

**Verordnung
der Landesregierung über die Bemessungszahlen
für das Maß der baulichen Nutzung und deren Anwendung
(Baubemessungsverordnung – BBV)
LGBl.Nr. [29/2010](#)**

Auf Grund des § 31 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, wird verordnet:

**§ 1
Allgemeines**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann mit folgenden Bemessungszahlen festgelegt werden:

- a) Bauflächenzahl (§ 3)
- b) Baunutzungszahl (§ 4)
- c) Baumassenzahl (§ 5)
- d) Geschoszahl (§ 6)

**§ 2
Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieser Verordnung gelten als:

- a) Geschoss (G): der Abschnitt eines Gebäudes zwischen den Oberflächen zweier übereinander liegender Fußböden oder zwischen einem Fußboden und der Oberfläche eines Daches; bei Lufträumen, Treppenhäusern, Schächten und dergleichen gelten die anstoßenden Fußböden als durchgehend;
- b) Geschosshöhe (GH): der Höhenunterschied zwischen zwei übereinander liegenden Fußböden; bei einem Dachgeschoss mit geneigtem Dach ist die Geschosshöhe mit 2,5 m anzunehmen; bei einem Geschoss, dessen Fußboden ganzflächig unter Gelände liegt, gilt als Geschosshöhe der Höhenunterschied zwischen dem tiefsten Punkt des Geländes und dem über dem Geschoss liegenden Fußboden;
- c) ausbaubarer Teil des Dachgeschosses (ATD): der Teil des Dachgeschosses, welcher sich nach den Bestimmungen der Bautechnikverordnung für den Ausbau zu Aufenthaltsräumen eignet;
- d) unterirdisches Geschoss (UG): ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen;

- e) oberirdisches Geschoss (OG): ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen;
- f) Dachgeschoss (DG): das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss;
- g) Gelände: die Erdoberfläche an der Außenwand; maßgebend ist das projektierte Gelände oder jenes Gelände, das aufgrund eines Bescheides nach §§ 3 Abs. 5 und 29 Abs. 2 des Baugesetzes oder aufgrund eines Bebauungsplanes festgelegt ist; an der Außenwand liegende untergeordnete Geländeerhebungen und Geländevertiefungen (Ausfahrten von Garagen, Abtiefungen vor Kellerfenstern und dergleichen) sind nicht zu berücksichtigen;
- h) Nettogrundfläche (NGF): der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, Wald sowie Privatstraßen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, zählen nicht als Nettogrundfläche;
- i) überbaute Fläche (ÜBF): die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75 m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen;
- j) Gesamtgeschossfläche (GGF): die Summe aller Geschossflächen gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschossfläche nicht einzurechnen; bei den Geschossen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen;
- k) Bauvolumen (BAV): der Rauminhalt eines Gebäudes, der sich aus der Multiplikation der Geschossflächen nach lit. j mit den zugehörigen Geschosshöhen ergibt.

**§ 3
Bauflächenzahl**

Die Bauflächenzahl (BFZ) gibt das Verhältnis der zulässigen überbauten Fläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:

Bauflächenzahl = $100 \times \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$

(BFZ = $100 \frac{\text{ÜBF}}{\text{NGF}}$)

§ 4

Baunutzungszahl

(1) Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:

Baunutzungszahl = $100 \times \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$

(BNZ = $100 \frac{\text{GGF}}{\text{NGF}}$)

(2) Weist ein Gebäude ein Geschoss mit einer Geschosshöhe von mehr als 4,50 m oder mehrere Geschosse mit Geschosshöhen über 3,00 m auf, so ist nicht die Baunutzungszahl, sondern die Baumassenzahl anzuwenden; ist die Baumassenzahl nicht festgesetzt, so gilt das Dreifache der Baunutzungszahl als Baumassenzahl.

§ 5

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt das Verhältnis des Bauvolumens zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:

Baumassenzahl = $100 \times \frac{\text{Bauvolumen}}{\text{Nettogrundfläche}}$

(BMZ = $100 \frac{\text{BAV}}{\text{NGF}}$)

§ 6

Geschosszahl

(1) Die Geschosszahl (GZ) gibt die Zahl der Geschosse an, die gemäß Abs. 4 anzurechnen sind (z.B. GZ = 2,5 G). Die Geschosszahl kann auch nach Geschossarten aufgliedert werden (z.B. GZ = 2 OG + 0,5 DG).

(2) Die Geschosszahl kann angegeben werden als:

- a) Höchstgeschosszahl (HGZ), das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse;
- b) verbindliche Geschosszahl (VGZ), das ist die Zahl der Geschosse, die errichtet werden müssen;
- c) Mindestgeschosszahl (MGZ), das ist die Zahl der Geschosse, die mindestens errichtet werden müssen.

(3) Bei der Ermittlung der Geschosszahl ist vom tiefsten Geländepunkt am Gebäude auszugehen.

(4) Für die Ermittlung der Geschosszahl gilt:

- a) Fundamentmauern und ähnliche Bauteile von Gebäuden werden, sofern sie über Gelände aufragen, sinngemäß wie Geschosse gezählt;
- b) ein Geschoss bleibt unberücksichtigt, wenn der über ihm liegende Fußboden an keiner Stelle mehr als 0,75 m über dem Gelände liegt; ansonsten wird ein Geschoss je angefangener Geschosshöhe von 1,50 m als halbes Geschoss gezählt;
- c) weisen Geschosse eine Geschosshöhe von mehr als 3,00 m, bei einem Dachgeschoss mehr als 3,60 m, auf, so werden die über dieses Maß hinausgehenden Höhen zusammengezählt und je angefangene 1,50 m dieser Summe als ein halbes Geschoss der Zahl der tatsächlichen Geschosse zugezählt;
- d) ein Dachgeschoss wird als halbes Geschoss gezählt, wenn die Geschossfläche des ausbaubaren Teiles des Dachgeschosses zwischen 20 und 40 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt; ist die Geschossfläche des ausbaubaren Teiles größer, wird das Dachgeschoss als ganzes Geschoss gezählt; ist sie kleiner, bleibt das Dachgeschoss unberücksichtigt;
- e) wenn eine Mindestgeschosszahl festgelegt wird, kann auch bestimmt werden, bis zu welchem Ausmaß die Geschossfläche der einzelnen Geschosse kleiner sein darf als die Geschossfläche des größten Geschosses, um als ganzes Geschoss gezählt zu werden; Geschosse, die eine geringere Geschossfläche aufweisen, sind als halbes Geschoss zu zählen; es kann weiters bestimmt werden, dass lit. b und lit. c keine Anwendung finden.

§ 7

Anwendung

(1) Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die Ziele der Raumplanung (§ 2 RPG);
- b) die örtlichen Verhältnisse;
- c) das Landschafts- und Ortsbild;

- d) die zweckmäßige räumliche Verteilung von Gebäuden und Anlagen;
- e) die Vermeidung von Belästigungen durch Lärm, Geruch und andere störende Einflüsse;
- f) die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für Menschen;
- g) die Interessen der Sicherheit und des Verkehrs.

(2) Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung darf auf die Festlegung der Geschosshöhe nur verzichtet werden, wenn dadurch Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes oder des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

(3) Innerhalb eines Grundstückes können unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgelegt werden. Die Geltungsbereiche der unterschiedlichen Nutzungsmaße sind planlich darzustellen oder entsprechend zu umschreiben.

(4) Unbebaute oder teilweise bebaute Grundstücke dürfen nur soweit bebaut werden, als es das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zulässt. In das Maß der baulichen Nutzung sind bestehende Gebäude soweit einzurechnen, als sie im Zuge der Bauführung nicht abgebrochen werden. Die zulässige Nutzung kann für jedes Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

(5) Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann nur soweit in Anspruch genommen werden, als einer vollen Ausnützung keine anderen Vorschriften des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes, des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung oder anderer landes- und bundesrechtlicher Vorschriften entgegenstehen.

§ 8

Schlussbestimmungen

(1) Die Begriffsbestimmungen des § 2 und die Bestimmungen der §§ 3 bis 6 gelten auch für die entsprechenden Begriffe und die festgelegten Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung in bestehenden Bebauungsplänen und Verordnungen nach § 31 Abs. 1 RPG, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung erlassen wurden.

(2) Bestehende Bebauungspläne und Verordnungen nach § 31 Abs. 1 RPG sind erforderlichenfalls bis spätestens drei Monate nach Inkrafttreten dieser Verordnung dem Abs. 1 anzupassen.

(3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Baubemessungsverordnung, LGBl.Nr. 32/1976, in der Fassung LGBl.Nr. 67/1998, Nr. 66/2004 und Nr. 53/2009, außer Kraft.