

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1990

Ausgegeben am 26. Februar 1990

7. Stück

7. Gesetz: Bauordnung für Wien (Bauordnungsnovelle 1989); Änderung.

## 7.

## Gesetz vom 15. Dezember 1989, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird (Bauordnungsnovelle 1989)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

### Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBL. für Wien Nr. 11/1930, in der Fassung der Gesetze LGBL. für Wien Nr. 12/1930, GBl. der Stadt Wien Nr. 1/1935 und 33/1936, LGBL. für Wien Nr. 17/1947, 45/1949, 16/1955, 28/1956, 14/1958, 31/1960, 16/1961, 3/1964, 10/1964, 9/1967, 13/1968, 6/1970, 15/1970, 25/1971, 6/1972, 28/1974, 18/1976, 11/1981, 30/1984, 19/1986, 28/1987 und 29/1987 sowie der Kundmachungen LGBL. für Wien Nr. 7/1960, 13/1985, 1/1986 und 12/1986 wird wie folgt geändert:

1. An allen bezüglichen Stellen dieses Gesetzes tritt in der jeweiligen grammatikalischen Form an die Stelle des Ausdrucks „Grundbuchsauszug“ der Ausdruck „Grundbuchsabschrift“ und an die Stelle des Ausdrucks „Kleingartenfläche“ der Ausdruck „Kleingarten“.

2. Art. V hat zu lauten:

„(1) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn sie die Abstände zu den Grundgrenzen oder zur Achse des Aufschließungsweges nicht einhalten oder wenn ihre Gebäudehöhe mehr als 3,50 m beziehungsweise die Dachneigung mehr als 25° beträgt und die bestehende Kubatur jenes Produkt nicht überschreitet, das sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Fläche, einer Gebäudehöhe von 3,50 m und einer Dachneigung von 25° beziehungsweise der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ergibt; ferner sind nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn das Ausmaß der bebaubaren Fläche um nicht mehr als ein Viertel überschritten wird, wobei insgesamt eine bebaute Fläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.“

(2) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten Abteilungsbewilligungen für Baulose auch dann zu erteilen,

wenn Aufschließungswege nicht die im § 16 Abs. 3 geforderten Breiten erreichen; eine lichte Breite von 2,50 m dürfen sie nicht unterschreiten. Die Abteilungsbewilligung darf auch für solche Baulose erteilt werden, die über einen Verbindungstreifen mit einem Aufschließungsweg verbunden sind (Fahnenbaulose), wenn dieser Verbindungstreifen eine Mindestbreite von 2 m aufweist oder wenn deren Zugänglichkeit durch eine entsprechende Dienstbarkeit rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.

(3) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude ist in Gartensiedlungsgebieten von der Einhaltung der Bestimmungen über den Lichteinfall für einzelne Hauptfenster Abstand zu nehmen, wenn im Gebäude zumindest ein Aufenthaltsraum vorhanden ist, der den gesetzlichen Lichteinfall aufweist.“

3. § 2 hat zu lauten:

### „Verfahren bei Festsetzung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

§ 2. (1) Vor der Beschlußfassung über die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne ist den Gebietskörperschaften Gelegenheit zur Erhebung von schriftlichen Stellungnahmen innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist zu geben, wenn sich diese Pläne auf ein Gebiet erstrecken, in dem Grundflächen einer Gebietskörperschaft gelegen sind, oder ein Antrag auf Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke für eine Gebietskörperschaft in diesem Gebiet gestellt worden ist.

(2) Bei der Ausarbeitung von Entwürfen für die Festsetzung oder für wesentliche Abänderungen eines Gartensiedlungsgebietes oder eines Erholungsgebietes — Grundflächen für Badehütten hat der Magistrat den Eigentümern der Grundstücke des betroffenen Gebietes durch Verlautbarung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung Gelegenheit zur Erhebung von schriftlichen Stellungnahmen, zur Ausarbeitung von Gestaltungsplänen für die Ausgestaltung des beabsichtigten Gartensiedlungsgebietes beziehungsweise Erholungsgebietes — Grundflächen für Badehütten und zur Erstattung von Vorschlägen über die Aufschließung dieser Gebiete innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist einzuräumen.

(3) Durch die Stellungnahmen der Gebietskörperschaften und der Eigentümer eines beabsichtigten Gartensiedlungsgebietes beziehungsweise Erholungsgebietes — Grundflächen für Badehütten sowie durch die vorgelegten Gestaltungspläne und Vorschläge über die Aufschließung wird das freie Entschließungsrecht der Gemeinde über die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne nicht berührt.

(4) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen sind vor Stellung der Anträge an den Gemeinderat dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorzulegen.

(5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer entsprechenden Frist dazu Stellung zu nehmen; diesen Entwürfen ist die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch vier Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

(6) Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind durch einmalige Veröffentlichung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung, im Amtsblatt zur Wiener Zeitung und durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind die Entwürfe der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und der Wiener Landwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen; den Kammern steht es frei, zu diesen innerhalb der Auflagefrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.

(7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat auch über die eingelangten Stellungnahmen, soweit er sie nicht in den Anträgen berücksichtigt hat, zu berichten. Anträge, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen.

(8) Die Entwürfe für unwesentliche Abänderungen und Ergänzungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne sind vom Magistrat auszuarbeiten.“

4. § 5 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

- a) Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunterliegenden Räume;
- b) die Fluchtlinien;
- c) für Verkehrsflächen die Höhenlagen, festgelegt durch Grenzmaße, und die Querschnitte, festgelegt durch Mindestmaße.“

5. § 5 Abs. 4 lit. e hat zu lauten:

„e) Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von ländlichen Gebieten, Parkschutzgebieten und Grundflächen für Badehütten, bei Gewässern auch die Ausweisung der von jeder Bebauung freizuhaltenden Uferzonen;“

6. § 6 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Erholungsgebiete sind bestimmt für Anlagen, die der Erholung und der Gesundheit dienen. Es dürfen innerhalb der im § 4 Abs. 2 lit. A Punkt b genannten Widmungen Bauten nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Anlagen erforderlich sind. In Erholungsgebieten — Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur Badehütten gemäß § 76 Abs. 12 errichtet werden; Räume in Badehütten müssen den Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht entsprechen. Die näheren Bestimmungen über die Nutzung der Kleingartengebiete enthält das Wiener Kleingartengesetz.“

7. § 8 Abs. 3 hat zu lauten:

„(3) Der Magistrat hat die Entwürfe für zeitlich begrenzte Bausperren dem Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, dazu innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die drei Wochen nicht überschreiten soll, Stellung zu nehmen. Von der Stellungnahme des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung abweichende Anträge an den Gemeinderat sind besonders zu begründen.“

8. Der bisherige Wortlaut des § 8 Abs. 4 ist als „(5)“ zu bezeichnen. Als neuer Abs. 4 ist einzufügen:

„(4) Die Beschlußfassung über die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre ist unter genauer Abgrenzung des von ihr betroffenen Gebietes in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen.“

9. § 15 Abs. 1 hat zu lauten:

„(1) Die Abteilungsanzeige und der Antrag um Abteilungsbewilligung sind mit vollständigen Grundbuchsabschriften der betroffenen Liegenschaften und mit Teilungsplänen zu belegen. Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümer (aller Miteigentümer) der von der Grundabtei-

lung erfaßten Grundstücke und die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen.“

10. § 15 Abs. 2 erster Satz hat zu lauten:

„(2) Der Teilungsplan, der den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß, ist bei Anzeigen in vier, bei Anträgen um Bewilligung in acht Gleichstücken anzuschließen, von denen mit der Kenntnisnahme der Anzeige zwei Gleichstücke und mit der Abteilungsbewilligung vier Gleichstücke zurückzustellen sind.“

11. Dem § 15 Abs. 2 ist folgender Satz anzufügen:

„Teilungspläne, durch die nicht Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen geschaffen werden, dürfen auch im Maßstab 1:1 000 verfaßt werden; Bauplätze und Baulose oder Teile von solchen dürfen im Maßstab 1:1 000 nur dann dargestellt werden, wenn auf Grund ihrer Größe und Gestalt die Lesbarkeit des Teilungsplanes in allen rechtlich erheblichen Einzelheiten voll erhalten bleibt.“

12. § 16 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen, die Größe eines Bauloses soll mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen. Die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) dürfen dem Flächenausmaß der Baulose nicht zugerechnet werden. Bauplätze dürfen mit der Verkehrsfläche auch durch einen Verbindungsstreifen verbunden werden (Fahnenbauplätze), wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungsstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungsstreifens muß mindestens 3 m betragen. Baulose dürfen mit Aufschließungswegen auch durch einen Verbindungsstreifen mit einer Breite von mindestens 2,50 m verbunden werden (Fahnenbaulose). Ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchkörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Baulos zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengebiet liegen muß. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen.“

13. § 17 Abs. 5 hat zu lauten:

„(5) Für alle übrigen abzutretenden Grundflächen ist eine Entschädigung zu leisten. Hiebei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß.“

14. § 19 Abs. 1 lit. a hat zu lauten:

„a) wenn ein Bauplatzteil, Baulosteil oder Kleingartenteil nach den Bestimmungen des § 16 geschaffen wird;“

15. § 19 Abs. 2 lit. a hat zu lauten:

„a) vom Bauverbot nach Abs. 1 lit. b, wenn der Ausbau der Verkehrsfläche noch nicht beschlossen worden ist und die fehlende Verkehrsfläche 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet; doch hat der jeweilige, zur unentgeltlichen Abtretung verpflichtete Eigentümer der Gemeinde die angemessenen Kosten der Erwerbung, Freimachung und Herstellung der Höhenlage zu ersetzen;“

16. § 39 Abs. 5 hat zu lauten:

„(5) Grundflächen, die gemäß dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen fallen, können auf Antrag eines Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zweck ihrer Abtretung in das öffentliche Gut enteignet werden, wenn diese Grundflächen unbebaut sind und er zur unentgeltlichen Übertragung dieser Grundflächen in das öffentliche Gut verpflichtet ist.“

17. Im § 58 Abs. 4 ist nach lit. c folgender Satz einzufügen:

„Auf die Bemessung der Entschädigung ist § 57 anzuwenden; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß.“

18. Der letzte Satz des § 58 Abs. 4 hat zu lauten:

„Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit der Entschädigung ist diese an jene Person zu leisten, die zur Zeit der Fälligkeit Eigentümer ist.“

19. Dem § 74 Abs. 1 ist folgender Satz anzufügen:

„Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird sowohl der Lauf der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt.“

20. Dem § 75 ist folgender Abs. 8 anzufügen:

„(8) Im Erholungsgebiet — Grundflächen für Badehütten darf, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), kein Bauteil den tiefsten Punkt des anschließenden Geländes um mehr als 4 m überragen.“

21. § 76 Abs. 10 erster Satz hat zu lauten:

„(10) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen.“

22. § 76 Abs. 11 zweiter Satz hat zu lauten:

„Bestimmt der Bebauungsplan das Ausmaß der bebaubaren Fläche, darf dieses Ausmaß nur bebaut werden, wenn es nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauloses beträgt, wobei die zulässig bebaute Grundfläche 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.“

23. Dem § 76 ist folgender Abs. 12 anzufügen:  
 „(12) Im Erholungsgebiet — Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur ebenerdige Badehütten mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 35 m<sup>2</sup> errichtet werden.“
24. § 83 Abs. 2 lit. f hat zu lauten:  
 „f) Erker, durch die nur ein Teil eines Raumes vor die Gebäudefront ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m von der Nachbargrenze einhalten. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen.“
25. § 84 Abs. 2 lit. a hat zu lauten:  
 „a) Erker, durch die nur ein Teil eines Raumes vor die Gebäudefront ragt, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Ausladung aller dieser Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; an Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen.“
26. § 87 Abs. 5 hat zu lauten:  
 „(5) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen muß mindestens 2,50 m betragen. In Dachbodenausbauten muß diese lichte Höhe von Aufenthaltsräumen mindestens über der Hälfte des Fußbodens des jeweiligen Aufenthaltsraumes erreicht sein.“
27. Dem § 114 Abs. 1 ist folgender Satz anzufügen:  
 „Badehütten dürfen keine Rauch- und Abgasfänge aufweisen.“
28. § 130 Abs. 1 lit. a hat zu lauten:  
 „a) die Anmerkung der Bauplätze, Baulose und Kleingärten (§ 13 Abs. 5);“
29. Der bisherige Wortlaut des § 130 Abs. 2 lit. g, h und i ist als lit. „h“, „i“ und „j“ zu bezeichnen. Folgende lit. g ist einzufügen:  
 „g) die Anliegerverpflichtungen nach § 53;“
30. § 134 Abs. 2 hat zu lauten:  
 „(2) Im Grundabteilungsverfahren sind neben dem Antragsteller (Abteilungswerber) die Eigentümer (Miteigentümer) aller von der Grundabteilung erfaßten Grundflächen Parteien. Parteien sind überdies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen.“

## Artikel II

### Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1990 in Kraft.

(2) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen und für alle innerhalb von drei Monaten nach Kundmachung dieses Gesetzes anhängig gemachten Verfahren auf Erteilung einer Baubewilligung oder Abteilungsbewilligung gelten mit Ausnahme der Verfahren nach Artikel I Ziffer 2 dieses Gesetzes die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

Der Landeshauptmann:

Zilk

Der Landesamtsdirektor:

Bandion