

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XXI

## Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien)

Änderung .....	1
Präambel/Promulgationsklausel .....	2
ARTIKEL I .....	3
ARTIKEL II .....	9
ARTIKEL III .....	13
ARTIKEL IV .....	18
ARTIKEL V .....	22
ARTIKEL Va .....	35
ARTIKEL Vb .....	36
ARTIKEL VI .....	37
ARTIKEL VIa .....	37
ARTIKEL VII .....	39

### 1. Teil

#### STADTPLANUNG

§ 1. Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne .....	41
§ 1a. Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten ...	79
§ 2. Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne .....	84
§ 2a. Grundlagen für die Stadtplanung und die Stadtentwicklung	97
§ 2b. Energieraumpläne .....	100
§ 3. Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe	107
§ 4. Inhalt der Flächenwidmungspläne .....	110
§ 5. Inhalt der Bebauungspläne .....	124
§ 6. Zulässige Nutzungen .....	147
§ 7. Schutzzonen .....	181

§ 7a.	Wohnzonen .....	185
§ 7b.	Zonen für Großbauvorhaben .....	192
§ 7c.	Einkaufszentren .....	196
§ 7d.	Mehrzweckbauvorhaben .....	205
§ 7e.	Geschäftsstraßen .....	206
§ 7f.	Hochhäuser .....	207
§ 8.	Bausperre .....	209
§ 9.	Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen .....	219
§ 10.	Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen .....	226
§ 11.	<i>(aufgehoben)</i> .....	229
§ 12.	Aussteckung der Fluchtlinien .....	229

2. Teil

**ÄNDERUNG VON LIEGENSCHAFTSGRENZEN**

**A.**

**ABTEILUNGEN**

§ 13.	Abteilung .....	231
§ 14.	Unbebaute Grundflächen, Begriffsbestimmung .....	236
§ 15.	Erfordernisse der Anzeige und des Antrages .....	237
§ 16.	Beurteilung des Abteilungsvorhabens .....	242
§ 17.	Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland .....	257
§ 18.	Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten ....	277
§ 19.	Bauverbote .....	279
§ 20.	Erlöschen der Wirksamkeit der Abteilungsbewilligung und der Kenntnisnahme .....	284
§ 21.	Aufteilungen .....	286

**B.**

**UMLEGUNGEN**

§ 22.	Umlegung .....	288
§ 23.	Antrag auf Umlegung .....	289
§ 24.	Änderung im Grundbuch .....	291
§ 25.	Einstellung des Verfahrens .....	292
§ 26.	Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung .....	293
§ 27.	Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung .....	294
§ 28.	Umlegungsplan .....	296
§ 29.	Belastungen .....	297
§ 30.	Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens .....	298

§ 31.	Umlegungsbescheid .....	299
§ 32.	Umlegungstag .....	300
§ 33.	Rechtswirkungen .....	301
§ 34.	Kosten des Umlegungsverfahrens .....	302
§ 35.	(aufgehoben) .....	303

## C.

**GRENZBERICHTIGUNGEN**

§ 36.	Zweck und Voraussetzungen der Grenzberichtigung; Anmerkung .....	304
§ 37.	Durchführung der Grenzberichtigung .....	304

## 3. Teil

**ENTEIGNUNGEN**

§ 38.	Enteignungsfälle und Umfang der Enteignung .....	305
§ 39.	Verkehrsflächen und öffentliche Aufschließungsleitungen ...	316
§ 40.	Grundflächen für öffentliche Zwecke .....	319
§ 41.	Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel .....	321
§ 42.	Ergänzungsflächen .....	322
§ 43.	Sonstige Enteignungen .....	326
§ 44.	Enteignungsverfahren .....	329
§ 45.	Sicherstellung des Enteignungszweckes; Rücküberweisung	334
§ 46.	Wirkung und Vollstreckung des Enteignungsbescheides .....	339

## 4. Teil

**ANDERE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNGEN**

§ 47.	Technische Vorarbeiten .....	341
§ 48.	Duldung öffentlicher Einrichtungen an Gebäuden oder auf Grundstücken .....	343
§ 49.	Bauwerks- und Wohnungsnummerierung .....	345

## 5. Teil

**ANLIEGERLEISTUNGEN**

§ 50.	Ersatzleistung für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostensersatz .....	349
-------	--	-----

§ 51.	Beitrag zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen	354
§ 52.	Ermäßigungen	359
§ 53.	Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	360
§ 54.	Gehsteigerstellung	364
§ 55.	Kostenersatz	391
§ 56.	Ergänzungsbeträge	392

## 6. Teil

**ENTSCHÄDIGUNGEN**

§ 57.	Entschädigungsgrundsätze	393
§ 58.	Besondere Bestimmungen bei Änderung des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen	396
§ 59.	Einlösung von Liegenschaften	412

## 7. Teil

**FORMELLE ERFORDERNISSE BEI BAUVORHABEN**

§ 60.	Ansuchen um Baubewilligung	421
§ 61.	Bewilligung von Anlagen	469
§ 61a.	Besondere Regelungen für Seveso-Betriebe	475
§ 62.	Bauanzeige	479
§ 62a.	Bewilligungsfreie Bauvorhaben	496
§ 63.	Belege für das Baubewilligungsverfahren	526
§ 63a.	Besondere Bestimmungen für die Einreichunterlagen im elektronischen Baubewilligungsverfahren	560
§ 64.	Baupläne	561
§ 65.	Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren	568
§ 66.	Schaffung des Bauplatzes, Bauloses oder des Kleingartens vor Erteilung der Baubewilligung	571
§ 67.	Überprüfung des Bauvorhabens	573
§ 68.	Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften	576
§ 69.	Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes	581
§ 70.	Bauverhandlung und Baubewilligung	614
§ 70a.	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	649
§ 70b.	Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs	668
§ 71.	Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes	674

§ 71a.	Bewilligung für Bauten langen Bestandes .....	689
§ 71b.	Sonderbaubewilligungen .....	694
§ 71c.	Vorübergehende Einrichtungen zur Unterbringung von Personen .....	699
§ 72.	Baubeginn .....	705
§ 73.	Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben .....	710
§ 74.	Gültigkeitsdauer .....	716

## 8. Teil

### BAULICHE AUSNÜTZBARKEIT DER BAUPLÄTZE

§ 75.	Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe .....	731
§ 76.	Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit .....	738
§ 77.	Strukturen .....	753
§ 78.	Lichteinfall .....	756
§ 79.	Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen .....	757
§ 80.	Bebaute Fläche .....	775
§ 81.	Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung .....	779
§ 82.	Nebengebäude .....	805
§ 82a.	Nebengebäude für die Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen .....	813
§ 83.	Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie .....	815
§ 84.	Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten .....	820
§ 85.	Äußere Gestaltung von Bauwerken .....	833
§ 86.	Einfriedungen .....	852

## 9. Teil

### BAUTECHNISCHE VORSCHRIFTEN

#### 1. Abschnitt

#### ALLGEMEINES

§ 87.	Begriffsbestimmungen .....	859
§ 88.	Allgemeine Bestimmungen .....	866
§ 88a.	Gebäudeinterne Infrastrukturen für die elektronische Kommunikation .....	869

▷

2. Abschnitt

**MECHANISCHE FESTIGKEIT UND STANDSICHERHEIT**

§ 89.	Allgemeine Anforderungen .....	872
§ 90.	Holzdecken .....	873

3. Abschnitt

**BRANDSCHUTZ**

§ 91.	Allgemeine Anforderungen .....	874
§ 92.	Tragfähigkeit des Bauwerkes im Brandfall .....	875
§ 93.	Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes .....	876
§ 94.	Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke .....	878
§ 95.	Fluchtwege .....	882
§ 96.	Erfordernisse für Rettung und Löscharbeiten im Brandfall ...	883

4. Abschnitt

**HYGIENE, GESUNDHEIT UND UMWELTSCHUTZ**

§ 97.	Allgemeine Anforderungen .....	884
§ 98.	Sanitäreinrichtungen .....	885
§ 99.	Abwässer und sonstige Abflüsse .....	886
§ 100.	Abfälle .....	888
§ 101.	Abgase von Feuerstätten .....	889
§ 102.	Schutz vor Feuchtigkeit .....	890
§ 103.	Nutzwasser .....	892
§ 104.	Trinkwasser .....	892
§ 104a.	Risikobewertung von Hausinstallationen .....	895
§ 104b.	Laufende Überwachung von prioritären Örtlichkeiten in Bezug auf Legionella und Blei .....	897
§ 104c.	Spezielle baubehördliche Maßnahmen in Bezug auf Legionella und Blei .....	900
§ 105.	Schutz vor gefährlichen Immissionen .....	903
§ 106.	Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung .....	905
§ 107.	Niveau und Höhe der Räume .....	909
§ 108.	Lagerung gefährlicher Stoffe .....	910

5. Abschnitt

**NUTZUNGSSICHERHEIT UND BARRIEREFREIHEIT**

§ 109.	Allgemeine Anforderungen an die Nutzungssicherheit .....	910
§ 110.	Erschließung .....	912
§ 111.	Aufzüge .....	913
§ 112.	Schutz vor Rutsch-, Stolper- und Absturzunfällen .....	919

§ 113.	Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen .....	920
§ 114.	Schutz vor Verbrennungen; Blitzschutz .....	921
§ 115.	Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken .....	923

#### 6. Abschnitt

#### SCHALLSCHUTZ

§ 116.	Allgemeine Anforderungen an Bauwerke und Bauteile .....	927
§ 117.	Haustechnische Anlagen .....	928

#### 7. Abschnitt

#### ENERGIEEINSPARUNG UND WÄRMESCHUTZ

§ 118.	Allgemeine Anforderungen .....	929
§ 118a.	Energieausweisdatenbank .....	943
§ 118b.	Kontrolle der Energieausweise .....	944

#### 8. Abschnitt

#### SONSTIGE ANFORDERUNGEN AN BAUWERKE, BAUTEILE UND ANLAGEN

§ 119.	Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden .....	945
§ 119a.	Wohngebäude .....	952
§ 120.	Büro- und Geschäftsgebäude .....	958
§ 121.	Beherbergungsstätten und Heime .....	960

#### 9. Abschnitt

#### EINHALTUNG DER BAUTECHNISCHEN VORSCHRIFTEN

§ 122.	.....	964
--------	-------	-----

#### 10. Teil

#### VORSCHRIFTEN BETREFFEND DIE AUSFÜHRUNG, BENÜTZUNG UND ERHALTUNG DER BAUWERKE

§ 123.	Allgemeine Vorschriften .....	967
§ 123a.	Besondere Bestimmungen für elektronische Verfahren .....	971
§ 124.	Bauführer und Bauwerber .....	973
§ 125.	Verantwortlichkeit bei der Bauausführung .....	981
§ 126.	Benützung des Nachbargrundes, Verlegung fremder Leitungen und ähnliches .....	985

§ 127. Überprüfungen während der Bauführung .....	996
§ 128. Fertigstellungsanzeige .....	1012
§ 128a. Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden .....	1022
§ 128b. Gebäudedatenbank .....	1027
§ 128c. Bauwerksbuchdatenbank .....	1029
§ 129. Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke .....	1030
§ 129a. Auffassung von Hauskanälen; Abbruch von Bauwerken .....	1118
§ 129b. Dingliche Wirkung von Bescheiden; Verantwortlichkeit des Grundeigentümers; Vorzugspfandrecht .....	1119

11. Teil

**ERSICHTLICHMACHUNGEN UND VERLAUTBARUNGEN**

§ 130. Ersichtlichmachungen im Grundbuch .....	1125
§ 131. Löschung der Anmerkung oder Ersichtlichmachung .....	1129
§ 131a. ( <i>aufgehoben</i> ) .....	1130

12. Teil

**BEHÖRDEN; PARTEIEN UND BETEILIGTE**

§ 132. Wirkungskreis des Magistrates .....	1131
§ 133. Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen .....	1133
§ 134. Parteien .....	1141
§ 134a. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte .....	1192
§ 135. Baustrafen .....	1247
§ 136. Beschwerde .....	1294
§ 137. Übermittlung von Daten .....	1315
§ 137a. ....	1316
§ 138. ( <i>aufgehoben</i> ) .....	1318
§ 139. Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde .....	1319
§ 140. Umsetzung von Gemeinschaftsrecht .....	1324

Stichwortverzeichnis .....	1327
----------------------------	------

□