



Dresdner Straße 73-75, 2. Stock  
1200 Wien  
Telefon +43 1 4000 8037  
Fax +43 1 4000 99 37010  
[post@ma37.wien.gv.at](mailto:post@ma37.wien.gv.at)

[bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)

## Planen und Bauen im Gartensiedlungsgebiet

Inhaltliche Verantwortung: Mag.Fuchs  
Freigabe am 09.06.2021: Dr. Cech LL.M.

Die Flächenwidmung „Bauland – Gartensiedlungsgebiet“ (abgekürzt: „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:

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

Eine bebaubare Grundfläche im Gartensiedlungsgebiet wird als „Baulos“ bezeichnet. Bevor ein Ansuchen um Baubewilligung gestellt werden kann, muss das Baulos genehmigt sein. Die zuständige Behörde für Baulos-schaffungen ist die Magistratsabteilung 64.

Baulose müssen unmittelbar (also direkt mit einer Baulinie) oder mittelbar (über Aufschließungswege) an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und eine solche Gestalt und Größe erhalten, dass entsprechende Gebäude errichtet werden können. Die Größe eines Bauloses soll mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen.

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

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 fehlende öffentliche Trinkwasserleitung oder ein fehlender öffentlicher 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 im Zusammenhang mit einer Bauführung erforderlichenfalls ein Gehsteig herzustellen.

## **2. 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.

## **3. Ausnutzbarkeit, Gebäudehöhe, Abstandsvorschriften (§§ 75 – 82 BO)**

### **▪ Bebaute Fläche**

In Gartensiedlungsgebieten darf das Ausmaß der bebauten Fläche, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> 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. Die zu einem Baulos gehörende Fläche des Verbindungsstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauloses nicht anzurechnen. Das Trennstück des Aufschließungsweges ist nicht Teil des Bauloses und daher ebenfalls 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 (betrifft auch Baulinien) errichtet, muss es von diesen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Dieser Abstand ist mit Ausnahme von Nebengebäuden von jeder Bebauung freizuhalten. Aus brandschutztechnischen Gründen (OIB-Richtlinie 2) darf bei einem Seitenabstand von 2 m der Dachvorsprung nur 0,5 m betragen. Für das Anbauen eines Gebäudes an einer seitlichen Grundgrenze bzw. für die Kuppelung bedarf es nicht der Zustimmung von NachbarInnen. Baulose dürfen auch geschlossen bebaut werden.

Liegen Baulose am Kopf einer Aufschließungsweg-Sackgasse gibt es keinen (lotrechten) Abstand zur Achse des Aufschließungsweges. Gebäude müssen daher nur den zu Baulosgrenzen erforderlichen Abstand von 2 m einhalten oder sind unmittelbar an der Baulosgrenze zu errichten.

### **▪ Gebäudehöhe**

In Gartensiedlungsgebieten darf die Gebäudehöhe 5,50 m nicht überschreiten, sofern der Bebauungsplan nicht anderes (z.B. 4,50 m) bestimmt. Die Bemessung der Gebäudehöhe ist in § 81 BO geregelt. Weiters können im Bebauungsplan noch zusätzliche Bestimmungen enthalten sein. Wird das Gebäude direkt an der Grundgrenze errichtet, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe dort und bis zu einem Abstand von 2 m von der Grundgrenze nicht überschritten werden, auch wenn sie an einer anderen Stelle ausgeglichen wird.

#### ▪ **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 m<sup>2</sup> haben und sind somit (Gebäudehöhe von 2,5 m ist einzuhalten) bewilligungsfrei. Die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche ist auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen (maximal bebaubare Fläche) eines Bauloses nur dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m<sup>2</sup> festgesetzt ist.

### **4. Kfz – Stellplätze**

#### ▪ **Stellplatzverpflichtung**

Die grundsätzlich auch bei Baulosen bestehende Stellplatzverpflichtung nach dem Wr. Garagengesetz 2008 (§§ 48 – 50) kommt im Regelfall 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 mit einer Breite von mindestens 6 m (§16 Abs. 3 BO) oder bei der Zulässigkeit einer direkten Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche, darf ein Stellplatz in einem Abstand von mindestens 2 m von Grundgrenzen und einem Abstand von 4 m von der Achse des Aufschließungsweges (siehe Abstandsbestimmungen) hergestellt werden. Zu beachten ist außerdem, dass vom Stellplatz ein allseitiger Abstand von mindestens 2 m zu Fenstern von Aufenthaltsräumen gegeben sein muss (§ 6 Abs. 2 Wr. Garagengesetz).

Da die bebaute Fläche von Nebengebäuden maximal 5 m<sup>2</sup> groß sein darf, ist die Errichtung von Carports oder Garagen nicht zulässig.

### **5. Schwimmbecken**

Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m zu Nachbargrundgrenzen und bis zu einem Ausmaß von 60 m<sup>3</sup> Rauminhalt sind bewilligungsfrei (§ 62a Abs. 1 Ziffer 22 BO). Das Schwimmbecken incl. eventueller Abdeckungen darf nicht mehr als 1,5 m über das anschließende Gelände ragen. Der für den Betrieb des Schwimmbeckens unbedingt erforderliche Technikraum gilt als integrierter Bestandteil des Beckens.


Hält das Schwimmbecken den Abstand von 3 m zu Nachbargrundgrenzen nicht ein, ist eine Zustimmung der jeweiligen NachbarInnen erforderlich und um Baubewilligung anzusuchen.

### **6. Baubewilligungsverfahren**

Die Einreichpläne sind von einer/einem befugten PlanverfasserIn gemäß der Bauordnung für Wien (BO) und deren Nebengesetzen zu erstellen.

Das Bewilligungsverfahren wird in der Regel nach § 70b BO durchzuführen sein (siehe dort):  
Detaillierte Informationen dazu finden Sie unter: [www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at) Downloads, Merkblätter

Bei nachträglichen Baubewilligungen können Erleichterungen gem. Artikel V BO gewährt werden.

Weitere Informationen sowie Kontaktdaten der Baupolizei finden Sie unter [www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at) oder unter der Servicenummer  4000/8037

