



Merkblatt

Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs §70b BO für Wien

MERKBLATT

Das Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs wird angewendet bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie bei Bauvorhaben in der Bauklasse I mit einer bebauten Fläche von höchstens 150 m². Das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70b BO ist zwingend anzuwenden, sofern kein Ausnahmetatbestand für das Bauvorhaben besteht.

WELCHE BAUVORHABEN SIND VON DER ANWENDUNG DES BAUBEWILLIGUNGSVERFAHRENS GEMÄß § 70B BO AUSGESCHLOSSEN?

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 oder 119a Abs. 4 BO erforderlich ist;
2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 BO beantragt ist;
3. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht;
4. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
5. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
6. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO hinausgehen;
7. Bauvorhaben mit Geländeänderungen, die über das bewilligungsfreie Ausmaß (§ 62a Abs. 1 Z 23 BO) hinausgehen.

(§ 70b Abs. 2 Z 1-7 BO)

Treffen ein oder mehrere Ausnahmetatbestände auf das eingebrachte Bauvorhaben zu, so wird das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 BO fortgeführt.

WELCHE UNTERLAGEN UND NACHWEISE SIND ERFORDERLICH?

1. Baupläne (§ 64 BO) in zweifacher Ausfertigung, verfasst und unterfertigt von einem*r befugten*r Planverfasser*in;
2. Zustimmung des*r Eigentümer*in (aller Miteigentümer*innen), wenn der oder die Bauwerber*in nicht selbst Eigentümer*in oder nur Miteigentümer*in der Liegenschaft ist
3. bei nachträglichen Baubewilligungen der Nachweis, dass die Nachbarn*innen von der Einreichung in Kenntnis gesetzt wurden (z.B. Zustimmungserklärung mit Datum und Unterschrift);
4. der Nachweis der Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses, wenn die erforderliche Abteilungsbewilligung noch nicht verbüchert ist;
5. Energieausweis, Bauphysik (Schall-, Wärmeschutz, Schutz vor sommerlicher Überwärmung) in digitaler Form (WUKSEA und PDF), Nachweis über die Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme;
6. Anliegerleistungen (Kanal(ergänzungs)gebühr, Anliegerbeitrag);
7. statische Vorbemessung oder Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt;
8. Löschwassernachweis;
9. Bestätigung, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
10. bei Neubauten, die Zustimmungserklärung des Betreibers des Straßenkanals zur Einleitung bestimmter Mengen an Niederschlagswasser sowie der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge beseitigt oder gespeichert wird.

(§ 63 und § 70b Abs. 1 Z 1-3 und Abs. 6 BO)

Optional können weitere Nachweise erforderlich sein, damit das Bauvorhaben beurteilt werden kann.

Die eingebrachten Unterlagen müssen nachvollziehbar und beurteilbar sein.

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit des Elektronischen Baubewilligungsverfahrens. In elektronischer Form sind die erforderlichen Unterlagen über das von der Behörde bereitgestellte Portal <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Baueinreichung> einzureichen.

Anders als bei der Einreichung in Papierform gilt zu den erforderlichen Unterlagen bei elektronischen Baubewilligungsverfahren zusätzlich zu beachten und elektronisch einzureichen:

1. Baupläne (§ 64 BO) sind von einem*r befugten Planverfasser*in zu verfassen und elektronisch zu signieren;
2. Erklärung, dass der oder die Bauwerber*in oder die bevollmächtigte Vertretung an der elektronischen Zustellung teilnimmt;

(§ 63 und § 70b Abs. 1a Z 1-5 BO)

WIE LANG DARF DIE BEHÖRDE DAS BAUVORHABEN PRÜFEN?

Die Behörde hat innerhalb von 3 (bei Schutzzone 4) Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen das Bauvorhaben zu prüfen. Ergibt die Prüfung, dass die Bauführung unzulässig ist, so wird diese mit Zustellung eines schriftlichen Bescheides untersagt und die Bauführung ist einzustellen.

WANN DARF MIT DER BAUFÜHRUNG BEGONNEN WERDEN?

Mit der Bauführung darf nach Vorlage der vollständigen Unterlagen bis längstens 4 Jahre ab Vorlage der vollständigen Unterlagen begonnen werden. (§70b Abs. 3 BO)

Der Beginn der Bauführung ist mindestens drei Tage vorher der MA37/Bauinspektion und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen. (§ 124 Abs. 2 BO)

Der oder die Bauwerber*in hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,

1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
2. die Angabe der Verfahrensart
2. das Datum des Baubeginns und
3. die zuständige Behörde sowie die Angabe der behördlichen Aktenzahl.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen. (§ 124 Abs. 2a BO)

WELCHE RECHTE HABEN DIE NACHBAR*INNEN?

Es wird beim Bewilligungsverfahren gemäß § 70b BO keine Bauverhandlung stattfinden. Daher dürfen die Nachbarn*innen ab Einreichung des Bauvorhabens in den Akt einsehen und bis längstens 3 Monate nach dem Baubeginn Einwendungen im Sinne des § 134a BO vorbringen und beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. (§ 70b Abs. 6)

Haben die Nachbarn*innen der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt, erlangen diese keine Parteistellung. (vgl. § 134 Abs. 3 BO)

WANN GILT DAS BAUVORHABEN ALS RECHTSKRÄFTIG BEWILLIGT?

Das Bauvorhaben gilt als rechtskräftig bewilligt, sofern die Bauführung nicht mittels Bescheid untersagt wurde, die Baubewilligung nicht versagt wurde oder die Nachbarn*innen bis längstens 3 Monate ab Baubeginn keine Parteistellung erlangt haben. (§ 70b Abs. 8 BO)

Im Baubewilligungsverfahren gemäß § 70b BO wird kein schriftlicher Baubewilligungsbescheid ausgestellt.

Drei Monate nach Baubeginn werden eine Planparie und Hinweise zur Fertigstellung an die Bauwerber*innen übermittelt.

IST EIN*E PRÜFINGENIEUR*IN ZUR ÜBERPRÜFUNG DER BAUFÜHRUNG ERFORDERLICH?

Handelt es sich um eine geringfügige Bauausführung, so ist vom Verzicht der Behörde auf die Bestellung eines*r Prüfsachverständigen*in auszugehen.

Bei nicht geringfügigen Bauausführungen wird die Bestellung eines*r Prüfsachverständigen*in von der Behörde innerhalb eines Monats ab der Einreichung schriftlich verlangt.

(§ 127 Abs. 6 BO)

WELCHE BEWILLIGUNGEN UND VEREINBARUNGEN SIND GEGEBENENFALLS ZUSÄTZLICH NOTWENDIG?

Nachfolgend angeführte Dienststellen sind häufig für zusätzliche Bewilligungen bzw. Vereinbarungen zu kontaktieren, wobei diese Aufzählung nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erfüllt.

- Im Einflussbereich einer U-Bahn- oder Eisenbahntrasse (z.B. Bauverbots- oder Gefährdungsbereich gemäß Eisenbahngesetz 1957) ist ein Arbeitsübereinkommen mit dem Bahnbetreiber (in der Regel Wiener Linien oder ÖBB) erforderlich.
- Werden Lagerflächen auf öffentlichem Gut benötigt, ist rechtzeitig eine Bewilligung der MA 46 – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten zu erwirken.
- Als Erstinformation über im Straßenraum vorhandene Leitungen und Einbauten kann auch der Zentrale Leitungskataster (ZLK) herangezogen werden. Mehr Informationen dazu finden sich unter <https://www.wien.gv.at/verkehr/strassen/leitungskataster/>. Für Informationen über das Wiener Kanalsystem steht Ihnen das KANIS von Wien Kanal unter <http://www.kanis.at/> zur Verfügung. Im Bedarfsfall (wie beispielsweise Umlegung von Leitungen) ist mit den zuständigen Einbautenträgern Kontakt aufzunehmen.
- Befindet sich die Liegenschaft im Landschaftsschutzgebiet, so ist vor Baubeginn eine naturschutzbehördliche Bewilligung erforderlich.
- Für den Fall, dass die Baulichkeit gewerblich genützt werden soll, ist darauf zu achten, dass der Neu-, Zu- und Umbau auch gewerbebehördlich genehmigungspflichtig sein kann.