

# 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 zugehörigen Textteil (Erläuterungsbericht) 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	Plan- zeichen	Erklärung
Wohngebiet	W	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, <i>siehe Merkblatt „Wohnzonen“</i> ).  „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 Umfanges 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.“
	W <sub>FB</sub>	Örtlich begrenzte Teile des Wohngebiets können als „Gebiet für förderbaren Wohnbau“ ausgewiesen werden. In Gebieten für förderbaren Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder

		Anlagen errichtet werden; Wohngebäude dürfen jedoch nur errichtet werden, wenn sie auf Grund der Größe der darin befindlichen Wohnungen und des energietechnischen Standards nach den Vorschriften des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, der Neubauverordnung 2007 und der Sanierungsverordnung 2008 förderbar sind.
	W <sub>GV</sub>	<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.“</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 Wohngebieten ist die Ausweisung einer Wohnzone möglich (<i>siehe Merkblatt „Wohnzonen“</i>).</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	GB	<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>
	GB <sub>FB</sub>	<p>Örtlich begrenzte Teile des Gemischten Baugebietes können als „Gebiet für förderbaren Wohnbau“ ausgewiesen werden. In Gebieten für förderbaren Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohngebäude dürfen jedoch nur errichtet werden, wenn sie auf Grund der Größe der darin befindlichen Wohnungen und des energietechnischen Standards nach den Vorschriften des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, der Neubauverordnung 2007 und der Sanierungsverordnung 2008 förderbar sind.</p>
	GB <sub>GV</sub>	<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</p>

	GB <sub>F</sub>	<p>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 (<i>siehe Merkblatt „Wohnzonen“</i>).</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>
	GB <sub>BG</sub>	<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. Der Ausschluss oder die spezielle Vorbehaltung für sog. Seveso II Betriebe (gemäß Richtlinie 96/82/EG) ist möglich (IG<sub>S</sub>).</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<sub>SI</sub>), Lagerplätze und Ländeflächen (SO<sub>LL</sub>), Hafen (SO<sub>Hafen</sub>).</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. Ebensolche 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>
Erholungsgebiete	E	<p>Erholungsgebiete dienen der Erholung und der Gesundheit. Soweit der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, dürfen innerhalb der taxativ aufgezählten Kategorien Bauwerke nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Gebiete erforderlich sind. Teilweise sind betriebliche Nutzungen, z.B. in Form von Freizeit- und Gastronomiebetrieben, möglich.</p> <p>Die genannten Erholungsgebiete sind: Parkanlagen (Epk), Kleingartengebiete (Ekl), Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen (Eklw), Sport- und Spielplätze (Esp), Freibäder (Ebd), Grundflächen für Badehütten (Ebh), sonstige der Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen (z.B. Lagerwiese).</p>
Schutzgebiete	Sww	<p>Der Wald- und Wiesengürtel ist für die Erholung der Stadtbevölkerung bestimmt. Es dürfen nur Bauten kleineren Umfanges errichtet werden, die entweder land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen oder der erholungssuchenden Bevölkerung zur Verfügung stehen (wie. z.B. Ausflugs-gasthöfe, Buschenschänken). Die Grundflächen dafür sind im</p>

		<p>Bebauungsplan auszuweisen. Wohnräume sind nur bei land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden möglich, wenn dies im Bebauungsplan festgelegt ist.</p> <p>„Der Wald und Wiesengürtel ist bestimmt für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauwerke kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u.ä.), ferner die für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauwerke auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan vorgesehen sind; alle diese Bauwerke dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauwerken für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind.“</p> <p>Örtlich begrenzte Teile können der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden, sofern dies nicht im Bebauungsplan untersagt wird. Generell sind keine Wohnräume zulässig.</p> <p>„Auf Flächen des Wald- und Wiesengürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, sind landwirtschaftliche Nutzbauwerke im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, die keine Wohnräume enthalten.“</p> <p>Parkschutzgebiete sind bestimmt für das Anlegen von Gartenanlagen; in Parkschutzgebieten dürfen nur die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässigen Bauwerke errichtet werden.</p>
	SwwL	
	Spk	
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		<i>Siehe Merkblatt „Wohnzonen“</i>

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/standortpolitik](http://wko.at/wien/standortpolitik) 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 1, 1020 Wien  
 Telefon: 01/514 50-1040  
 E-Mail: [standortpolitik@wkw.at](mailto:standortpolitik@wkw.at)  
 Internet: [wko.at/wien/standortpolitik](http://wko.at/wien/standortpolitik)

### Weitere Kontakte und Auskünfte

#### Stadt Wien

Wiener Stadtplanungshaus - Planungsauskunft Wien,  
 Rathausstraße 14-16, 1010 Wien, 1. Stock, Top 116  
 Telefon: 01/4000-8840  
 E-Mail: [servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at](mailto:servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at)  
 Internet: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planungsauskunft/index.html>

Stand: April 2019

Dieses Infoblatt ist ein **Produkt der Wirtschaftskammer Wien**.  
 Bei Fragen wenden Sie sich bitte (01) 51450-1040,  
 Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <http://wko.at>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammer Wien ist ausgeschlossen. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!