

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Was ist ein Flächenwidmungsplan?

Der Flächenwidmungsplan regelt die zulässige Nutzung auf den einzelnen Grundstücken. Die gesetzliche Grundlage für den Flächenwidmungsplan bildet die **Bauordnung für Wien – BO für Wien**. In Wien ist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in einem Plandokument zusammengefasst, das aus einem Plan und einem allgemeinen Textteil sowie den besonderen Bestimmungen besteht.

In der Regel **bedürfen betriebliche Nutzungen einer Baulandwidmung**. Ausnahmen dabei sind z.B. land- und forstwirtschaftliche Aktivitäten, Schotterabbau oder kleinere gastronomische Nutzungen im Grünland. Die zulässigen Nutzungen werden in den Paragraphen 6 und 7 der BO für Wien definiert, wobei auch Bestimmungen im § 5 – Inhalt der Bebauungspläne - enthalten sind. Für Betriebe ist die **geeignete**

Baulandkategorie maßgeblich, da die Baulandkategorie das mögliche Nutzungsspektrum vorgibt. Dies gilt vor allem auch in Hinblick auf mögliche Emissionen, die nach dem jeweiligen Betriebstyp bemessen werden (nach dem jeweiligen Stand der Technik). Die Flächenwidmungspläne können Bauland befristet ausweisen, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2 Bauordnung für Wien) dient.

Welche Bestimmungen gibt es im Detail – was bedeuten die Abkürzungen im Plan?

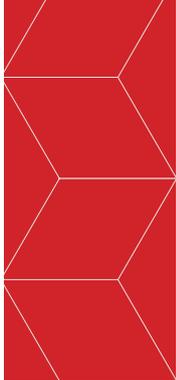
Die Planzeichen gelten jeweils bis zur nächsten Fluchtlinie (Baulinie, Straßenfluchtlinie etc. – siehe hierzu Merkblatt „Bebauungsplan“). Grundlage ist die Mehrzweckkarte von Wien. In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungskategorien ausgewiesen werden:

Bauland

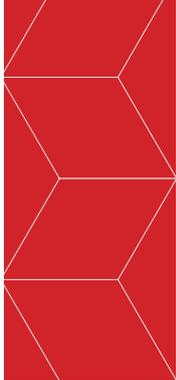
Widmungskategorie	Planzeichen	Erklärung
Wohngebiete	W	<p>Das Wohngebiet ist vornehmlich für Wohnen bestimmt. Betriebe kleineren Umfangs können errichtet und betrieben werden, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Daher eignet sich das Wohngebiet vornehmlich für Büros, Geschäftslokale und Gastronomie- und Hotelbetriebe (Achtung: besondere Bestimmungen in Wohnzonen, siehe Merkblatt „Wohnzonen“).</p> <p>„In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen, oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfangs und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizurufen geeignet sind.“</p>

Standort- und Infrastrukturpolitik
Wirtschaftskammer Wien
Straße der Wiener Wirtschaft 1 | 1020 Wien
T 01/514 50-1040
E standortpolitik@wkw.at
W wko.at/wien/betriebsstandort

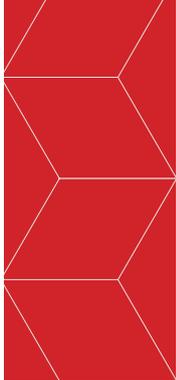
Folgen Sie uns auf: /WKOWien



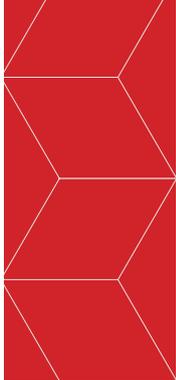
	WGF	<p>In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, ausgenommen jene für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht, dürfen jedoch nur geschaffen werden, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung oder der Bauanzeige ein Nachweis angeschlossen ist, dass die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der Wohnnutzfläche, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, überwiegend dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen. Im Grundbuch ist zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem WWFSG 1989 und den Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnanzeige zu erbringen ist. Die Verpflichtung zur Errichtung der auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen gilt auch dann als erfüllt, wenn die vorgesehene Wohnnutzfläche zugleich zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen innerhalb desselben Plangebietes errichtet wird, dies vertraglich sichergestellt ist und das vereinbarte Ausmaß der Verpflichtung im Grundbuch auf der jeweiligen Einlage der Bauplätze angemerkt wird.</p>
	WGV	<p>In Geschäftsvierteln muss das Erdgeschoß durch Geschäfte, Gastronomiebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Wohnungen dürfen erst im 1. Obergeschoß errichtet werden. Ausgenommen sind Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht.</p> <p>„In als Geschäftsviertel ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes dürfen (...) Wohnungen nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“ In Geschäftsvierteln kann weiters auch ein größerer Abstand als 3,5 m festgelegt werden, ab dem Wohnungen errichtet werden dürfen.</p> <p>In Geschäftsvierteln kann die Errichtung von Wohnungen überhaupt verboten werden.</p> <p>In Wohngebieten ist die Ausweisung einer Wohnzone möglich (siehe Merkblatt „Wohnzonen“).</p>
Gartensiedlungsgebiete	GS	<p>Aus betrieblicher Sicht sind Gartensiedlungsgebiete ähnlich zu behandeln wie Wohngebiete.</p> <p>„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.“</p>



Gemischte Baugebiete	<p>GB</p> <p>GBGv</p> <p>GBGF</p> <p>GBF</p>	<p>Gemischte Baugebiete sind bestimmt für eine Mischung von Wohnungen und Betrieben, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Aus betrieblicher Sicht ist zu beachten, dass durch neu errichtete Wohnbauten potenzielle Konflikte zunehmen können. Dieses Problem stellt sich im Betriebsbaugebiet und im Industriegebiet nicht.</p> <p>„In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen, oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“</p> <p>In Geschäftsvierteln muss das Erdgeschoß durch Geschäfte, Gastronomiebetriebe, sonstige Betriebe etc. genutzt werden, die im Gemischten Baugebiet zulässig sind. Wohnungen dürfen erst im 1. Obergeschoß errichtet werden. Ausgenommen sind Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht.</p> <p>„In als Geschäftsviertel ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes dürfen (...) Wohnungen nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“</p> <p>In Geschäftsvierteln kann weiters auch ein größerer Abstand als 3,5 m festgelegt werden, ab dem Wohnungen errichtet werden dürfen.</p> <p>In Geschäftsvierteln kann die Errichtung von Wohnungen überhaupt verboten werden.</p> <p>In gemischten Baugebieten ist die Ausweisung einer Wohnzone möglich (siehe Merkblatt „Wohnzonen“).</p> <p>In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, ausgenommen jene für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht, dürfen jedoch nur geschaffen werden, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung oder der Bauanzeige ein Nachweis angeschlossen ist, dass die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der Wohnnutzfläche, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, überwiegend dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen. Im Grundbuch ist zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem WWFSG 1989 und den Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu erbringen ist. Die Verpflichtung zur Errichtung der auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen gilt auch dann als erfüllt, wenn die vorgesehene Wohnnutzfläche zugleich zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen innerhalb desselben Plangebietes errichtet wird, dies vertraglich sichergestellt ist und das vereinbarte Ausmaß der Verpflichtung im Grundbuch auf der jeweiligen Einlage der Bauplätze angemerkt wird.</p> <p>In der Nähe von Friedhöfen können aus Gründen des örtlichen Stadtbildes Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden (z.B. Steinmetze oder Gärtnereien).</p>
----------------------	--	--



	GBB6	<p>Die Widmungskategorie Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet ist vornehmlich für betriebliche Nutzungen bestimmt. Es dürfen keine Wohngebäude und auch keine Beherbergungsbetriebe errichtet werden, sodass die potenziellen Konfliktpunkte zumindest innerhalb eines zusammenhängenden Gebietes minimiert sind. Die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht ist zulässig.</p> <p>Im Betriebsbaugebiet ist z.B. die Errichtung von Tankstellen möglich.</p> <p>„In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen (...) nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.“</p>
Industriegebiete	IG	<p>Industriegebiete sind für Betriebsanlagen aller Art bestimmt und eignen sich insbesondere für produzierende Betriebe, Logistikflächen etc. Die Errichtung von Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben ist nicht erlaubt. In Industriegebieten werden im Bebauungsplan keine Bauklassen oder Bauweisen festgelegt, was eine bauliche Flexibilität ermöglicht. Es können jedoch maximale Gebäudehöhen im Bebauungsplan verankert werden.</p> <p>„In Industriegebieten dürfen (...) nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.“</p> <p>Die Errichtung von Tankstellen ist möglich.</p> <p>Die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht ist zulässig.</p>
	IGBS	<p>Hier handelt es sich um Industriegebiete mit einer bestimmten Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung).</p>
	IGSI	<p>Der Ausschluss oder die spezielle Vorbehaltung für sog. Seveso II Betriebe (gemäß Richtlinie 96/82/EG) ist möglich.</p>

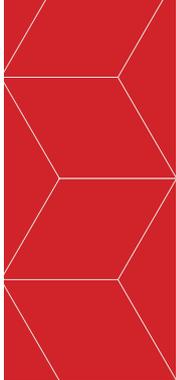


Sondergebiete und Verkehrsbänder

Sondergebiete	SO	<p>In Sondergebieten sind nur exakt definierte spezifische betriebliche Nutzungen möglich. Der Verwendungszweck des Sondergebietes wird im Planzeichen vermerkt, z.B. Kläranlage, Ausstellungsgelände, Seveso II Betrieb (SO-SI), Lagerplätze und Ladeflächen (SOLL), Hafen (SOHafen).</p> <p>„In Sondergebieten dürfen (...) nur solche Bauwerke und Anlagen errichtet werden, für die das Sondergebiet bestimmt ist.“</p> <p>In Sondergebieten dürfen die für die Lagerhaltung von Gütern und die für die Pflege und Instandhaltung der gelagerten Güter notwendigen Bauwerke und Anlagen sowie Geschäftsräume und Gaststätten für den Bedarf der in dem Gebiet Beschäftigten errichtet werden.</p> <p>Die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht ist zulässig.</p> <p>Die Errichtung von Tankstellen ist möglich.</p>
Verkehrsbänder	VB	<p>Als Verkehrsbänder können Straßenzüge und Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung (Bundeskompetenz) ausgewiesen werden wie z.B. Autobahnen, Eisenbahnlinien und Bahnhöfe. Bauwerke dürfen nur dann errichtet werden, wenn diese unmittelbar mit dem Verkehrszweck verknüpft sind (z.B. Raststätten, Tankstellen).</p>

Grünland

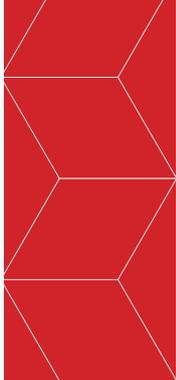
Ländliche Gebiete	L	<p>Ländliche Gebiete sind der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie berufsgärtnerischen Zwecken vorbehalten. Eben solche Betriebe können Betriebsgebäude, Glashäuser und erforderliche Wohngebäude etc. errichten.</p> <p>„Ländliche Gebiete sind bestimmt für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung. In ländlichen Gebieten dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten. Hierzu gehören auch die erforderlichen Wohngebäude. Zulässig ist ferner die Errichtung von Bauwerken, die öffentlichen Zwecken dienen.“</p>
-------------------	---	--



Friedhöfe	F	Friedhöfe sind bestimmt für die Erd- oder Feuerbestattung; es dürfen nur solche Bauwerke errichtet werden, die dem Betrieb oder der Erhaltung der Bestattungsanlagen dienen. Wohnungen sind nur für den Bedarf der Aufsicht dieser Anlagen zulässig.
Sondernutzungsgebiete	SN	Sondernutzungsgebiete sind bestimmt für das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderen Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes; sie dürfen jeweils nur diesen Nutzungen und Nutzungszwecken dienen. Die Errichtung der mit diesen Nutzungen und Nutzungszwecken zusammenhängenden Bauwerke sowie von Bauwerken zur Geländesicherung ist zulässig.

Es gibt Festlegungen, die formal im Bebauungsplan getroffen werden, jedoch die Flächennutzung betreffen.

Schutzzonen		In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können in sich geschlossene Gebiete wegen ihres erhaltenswerten örtlichen Stadtbildes als Schutzzonen ausgewiesen werden. In Schutzzonen können im Bebauungsplan zusätzliche besondere Bestimmungen (BB) zur Erhaltung des örtlichen Stadtbildes ausgewiesen werden (z.B. über die Fassaden- und Fenstergestaltung, hinsichtlich Dachaufbauten etc.). Daraus ergeben sich besondere Auflagen bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie auch bei einem eventuellen (Teil-) Abbruch. Ein Abbruch von Gebäuden ist jedenfalls bewilligungspflichtig. Auch bei Bauten im Nahbereich von Schutzzonen ist auf das örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen.
Hochhäuser		Hochhäuser sind Gebäude, deren oberster Abschluss einschließlich aller Dachaufbauten (...) mehr als 35 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt. Sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, sind Hochhäuser nur im Wohngebiet (W) und gemischten Baugebiet (GB) in der Bauklasse VI sowie im Industriegebiet (IG), im Sondergebiet (SO) und in Strukturgebieten auf Grundflächen, für die im Bebauungsplan ein oberster Abschluss (...) von mehr als 35 m festgesetzt ist, zulässig.
Wohnzonen, Zonen f. Großbauvorhaben, Einkaufszentren, Geschäftsstraßen		Siehe Merkblatt „Wohnzonen“



Informationen zum **Verfahren der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung** und zu den Möglichkeiten Ihre Wünsche und Anregungen einzubringen, entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt „Allgemeine Informationen zur Flächenwidmung“.

Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien

Als Service der Wirtschaftskammer Wien, Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik werden bei Planänderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne alle betroffenen Mitglieder über die Auflage verständigt.

Sie können sich als interessiertes Unternehmen oder als interessierte Privatperson zusätzlich auch für ein Flächenwidmungsplan-Infomail anmelden. Mittels dieses Infomails erhalten Sie dann Informationen über aktuelle öffentliche Auflagen von neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Wien. Nähere Auskünfte zur Anmeldung finden Sie dazu auf unserer Homepage: wko.at/wien/betriebsstandort unter dem Punkt Beratungen zu Flächenwidmungen.

Wir beraten Sie gerne bei Fragen zu den rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen und insbesondere bei laufenden Änderungsverfahren.

Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik

Straße der Wiener Wirtschaft, 1020 Wien
T01/514 50-1040
E standortpolitik@wkw.at
W wko.at/wien/betriebsstandort

Weitere Kontakte und Auskünfte

Stadt Wien - Servicestelle Stadtentwicklung

MA 21 – Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung
Rathausstraße 14-16, 1010 Wien
Telefon: 01/4000-8840
E servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at
W <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechen-widmung/servicestelle/index.html>