



Alle Dezerneate

Dresdner Straße 73-75, 2. Stock,
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37010
Telefax: (+43 1) 4000-99-37010
post@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.gv.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA 37 – 385630-2020	DI Gutternigh, SR	01/4000-37301	11. Mai 2020

Ausnutzbarkeitsbestimmungen
und bebaute Fläche in Bezug auf
Nebengebäude, Flugdächer,
Garagen und Carports

Zusammenfassung und Richtlinie zur Auslegung der Bestimmungen über die bebaute Fläche von
Nebengebäuden, Flugdächern, Garagen und Carports:

1. Gesetzliche Grundlagen - Bauordnung für Wien (BO) und Wr. Garagengesetz 2008 (WGarG 2008)

1.1. § 60 Abs. 1 lit a BO – Definition des Gebäudes und des Raums:

Ein einzelnes **Gebäude** ist ein **raumbildendes** Bauwerk, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Überbauung von Teilen des öffentlichen Gutes.

Ein **Raum** liegt vor, wenn eine Fläche **zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen** ist.

Flugdächer mit einer bebauten Fläche von **mehr als 25 m²** oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von **mehr als 2,50 m gelten als Gebäude**.

1.2. § 62a BO – Bewilligungsfreie Bauvorhaben:

§ 62a Abs. 1 Z 5 BO:

Gartenhäuschen, Lauben, Saletteln, Geräte- und Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 12 m² und einer Gebäudehöhe beziehungsweise lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m im Bauland, auf Grundflächen für Badehütten und im Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze.

§ 62a Abs. 1 Z 13 BO:

Flugdächer mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 m² und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre.

§ 62a Abs. 3 BO:

Anlagen nach Abs.1 müssen den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen und sind andernfalls zu beseitigen.

1.3. § 80 Abs. 1 BO – Bebaute Fläche:

Als **bebaute Fläche** gilt die senkrechte Projektion des **Gebäudes** einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt.

1.4. § 82 BO - Nebengebäude:**§ 82 Abs. 1 BO:**

Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m², in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m² haben.

§ 82 Abs. 2 BO:

Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen.

§ 82 Abs. 3 BO:

Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.

§ 82 Abs. 4 BO:

Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p steht dem nicht entgegen.

§ 82 Abs. 5 BO:

Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen.

Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauleses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m² festgesetzt ist.

§ 82 Abs. 6 BO:

Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe.

1.5. Art. 3 Abs. 3 der BO – Novelle 25/2009:

Auf Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes (3. Mai 2009) bereits in Geltung stehen oder zur öffentlichen Einsicht aufliegen, ist Art. I Z 92 (**betreffend § 82 Abs. 5**) nicht anzuwenden.

Dies bedeutet, dass bei Bauverfahren, deren Grundlage eines dieser älteren Plandokumente ist, für die die Rechtslage des „alten“ § 82 Abs. 5 BO maßgebend war, die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen ist, auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes jedoch nicht.

1.6. § 4 WGarG 2008 – Garagen und Carports:

§ 4 Abs. 3 WGarG 2008:

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer **Nutzfläche von nicht mehr als 50 m²** sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.

§ 4 Abs. 4 WGarG 2008:

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 dürfen nicht mehr als ein oberirdisches Geschoß aufweisen. Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 4 m betragen.

§ 4 Abs. 5 WGarG 2008:

Die durch Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 in Anspruch genommene **Grundfläche** ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d der Bauordnung für Wien durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht.

§ 4 Abs. 6 WGarG 2008:

Beschränkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Anzahl und Größe von Nebengebäuden finden auf Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 **keine** Anwendung.

1.7. Wiener Kleingartengesetz:

Auf die Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes wird in dieser Richtlinie nicht eingegangen; siehe dazu die Erläuterungen zum Wiener Kleingartengesetz.

2. Erläuterungen in Bezug auf Nebengebäude

Nebengebäude sind nach § 62a Abs. 1 Z 5 BO **bewilligungsfrei**, wenn sie eine Grundfläche von höchstens 12 m² und eine Gebäudehöhe von höchstens 2,50 m im Bauland, auf Grundflächen für Badehütten und im Erholungsgebiet – Sport- und Spielplätze aufweisen. Die Firsthöhe ist für die Frage der Bewilligungsfreiheit nicht relevant. Auch bewilligungsfreie Nebengebäude müssen jedoch die Bauvorschriften, insbesondere § 82 BO, und die Bebauungsvorschriften einhalten.

3. Erläuterungen in Bezug auf Flugdächer

- 3.1** Flugdächer sind nicht-raumbildende Überdachungen; es liegt also kein Raum im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO vor.
- 3.2** Flugdächer jeder Größe unterliegen den Bestimmungen des § 82 Abs. 2 bis 5 BO, somit auch den Bestimmungen bezüglich der Anrechenbarkeit auf die bebaute Fläche, auch wenn sie nach § 60 Abs. 1 lit. a BO nicht als Gebäude gelten oder nach § 62a Abs. 1 Z 13 BO bewilligungsfrei sind.
- 3.3** Bewilligungsfreiheit ist gegeben, wenn Flugdächer eine projizierte Fläche von höchstens 25 m² und eine Höhe von höchstens 2,50 m aufweisen und sich auf unmittelbar bebaubaren Flächen befinden, wozu auch gärtnerisch auszugestaltende Flächen im Bauland zählen können. In Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sind Flugdächer jedenfalls bewilligungspflichtig. Auch bewilligungsfreie Flugdächer müssen den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen (§ 62a Abs. 3 BO).
- 3.4** Das Schließen eines Flugdaches stellt einen Zubau dar, auch wenn das Flugdach schon bisher zur bebauten Fläche gezählt hat (BOB-557/10).
- 3.5** Ist im Bebauungsplan festgelegt, dass Dächer von Nebengebäuden zu begrünen sind, gilt dies nicht für Flugdächer, weil Flugdächer nur den Bestimmungen des § 82 BO unterliegen, aber deshalb nicht zu Nebengebäuden werden.
- 3.6** Die bebaute Fläche ergibt sich bei Flugdächern aus der Projektion der Dachkanten.

4. Erläuterungen in Bezug auf Garagen und Carports

- 4.1.** Nebengebäude, die Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen nach § 4 Abs. 3 WGarG 2008 darstellen, unterliegen in Bezug auf die bebaute Fläche und auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen ausschließlich den Bestimmungen des § 4 WGarG 2008, nicht jedoch dem § 82 BO.
- 4.2.** Gemäß § 4 Abs. 3 WGarG 2008 dürfen in der Bauklasse I und II Stellplätze und Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr 50 m² auf seitlichen Abstandsflächen errichtet werden. Seitliche Abstandsflächen sind in diesen Bauklassen Grundstreifen von 6 m Breite entlang der Grundgrenzen (§ 79 Abs. 3 BO), bei Festlegung von Baufluchtlinien aber lediglich im Bereich der so ausgewiesenen Flächen. Auf sonstigen gärtnerisch zu gestaltenden Flächen sind Garagen unzulässig (siehe jedoch 4.4.)
- 4.3.** Da im § 4 Abs. 3 WGarG 2008 von Nutzfläche gesprochen wird, darf die bebaute Fläche um das Ausmaß der Umschließungswände größer als 50 m² sein.
- 4.4.** Stellplatz im Vorgarten:

- 4.4.1.** Die Vorgartentiefe beträgt nach § 79 Abs. 1 BO 5 m. Ein Vorgarten mit einem anderen Maß als 5 m liegt nur dann vor, wenn die Baufluchtlinie über mehrere Liegenschaften hinweg, durchgehend parallel zur Baulinie verläuft. Ein Vorgarten kann auch in der geschlossenen Bauweise bestehen.
- 4.4.2.** Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m², in der **Bauklasse I und II**, können im Vorgarten gegebenenfalls zulässig sein.

Folgende Kriterien könnten für einen **Bewilligung nach § 70 BO** sprechen:

- Fenster oder Türen eines Bestandsgebäudes sind auf die seitlichen Abstandsflächen gerichtet (Stellplätze müssen von Fenstern ins Freie, die zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind, gemäß § 6 Abs. 2 WGarG 2008 einen Abstand von mindestens 2 m Abstand zu aufweisen).
- Geländegegebenheiten zwischen Liegenschaften und Straße bedingen eine aufwändige Zufahrt (z.B. Hanglage erfordert das Eingraben bzw. das Anschütten eines Garagenplatzes); daher sollen diese Geländemodellierungen möglichst wenig Grundfläche in Anspruch nehmen
- Schützenswerter Baumbestand verhindert eine Situierung in der Abstandsfläche.
- Bestandsgebäude sind in geschlossener Bauweise errichtet, was eine Situierung des Stellplatzes an anderer Stelle unzumutbar macht.
- Bei Liegenschaften, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, die so schmal sind, dass das Parken gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) ex lege verboten ist, ist auch dieser Aspekt als zusätzliches Merkmal hinsichtlich der Zumutbarkeit bei der Interessensabwägung zu berücksichtigen.

Folgende Kriterien könnten für einen **Bewilligung nach § 71 BO** sprechen:

- Bestandsgebäude (Hauptgebäude) sind im hinteren Teil der Liegenschaft situiert und die Zufahrt zu einer Garage würde verhältnismäßig viel Gartenfläche benötigen.
- Es handelt sich um relativ kurze Stichstraßen ohne weiteren räumlichen Bezug.
- Die Liegenschaft ist relativ schmal und/oder klein.
- Es gibt in der Umgebung in mehreren Fällen vorhandenen und bereits genehmigten Baubestand im Vorgarten.
- In Anlehnung der Vorgehensweise in kleingärtnerisch genutzten Flächen im Grünland kann bei Vorliegen von besonderen persönlichen Erschwernissen bei der zweckgemäßen Nutzung von KFZ-Einstellanlagen die **befristete** Bewilligung eines Flugdaches gem. § 71 BO im Vorgartenbereich einer Liegenschaft in Aussicht gestellt werden. Sollten die persönlichen Voraussetzungen auch nach Fristablauf vorliegen, besteht die Möglichkeit einer neuerlichen befristeten Genehmigung.

Unter besonderen persönlichen Erschwernissen wird vor allem eine körperliche Beeinträchtigung als auch Betreuung und Pflege angehöriger Personen im eigenen Haushalt mit besonderen Ansprüchen zum barrierefreien Gebrauch von Einstellplätzen zu verstehen sein. Die nachweisliche Dokumentation bei solchen Erschwernissen kann analog zum Zugang bei Vergabe von Behindertenzonen erfolgen (Ausweis gemäß § 29b StVO bildet da eine Voraussetzung).

Für die Begutachtung von Stellplätzen im Vorgarten durch die MA 19 aus stadtgestalterischer Sicht ist eine Feststellung darüber erforderlich, welche Stellplätze im Umkreis von etwa 50 m rechtmäßig bestehen.

- 4.5.** Da im § 4 Abs. 3 WGarG 2008 ausschließlich von Bkl. I und II die Rede ist, kann diese Bestimmung im **Gartensiedlungsgebiet (GS)** nicht angewendet werden. Da die bebaute

Fläche im GS explizit mit 5 m² beschränkt ist (§ 82 Abs. 1 BO) und es keine Sonderbestimmungen im WGarG 2008 zu Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im GS gibt, ist die Errichtung von Garagen oder Carports zu Folge der Bestimmungen des § 82 Abs. 6 in Verbindung mit § 82 Abs. 1 und 5 BO nicht zulässig.

Im Einzelfall können Bewilligungen nach **§ 71 BO** abhängig von den jeweiligen Randbedingungen (z.B. Größe des Carports, Größe des Bauloses, anderweitige Parkmöglichkeiten im Widmungsgebiet bzw. am öG, etc.) erteilt werden, wobei die Größe auf 25 m² bebaute Fläche (um die bauliche Maßstäblichkeit des Widmungsgebiets zu wahren) beschränkt wird.

Diese Bauwerke können unter Einhaltung der Mindestabstände von 4 m zur Achse von Aufschließungswegen auch direkt an der Grundgrenze analog wie Gartensiedlungshäuser errichtet werden. Die maximal zulässige bebaubare Fläche von 1/3 der Baulosfläche ist durch sämtliche Bauwerke in jedem Fall einzuhalten.

- 4.6.** Nach § 4 Abs. 6 WGarG 2008 finden Beschränkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Anzahl und Größe von Nebengebäuden auf Kleingaragen keine Anwendung. Dies bedeutet, dass Kleingaragen und Carports für derartige Beschränkungen überhaupt nicht gezählt werden und daher ein anderes Nebengebäude errichtet werden kann, auch wenn die Fläche für Nebengebäude bereits durch eine Kleing Garage in Anspruch genommen worden ist. Garagen oder Carports, die § 4 Abs. 3 WGarG 2008 nicht einhalten, werden jedoch wie Nebengebäude auf derartige Beschränkungen angerechnet.
- 4.7.** Pergolen (nicht überdachte Rankgerüste) über Stellflächen für PKW sind immer bewilligungsfrei und können auf allen Teilen der Liegenschaft - also auch im Vorgarten - errichtet werden, die (ständige) Abstellfläche für den PKW im Vorgartenbereich ist jedoch nur in Zusammenhang mit den Bestimmungen des § 4 Abs. 3 WGarG zulässig.

Die Weisung MA 37 - Allg. 03417 2015 Ausnutzbarkeitsbestimmungen Nebengebäude, Flugdächer, Garagen und Carports; vom 5.1.2015 **wird behoben.**

Der Abteilungsleiter
Mag. Dr. Cech
Senatsrat

Nachrichtlich:

Herrn Leiter der Gruppe
Umwelttechnik und behördliche Verfahren
MA 19
MA 21
MA 64

Anhang 1

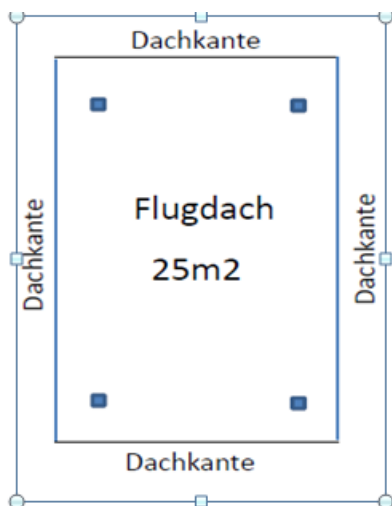
Bewilligungspflicht:

Bei Flugdächern (Carports) ist hinsichtlich der Ausbildung von Umfassungswänden zu unterscheiden:

- bewilligungsfrei sind Flugdächer $\leq 25 \text{ m}^2$ bebaute Fläche **und** $\leq 2,5 \text{ m}$ Höhe und $< 50 \%$ Umfassungswände,
- alle anderen Flugdach-ähnlichen Carports sind bewilligungspflichtig.

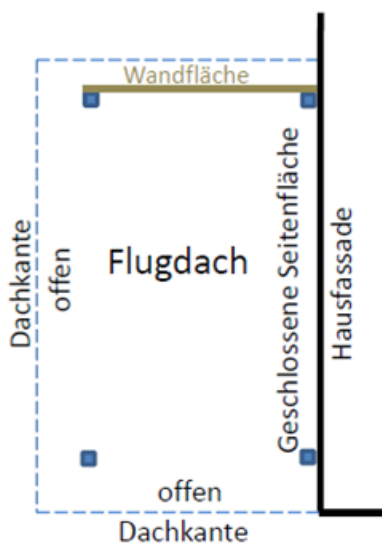
Bebaute Fläche:

Definition **bebaute Fläche**: Die senkrechte Projektion der Dachkanten auf eine Bodenfläche



Beispiel eines bewilligungsfreien Flugdaches (Carport) max. 25 m² bebaute Fläche, max. 2,5 m Höhe

Definition: raumbildendes Bauwerk (§ 60 Abs. 1 lit a BO)



Beispiel eines nicht raumbildenden Flugdaches (Carport), an eine Hausfassade angebaut, insgesamt weniger als 50 % Umfassungswände (da sich die bebaute Fläche aus der Projektion der Dachkanten ergibt, ist auch die Umfassungslänge aus der Dachkantenlänge zu bilden)

Mögliche Situierung im Vorgarten gem. Bestimmungen des § 4 Abs. 3 WGarG 2008:

Seitenansicht

