

# § 16 BO für Wien Beurteilung des Abteilungsvorhabens

BO für Wien - Bauordnung für Wien

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 07.10.2024

- (1) Bei Schaffung und Veränderung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Bauplätze müssen unmittelbar, Baulose unmittelbar oder mittelbar über Aufschließungswege an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und eine solche Gestalt und Größe erhalten, dass auf ihnen und auf den angrenzenden Liegenschaften den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können. Bleiben bei der Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten selbständig nicht bebaubare Restflächen bestehen (Ergänzungsflächen), die nicht zur Baureifgestaltung anderer Grundstücke vorbehalten werden müssen, ist der Antragsteller verpflichtet, diese Ergänzungsflächen in seine beabsichtigten Bauplätze, Baulose oder Kleingärten einzubeziehen, und der Eigentümer dieser Flächen verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten. Diese Flächen müssen dann nicht oder nicht zur Gänze vom Antragsteller einbezogen werden, wenn ihre Einbeziehung in einen Bauplatz, ein Baulos oder einen Kleingarten künftig möglich ist. Die seitlichen Grenzen von Bauplätzen und Baulosen sollen möglichst senkrecht zur Achse der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Aufschließungsweges verlaufen.
- (2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m<sup>2</sup>, die eines Bauloses mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen. Unterschreitungen der Sollgröße für Baulose und wesentliche Unterschreitungen der Sollgröße für Bauplätze sind nur dann zulässig, wenn dies aus berücksichtigungswürdigen Gründen erforderlich ist. Sofern die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben, dürfen aber dem Flächenausmaß des Bauloses nicht zugerechnet werden. Bauplätze und Baulose dürfen mit der Verkehrsfläche beziehungsweise einem Aufschließungsweg auch durch einen Verbindungsstreifen (Fahne) verbunden werden, wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungsstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungsstreifens muss mindestens 3 m betragen. Ein mindestens 1 m breiter Teil des Verbindungsstreifens muss zu jedem der Bauplätze oder Baulose gehören. Die Herstellung und Erhaltung des Verbindungsstreifens (der Fahne) obliegt den Eigentümern; diese haben die Benützung sowie die Herstellung und Erhaltung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen der zugehörigen Bauplätze oder Baulose auf der Fahne gegenseitig zu dulden. 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 oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen liegen muss. Im Zusammenhang mit einem bestehenden Baurecht oder wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinander liegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten oder wenn zu Zwecken der Überbauung von Bahnanlagen, der Errichtung von Tiefgaragen oder dergleichen Teile des Bauplatzes mit einem Baurecht zu belasten sind, darf ein Bauplatz auch mehrere Grundbuchkörper umfassen. Kein Gebäude darf die Grenzen

eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen. Abteilungen sind nicht zulässig, wenn sie bewirken, dass in Bezug auf rechtmäßig bestehende Bauwerke gesetzliche Bauvorschriften oder Vorschriften des Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten würden.

3. (3) Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet müssen mindestens 3 m breit sein und mit der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar verbunden sein; die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche darf auch über Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen zur Einstellung von Kraftfahrzeugen freizuhalten sind oder der Errichtung von baulichen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleiben (§ 5 Abs. 4 lit. t) erfolgen. Befahrbare Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet müssen mindestens 6 m breit sein und bei Richtungsänderungen einen äußeren Radius von mindestens 10 m zulassen. Die Herstellung, Erhaltung, Beleuchtung und Reinigung der Aufschließungswege obliegt ihren Eigentümern; § 53 Abs. 2 gilt sinngemäß. Die Eigentümer haben auf diesen Aufschließungswegen den öffentlichen Verkehr sowie die Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen im Bereich derselben zu dulden. Die seitlichen Grundgrenzen von Baulosen müssen möglichst senkrecht zur Achse der Aufschließungswege verlaufen. Die Grenzen der Baulose gegenüber den Aufschließungswegen müssen aufeinander so abgestimmt sein, dass sich eine geordnete Gestaltung der Anlage des Aufschließungsweges ergibt; diese muss die zweckmäßige Benützung des Aufschließungsweges und die zweckmäßige Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen sicherstellen.
4. (4) Die Übertragung von Grundstücken oder Teilen in das öffentliche Gut ohne Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten oder Teilen von solchen ist nur zulässig, wenn Verkehrsflächen im Bebauungsplan vorgesehen sind und die Stadt Wien zustimmt.
5. (5) Abteilungen sind nicht zulässig, wenn durch sie von bisher land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienenden Grundflächen eine oder mehrere Grundflächen geschaffen werden, die sich nach Gestalt und Größe für diese Zwecke offenbar nicht mehr eignen.
6. (6) Abteilungen im Wald- und Wiesengürtel und im Parkschutzgebiet sind nicht zulässig, wenn durch sie deren Erhaltung bzw. die widmungsgemäße Verwendung beeinträchtigt werden könnte oder wenn aus der Gestalt und Größe der Trennstücke oder aus anderen Umständen angenommen werden kann, dass die Schaffung von Grundstücken beabsichtigt ist, die Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen gleichkommen.

In Kraft seit 14.12.2023 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)