jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

§ 6 BO für Wien Zulässige Nutzungen

BO für Wien - Bauordnung für Wien

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 07.10.2024

1. (1)Ländliche Gebiete sind bestimmt für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung. In ländlichen Gebieten dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten. Hiezu gehören auch die erforderlichen Wohngebäude. Zulässig ist ferner die Errichtung von Bauwerken, die öffentlichen Zwecken dienen.
2. (2)Erholungsgebiete dienen der Erholung und der Gesundheit. Soweit der Bebauungsplan gemäß§ 5 Abs. 4 lit. e nicht anderes bestimmt, dürfen innerhalb der im § 4 Abs. 2 Punkt A lit. b genannten Widmungen Bauwerke nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Gebiete erforderlich sind. In Erholungsgebieten - Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur Badehütten gemäß § 76 Abs. 12 errichtet werden; Räume in Badehütten müssen den Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht entsprechen. Die näheren Bestimmungen über die Nutzung der Kleingartengebiete enthält das Wiener Kleingartengesetz.
3. (3)Der Wald- und Wiesengürtel ist bestimmt für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauwerke kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.), ferner die der in freier Natur Erholung suchenden Bevölkerung dienenden oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauwerke auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (§ 5 Abs. 4 lit. n) vorgesehen sind; alle diese Bauwerke dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauwerken für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind.
4. (3a)Auf Flächen des Wald- und Wiesengürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, sind landwirtschaftliche Nutzbauwerke im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, die keine Wohnräume enthalten.
5. (4)Parkschutzgebiete sind bestimmt für das Anlegen von Gartenanlagen; in Parkschutzgebieten dürfen nur die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes (§ 5 Abs. 4 lit. e) zulässigen Bauwerke errichtet werden. Sondernutzungsgebiete sind bestimmt für das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderen Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes; sie dürfen jeweils nur diesen Nutzungen und Nutzungszwecken und diesen nur in jenem Umfang zugeführt werden, die durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes (§ 5 Abs. 4 lit. e) ausgewiesen sind. Die Errichtung der mit diesen Nutzungen und Nutzungszwecken zusammenhängenden Bauwerke sowie von Bauwerken zur Geländesicherung ist zulässig.
6. (5)Friedhöfe sind bestimmt für die Erd- oder Feuerbestattung; es dürfen nur solche Bauwerke errichtet werden, die dem Betrieb oder der Erhaltung der Bestattungsanlagen dienen. Wohnungen sind nur für den Bedarf der Aufsicht dieser Anlagen zulässig.
7. (6)In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken

oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

8. (6a)In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen, ausgenommen jene für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht, dürfen jedoch nur geschaffen werden, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung oder der Bauanzeige ein Nachweis angeschlossen ist, dass die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der Brutto-Grundfläche, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, überwiegend dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen. Im Grundbuch ist zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem WWFSG 1989 und den Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu erbringen ist. Die Verpflichtung zur Errichtung der auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen gilt auch dann als erfüllt, wenn die vorgesehene Brutto-Grundfläche zugleich zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen im Umkreis von 500 m errichtet wird, dies vertraglich sichergestellt ist und das vereinbarte Ausmaß der Verpflichtung im Grundbuch auf der jeweiligen Einlage der Bauplätze angemerkt wird.
9. (7)In Gartensiedlungsgebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke mit Geschäftsräumen für Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen, die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienen, errichtet werden.
10. (8)In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.
11. (9)In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
12. (10)In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.
13. (11)In Industriegebieten dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
14. (12)Auf Lagerplätzen und Ländeflächen dürfen unbeschadet des Abs. 13 die für die Lagerhaltung von Gütern und die für die Pflege und Instandhaltung der gelagerten Güter notwendigen Bauwerke und Anlagen sowie Geschäftsräume und Gaststätten für den Bedarf der in dem Gebiet Beschäftigten errichtet werden.
15. (13)In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht im betriebstechnisch unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die unbedingte Erforderlichkeit ist in einem Betriebskonzept nachzuweisen.
16. (14)In Sondergebieten dürfen unbeschadet der Abs. 12 und 13 nur solche Bauwerke und Anlagen errichtet werden, für die das Sondergebiet bestimmt ist.
17. (14a)Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, sind nur in den hiefür ausgewiesenen Teilen des Industriegebietes bzw. Sondergebietes zulässig.
18. (15)Die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen Bauwerke sind in allen Widmungsgebieten

zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (§ 5 Abs. 4 lit. n). Wärmeversorgungsanlagen (Raumwärme-, Warmwasserversorgungsanlagen) sowie Kühlungs- und Lüftungsanlagen für Gebäude sind von der widmungsgemäßen Nutzung erfasst.

19. (16)Unbeschadet des § 5 Abs. 4 lit. m kann durch Verordnung das für die einzelnen Widmungsgebiete höchste zulässige Ausmaß von Störwirkungen unter Bedachtnahme auf den Widmungszweck nach den Erfahrungen der technischen und medizinischen Wissenschaften festgesetzt werden.
20. (17)entfällt; LGBl. Nr. 90/2001 vom 23.10.2001
21. (18)Inwieweit Nutzungen auf Nachbarliegenschaften für die Zulässigkeit der Nutzung einer Liegenschaft von Bedeutung sind, ergibt sich ausschließlich aus § 134a Abs. 1 lit. f und § 134a Abs. 3.

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