

Bauordnung für Wien

Kommentierte Gesetzesausgabe

von
Heinrich Geuder, Gerald Fuchs

3., aktualisierte Auflage 2014, Stand 01.09.14

Linde Verlag Wien 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de
ISBN 978 3 7073 3140 0

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Gesamtübersicht

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	9

Teil I

Einführung	17
------------------	----

Teil II

Bauordnung für Wien	25
---------------------------	----

Teil III

1. Wiener Bautechnikverordnung mit Richtlinien des OIB	599
2. BauplanV	749
3. SpielplatzV	751
4. GehsteigV	758

Teil IV

Nebengesetze und wichtige Annexvorschriften

1. Gesetz über die Befreiung von Anliegerbeiträgen	765
2. Wiener Aufzugsgesetz	767
3a. Wiener Kanalgesetz	795
3b. Kanalgrenzwertverordnung	810
3c. Kaltreinigerverordnung	812
4a. Wiener Garagengesetz	814
4b. DurchführungsV zum Garagengesetz	870
5. Wiener Kleingartengesetz	871
6. Wiener Ölfeuerungsgesetz	898
7a. Wiener Baulärmgesetz	923
7b. Wiener Baulärm-Emissionsgrenzwertverordnung	930
8. Wiener Baumschutzgesetz	932

Teil V

Annexvorschriften

1. Bau(abfall)materialienV	949
2. Bauarbeitenkoordinationsgesetz	951
3. Energieausweis-Vorlage-Gesetz	961
4. Verordnung des Gemeinderates betreffend Feststellung der Haupt- und Nebenstraßen	966
5. Gebrauchsabgabegesetz (auszugsweise)	969
6. Wiener Verwaltungsabgabengesetz (auszugsweise)	985
7. Verordnung über Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren (auszugsweise)	987
Stichwortverzeichnis	997

Inhaltsübersicht

Artikel I	25
Artikel II	41
Artikel III	42
Artikel IV	45
Artikel V	46
Artikel Va	48
Artikel Vb	49
Artikel VI	49
Artikel VIa	49
Artikel VII	49

1. Teil

Stadtplanung

§ 1. Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne	50
§ 1a. Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten	62
§ 2. Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne	64
§ 2a. Grundlagen für die Stadtplanung und die Stadtentwicklung	76
§ 3. Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung	77
§ 4. Inhalt der Flächenwidmungspläne	78
§ 5. Inhalt der Bebauungspläne	84
§ 6. Zulässige Nutzungen	95
§ 7. Schutzzonen	115
§ 7a. Wohnzonen	116
§ 7b. Zonen für Großbauvorhaben	117
§ 7c. Einkaufszentren	120
§ 7d. Mehrzweckbauvorhaben	122
§ 7e. Geschäftsstraßen	123
§ 7f. Hochhäuser	123
§ 8. Bausperre	124
§ 9. Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen	128
§ 10. Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen	130
§ 11. Gültigkeitsdauer der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (entfällt)	131
§ 12. Aussteckung der Fluchtenlinien	131

2. Teil

Änderung von Liegenschaftsgrenzen

A. Abteilungen

§ 13. Abteilung	132
§ 14. Unbebaute Grundflächen, Begriffsbestimmung	135
§ 15. Erfordernisse der Anzeige und des Antrages	135
§ 16. Beurteilung des Abteilungsvorhabens	138

Inhaltsübersicht

§ 17. Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland ..	142
§ 18. Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten	154
§ 19. Bauverbote	155
§ 20. Erlöschen der Wirksamkeit der Abteilungsbewilligung und der Kenntnisnahme	158
§ 21. Aufteilungen	159
B. Umlegungen	
§ 22. Umlegungen	160
§ 23. Antrag auf Umlegung	161
§ 24. Änderungen im Grundbuch	161
§ 25. Einstellung des Verfahrens	161
§ 26. Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung	162
§ 27. Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung	162
§ 28. Umlegungsplan	164
§ 29. Belastungen	164
§ 30. Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens	164
§ 31. Umlegungsbescheid	165
§ 32. Umlegungstag	166
§ 33. Rechtswirkungen	166
§ 34. Kosten des Umlegungsverfahrens	167
§ 35. (entfällt)	167
C. Grenzberichtigungen	
§ 36. Zweck und Voraussetzungen der Grenzberichtigung; Anmerkung (entfällt)	167
§ 37. Durchführung der Grenzberichtigung (entfällt)	168
3. Teil	
Enteignungen	
§ 38. Enteignungsfälle und Umfang der Enteignung	168
§ 39. Verkehrsflächen und öffentliche Aufschließungsleitungen	173
§ 40. Grundflächen für öffentliche Zwecke	175
§ 41. Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel	176
§ 42. Ergänzungsf lächen	176
§ 43. Sonstige Enteignungen	179
§ 44. Enteignungsverfahren	182
§ 45. Sicherstellung des Enteignungszweckes; Rückübereignung	189
§ 46. Wirkung und Vollstreckung des Enteignungsbescheides	192
4. Teil	
Andere Eigentumsbeschränkungen	
§ 47. Technische Vorarbeiten	193
§ 48. Duldung öffentlicher Einrichtungen an Gebäuden oder auf Grundstücken	194
§ 49. Bauwerks- und Wohnungsnummerierung	196

Inhaltsübersicht
5. Teil**Anliegerleistungen**

§ 50. Ersatzleistungen für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz	197
§ 51. Beitrag zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen	201
§ 52. Ermäßigungen	205
§ 53. Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	205
§ 54. Gehsteigherstellung	208
§ 55. Kostenersatz	220
§ 56. Ergänzungsbeträge	221

6. Teil**Entschädigungen**

§ 57. Entschädigungsgrundsätze	221
§ 58. Besondere Bestimmungen bei Änderungen des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen	224
§ 59. Einlösung von Liegenschaften	233

7. Teil**Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben**

§ 60. Ansuchen um Baubewilligung	240
§ 61. Bewilligung von Anlagen	260
§ 62. Bauanzeige	262
§ 62a. Bewilligungsfreie Bauvorhaben	266
§ 63. Belege für das Baubewilligungsverfahren	276
§ 64. Baupläne	292
§ 65. Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren	294
§ 66. Schaffung des Bauplatzes, Bauloses oder des Kleingartens vor Erteilung der Baubewilligung	296
§ 67. Überprüfung des Bauvorhabens	297
§ 68. Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften	300
§ 69. Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes	302
§ 70. Bauverhandlung und Baubewilligung	307
§ 70a. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	325
§ 71. Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes	331
§ 71a. Bewilligung für Bauten langen Bestandes	334
§ 71b. Sonderbaubewilligungen	337
§ 72. Baubeginn	339
§ 73. Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben	340
§ 74. Gültigkeitsdauer	343

Inhaltsübersicht

8. Teil**Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze**

§ 75. Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe	346
§ 76. Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit	349
§ 77. Strukturen	355
§ 78. Lichteinfall (entfällt)	355
§ 79. Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen	356
§ 80. Bebaute Fläche	366
§ 81. Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung	368
§ 82. Nebengebäude	379
§ 83. Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie	383
§ 84. Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten	385
§ 85. Äußere Gestaltung von Bauwerken	389
§ 86. Einfriedungen	395

9. Teil**Bautechnische Vorschriften****1. Abschnitt****Allgemeines**

§ 87. Begriffsbestimmungen	398
§ 88. Allgemeine Bestimmungen	400

2. Abschnitt**Mechanische Festigkeit und Standsicherheit**

§ 89. Allgemeine Anforderungen	402
§ 90. Holzdecken	403

3. Abschnitt**Brandschutz**

§ 91. Allgemeine Anforderungen	403
§ 92. Tragfähigkeit des Bauwerkes im Brandfall	404
§ 93. Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes	404
§ 94. Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke	405
§ 95. Fluchtwiege	406
§ 96. Erfordernisse für Rettung und Löscharbeiten im Brandfall	407

4. Abschnitt**Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**

§ 97. Allgemeine Anforderungen	407
§ 98. Sanitäreinrichtungen	408
§ 99. Abwasser und sonstige Abflüsse	408
§ 100. Abfälle	409
§ 101. Abgase von Feuerstätten	409
§ 102. Schutz vor Feuchtigkeit	410

Inhaltsübersicht

§ 103. Nutzwasser	410
§ 104. Trinkwasser	410
§ 105. Schutz vor gefährlichen Immissionen	412
§ 106. Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung	412
§ 107. Niveau und Höhe der Räume	416
§ 108. Lagerung gefährlicher Stoffe	416

5. Abschnitt**Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit**

§ 109. Allgemeine Anforderungen an die Nutzungssicherheit	417
§ 110. Erschließung	418
§ 111. Aufzüge	418
§ 112. Schutz vor Rutsch-, Stolper- und Absturzunfällen	420
§ 113. Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen ...	422
§ 114. Schutz vor Verbrennungen; Blitzschutz	422
§ 115. Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken	423

6. Abschnitt**Schallschutz**

§ 116. Allgemeine Anforderungen an Bauwerke und Bauteile	425
§ 117. Haustechnische Anlagen	425

7. Abschnitt**Energieeinsparung und Wärmeschutz**

§ 118. Allgemeine Anforderungen	425
§ 118a. Energieausweisdatenbank	432
§ 118b. Kontrolle der Energieausweise	433

8. Abschnitt**Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen**

§ 119. Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör	433
§ 120. Büro- und Geschäftsgebäude	436
§ 121. Beherbergungsstätten und Heime	436

9. Abschnitt

§ 122. Einhaltung der bautechnischen Vorschriften	437
---	-----

10. Teil**Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung von Bauwerken**

§ 123. Allgemeine Vorschriften	438
§ 124. Bauführer und Bauwerber	439
§ 125. Verantwortlichkeit bei der Bauausführung	444
§ 126. Benützung des Nachbargrundes, Verlegung fremder Leitungen und ähnliches	448
§ 127. Überprüfungen während der Bauführung	450
§ 128. Fertigstellungsanzeige	456
§ 128a. Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden	461

Inhaltsübersicht

§ 129. Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke	462
§ 129a. Auflassung von Hauskanälen; Abbruch von Bauwerken	511
§ 129b. Dingliche Wirkung von Bescheiden; Verantwortlichkeit des Grundeigentümers; Vorzugspfandrecht	512

11. Teil

Ersichtlichmachungen und Verlautbarungen

§ 130. Ersichtlichmachungen im Grundbuch	517
§ 131. Löschung der Anmerkung oder Ersichtlichmachung	519
§ 131a. Verlautbarungen (entfällt)	520

12. Teil

Behörden; Parteien und Beteiligte

§ 132. Wirkungskreis des Magistrates	520
§ 133. Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen	522
§ 134. Parteien	523
§ 134a. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte	539
§ 135. Baustrafen	561
§ 136. Beschwerde	577
§ 137. Nichtigkeitsgründe	581
§ 138. Bauoberbehörde (entfällt)	584
§ 139. Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde	587
§ 140. Umsetzung von Gemeinschaftsrecht	591