Steiermark, ähnlich wie in Salzburg, für alle Baulandflächen Bebauungspläne existieren, wäre dieses Verfahren obsolet.

▶ **Abbruch**

Um zu vermeiden, **dass Gebäude leichtfertig vor Erteilung einer Baubewilligung abgetragen werden können** und damit über längere Zeiträume Baulücken entstehen, soll eine **Abbruchbewilligung** erst dann konsumiert werden dürfen, wenn die Baubewilligung für einen Neubau rechtskräftig ist.

▶ **Kahlschlag von Bäumen**

Bei Neubauten kommt es immer wieder zu einem völligen **Kahlschlag von Bäumen und Sträuchern sowie Geländemanipulationen**, die den Gebietscharakter total verändern können.

**Forderung: Es sollen Bestimmungen in das Steiermärkische Baugesetz aufgenommen werden, die die Baubehörde dazu verpflichten, für den Schutz der Grünsubstanz und Erhaltung natürlicher Geländeformen Auflagen in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen.**

## **STMK.BAUGESETZ**

### § 14 -Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Anlässlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Genehmigung der Baufreistellung zur Errichtung von Gebäuden auf unbebauten Grundstücken kann die Gemeinde den Grundeigentümer verpflichten, die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile bis zu einer Breite von 6,0 m, höchstens aber 10 Prozent der Grundstücksfläche, unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten.

(2) Die für die Abtretung und Übernahme in das öffentliche Gut entstehenden Kosten (z.B. für den Teilungsplan, für die Vermessung u.dgl.) sind von der Gemeinde zu tragen.

(3) Die Gemeinde hat den abzutretenden Grund innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft des Verpflichtungsbescheides in das öffentliche Gut zu übernehmen, andernfalls die Abtretungsverpflichtung außer Kraft tritt.

### § 15 - Bauabgabe

(1) Anlässlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Genehmigung der Baufreistellung ist dem Bauwerber von der Abgabenbehörde eine Bauabgabe vorzuschreiben. Für die Bauabgabe samt Nebengebühren haftet auf dem Grundstück, bei Superädifikaten oder Objekten nach dem Baurechtsgesetz auf den baulichen Anlagen, ein gesetzliches Pfandrecht. Wird von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht, so ist die vorgeschriebene Bauabgabe bei späteren Baubewilligungen auf demselben Grundstück anzurechnen.

(2) Bei Zu- und Umbauten ist die Bauabgabe entsprechend der neugewonnenen Bruttogeschoßfläche zu berechnen.

(3) Die Bauabgabe errechnet sich aus dem Produkt von Einheitssatz je Quadratmeter und der Bruttogeschoßfläche. Dabei sind Erdgeschosse zur Gänze, die übrigen Geschosse (Tiefgaragengeschosse, Keller, Obergeschosse, Dachgeschosse u.dgl.) zur Hälfte zu berechnen.

(4) Der Einheitssatz beträgt EUR 8,72/m<sup>2</sup>. Die Landesregierung kann durch Verordnung die Höhe des Einheitssatzes an die Entwicklung der Baukosten anpassen. Sie hat sich dabei an der Entwicklung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Baukostenindex zu orientieren. (3)

(5) Die Bauabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz Verfassungsgesetzes 1948.

(6) Die Abgaben sind zur Finanzierung von folgenden Maßnahmen zweckgebunden:

1. Herstellung von Verkehrsflächen, Oberflächenentwässerungen und Straßenbeleuchtungen;
2. Übernahme von Grundstücken in das öffentliche Gut;
3. Errichtung und Gestaltung von öffentlichen Kinderspielplätzen sowie Grünflächen.

## § 18 - Festlegung der Bebauungsgrundlagen im Bauland für den Einzelfall

(1) Auf Antrag hat die Behörde, sofern Bebauungspläne nicht erforderlich sind, mit Bescheid folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen:

1. die Baugebietskategorien nach dem Flächenwidmungsplan,
2. die Bebauungsweise, die Bebauungsdichte und den Bebauungsgrad,
3. die Straßenfluchtlinie und das Ausmaß der abzutretenden Grundfläche und 4. die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

Ferner kann die Behörde die Bauflucht und Baugrenzlinien sowie Vorgaben über die Firstrichtung und Dachform unter Berücksichtigung des Straßen, Orts und Landschaftsbildes festlegen. (10)

(2) Einem Antrag nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. ein Lageplan, mindestens im Maßstab 1:1000, mit einer Darstellung der für die Bebauung in Aussicht genommenen Grundstücke, einschließlich der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen, jeweils mit den darauf befindlichen Gebäuden und deren Geschoßanzahl;
2. der Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes am Bauplatz in Form einer amtlichen Grundbuchabschrift oder in anderer rechtlich gesicherter Form, jeweils nicht älter als sechs Wochen;
3. die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Inhabers des Baurechtes (Bauberechtigter), wenn der Antragsteller nicht selbst Grundeigentümer oder Inhaber des Baurechtes ist.

(3) Die Behörde hat binnen acht Wochen ab Vorliegen der vollständigen Unterlagen zu entscheiden. In diesem Verfahren ist nur der Antragsteller Partei.

(4) Der Bescheid tritt außer Kraft:

1. nach Ablauf von zwei Jahren ab Rechtskraft, sofern nicht um eine Baubewilligung angesucht oder ein Bauvorhaben angezeigt wird;
2. mit Rechtskraft der Entscheidung über ein Ansuchen um Baubewilligung oder über eine Bauanzeige.

(5) Die Erwirkung eines Festlegungsbescheides ist nicht Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung.

(6) Die Festlegungen sind für das Bauverfahren - unabhängig von abweichenden Regelungen in Flächenwidmungsplänen oder Bebauungsplänen - verbindlich.

## § 26 - Nachbarrechte

(1) Der Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv öffentlich-rechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über

1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;
2. die Abstände (§ 13);
3. den Schallschutz (§ 77 Abs. 1);
4. die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der

Nachbargrenze (§ 52 Abs. 2);

5. die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung (§ 57 Abs. 2, § 58, § 60 Abs. 1, § 66 zweiter Satz und § 88);

6. die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs. 6).

(3) Wird von einem Nachbarn die Verletzung eines Rechtes behauptet, das im Privatrecht begründet ist (privatrechtliche Einwendung), so hat die Behörde zunächst eine Einigung zu versuchen. Kommt keine Einigung zustande, so ist der Beteiligte mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen.

(4) Bei Neu- oder Zubauten, die dem Wohnen dienen, sind auch Einwendungen im Sinne §26 Abs. 1, Z.1 zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer genehmigten benachbarten gewerblichen oder landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken (heranrückende Wohnverbauung). Dies gilt jedoch nur in Bezug auf rechtmäßige Emissionen, deren Zulässigkeit vom Nachbarn zu belegen ist.

### § 29 Entscheidung der Behörde

(1) Die Behörde hat einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind.

(2) Auf die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte besteht ein Rechtsanspruch, sofern nicht ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen.

(3) Bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne der Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sind auch alle im Projekt vorgesehenen, im Interesse des Nachbarschaftsschutzes gelegenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

(4) Entspricht ein eingereichtes Bauvorhaben nicht dem Festlegungsbescheid, dann ist das Ansuchen abzuweisen. Dies gilt nicht bei zulässigen Über oder Unterschreitungen der Bebauungsdichte.

(5) Eine Bewilligung ist mit Auflagen zu erteilen, soweit dies erforderlich ist, damit den von der Behörde zu wahren öffentlichen Interessen sowie den subjektiv öffentlichen Rechten der Nachbarn entsprochen wird.

### **STMK.ROG**

§ 30:

(4) Für alle Baugebiete ist die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen. Die Gemeinde hat dabei auf die jeweils vorgesehene Nutzung sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) Bedacht zu nehmen. Dazu kann als Ergänzung zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte auch die höchste Stelle der Bauwerke festgelegt werden. Dabei bleiben kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze und dergleichen unberücksichtigt.

(5) Die Landesregierung hat durch Verordnung für die einzelnen Baugebiete entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte sowie die Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw. Unterschreitung der Mindestwerte festzulegen. Eine Überschreitung kann dabei in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt werden.

Ist nach der Bebauungsplanzonierung (§ 26 Abs. 4) ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden.

## **BDVO**

### § 1 Begriffsbestimmungen

(1) Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

(2) Als Bauplatzfläche gilt die für die Errichtung von Bauten geeignete Grundstücksfläche nach Abzug von Grundabtretungen für Verkehrsflächen nach der Steiermärkischen Bauordnung.

(3) Als Geschoß gilt der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß.

(4) Als Gesamtfläche der Geschosse gelten

1. bei oberirdischen Geschossen die Summe der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschosse im Sinne Abs. 3 einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien), wenn deren Fußböden auch nur teilweise über dem angrenzenden Gelände liegen und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt;

2. Untergeschosse, soweit sie als Aufenthalts oder Arbeitsraum genehmigt werden oder als genehmigt anzusehen sind;

3. bei Dachraumausbauten mit abgeschrägten Decken jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt.

(5) Wände mit einer Wandstärke von mehr als 30 cm sind mit 30 cm zu berechnen.

### § 2 Bebauungsdichte

Für nachstehende Baugebiete nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 werden folgende Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt:

a) reine Wohngebiete 0,2 - 0,8

b) allgemeine Wohngebiete 0,2 - 1,4

c) Kerngebiete 0,5 - 2,5

d) Gewerbegebiete 0,2 - 2,5

e) Industrie und Gewerbegebiete 1 0,2 - 2,5

f) Industrie und Gewerbegebiete 2 0,2 - 2,5

g) Dorfgebiete 0,2 - 1,5

h) Kurgebiete 0,2 - 0,8

i) Erholungsgebiete 0,2 - 0,8

j) Gebiete für Einkaufszentren 1 0,5 - 2,5

k) Gebiete für Einkaufszentren 2 0,5 - 2,5

l) Ferienwohngebiete 0,2 - 0,8

### § 3 Überschreitung

(1) Die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. **Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht.**

Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen. (2) (3)

(2) Gleiches gilt in sonstigen Gebieten für die Wiederherstellung von Gebäuden, die durch ein katastrophenartiges Ereignis zerstört worden sind.

(3) (entfallen) (1) (2)

### **ehemalige Regelung in der BDVO, Novelle 2003:**

### § 3 Überschreitung

(1) In überwiegend bebauten Gebieten können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan überschritten werden. Bei nicht gegebener Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung festgesetzt werden, **wenn dies aus städtebaulichen Gründen tunlich und im Sinne des Schutzes des Ortsbildes** (§ 43 Abs. 2 Z. 7 Steiermärkisches Baugesetz) zweckmäßig ist (z. B. Wiedererrichtung, Einfügung in die umgebende Bebauung bei Baulücken, Schlussglieder einer geschlossenen Bebauung oder sonstige Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzung, Zu- und Umbauten, Dachraumausbauten).