

Inhaltsverzeichnis

A. Bauordnung für Wien

Novellenspiegel	11
Amtliche Erläuterungen	12

Artikel I	25
Artikel II	25
Artikel III	26
Artikel IV	27
Artikel V	28
Artikel Va	32
Artikel Vb	32
Artikel VI	33
Artikel VIa	33
Artikel VII	33

1. Teil Stadtplanung

§ 1. Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne	35
§ 1a. Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten	39
§ 2. Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne	41
§ 2a. Grundlagen für die Stadtplanung und die Stadtentwicklung	45
§ 2b. Energieraumpläne	47
§ 3. Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe	50
§ 4. Inhalt der Flächenwidmungspläne	52
§ 5. Inhalt der Bebauungspläne	54
§ 6. Zulässige Nutzungen	60
§ 7. Schutzzonen	66
§ 7a. Wohnzonen	67
§ 7b. Zonen für Großbauvorhaben	68
§ 7c. Einkaufszentren	70
§ 7d. Mehrzweckbauvorhaben	72
§ 7e. Geschäftsstraßen	72
§ 7f. Hochhäuser	72
§ 8. Bausperre	73
§ 9. Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen	74
§ 10. Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen	75
§ 12. Aussteckung der Fluchlinien	76

2. Teil Änderung von Liegenschaftsgrenzen

A. ABTEILUNGEN

§ 13. Abteilung	77
§ 14. Unbebaute Grundflächen, Begriffsbestimmung	77
§ 15. Erfordernisse der Anzeige und des Antrages	77
§ 16. Beurteilung des Abteilungsvorhabens	80
§ 17. Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland	83
§ 18. Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten	88
§ 19. Bauverbote	89

Inhaltsverzeichnis

§ 20.	Erlöschen der Wirksamkeit der Abteilungsbewilligung und der Kenntnisnahme ...	90
§ 21.	Aufteilungen	90
B. UMLEGUNGEN		
§ 22.	Umlegung	91
§ 23.	Antrag auf Umlegung	91
§ 24.	Änderung im Grundbuch	92
§ 25.	Einstellung des Verfahrens	92
§ 26.	Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung	92
§ 27.	Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung	93
§ 28.	Umlegungsplan	94
§ 29.	Belastungen	94
§ 30.	Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens	95
§ 31.	Umlegungsbescheid	95
§ 32.	Umlegungstag	95
§ 33.	Rechtswirkungen	96
§ 34.	Kosten des Umlegungsverfahrens	96
3. Teil		
Enteignungen		
§ 38.	Enteignungsfälle und Umfang der Enteignung	97
§ 39.	Verkehrsflächen und öffentliche Aufschließungsleitungen	98
§ 40.	Grundflächen für öffentliche Zwecke	99
§ 41.	Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel	99
§ 42.	Ergänzungsflächen	99
§ 43.	Sonstige Enteignungen	100
§ 44.	Enteignungsverfahren	101
§ 45.	Sicherstellung des Enteignungszweckes; Rückübereignung	101
§ 46.	Wirkung und Vollstreckung des Enteignungsbescheides	103
4. Teil		
Andere Eigentumsbeschränkungen		
§ 47.	Technische Vorarbeiten	104
§ 48.	Duldung öffentlicher Einrichtungen an Gebäuden oder auf Grundstücken	104
§ 49.	Bauwerks- und Wohnungsnummerierung	105
5. Teil		
Anliegerleistungen		
§ 50.	Ersatzleistung für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz	107
§ 51.	Beitrag zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen	108
§ 52.	Ermäßigungen	110
§ 53.	Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	110
§ 54.	Gehsteigerherstellung	111
§ 55.	Kostenersatz	116
§ 56.	Ergänzungsbeträge	116
6. Teil		
Entschädigungen		
§ 57.	Entschädigungsgrundsätze	117
§ 58.	Besondere Bestimmungen bei Änderung des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen	117
§ 59.	Einlösung von Liegenschaften	122

Inhaltsverzeichnis

7. Teil Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

§ 60.	Ansuchen um Baubewilligung	125
§ 61.	Bewilligung von Anlagen	137
§ 61a.	Besondere Regelungen für Seveso-Betriebe	138
§ 62.	Bauanzeige	141
§ 62a.	Bewilligungsfreie Bauvorhaben	146
§ 63.	Belege für das Baubewilligungsverfahren	157
§ 63a.	Besondere Bestimmungen für die Einreichunterlagen im elektronischen Baubewilligungsverfahren	166
§ 64.	Baupläne	166
§ 65.	Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren ..	169
§ 66.	Schaffung des Bauplatzes, Bauloses oder des Kleingartens vor Erteilung der Baubewilligung	170
§ 67.	Überprüfung des Bauvorhabens	170
§ 68.	Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften	171
§ 69.	Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes	173
§ 70.	Bauverhandlung und Baubewilligung	178
§ 70a.	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	180
§ 70b.	Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs	184
§ 71.	Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes	186
§ 71a.	Bewilligung für Bauten langen Bestandes	189
§ 71b.	Sonderbaubewilligungen	189
§ 71c.	Vorübergehende Einrichtungen zur Unterbringung von Personen	191
§ 72.	Baubeginn	193
§ 73.	Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben	194
§ 74.	Gültigkeitsdauer	195

8. Teil Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze

§ 75.	Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe	198
§ 76.	Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit	199
§ 77.	Strukturen	203
§ 79.	Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen	204
§ 80.	Bebaute Fläche	208
§ 81.	Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung	209
§ 82.	Nebengebäude	218
§ 82a.	Nebengebäude für die Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen	219
§ 83.	Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchlinie	220
§ 84.	Bauteile vor den Baufluchlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten	221
§ 85.	Äußere Gestaltung von Bauwerken	224
§ 86.	Einfriedungen	227

9. Teil Bautechnische Vorschriften

1. Abschnitt Allgemeines

§ 87.	Begriffsbestimmungen	229
§ 88.	Allgemeine Bestimmungen	230
§ 88a.	Gebäudeinterne Infrastrukturen für die elektronische Kommunikation	231

Inhaltsverzeichnis

	2. Abschnitt	
	Mechanische Festigkeit und Standsicherheit	
§ 89.	Allgemeine Anforderungen	233
§ 90.	Holzdecken	233
	3. Abschnitt	
	Brandschutz	
§ 91.	Allgemeine Anforderungen	234
§ 92.	Tragfähigkeit des Bauwerkes im Brandfall	234
§ 93.	Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes	234
§ 94.	Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke	235
§ 95.	Fluchtwiege	236
§ 96.	Erfordernisse für Rettung und Löscharbeiten im Brandfall	236
	4. Abschnitt	
	Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz	
§ 97.	Allgemeine Anforderungen	237
§ 98.	Sanitäreinrichtungen	237
§ 99.	Abwässer und sonstige Abflüsse	237
§ 100.	Abfälle	238
§ 101.	Abgase von Feuerstätten	238
§ 102.	Schutz vor Feuchtigkeit	238
§ 103.	Nutzwasser	239
§ 104.	Trinkwasser	239
§ 104a.	Risikobewertung von Hausinstallationen	239
§ 104b.	Laufende Überwachung von prioritären Örtlichkeiten in Bezug auf Legionella und Blei	240
§ 104c.	Spezielle baubehördliche Maßnahmen in Bezug auf Legionella und Blei	242
§ 105.	Schutz vor gefährlichen Immissionen	244
§ 106.	Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung	244
§ 107.	Niveau und Höhe der Räume	245
§ 108.	Lagerung gefährlicher Stoffe	245
	5. Abschnitt	
	Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit	
§ 109.	Allgemeine Anforderungen an die Nutzungssicherheit	246
§ 110.	Erschließung	246
§ 111.	Aufzüge	246
§ 112.	Schutz vor Rutsch-, Stolper- und Absturzunfällen	249
§ 113.	Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen	249
§ 114.	Schutz vor Verbrennungen; Blitzschutz	250
§ 115.	Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken	250
	6. Abschnitt	
	Schallschutz	
§ 116.	Allgemeine Anforderungen an Bauwerke und Bauteile	252
§ 117.	Haustechnische Anlagen	252
	7. Abschnitt	
	Energieeinsparung und Wärmeschutz	
§ 118.	Allgemeine Anforderungen	253
§ 118a.	Energieausweisdatenbank	257
§ 118b.	Kontrolle der Energieausweise	258

Inhaltsverzeichnis

8. Abschnitt

Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

§ 119.	Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden	259
§ 119a.	Wohngebäude	261
§ 120.	Büro- und Geschäftsgebäude	263
§ 121.	Beherbergungsstätten und Heime	264

9. Abschnitt

§ 122.	Einhaltung der bautechnischen Vorschriften	265
--------	--	-----

10. Teil

Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung der Bauwerke

§ 123.	Allgemeine Vorschriften	266
§ 123a.	Besondere Bestimmungen für elektronische Verfahren	267
§ 124.	Bauführer und Bauwerber	268
§ 125.	Verantwortlichkeit bei der Bauausführung	271
§ 126.	Benützung des Nachbargrundes, Verlegung fremder Leitungen und ähnliches ..	272
§ 127.	Überprüfungen während der Bauführung	274
§ 128.	Fertigstellungsanzeige	278
§ 128a.	Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden	282
§ 128b.	Gebäudedatenbank	283
§ 128c.	Bauwerksbuchdatenbank	285
§ 129.	Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke	285
§ 129a.	Auflassung von Hauskanälen; Abbruch von Bauwerken	311
§ 129b.	Dingliche Wirkung von Bescheiden; Verantwortlichkeit des Grundeigentümers; Vorzugspfandrecht	311

11. Teil

Ersichtlichmachungen und Verlautbarungen

§ 130.	Ersichtlichmachungen im Grundbuch	313
§ 131.	Lösung der Anmerkung oder Ersichtlichmachung	315

12. Teil

Behörden; Parteien und Beteiligte

§ 132.	Wirkungskreis des Magistrates	316
§ 133.	Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen	316
§ 134.	Parteien	317
§ 134a.	Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte	323
§ 135.	Baustrafen	339
§ 136.	Beschwerde	344
§ 137.	Übermittlung von Daten	344
§ 137a.	344
§ 139.	Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde	346
§ 140.	Umsetzung von Gemeinschaftsrecht	348

B. Verordnungen

B.1.	Fachbeirat-Geschäftsordnung	351
B.2.	Gehsteigverordnung	354
B.3.	Einheitssatz-Verordnung	358
B.4.	Bauplanverordnung	359
B.5.	Spielplatzverordnung	361

Inhaltsverzeichnis

B.6. Wiener Bautechnikverordnung 2020	366
Stichwortverzeichnis	367