

§ 5 BO für Wien Inhalt der Bebauungspläne

BO für Wien - Bauordnung für Wien

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 07.10.2024

1. (1) Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfaßten Grundflächen und die darüber- oder darunterliegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Verpflichtungen sich für die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundflächen aus den Bebauungsbestimmungen ergeben.
2. (2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:
 1. a) Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunterliegenden Räume;
 2. b) die Fluchtlinien;
 3. c) für Verkehrsflächen die Höhenlagen und die Breiten sowie die insbesondere durch Mindestmaße festgelegte Ausgestaltung der Querschnitte.
3. (3) Neben den Festsetzungen nach Abs. 2 haben die Bebauungspläne im Bauland mit Ausnahme der Gartensiedlungsgebiete und der Industriegebiete entweder
 1. a) die Bauklassen (§ 75) und Bauweisen (§ 76) oder
 2. b) die Strukturen (§ 77) zu enthalten.
4. (4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:
 1. a) Schutzzonen, Wohnzonen sowie Zonen für Großbauvorhaben; Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll; Bestimmungen über die Zulässigkeit von Hochhäusern;
 2. b) Stellplatzregulative nach dem Wiener Garagengesetz;
 3. c) Geschäftsstraßen und Einkaufszentren; ferner an Geschäftsstraßen Bestimmungen über die höchstens zulässige Zahl der Geschosse, in denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist;
 4. d) Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon; in Gebieten für geförderten Wohnbau Bestimmungen über den Anteil der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen, die hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen müssen;
 5. e) Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von ländlichen Gebieten, Parkanlagen, Freibädern, Parkschutzgebieten und Grundflächen für Badehütten, bei Gewässern auch die Ausweisung der von jeder Bebauung freizuhaltenden Uferzonen; Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von Sport- und Spielplätzen, bei Sportplätzen auch in bezug auf Sporthallen, sowie eine höchstens zulässige bebaubare Fläche, bezogen auf eine durch Grenzlinien bestimmte Grundfläche; Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Sondernutzungsgebiete hinsichtlich der Art, des Zweckes, ihres Umfanges und ihrer Abgrenzung zu Nutzungen anderer Art sowie hinsichtlich der endgültigen Gestaltung ihrer Oberflächen unter Festsetzung der beabsichtigten Wirkung auf das örtliche Stadt- bzw. Landschaftsbild nach der endgültigen Widmung der Widmungskategorie Grünland für die endgültige Nutzung der Grundflächen durch Bestimmung von

- Geländehöhen (Überhöhungen und Vertiefungen), Böschungswinkeln, Bepflanzungen der endgültigen baulichen Ausnützbarkeit und ähnlichem; die Festsetzung eines Zeitpunktes für die Herstellung der endgültigen Widmung ist zulässig;
6. f) die Anordnung von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden;
 7. g) Grundflächen und Räume, die zur Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchfahrten und Durchgängen, Verkehrsbauwerken und öffentlichen Aufschließungsleitungen durch die Gemeinde von jeder Bebauung freizuhalten sind und Bestimmungen über die sich daraus ergebenden Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung;
 8. h) Bestimmungen über die Gebäudehöhe, im Bauland bei Festsetzung einer Bauklasse nur bis zu deren Grenzen, ferner über die Höhe von sonstigen Bauwerken, sowie über die höchstens zulässige Zahl der Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen;
 9. i) die Massengliederung, die Anordnungen oder das Verbot der Staffelung der Baumassen und die Beschränkung oder das Verbot der Herstellung von Vorbauten;
 10. j) die Berechtigung zur Unterbrechung der geschlossenen Bauweise;
 11. k) Bestimmungen über die Ausbildung der Fronten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Straßenfronten oder Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, und der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können;
 12. l) die Auszeichnung der Grundflächen für öffentliche Zwecke;
 13. m) Beschränkungen der im festgesetzten Widmungsgebiet zulässigen Emissionen sowie den Ausschluß bestimmter Emissionserreger zur Minderung der Einwirkungen auf das Widmungsgebiet und auf Gebiete anderer Widmungen zum Zwecke der Erzielung und Gewährleistung einer den gesundheitlichen Rücksichten entsprechenden Stadtstruktur; Bestimmungen über das Ausmaß des Schutzabstandes von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, Amtsblatt der EU Nr. L 197 vom 24. Juli 2012 S. 1, fallen (§ 1 Abs. 5);
 14. n) Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, auf denen die Errichtung von Bauwerken (Ausflugsgaststätten, Buschenschänken, Aussichtswarten, Bootsvermietungen und Ähnliches) für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege zulässig ist, sowie in Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, Grundflächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzbauwerke nicht errichtet werden dürfen; außerhalb von Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, die Zulässigkeit von Wohnräumen in Gebäuden für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege;
 15. o) die Anordnung der Herstellung bestimmter Höhenlagen der Grundflächen;
 16. p) Bestimmungen über die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen sowie über die Substratüberdeckung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen;
 17. q) die Unzulässigkeit, mit unterirdischen Bauwerken über Baufluchtlinien vorzuragen;
 18. r) Fluchtlinien, an denen keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen;
 19. s) Bestimmungen über die Ausgestaltung von Einfriedungen oder das Verbot ihrer Herstellung sowie über die Zulässigkeit, Ausgestaltung, Höhe und Lage von Lärmschutzeinrichtungen;
 20. t) Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen freizuhalten sind oder der Errichtung von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleiben; Festsetzungen über die Ausgestaltung der Oberfläche von Anlagen zur Einstellung von Kraftfahrzeugen;
 21. u) Gebiete, die der Errichtung von Wohngebäuden mit einer Gebäudehöhe von höchstens 7,50 m, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten und bei denen für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschöß in Anspruch genommen wird (Kleinhäuser) und Reihenhäusern vorbehalten bleiben;
 22. v) Gebiete, in denen Bauplätze eine Mindestgröße aufweisen müssen;
 23. w) die Unzulässigkeit der Errichtung bestimmter Gebäudetypen oder Nutzungseinheiten, die Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen,

sowie in Wohnzonen die Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses oder jener höchstens zulässigen Zahl von Geschossen, in denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist, Wohnzwecken vorzubehalten;

24. x) Bestimmungen über Mindestraumhöhen; in Geschäftsvierteln einen gegenüber der Bestimmung des § 6 Abs. 10 größeren Abstand der Fußbodenoberkante vom anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche oder das Verbot der Errichtung von Wohnungen überhaupt;
 25. y) das Verbot der Errichtung von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene;
 26. z) besondere Bestimmungen für Hochhäuser und Großbauvorhaben hinsichtlich der Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind, sowie hinsichtlich der baulichen und volumsbezogenen Gliederung und Gestaltung, ferner Zweckbestimmungen über die Verwendung von Gebäuden in Parkschutzgebieten sowie in Wohngebieten und gemischten Baugebieten innerhalb der jeweils festgesetzten Widmungskategorie.
5. (5) Grundflächen für öffentliche Zwecke (Abs. 4 lit. I) sind für die Errichtung von Bauwerken bestimmt, die der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben des Bundes, der Länder oder der Gemeinden dienen. Durch die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke werden die sonstigen Bebauungsbestimmungen für die betroffenen Gebiete nicht berührt. Die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke im Bebauungsplan wird nach Ablauf von zwölf Jahren unwirksam und darf für dieselbe Liegenschaft erst nach Ablauf weiterer zehn Jahre neuerlich festgelegt werden; Grenzfluchtlinien gegen öffentliche Erholungsflächen und die mit ihnen verbundenen Rechte und Pflichten bleiben aufrecht.
6. (6) In den Bebauungsplänen können folgende Fluchtlinien festgesetzt werden:
1. a) Baulinien, das sind die Grenzen der im Bauland gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Wege, Gassen, Straßen und Plätze) gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Baulandes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach § 83 Abs. 1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;
 2. b) Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen der im Grünland oder Sondergebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Grünlandes oder Sondergebietes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach § 83 Abs. 1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;
 3. c) Verkehrsfluchtlinien, das sind die Grenzen des Verkehrsbandes gegen alle übrigen Widmungsgebiete oder die Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen im Bauland, Grünland oder in Sondergebieten, an die die Rechte und Pflichten aus den Baulinien und Straßenfluchtlinien nicht geknüpft sind;
 4. d) Grenzfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen den Grundflächen für öffentliche Zwecke einerseits und allen anderen Grundflächen andererseits, soweit diese Grenzen nicht als Baulinien, Straßenfluchtlinien oder Verkehrsfluchtlinien bezeichnet sind; sie geben das Recht, gegen öffentliche Erholungsflächen unmittelbar an ihnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, anzubauen und Fenster herzustellen;
 5. e) Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf;
 6. f) Grenzlinien, das sind die Grenzen zwischen verschiedenen Widmungsgebieten oder zwischen Grundflächen desselben Widmungsgebietes mit unterschiedlichen Bebauungs- oder Nutzungsbestimmungen, soweit diese Grenzen nicht mit einer anderen Fluchtlinie zusammenfallen; sie geben das Recht, gegen öffentliche Erholungsflächen unmittelbar an ihnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, anzubauen und Fenster herzustellen.
7. (7) Die Bebauungspläne können für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen treffen.
8. (8) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne können für dieselben Plangebiete in einem Plan zusammengefaßt werden.

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