

Was Wien bewegt. Die Stadt informiert.

Planen und Bauen im Gartensiedlungsgebiet

Wichtige Informationen und
Formulare auch im Internet:

www.bauen.wien.at

Die Flächenwidmung „Bauland – Gartensiedlungsgebiet (Abkürzung gemäß Zeichenschlüssel: „GS“) ist eine Widmung, die zwischen „Grünland - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ und „Bauland - Wohngebiet, Bauklasse I“ liegt. Es gelten die Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO).

Im Folgenden werden die wichtigsten Bestimmungen der BO betreffend Gartensiedlungsgebiet zusammengefasst:

I) Baureife im Gartensiedlungsgebiet, Begriff „Baulos“ (§§13, 16, 19, 53, 54 und 63 BO)

Eine bebaubare Grundfläche in Gartensiedlungsgebiet wird als „Baulos“ bezeichnet. Bevor ein Ansuchen um Baubewilligung gestellt werden kann, muss das Baulos genehmigt sein, oder zumindest ein Ansuchen bei der MA 64 anhängig sein, wobei in diesem Fall Nachbarflächen nicht betroffen sein dürfen. Hierüber ist eine Bestätigung der MA 64 vorzulegen.

Baulose müssen unmittelbar oder mittelbar über Aufschließungswege an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und eine solche Gestalt und Größe erhalten, dass entsprechende Gebäude errichtet werden können.

Die Größe eines Bauloses soll mindestens 250 m² betragen.

Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet müssen mindestens 3 m breit sein und mit der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar verbunden sein. 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 den Anrainern. Die Anrainer haben auf diesen Aufschließungswegen den öffentlichen Verkehr sowie die Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen im Bereich derselben zu dulden.

Für Gartensiedlungsgebiete, die vor 1990 bereits bestanden haben, können Erleichterungen gewährt werden. (Art. V BO im Anhang)

Der Baureife eines Bauloses kann auch noch ein Bauverbot entgegenstehen. Dieses würde im Abteilungsbescheid der Magistratsabteilung 64 festgestellt sein. Gründe für ein Bauverbot können insbesondere die fehlende Aufschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine Trinkwasserleitung oder den Kanal sein. Ausnahmen vom Bauverbot können gewährt werden, wenn die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt ist (z.B. Brunnen oder private Wasserleitung), wenn die ordnungsgemäße Entsorgung sämtlicher Abwässer sichergestellt ist (z.B. Privatkanal, Senkgrube oder Kläranlage) und wenn eine befestigte Verbindung zum ausgebauten Straßennetz durchgehend in einer Breite von mindestens 1,5 m gegeben ist, wobei die Entfernung des Widmungsgebietes (der Gartensiedlungsanlage) vom ausgebauten Straßennetz nicht mehr als 150 m betragen darf. Die innerhalb des Widmungsgebietes gelegenen Aufschließungswege zum Baulos sind nicht auf das Maß von 150 m anzurechnen.

Liegt das Baulos direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, ist es – jedenfalls im Falle eines Neubaus – erforderlich, dass ein Gehsteig hergestellt wird.

II) Zulässige Nutzungen (§ 6 Abs.7 BO)

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.

III) Ausnutzbarkeit, Gebäudehöhe, Abstandsvorschriften (§§ 75 – 82 BO)

Gebäudehöhe:

In Gartensiedlungsgebieten darf die Gebäudehöhe 5,50 m nicht überschreiten, sofern der Bebauungsplan nicht anderes (z.B. 4,50 m) bestimmt.

Bebaute Fläche:

In Gartensiedlungsgebieten darf das Ausmaß der bebauten Fläche, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, nicht mehr als 50 m² betragen. Bestimmt der Bebauungsplan das Ausmaß der bebaubaren Fläche, darf dieses Ausmaß nur bebaut werden, wenn es nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauloses beträgt, wobei die zulässig bebaute Grundfläche 150 m² nicht überschreiten darf. Die zu einem Baulos gehörende Fläche des Verbindungstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beziehungsweise des Bauloses nicht anzurechnen.

Abstandsbestimmungen:

In Gartensiedlungsgebieten müssen die Gebäude auf den Baulosen von der Achse der Aufschließungswege einen Mindestabstand von 4 m aufweisen. Wird das Gebäude auf dem Baulos nicht unmittelbar an Grundgrenzen errichtet, muss es von diesen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. *) Dieser Abstand ist mit Ausnahme von Nebengebäuden von jeder Bebauung freizuhalten. Für das Anbauen eines Gebäudes an einer seitlichen Grundgrenze bzw. für die Kuppelung bedarf es nicht der Zustimmung eines Nachbarn. Baulose dürfen auch geschlossen bebaut werden.

*) Hinweis: aus brandschutztechnischen Gründen (OIB-Richtlinie 2) darf bei einem Seitenabstand von 2m der Dachvorsprung nur 0,5 m betragen !

Gärtnerische Ausgestaltung:

Die Vorgärten, sowie die seitlichen und hinteren Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Gebäudeumriss:

Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

Nebengebäude:

Nebengebäude dürfen in Gartensiedlungsgebieten eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 5 m² haben. Die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche ist auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses nur dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m² festgesetzt ist.

IV) Kfz – Stellplätze

Stellplatzverpflichtung

Die grundsätzlich auch bei Baulosen bestehende Stellplatzverpflichtung nach dem Wr. Garagengesetz 2008 (§§ 48 - 50) kommt im Regelfall jedoch nicht zum Tragen, da gemäß § 50 Abs. 9 des Wr. Garagengesetzes Kleinhäuser mit nur einer Wohnung ausgenommen sind.

Herstellung von Kfz – Stellplätzen:

Bei Vorliegen eines befahrbaren Aufschließungsweges, oder bei der Zulässigkeit einer direkten Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche darf ein Stellplatz im Seitenabstand zu Nachbarliegenschaften hergestellt werden, sofern von der Grundgrenze ein Abstand von 2 m und ein allseitiger Abstand von mindestens 2,0 m zu Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden (§ 6 Abs. 2 Wr. Garagengesetz).

Da die bebaute Fläche von Nebengebäuden maximal 5 m² groß sein darf, ist die Errichtung von Garagen und Carports grundsätzlich unzulässig.

In begründeten Ausnahmefällen können für offene Stellplätze, die obigen Anforderungen nicht entsprechen, sowie für Carports und Garagen Ausnahmegewilligungen auf jederzeitigen Widerruf erteilt werden.

Sonderbestimmungen gemäß Artikel V BO für ältere Baulose und Gebäude in GS

(1) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 (*Anm.: LGBl. 7/90, 1. 1. 1990*) bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn sie die Abstände zu den Grundgrenzen oder zur Achse des Aufschließungsweges nicht einhalten oder wenn ihre Gebäudehöhe mehr als 3,50 m beziehungsweise die Dachneigung mehr als 25° beträgt und die bestehende Kubatur jenes Produkt nicht überschreitet, das sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Fläche, einer Gebäudehöhe von 3,50 m und einer Dachneigung von 25° beziehungsweise der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ergibt; ferner sind nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn das Ausmaß der bebaubaren Fläche um nicht mehr als ein Viertel überschritten wird, wobei insgesamt eine bebaute Fläche von 150 m² nicht überschritten werden darf.

(2) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 (*siehe oben*) bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten Abteilungsbewilligungen für Baulose auch dann zu erteilen, wenn Aufschließungswege nicht die im § 16 Abs. 3 geforderten Breiten erreichen; eine lichte Breite von 2,50 m dürfen sie nicht unterschreiten. Die Abteilungsbewilligung darf auch für solche Baulose erteilt werden, die über einen Verbindungstreifen mit einem Aufschließungsweg verbunden sind (Fahnenbaulose), wenn dieser Verbindungstreifen eine Mindestbreite von 2 m aufweist oder wenn deren Zugänglichkeit durch eine entsprechende Dienstbarkeit rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.

(3) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 (*siehe oben*) bereits bestehende Gebäude ist in Gartensiedlungsgebieten von der Einhaltung der Bestimmungen über den Lichteinfall für einzelne Hauptfenster Abstand zu nehmen, wenn im Gebäude zumindest ein Aufenthaltsraum vorhanden ist, der den gesetzlichen Lichteinfall aufweist.

Grafische Zusammenfassung der wichtigsten Bestimmungen

