



Plan lesen und Plan verstehen

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



**Stadt
Wien**

Stadtteilplanung
und Flächenwidmung



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.



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)

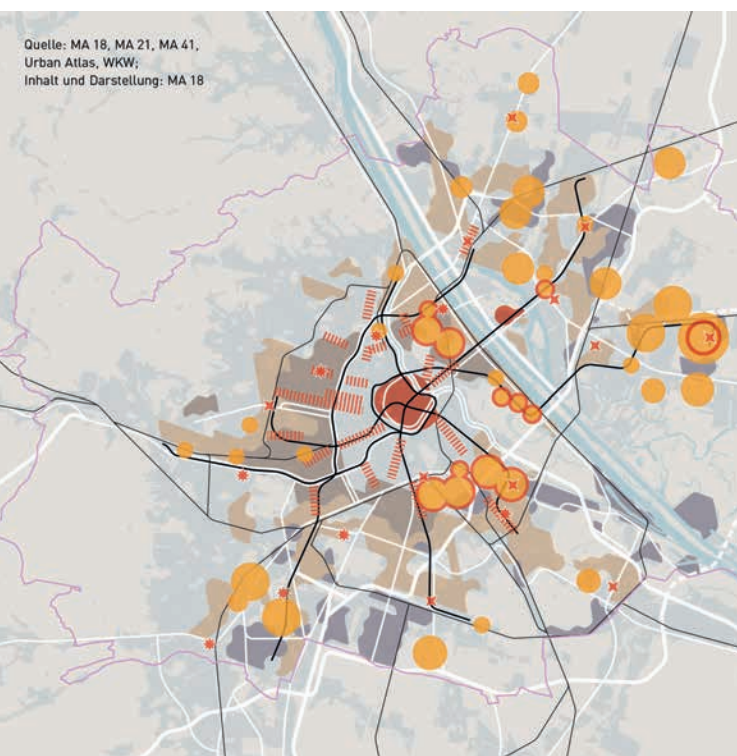
Der Plan, den Sie sich ansehen, ist nur ein winziges Teilstück in einem Puzzle von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, das nahezu die ganze Stadt abdeckt. Als Ergänzung, damit der Überblick nicht verloren geht und das Nebeneinander von vielen Einzelinteressen auf begrenztem Raum möglich wird, gibt 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 Nachbargrundstücke 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 Betriebszonen-
analyse 2008)
- City-Erweiterung
Vorrangzone für die künftige Ergänzung
von City-Funktionen
- Etabliertes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum mit
Entwicklungsbedarf
(Funktionsergänzung, Aufwertung)
- Geschäftsstraße mit
übergeordneter Bedeutung

Von der Grundlagenenerfassung zum Plandokument

Die Regeln, nach denen ein neuer Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erstellt wird, oder was der Regelfall ist wenn ein bestehender Plan überarbeitet wird, sind in der **Bauordnung für Wien** ganz klar festgelegt.

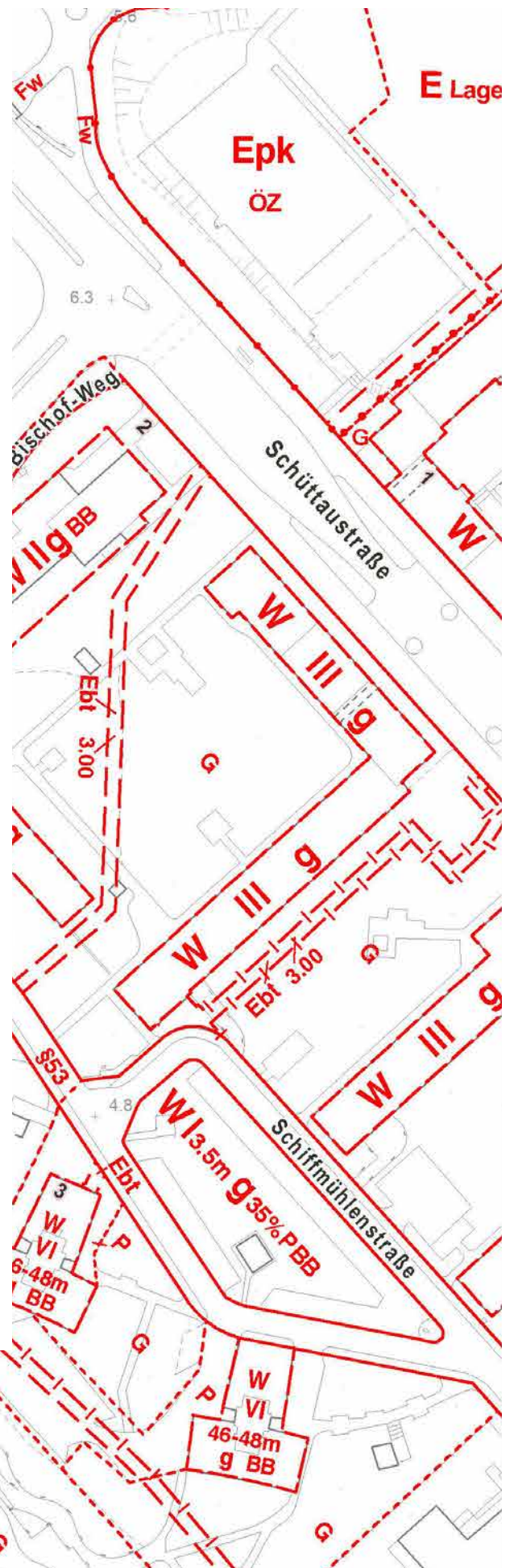
Zunächst muss durch eine so genannte „Grundlagenforschung“ genau festgestellt werden, wie das Gebiet zur Zeit bebaut ist und welche **Probleme** zu lösen sind. Es müssen viele **Interessen** unter einen Hut gebracht, **Ziele** für die künftige Entwicklung formuliert und begründet, **bestehende Planungen**, wie zum Beispiel Straßen und U-Bahnlinien, beachtet werden.

Der Entwurf des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wird dann bei wesentlichen Änderungen dem Fachbeirat für Stadtplanung, einem hochkarätigen Gremium von unabhängigen Fachleuten, zur Begutachtung vorgelegt. Interessensvertretungen und die Bezirksvertretung werden zur Stellungnahme eingeladen, und auch Sie können während der „**öffentlichen Auflage**“ den Plan und die erläuternden Bemerkungen einsehen und dazu schriftlich Stellung nehmen.

Nach dem **Beschluss im Gemeinderat** gilt dann der neue Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als sogenanntes „Plandokument“, so lange bis dieses Gremium einen neuen Plan beschließt.

Als Grundlage dient die Bauordnung.

- Die Bebauung und Nutzung werden untersucht, Ziele werden formuliert, Planungen und Projekte werden berücksichtigt, ...
- viele verschiedene Interessen müssen unter einen Hut gebracht werden,
- „diverse Gremien begutachten den Entwurf,
- und auch Sie können Stellung nehmen!“



Nicht nur Wohnungen

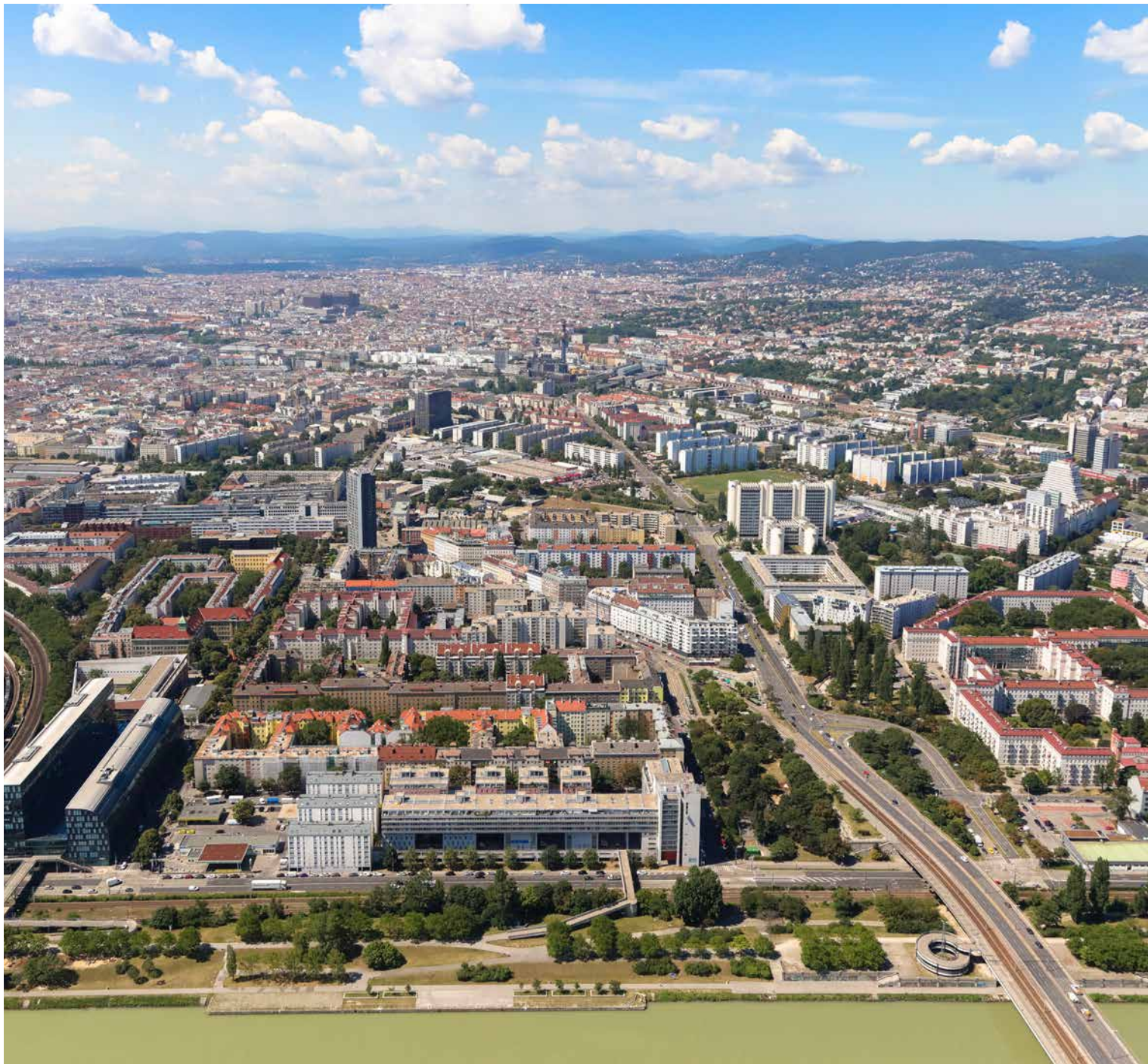
„Flächenwidmungs- und Bebauungsplan“ klingt etwas kompliziert, aber in Wahrheit ist es ganz einfach: Es sind **zwei verschiedene** Pläne, die in einem Plan gemeinsam dargestellt sind.

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.	ELagerwiese

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	GS GM
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)	SO LL SO LL/BS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	SO SI
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.	Kärntner Straße (02303)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufluchtlinien	
Grenzlinien	

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	ogk
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

Beschränkung der bebaubaren Fläche	EKZ (. . . m²)
------------------------------------	----------------

z.B. auf 100m² oder auf	100m²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[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	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m

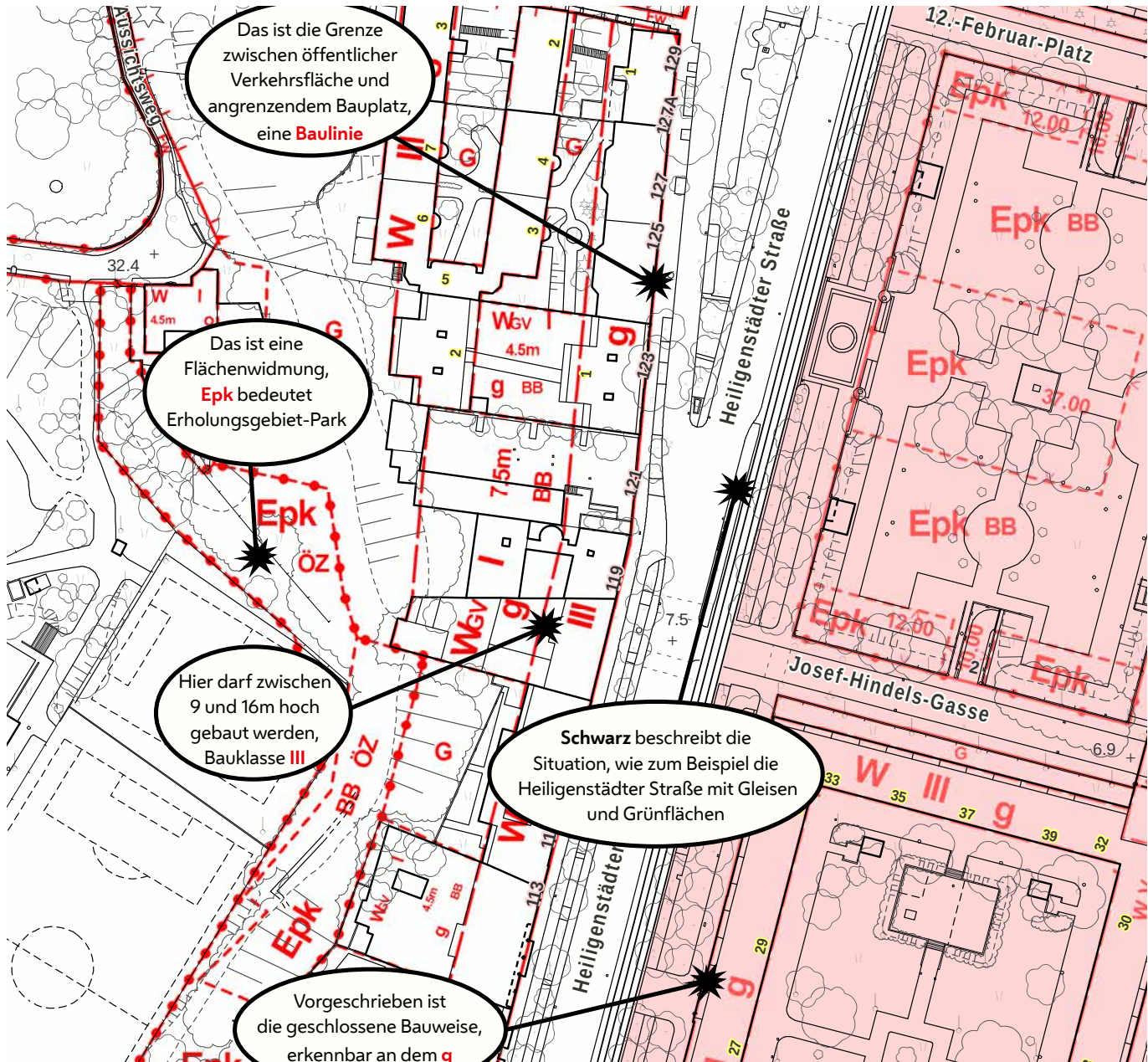
Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung	ÖZ
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	G
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!

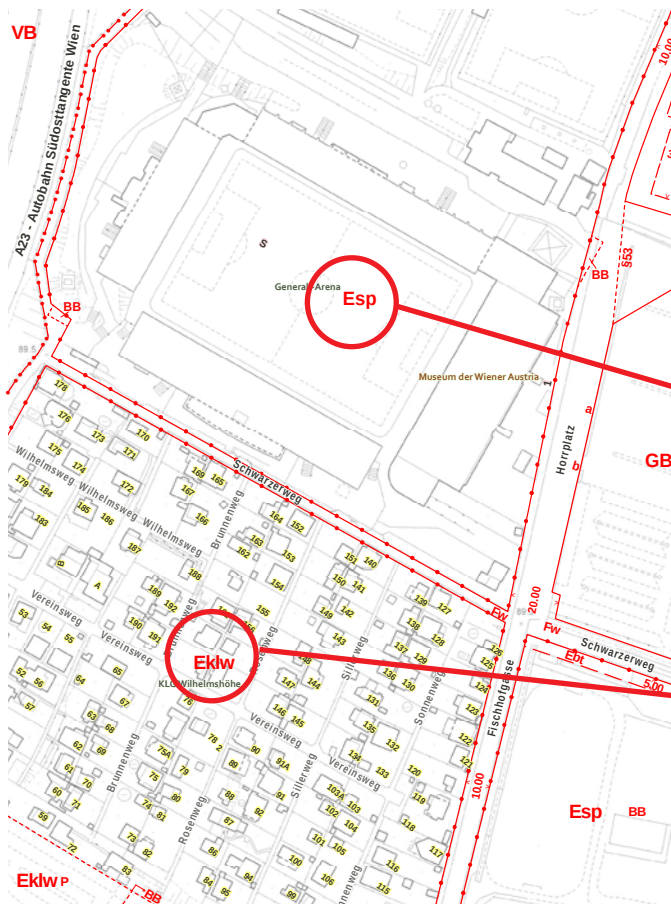
- **Großbuchstaben**, wie zum Beispiel W oder GB, geben im Allgemeinen die Flächenwidmung an. Mit der Flächenwidmung wird festgelegt, wie Grund und Boden künftig genutzt werden darf.
- **Römische Ziffern**, wie zum Beispiel III, bestimmen die Bauklasse und geben damit die zulässige Gebäudehöhe an.
-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

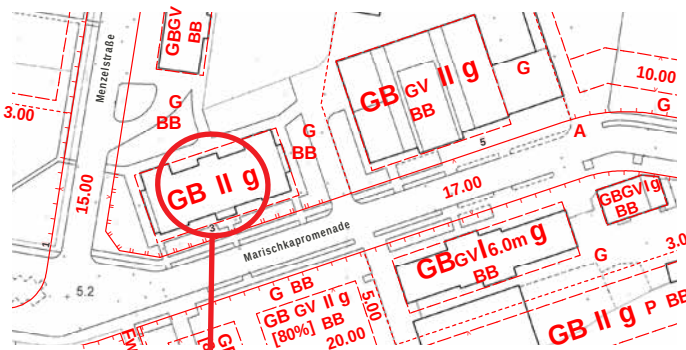
F Friedhöfe

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

Zeichensprache Flächenwidmung

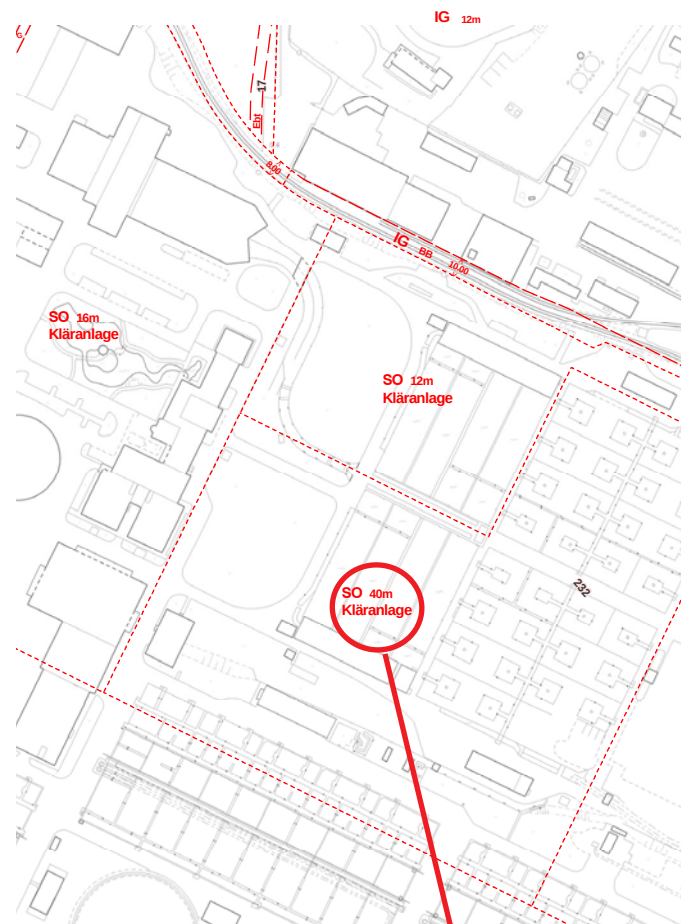
Bauland (Fortsetzung von Seite 11)

- 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.

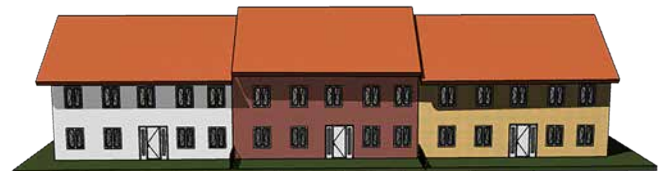
Die **Bauweisen** regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können unter anderem folgende Bauweisen festgesetzt werden:



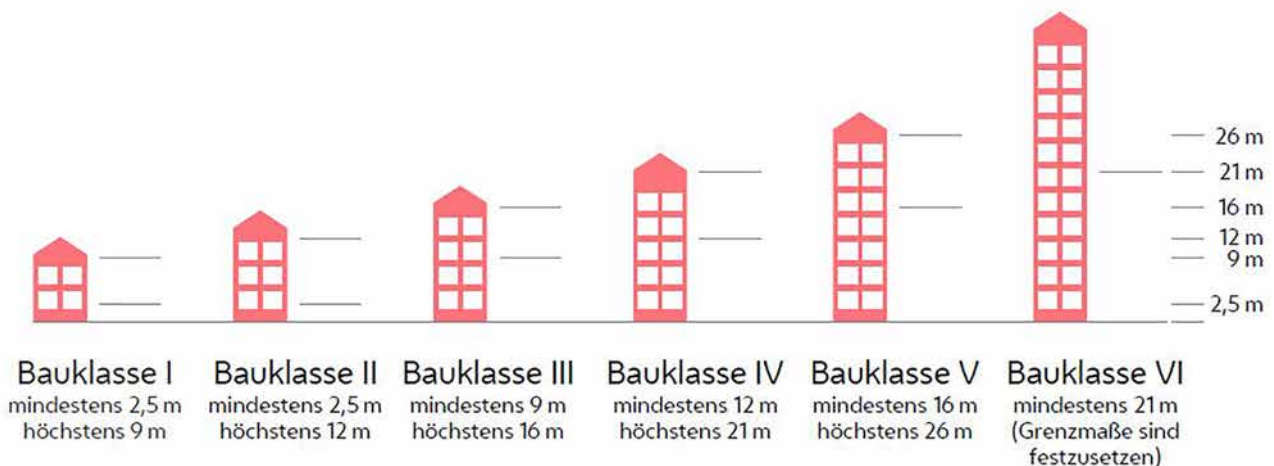
o - offene Bauweise



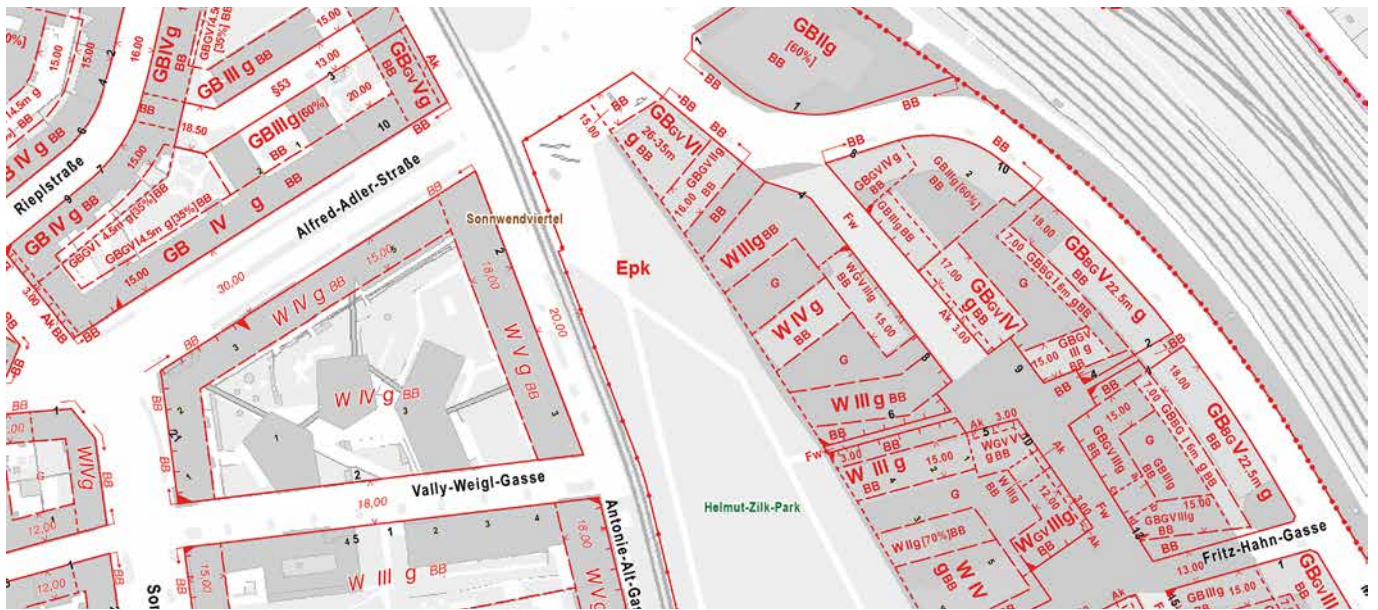
gk - gekuppelte Bauweise



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.	14 m	Beschränkung der Gebäudehöhe
	Darüber hinaus können nach § 5 Absatz 4 der Bauordnung für Wien zusätzliche Bebauungsbestimmungen festgelegt werden. Die häufigsten sind:	EKZ	Einkaufszentren dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
100 m ² oder		ÖZ	Grundflächen für öffentliche Zwecke ; hier ist eine Enteignung möglich
20 %	Beschränkung der bebaubaren Fläche eines Bauplatzes	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 Umweltschutz

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

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 Bauungsbestimmungen** 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.



