



Plan lesen und Plan verstehen

Plan lesen ist nicht schwer,
wenn man weiß, worum es geht



Inhaltsverzeichnis

Plan lesen und Plan verstehen

Es könnte sein	4
Was ist also zu tun?	4
Pläne lesen ist nicht schwer	5
Und wenn alle Stricke reißen	5
Von der Grundlagenerfassung zum Plandokument	6
Zeichenerklärung (Stand aktuell von 3/2019).....	8
Zeichensprache Flächenwidmung	10
Zeichensprache Bebauungsplan.....	13
Rechte und Pflichten	15

Es könnte sein ...

dass Sie eines Tages ein Schreiben der Stadtplanung Wien in ihrem Postkasten finden.

Jetzt informieren.

PERSÖNLICH
Sie wollen mehr über den Planentwurf wissen? Oder sich mit Bedenken und Einwänden auseinandersetzen? Gerne können Sie die aktuellen Planungen in der Servicestelle Stadtentwicklung einsehen.

Servicestelle Stadtentwicklung
8200 Wien, Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Zi. 110
Tel: +43 1 4000 3840
E-Mail: servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at
Mo, Mi, Fr: 8:00 bis 12:00 Uhr
Di, Do: 8:00 bis 12:30 Uhr

Hinweise:
Die persönliche Beratung ist derzeit nur telefonisch oder per E-Mail möglich. Um die Bürozeiten einzuhalten, bringen Sie bitte eine FFP2-Maske mit.

Sie kommen Sie zu uns
Straßenbahn 1, 71, D - Station Rathausplatz / Burghausen
Straßenbahn 2 - Station Rathaus
Straßenbahn 43, 44 - Station Landesgerichtsstraße

Internet - Einzelklausur online
Während der Dauer der öffentlichen Auflage haben Sie auch die Möglichkeit, alle zur Einzelklausur aufgeführten Informationen zum Planentwurf online unter www.gv.at/planentwicklung/ freigegeben und heruntergeladen zu bekommen.

Rechtsanwaltschaft
Während der Dauer der öffentlichen Auflage haben Sie auch die Möglichkeit, alle zur Einzelklausur aufgeführten Informationen zum Planentwurf online unter www.gv.at/planentwicklung/ freigegeben und heruntergeladen zu bekommen.

Rechtsanwaltschaft
Während der Dauer der öffentlichen Auflage haben Sie auch die Möglichkeit, alle zur Einzelklausur aufgeführten Informationen zum Planentwurf online unter www.gv.at/planentwicklung/ freigegeben und heruntergeladen zu bekommen.

Öffentliche Auflage
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
vom 16. April bis 22. Mai 2021
Öffentliche Auflage
Öffentliche Auflage
Öffentliche Auflage

Stadt Wien
Stadtplanung und Pächterentwicklung

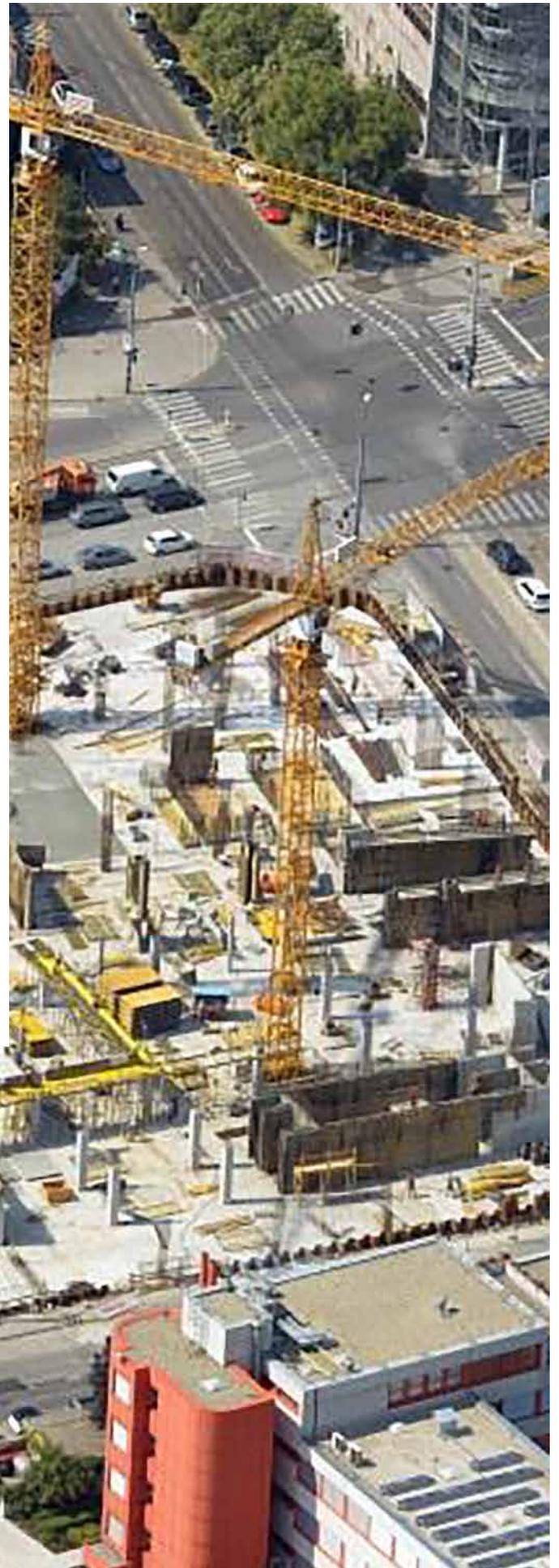
Was ist also zu tun?

Sehen Sie sich den Plan an, verstehen Sie worum es geht und nehmen Sie Stellung!

Denn in diesem „Flächenwidmungs- und Bebauungsplan“ werden möglicherweise die Weichen für bauliche Entwicklungen gestellt, die Sie ganz unmittelbar betreffen.

Wenn der Plan einmal beschlossen ist und auf dem Nachbargrundstück die Baukräne stehen, dann ist es zu spät.

Bedenken gegen das, was in der näheren Umgebung gebaut werden darf, können Sie während der Öffentlichen Auflage vorbringen.



Pläne lesen ist nicht schwer

... wenn man weiß, wie es geht.

Wir geben es ja offen zu: Diese Pläne sind nicht leicht zu lesen, denn sie sind in der Sprache und mit den **Zeichen von Expert*innen** abgefasst.

Die Fachsprache dient dazu, die Dinge, um die es geht, ganz eindeutig zu formulieren – in diesem Fall **die Regeln, nach denen gebaut werden darf**, aber auch die Pflichten, die damit verbunden sind: wie zum Beispiel das Recht zu bauen und auch die damit verbundene Verpflichtung, die notwendigen Verkehrsflächen abzutreten.

Nach welchen Regeln dies alles abläuft, ist in der **Bauordnung für Wien** festgelegt. Aber auch andere Gesetze sind zu beachten - wie zum Beispiel das Kleingartengesetz, das Naturschutzgesetz, das Garagengesetz und das Baumschutzgesetz.

Damit Sie sich in diesem Dickicht besser zurechtfinden können, gibt es diese **Broschüre** sowie die Möglichkeit über das Internet umfassendere Informationen abzurufen.

Und wenn alle Stricke reißen ...

dann stehen Ihnen Ihre **Berater*innen in der Stadtteilplanung und Flächenwidmung Servicestelle Stadtentwicklung** für ein Gespräch zur Verfügung. (Seite 18)

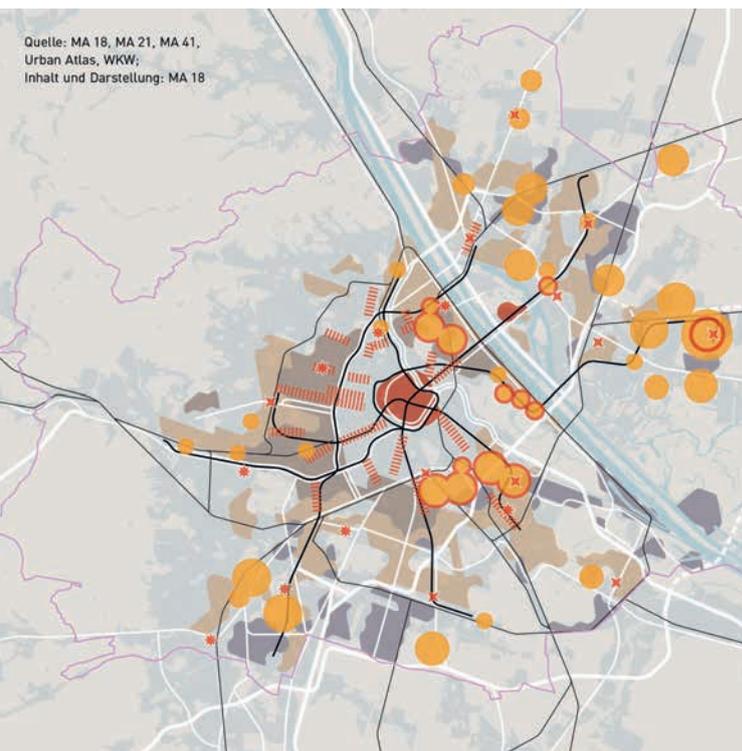
Der Plan, den Sie sich ansehen, ist nur ein winziges Teilstück in einem Puzzle von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, das nahezu die ganze Stadt abdeckt. Als Ergänzung, damit der Überblick nicht verloren geht und das Nebeneinander von vielen Einzelinteressen auf begrenztem Raum möglich wird, gibt es unter anderem:

- Stadtentwicklungsplan für Wien (STEP 2025)
- Fachkonzept Mobilität
- Fachkonzept Grün- und Freiraum
- Fachkonzept Hochhäuser

Mit diesen Planungen wird die längerfristige Entwicklung der Stadt gesteuert; sie sind jedoch für den Einzelnen nicht verbindlich.

Bei den „Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen“ wird es jedoch ganz konkret. Hier werden zulässige Nutzungen und Bebauungsmöglichkeiten für Ihr Grundstück, für die Nachbarliegenschaften und für Ihr Grätzl verbindlich festgelegt.

Die folgenden Seiten sollen Ihnen helfen, besser zu verstehen, wie so ein Plan entsteht, wie er zu lesen ist und wo Sie sich informieren können, wenn Sie den einen oder anderen Punkt ganz genau erklärt haben wollen.



SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- Bestandsentwicklung gründerzeitlich geprägter Gebiete
- Weiterentwicklung Gebiete geprägt in den 1950er- bis 1970er-Jahren
- Gebiete mit Entwicklungspotenzial für Wohnen und Arbeiten

ENTWICKLUNG WIRTSCHAFT UND ZENTREN

- City Zone hochrangiger Büro- und Verwaltungsfunktionen, Universitäten, Handel, Kultur etc.
- Zone für nicht mischfähige Betriebe (gemäß Wiener Betriebszonenanalyse 2008)
- City-Erweiterung Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktionen
- Etabliertes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum mit Entwicklungsbedarf (Funktionsergänzung, Aufwertung)
- Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung

Nicht nur Wohnungen

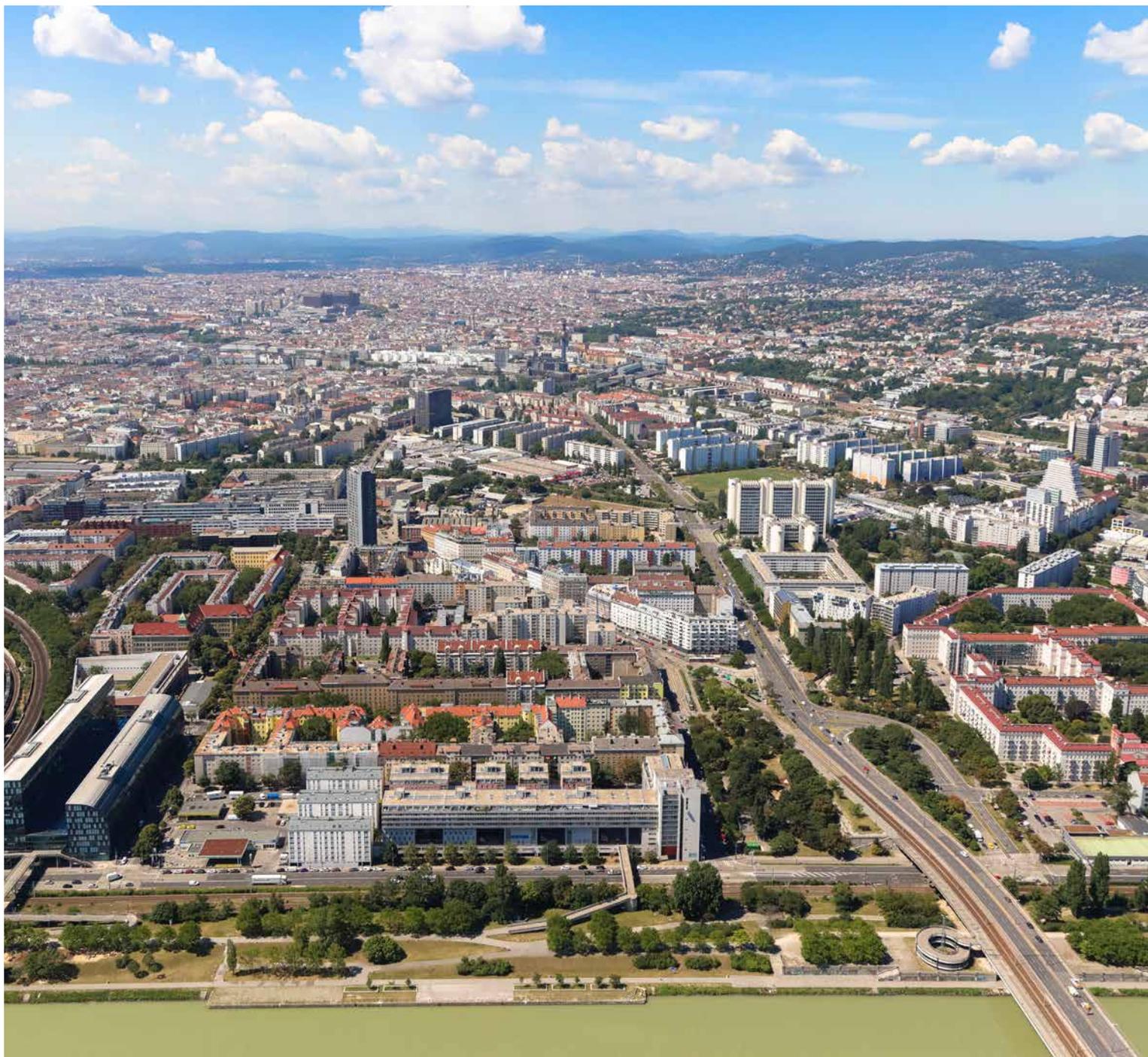
„Flächenwidmungs- und Bebauungsplan“ klingt etwas kompliziert, aber in Wahrheit ist es ganz einfach: Es sind **zwei verschiedene** Pläne, die in einem Plan gemeinsam dargestellt sind.

Der **Flächenwidmungsplan** enthält, vereinfacht gesagt, verbindliche Festlegungen dazu, wie die einzelnen Grundstücke

in Zukunft genutzt werden dürfen: für Bauzwecke, als Grünland, als Verkehrsfläche.

Der **Bebauungsplan** legt die Regeln fest, wie gebaut werden darf: wie hoch, in welcher Weise und in welchem Abstand zu anderen Gebäuden.

Einkauf, Arbeit, Freizeit, Ausbildung – das alles braucht seinen Platz! Neben den Flächen für Wohnungen müssen daher auch **Flächen für ergänzende Nutzungen** bereitgestellt werden: Schulen, Kindergärten, Betriebe, Geschäfte, kulturelle Einrichtungen, Gesundheitseinrichtungen, Grünflächen, religiöse Einrichtungen, Flächen für den öffentlichen Verkehr und für Straßen et cetera, oder auch einfach Orte der Begegnung, der sozialen Kommunikation.



Zeichenerklärung (Stand aktuell von 3/2019)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete	L
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	EpK
Kleingartengebiete	Ekl
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Eklw
Sport- und Spielplätze	Esp
Freibäder	Ebd
Grundflächen für Badehütten	Ebh
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	E Lagerwiese

Schutzgebiete	
Wald- und Wiesengürtel	Sww
landwirtschaftliche Nutzung	SwwL
Parkschutzgebiete	Spk
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN

VERKEHRSBÄNDER

BAULAND

Wohngebiete	W
Wohngebiet-Geschäftsviertel	Wgv
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	WGF
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GSgm
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GBgv
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	GBGF
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GBBG
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GBF
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IGBS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	IGSI

SONDERGEBIETE

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO Kläranlage
Lagerplätze und Ländelflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SOll SOll/BS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	SOsi
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	SO Markt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperrgebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Straßencode, z.B.	Kämtner Straße (02303)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzl意思	

Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	25,4
in einer anderen Ebene	31,4

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	S1	S2
Fußweg		Fw

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI	I bis VI
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32-38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise	o
gekuppelte Bauweise	gk
offene oder gekuppelte Bauweise	gk
Gruppenbauweise	gr
geschlossene Bauweise	g

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet	StrG
Struktureinheit	StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
--	----

Schutzzonen



Wohnzonen



Einkaufszentren

EKZ (. . . m²)

Beschränkung der bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf 20% der Bauplatzfläche oder auf 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	100m² 20% [20%]
--	-----------------------

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

öDf

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

öDg

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)



Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf 67,5m über Wiener Null	14m +67,5m
--	---------------

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

ÖZ

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien



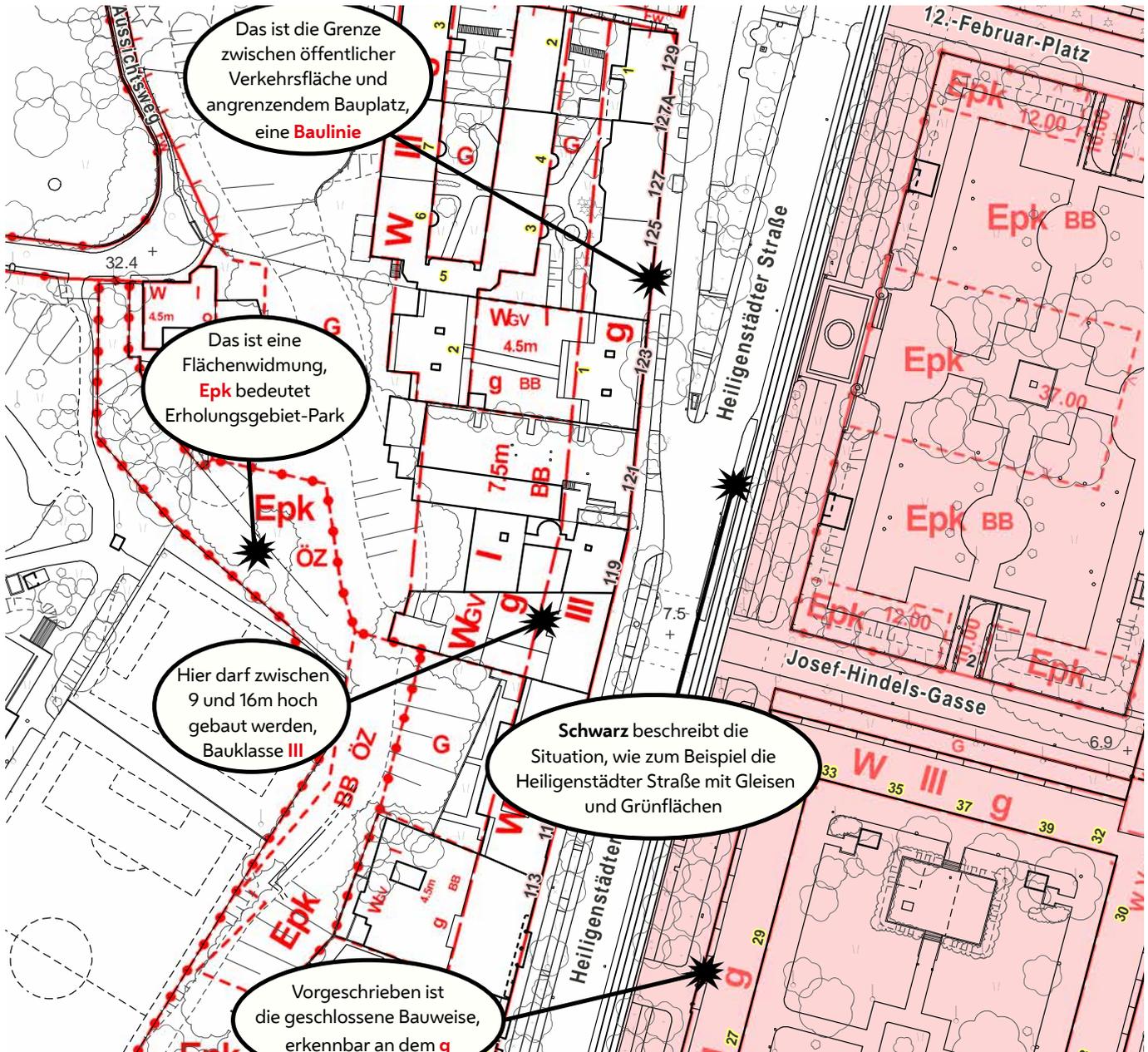
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen

§ 53

Zeichensprache



Bei den roten Zeichen gibt es vier ganz einfache Unterscheidungen!

- **Großbuchstaben**, wie zum Beispiel W oder GB, geben im Allgemeinen die Flächenwidmung an. Mit der Flächenwidmung wird festgelegt, wie Grund und Boden künftig genutzt werden darf.
- **Römische Ziffern**, wie zum Beispiel III, bestimmen die Bauklasse und geben damit die zulässige Gebäudehöhe an.
- **Kleinbuchstaben**, wie zum Beispiel g, geben Auskunft über die Bauweise.

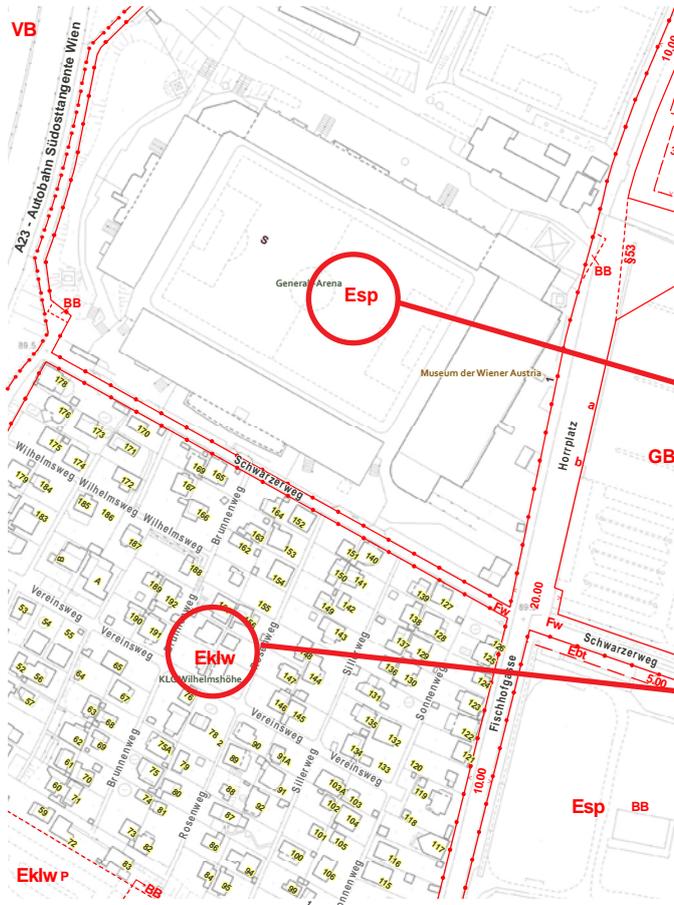
- **Linien**, wie zum Beispiel -----, sind Grenzen zwischen Gebieten mit verschiedenen Widmungen oder mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen.

Im Grunde genommen ist die Zeichensprache eines „Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes“ nicht so schwer zu erlernen. Ein Unterschied fällt sofort auf: Ein Teil des Planes besteht aus roten Zeichen, der Rest ist schwarz dargestellt.

Wichtig sind die **roten Zeichen**. Das sind die Abkürzungen für die Bebauungsbestimmungen und für die Flächenwidmung. Alles andere beschreibt, wie ein Stadtplan, die bestehende Situation: Gebäude, Straße et cetera.

Zeichensprache Flächenwidmung

Die Flächenwidmungspläne stellen in groben Zügen dar, nach welchen Grundsätzen der Ausbau der Stadt vor sich gehen soll. Sie begründen keine unmittelbaren Rechte oder Pflichten zu ihrer Konkretisierung sind Bebauungspläne erforderlich.



Die Bauordnung für Wien sieht vier Widmungsarten vor:

- Grünland
- Bauland
- Verkehrsbänder und
- Sondergebiete

Grünland

L Ländliche Gebiete. Das sind Flächen, die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind. In ländlichen Gebieten dürfen nur Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen, wie zum Beispiel landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Glashäuser, Wohnhäuser von Landwirten et cetera.

E Erholungsgebiete sind Bereiche, die für Anlagen bestimmt sind, die der Erholung der Bevölkerung dienen, wie zum Beispiel:

Ekl Kleingartengebiete

Eklw Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Epk Parkanlagen

Esp Sport- und Spielplätze

F Friedhöfe

Es dürfen nur jene Bauten errichtet werden, die für die Erhaltung oder Benutzung dieser Anlagen erforderlich sind.

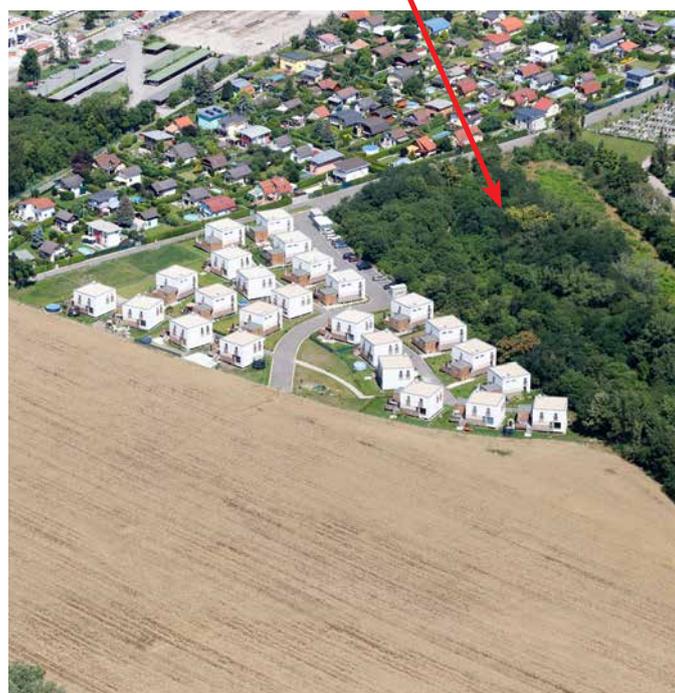
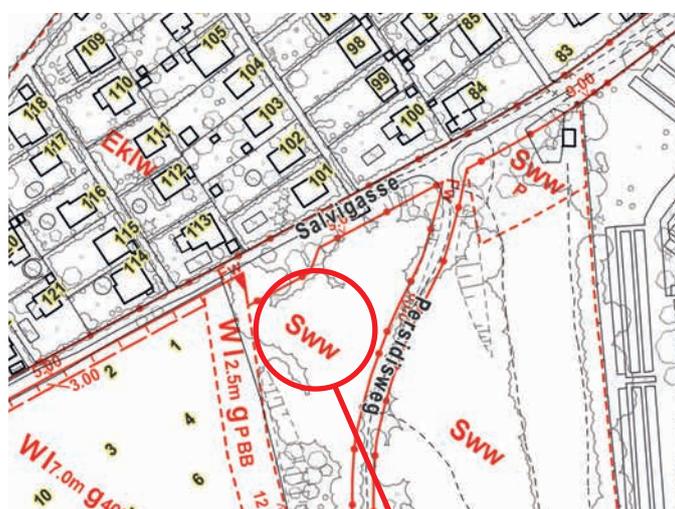
Zeichensprache Flächenwidmung

Grünland-Schutzgebiete

SwW Der **Wald- und Wiesengürtel** ist für die Erholung der Stadtbevölkerung bestimmt. Hier sind nur jene Bauten zulässig, die der Erholung der Allgemeinheit dienen, wie zum Beispiel Ausflugsgasthöfe. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist erlaubt.

SwWL **Dieser Teil des Wald- und Wiesengürtels** ist der **landwirtschaftlichen Nutzung** vorbehalten. Hier sind nur landwirtschaftliche Nutzbauten zulässig, die keine Wohnräume enthalten.

Spk **Parkschutzgebiete** sind Flächen, die für Gartenanlagen bestimmt sind.

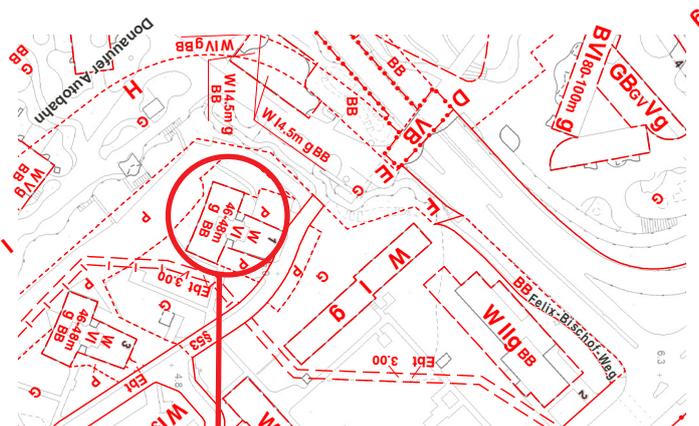


Bauland

W **Wohngebiete** sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen beeinträchtigt wird.

WGV Teile des Wohngebietes können als **Wohngebiet-Geschäftsviertel** ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoß der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe, et cetera genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände liegen.

WGF Teile des Wohngebietes können als **Wohngebiet-Gebiete für geförderten Wohnbau** ausgewiesen werden. In derart gewidmeten Gebieten muss ein bestimmter Anteil des Wohnraums mit Hilfe von Wohnbauförderung errichtet werden.



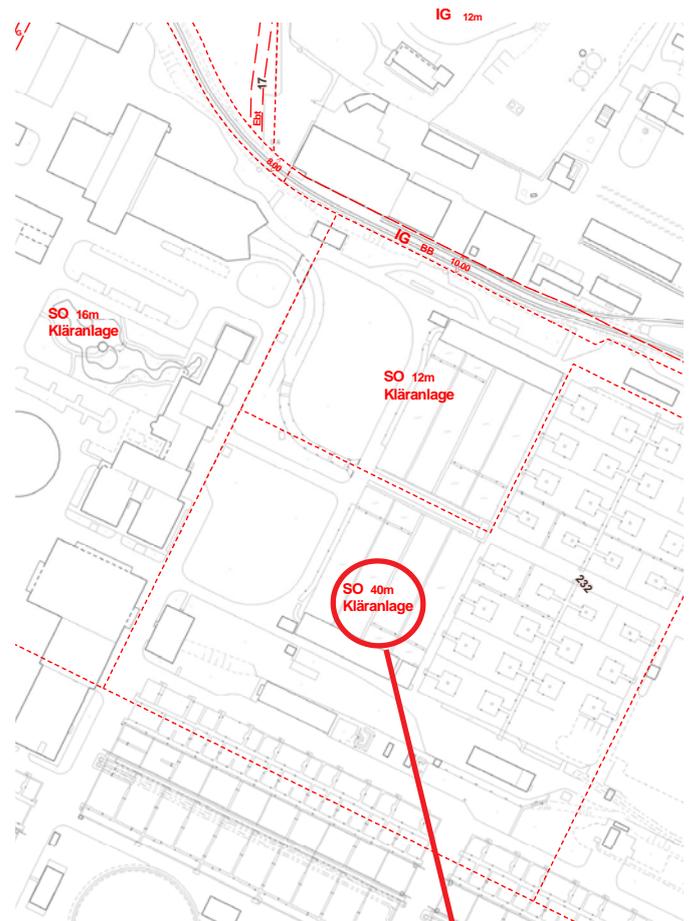
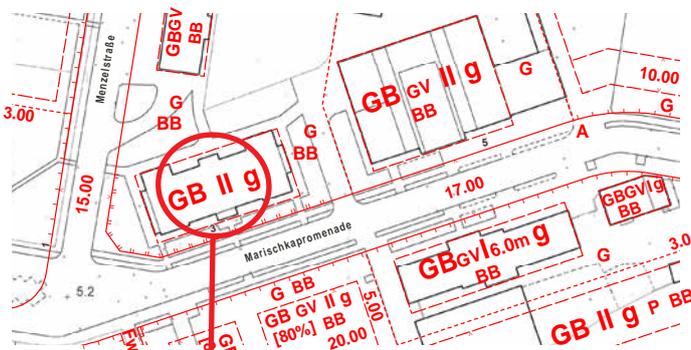
Zeichensprache Flächenwidmung

Bauland (Fortsetzung von Seite 11)

- GS **Gartensiedlungsgebiete**, hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
- GB **Gemischte Baugebiete** sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
 - GBGV **Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel** oder als
 - GBGF **Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau** oder als
 - GBBG **Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet** festgesetzt werden.
- IG **Industriegebiete**, hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahmen von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

Verkehrsbänder & Sondergebiete

- VB **Verkehrsbänder** sind Straßenzüge oder Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung, wie zum Beispiel Autobahnen, Eisenbahnlinien und Bahnhöfe.
- SO **Sondergebiete** sind z. B. Ausstellungsflächen, Flächen für Kläranlagen, Müllverbrennungsanlagen, Wasserbehälter. In Sondergebieten dürfen nur jene Gebäude errichtet werden, für die das Sondergebiet bestimmt ist.



Zeichensprache Bebauungsplan

In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob beziehungsweise in welcher Weise, die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen.

Bestehende und bewilligte Bauten sind durch neue Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen. Nach § 5 der Bauordnung für Wien müssen Bebauungspläne neben der Darstellung der Flächenwidmung folgende Inhalte aufweisen:

- Fluchtlinien
- Bauklassen
- Bauweisen
- Höhenlage und Querschnitte von Verkehrsflächen

Eine **Fluchtlinie** bildet die Grenze zwischen Gebieten mit verschiedenen Flächenwidmungen oder Bebauungsbestimmungen. Die wichtigsten Fluchtlinien sind:

- Baulinien
- Baufluchtlinien
- Straßenfluchtlinien

Die **Bauklassen** geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Geringe Straßenbreiten können eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe bewirken. Gebäude mit einem obersten Abschluss - einschließlich aller Dachaufbauten - von mehr als 35 m gelten als Hochhäuser.

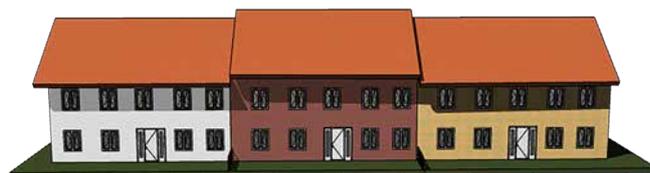
Die **Bauweisen** regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können unter anderem folgende Bauweisen festgesetzt werden:



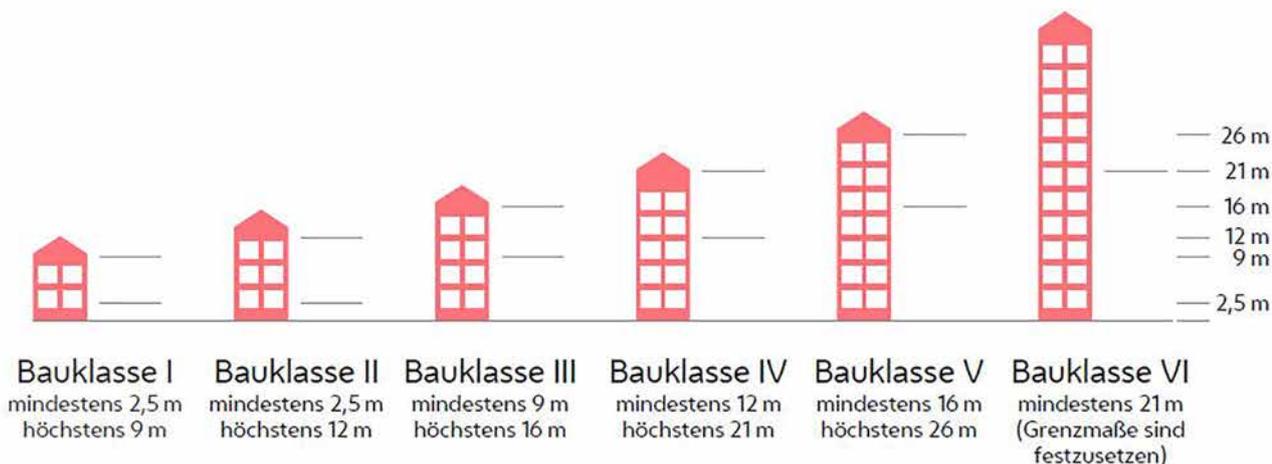
o - offene Bauweise



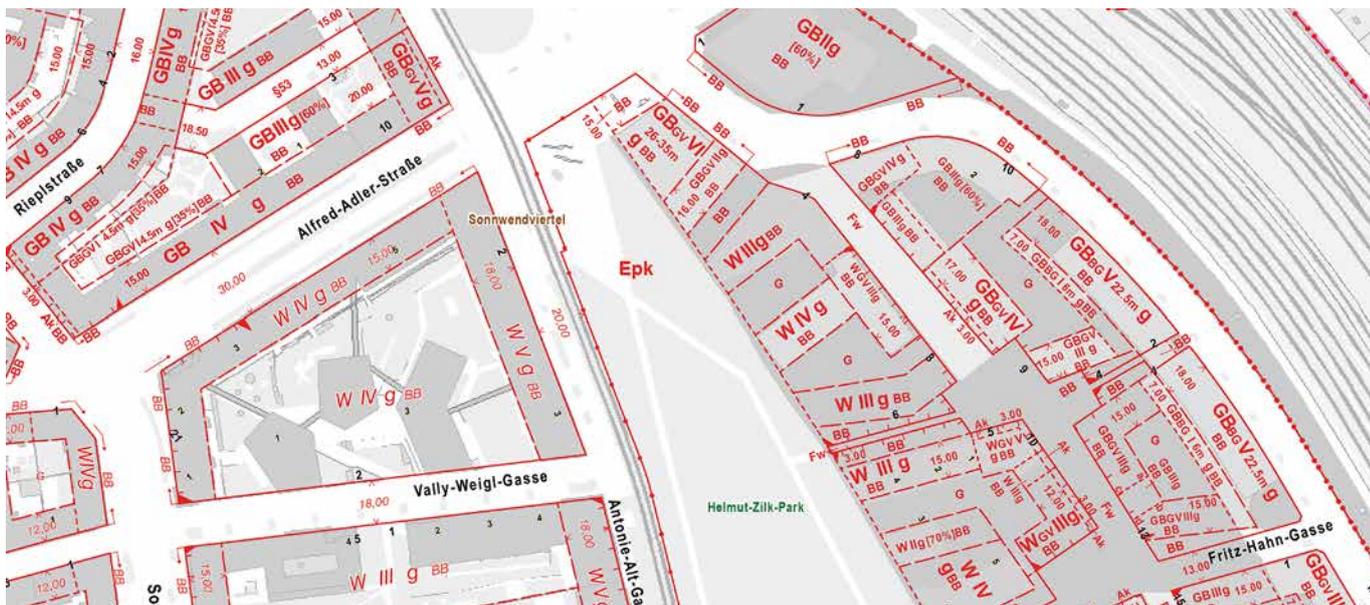
gk - gekuppelte Bauweise



g - geschlossene Bauweise



Zeichensprache Bebauungsplan



Str **Strukturen** sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, zum Beispiel für Bauvorhaben mit unterschiedlichen Höhen und unterschiedlicher Nutzung.

Darüber hinaus können nach § 5 Absatz 4 der Bauordnung für Wien zusätzliche Bebauungsbestimmungen festgelegt werden. Die häufigsten sind:

100 m² oder

20 % **Beschränkung der bebaubaren Fläche** eines Bauplatzes

14 m **Beschränkung der Gebäudehöhe**

EKZ **Einkaufszentren** dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

ÖZ **Grundflächen für öffentliche Zwecke**; hier ist eine Enteignung möglich

G **Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen**

BB **Besondere Bestimmungen** sind Festlegungen, die im Textteil des Bebauungsplanes genau erklärt sind.

Erhaltungswürdige Gebiete können als **Schutzzonen** ausgewiesen werden.

Rechte und Pflichten

Durch den **Bebauungsplan** – nicht durch den Flächenwidmungsplan – erlangen die Grundbesitzer das Recht, ihr Grundstück **entsprechend den festgesetzten Bebauungsbestimmungen** zu bebauen.

Im Einzelnen gibt die **Baulinie** das Recht, an Ihr Fenster und vor ihr Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen herzustellen. Es dürfen Ein- und Ausgänge und im Allgemeinen auch Ein- und Ausfahrten angeordnet werden.

Wesentlich sind darüber hinaus die sogenannten „**subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte**“. Das heißt, dass Sie dann, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Neu- oder Umbau ansteht, ein Recht darauf haben, dass die im Bebauungsplan oder in der Bauordnung festgesetzten Bestimmungen eingehalten werden.

Dies sind im Wesentlichen:

- Die **Abstände** eines Gebäudes zu den Nachbargrundgrenzen
- Die **Gebäudehöhe**
- Die flächenmäßige **Ausnützbarkeit**
- Die Bestimmungen hinsichtlich der **Fluchtlinien**
- Bestimmungen, die dem **Schutz vor Immissionen** dienen.

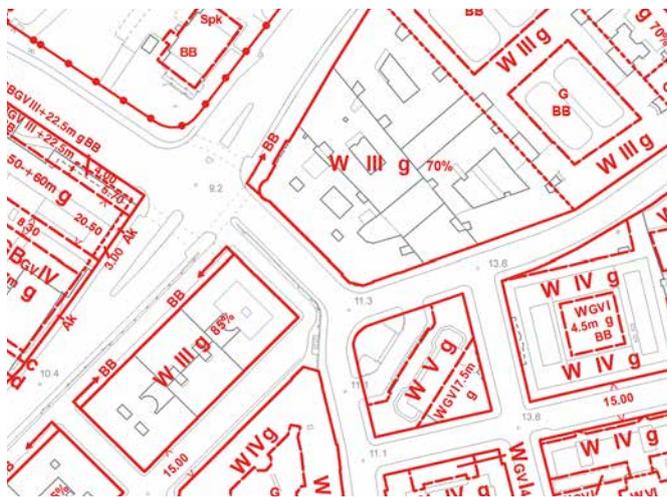
Es gibt aber, wie immer im Leben, nicht nur Rechte, es gibt auch Pflichten. So ist das auch beim Bebauungsplan.

Die wichtigsten mit dem Bebauungsplan verbundenen Verpflichtungen im Baufall sind:

- Flächen für die Herstellung neuer **Verkehrsflächen** abtreten
- einen Beitrag zu den Baukosten von Verkehrsflächen leisten sowie die **Gehsteigerstellung**
- Anschlüsse an die öffentliche **Wasserversorgung** und das **Kanalnetz** herstellen (dafür sind Anschlussgebühren zu entrichten)
- die **öffentliche Müllabfuhr** muss in Anspruch genommen werden
- bei Neu- und Zubauten besteht eine **Stellplatzverpflichtung**, das heißt das pro 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz geschaffen werden muss. Allenfalls ergibt sich auch eine Stellplatzverpflichtung bei Änderung von Raumwidmungen.



Der Wald und Wiesengürtel



Sie haben das Recht zu bauen, aber nur entsprechend den Bebauungsbestimmungen. Sie haben das Recht an der Baulinie Fenster; Ver- und Entsorgungsanschlüsse sowie Ein- und Ausfahrten zu errichten

In manchen Fällen müssen im **Interesse der Allgemeinheit** die im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen in letzter Konsequenz mit Hilfe der **Enteignung** durchgesetzt werden.

Dies ist möglich:

- bei der Herstellung von **Verkehrsflächen** und von öffentlichen **Versorgungsleitungen**, im Allgemeinen Kanäle und Wasserleitungen
- zur Verwirklichung von Bauvorhaben auf **Grundflächen für öffentliche Zwecke**, wie zum Beispiel für Schulbauten
- zur Erhaltung oder Herstellung der allgemeinen Zugänglichkeit des **Wald- und Wiesengürtels**



Schulen und vieles mehr müssen im Interesse der Allgemeinheit gesichert werden.

Stadtteilplanung und Flächenwidmung

- Ausarbeitung von Vorschlägen zur Änderung / Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes
- Städtebauliche Begutachtung von Bauprojekten
- Benennung von Verkehrsflächen
- Führung des Straßenregisters
- Druckerei der Stadt Wien

Zuständigkeiten anderer planungsrelevanter Dienststellen (Nicht abgeschlossene Übersicht, kein Anspruch auf Vollständigkeit)



Stadtteilplanung und Flächenwidmung

- Grundlagen- und Stadtforschung
- STEP und Fachkonzepte
- Stadtumlandverflechtungen
- Generelle Planung Verkehr, Grünraum, Stadtplanung



Straßenverwaltung und Straßenbau

- Technische Straßenplanung
- Bau und Erhaltung
- Digitaler Zentraler Leitungskataster

Immobilienmanagement

- Verwaltung/Veräußerung von Kleingärten der Stadt Wien
- Ansprechpartner bei Kaufinteresse an Liegenschaften der Stadt Wien

Energieplanung

- Energierelevante Konzepte
- Energiewirtschaftliche Begutachtung von Projekten
- Förderung von Ökostromanlagen

Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht

- Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen Grundabteilungen, Schaffung von Bauplätzen
- Abtretung/Einbeziehung von Flächen
- Entschädigungen für Straßengrundabtretung
- Enteignungen

MA 46 Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten

- Planung von VLSA, Verkehrszeichen und Bodenmarkierungen
- Verkehrstechnik neuer Straßen
- Wiener Radwegnetz
- Parkordnung
- Nutzungsgenehmigung des öffentlichen Raumes

Wien Kanal

- Alle kanalbezogenen Aufgaben
- Angabe von evtl. Einleitungsbeschränkungen von Niederschlagswässern

Architektur und Stadtgestaltung

- Beratung im Zuge städtebaulicher Entwicklungen (insbesondere Schutzzonen)
- Architektonische Begutachtung für Bewilligungen, Werbeanlagen, Balkonzubauten, Bauwerke
- Planung von öffentlichen Bauten/Räumen

Wiener Stadtgärten

- Förderungen für Begrünungen für Dächer, Innenhöfe, Fassaden
- Festlegung der Ersatzpflanzungen
- Parkanlagen

Baupolizei

- Baubewilligungen
- Bauüberwachung
- Abbruchaufträge

Wiener Wasser

- Waldfeststellung
- Rodungsbewilligungen für Waldflächen

Magistratische Bezirksämter

- Anträge Baumentfernung
- Ausgleichsabgaben Baumentfernung
- Genehmigung Schanigärten

Forst- und Landwirtschaftsbetrieb

- Verwaltung und Bewirtschaftung
- Verwaltung von Wald- und Erholungsflächen
- Landwirtschaftsflächen (z. B. Weingarten)

Umweltschutz

- Naturschutzrechtliche Bewilligungen
- Lärmmessungen
- Artenschutzrechtliche Bewilligungen

Wiener Umwelthanwaltschaft

- Teilnahme an Verfahren z.B. Widmungsverfahren, SUP (Strategische Umweltprüfung) und Wahrnehmung der Parteienstellung, UVP (Umweltprüfungsverordnung)

-  Geschäftsgruppe Innovation, Stadtplanung und Mobilität
-  Geschäftsgruppe Klima, Umwelt, Demokratie und Personal
-  Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Sie wollen mitreden?

Jeder Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes muss vier bzw. sechs Wochen öffentlich aufgelegt werden. Innerhalb der Auflagefrist können Sie zu den Entwürfen eine schriftliche Stellungnahme abgeben.

Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind durch einmalige Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen.

Als zusätzliches Service der Stadtteilplanung und Flächenwidmung werden im und rund um das Bearbeitungsgebiet Info-Flyer verteilt. Außerdem können Sie die Entwürfe online einsehen und dort direkt Stellung nehmen unter www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/. Bei größeren Bauvorhaben kann es Infoveranstaltungen geben, wo auch das zugrunde liegende Projekt gezeigt wird.

Abschließend wird der Entwurf vom Gemeinderat beschlossen, nach Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Wien ist das Plandokument rechtskräftig.



Wenn Sie es genauer brauchen

Diese Broschüre kann natürlich nicht auf alle Fragen erschöpfende Antworten geben. **Wenn Sie sich genauer informieren wollen**, stehen Ihnen dafür eine ganze Reihe von Möglichkeiten zur Verfügung.

Für ganz spezielle Fragen stehen Ihnen die **Berater*innen der Abteilung Stadtteilplanung und Flächenwidmung** zur Verfügung.

Auskunft erhalten Sie in der **Servicestelle Stadtentwicklung**, Rathausstraße 14–16, 1. Stock, Tür 116, 1082 Wien

Öffnungszeiten:

Montag	von	8	bis	12	Uhr
Dienstag	von	8	bis	17.30	Uhr
Mittwoch	von	8	bis	12	Uhr
Donnerstag	von	8	bis	17.30	Uhr
Freitag	von	8	bis	12	Uhr

Telefon und E-Mail:

+43 1 4000 8840

servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at

Wie geht es weiter?

Sie können zunächst um **Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen** ansuchen. Die Behörde, in diesem Fall die Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten, stellt auf Ihren Antrag hin einen Bescheid aus, in dem genau festgehalten ist, wie Sie ihr Grundstück bebauen dürfen. Dieser Bescheid konkretisiert die im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen für Ihre Liegenschaft und gilt 18 Monate.

Wenn Sie nun tatsächlich bauen wollen, sind folgende Schritte notwendig:

Detaillierte Auskunft bei der Baupolizei

Eine Baubewilligung brauchen Sie für alle Neu-, Zu- und Umbauten. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, stellt Ihnen die Baupolizei einen Baubewilligungsbescheid aus und Sie dürfen mit Ihrem Bau beginnen.

Für geringfügige Baumaßnahmen genügt eine **Bauanzeige**, das heißt, dass keine Bewilligung der Behörde notwendig ist. Sie müssen die Baupolizei nur darüber informieren (schriftlich und Einreichpläne in dreifacher Ausfertigung), was Sie konkret vorhaben. Dies gilt zum Beispiel für:

- Den Einbau oder die Abänderung von **Badezimmern** und von Toiletten.
- **Loggienverglasungen** und den Austausch von Fenstern.
- Alle **Umbauten in Wohnungen**, die keinen Einfluss auf die statischen Verhältnisse haben, wie zum Beispiel der Einbau von leichten Zwischenwänden.



