



Stabstelle
Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
1200 Wien
Telefon +43 1 4000 37010
Fax +43 1 4000 99 37010
post@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Telefon	Datum
MA 37- 1532120-2021	Mag. Fuchs, Obermagistratsrat DI Gutternigh, Senatsrat	4000-37025 4000-37301	Wien, 22. Dez. 2021

Flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen Interpretation von Bebauungsplänen

Zur Erreichung einer einheitlichen Vorgangsweise bei der Handhabung der prozentuellen Beschränkungen der bebaubaren Flächen in Plandokumenten der MA 21 - Stadtteilplanung und Flächenwidmung wird im Einvernehmen mit den betroffenen Dienststellen Folgendes festgelegt:

1. Einleitung

In **aktuellen Bebauungsplänen** kann die Festsetzung einer Beschränkung der bebaubaren Flächen unterschiedlich **ausgewiesen sein**.

Angabe im Plandokument:

z.B. auf 100 m ² oder auf	100 m ²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%] oder in BB

Beispiel textliche Festlegungen ab 2001: PD 7634 vom 25. Feb. 2005

4. 5. Auf den mit **BB 5** bezeichneten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
4. 6. Auf den mit **BB 6** bezeichneten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.

Die Weisung im MA 37 Jour Fixe Nr. 341 vom 21. Dez. 2020 wird behoben und durch nachfolgende Handlungsanweisung ersetzt:

2. Beurteilung und Handhabung der prozentuellen Beschränkungen in Bebauungsplänen:

Es ist bei der Beurteilung prozentueller Bauungsbestimmungen der Entstehungszeitpunkt der Plandokumente insofern relevant, als eine Unterscheidung zwischen Plandokumenten mit Entstehungszeitpunkt vor 27. April 2001 (ohne eigene Planzeichenverordnung der MA 21) und danach getroffen wird.

2.1.

Plandokumente, die vor der Novelle LGBl. 36/2001 Kundmachung am 26. April 2001 ausgearbeitet wurden: § 5 Abs. 4 lit. d BO hat damals nur Beschränkungen der Ausnützbarkeit für ganze Bauplätze zugelassen, sodass sich die Prozentsätze grundsätzlich auf den **ganzen** Bauplatz beziehen.

2.2.

Plandokumente, die nach der Novelle LGBl 36/2001 ausgearbeitet wurden und sich auf Zeichenerklärungen nach 2001 bzw. 2007 beziehen: hier gelten nicht nur einzelne textliche Festlegungen über Prozentsätze, die sich auf Bauplatzteile beziehen, sondern vor allem bei Plandokumenten, die sich auf die Zeichenerklärung 2007 oder jünger beziehen auch die Prozentangaben in Klammer, insbesondere solche mit textlicher Beschreibung als **auch** Prozentangaben ohne Klammer oder sonstige Beschreibung.

Begründung:

Leitprinzip der gängigen Judikatur ist

- die Berücksichtigung einer verhältnismäßigen Aufteilung und
- es darf durch festgesetzte prozentuelle Beschränkungen am Ende / in Summe zu keiner Vermehrung der Bebaubarkeit kommen.

Diesen Grundprinzipien wird durch die vorliegende Handlungsanweisung entsprochen.

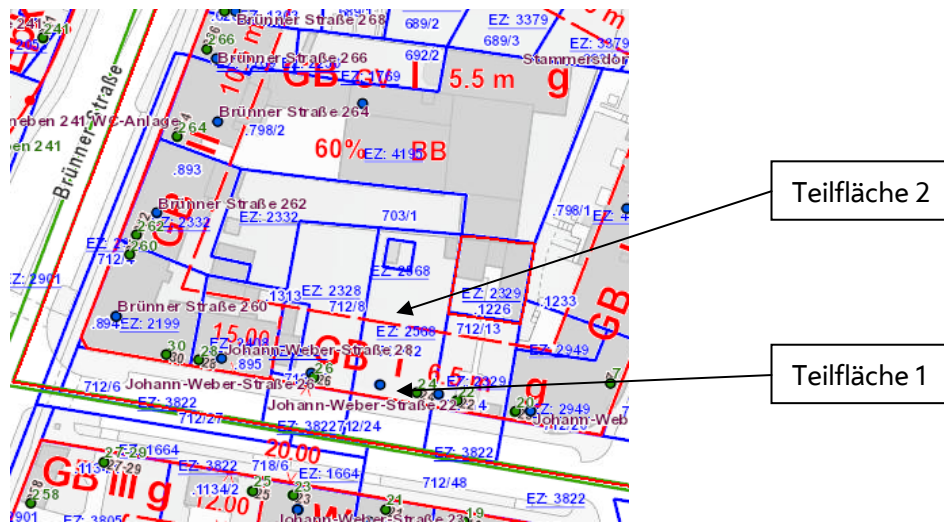
Die nachfolgende Berechnungsmethodik berücksichtigt die Betrachtung des gesamten Bauplatzes, die verhältnismäßige Aufteilung der bebaubaren Teilflächen und die Vermeidung von zu hoher Bebauungsdichte als Beurteilungsmaßstäbe, da ansonsten die Tendenz des jeweiligen Bauungsplanes im Hinblick auf allfällige Beschränkungen der bebaubaren Teilflächen konterkariert wird.

3. Beurteilung und Handhabung der prozentuellen Beschränkungen in Bebauungsplänen:

3.1.1. Beispiel unterschiedliche Beschränkung der Bebaubarkeit bei Plandokumenten vor Novelle 2001:

PD 7058 vom 08.04.1999: Adresse 21., Johann-Weber-Straße 24:

Es gibt keine Planzeichenverordnung und keine textlichen Beschreibungen!



Bauplatzgröße: 554,00 m²

Teilfläche 1: GB I 6,5 m g: 240,00 m²

Teilfläche 2: GBGV I 5,5 m g 60 %: 314,00 m²

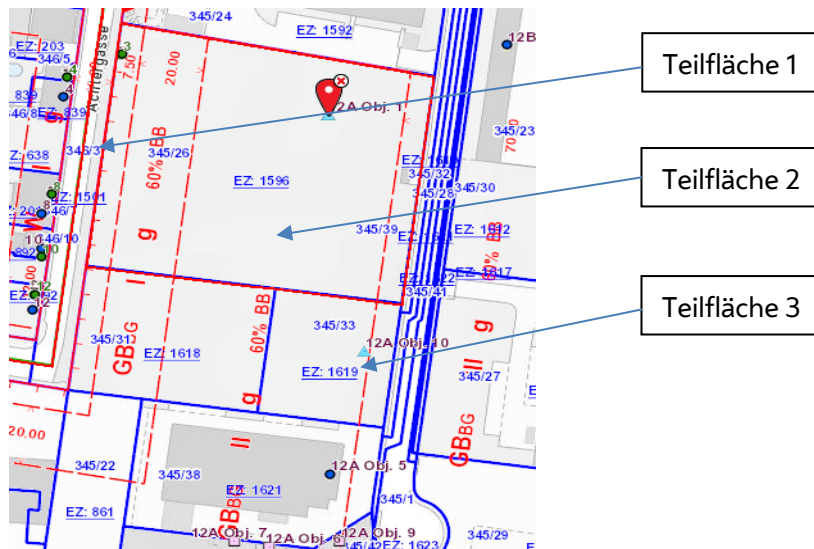
Die Teilfläche 1 kann zur Gänze bebaut werden, für die Berechnung der baulich beschränkten Teilfläche 2 ist immer die gesamte Bauplatzgröße heranzuziehen.

Daher max. zul. Bebauung Teilfläche 1 mit 240,00 m² + 554,00 x 0,60 = 572,40 m² aber es sind nur 554,00 m² vorhanden.

Bei einem größeren Bauplatz wäre zusätzlich die gesetzliche Vorschrift gem. § 76 Abs. 10 BO zu berücksichtigen, sofern nicht eine Ausnahmeregelung in Anspruch genommen wird.

3.1.2. Beispiel einheitliche Beschränkung der Bebaubarkeit auf sämtlichen Bauplatzteilen:

PD 7030 aus 1999, bis 7030K aus 2011: Adresse 23., Siebenhirtenstrasse 12a:



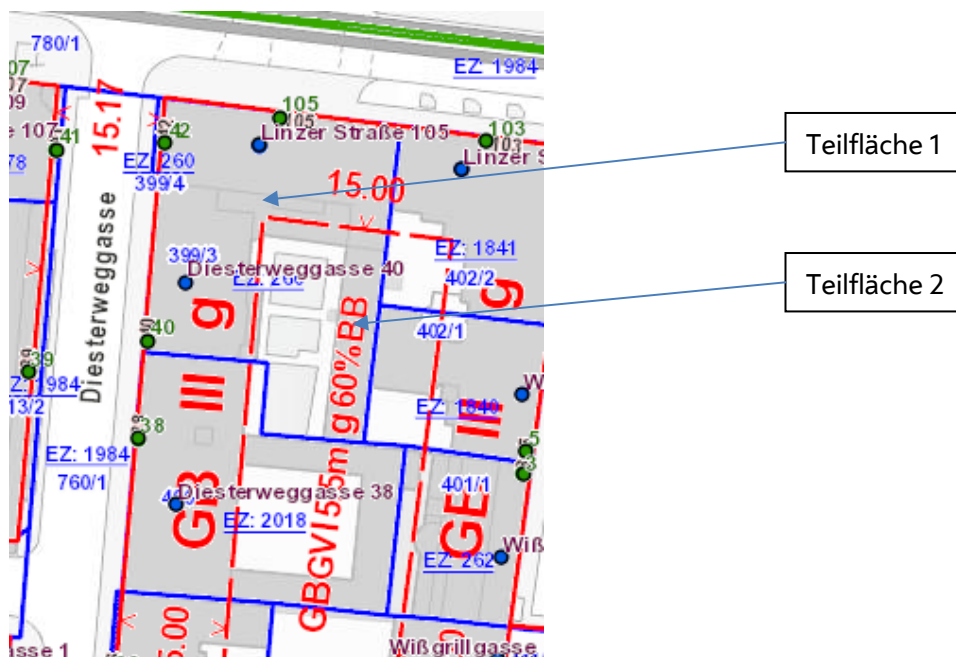
Bauplatzgröße: 8.001,00 m²

Rest Vorgarten

Es können maximal 60 % der gesamten Bauplatzfläche für Hochbauten verwendet werden, also max. 4.800,60 m² für den gesamten Bauplatz. Diese Ausnutzung kann auch auf die Teilflächen aufgeteilt werden.

3.2.1. Plandokumente nach Novelle LGBI. 36/2001 mit unterschiedlichen Bebauungsbeschränkungen:

Beispiel 1: PD 7509 vom 19.12.2003: Adresse 14., Linzer Straße 105:



Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung!

Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO) nach 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Es werden nunmehr die einzelnen bebaubaren Teilflächen in ein Verhältnis zum gesamten Bauplatz gesetzt, um die max. mögliche Bebauung zu berechnen:

Bauplatzgröße: 1.292,00 m²

Teilfläche 1: GB III g: 810,00 m²

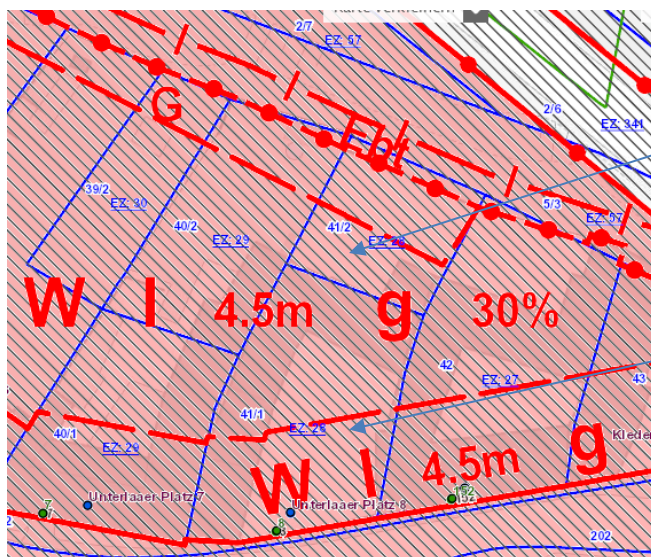
Teilfläche 2: GBGV I 5,5m g 60 %: 482,00 m²

	Teilfläche	Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor		bebaubare TF 1			Ausnutzung	Gesamt		
					810,00			m2	m2		
GB III g	TF1	1292,00	x	1,0	x	810,00	und	482,00	ergibt	810,00	1099,20
	810,00 m2					beb.TF1		beb.TF2			
		Bauplatzgröße		Bebauungsfaktor		bebaubare TF 2		Ausnutzung			
								m2			
GB GV I 5,5g 60%	TF2	1292,00	x	0,6	x	810,00	und	482,00	ergibt	289,20	
	482,00 m2					beb.TF1		beb.TF2			

Da die Summe der bebaubaren Flächen des Bauplatzes mit der Bauplatzgröße deckungsgleich ist, ergibt sich die gleiche Ausnutzung wie bei prozentuellen Bebauungsbeschränkungen in Klammerausdruck, also auf den jeweiligen Bauplatzteil bezogen.

Es ist zusätzlich die gesetzliche Vorschrift gem. § 76 Abs. 10 BO zu berücksichtigen, sofern nicht eine Ausnahmeregelung in Anspruch genommen wird.

Beispiel 2: PD 7181 vom 04.10.2001: Adresse 10., Unterlaaer Platz 6:



Teilfläche 2
EZ 28 Gst. 41/2

Teilfläche 1
EZ 28 Gst. 41/1

Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung, Gültigkeit LGBI. 36/2001!

Es werden nunmehr die einzelnen bebaubaren Teilflächen in ein Verhältnis zum gesamten Bauplatz gesetzt, um die max. mögliche Bebauung zu berechnen:

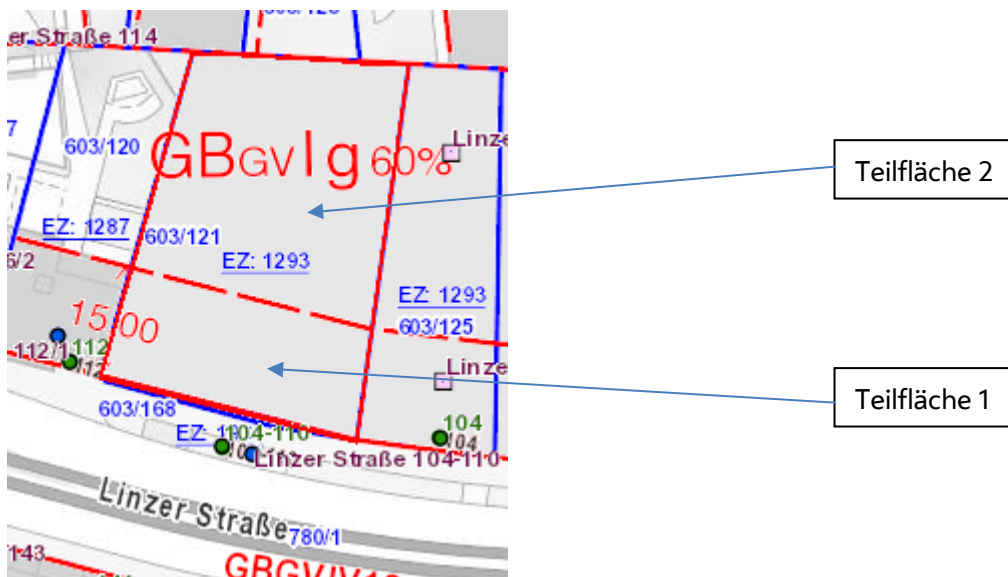
Bauplatzgröße: 885,00 m²

Teilfläche 1: W I 4,5m g: 264,00 m²

Teilfläche 2: W I 4,5m g 30 %: 414,00 m²

Rest: „G“ Widmung und „Ebt“

		Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor			bebaubare TF 1			Ausnutzung	Gesamt
						264,00			m2	m2
W I 4,5 g	TF1	885,00	x	1,0	x	264,00	und	414,00	ergibt	344,60
						beb.TF1		beb.TF2	aber max. 264,00 m2	264,00
						bebaubare TF 2			Ausnutzung	
						414,00			m2	
W I 4,5 g 30%	TF2	885,00	x	0,3	x	264,00	und	414,00	ergibt	162,12
						beb.TF1		beb.TF2		



Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung!

Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO) nach 2007 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Es werden nunmehr die einzelnen bebaubaren Teilflächen in ein Verhältnis zum gesamten Bauplatz gesetzt, um die max. mögliche Bebauung zu berechnen:

Bauplatzgröße: 1.491,00 m²

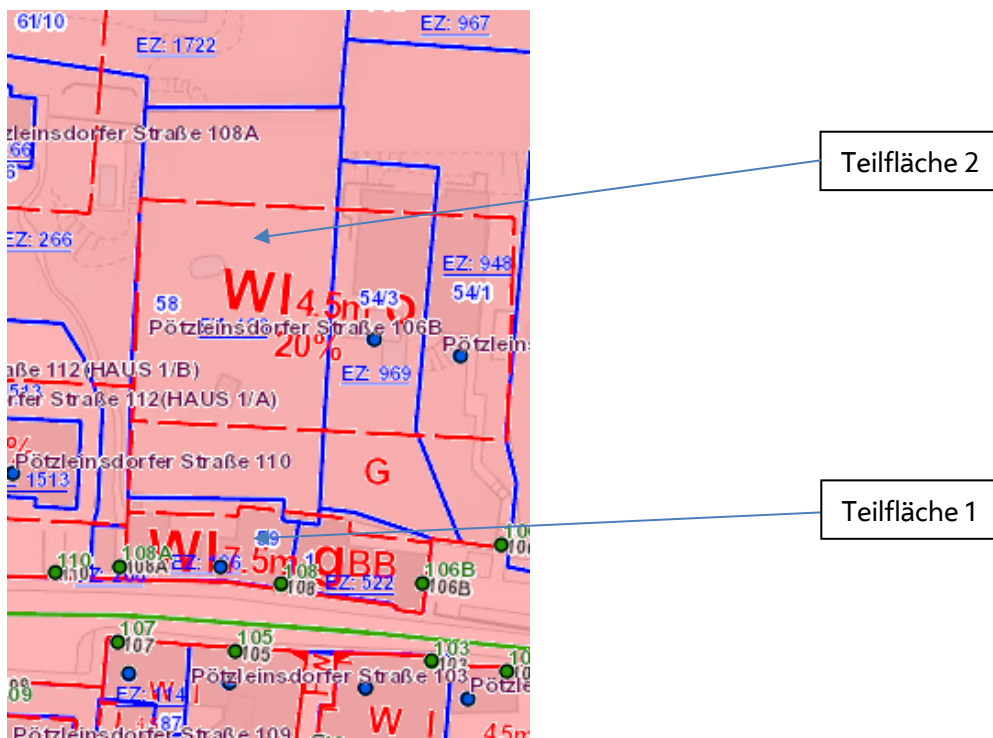
Teilfläche 1: GB III g: 495,00 m²

Teilfläche 2: GBGV I g 60 %: 996,00 m²

	Teilfläche	Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor	bebaubare TF 1			Ausnutzung	Gesamt
				495,00			m2	m2
GB III g	TF1	1491,00 x	1,0 x	495,00	und	996,00	ergibt	1092,60
	495,00			beb.TF1		beb.TF2		
		Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor	bebaubare TF 2			Ausnutzung	
				996,00			m2	
GB I g 60%	TF2	1491,00 x	0,6 x	495,00	und	996,00	ergibt	597,60
	996,00			beb.TF1		beb.TF2		

Da die Summe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes mit der Bauplatzgröße deckungsgleich ist, ergibt sich die gleiche Ausnutzung wie bei prozentuellen Bebauungsbeschränkungen in Klammerausdruck, also auf den jeweiligen Bauplatzteil bezogen.

Beispiel 4: PD 7739 vom 14.12.2006: Adresse 18., Pötzleinsdorfer Straße 108A:



Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung!

Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO) nach 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Es werden nunmehr die einzelnen bebaubaren Teilflächen in ein Verhältnis zum gesamten Bauplatz gesetzt, um die max. mögliche Bebauung zu berechnen:

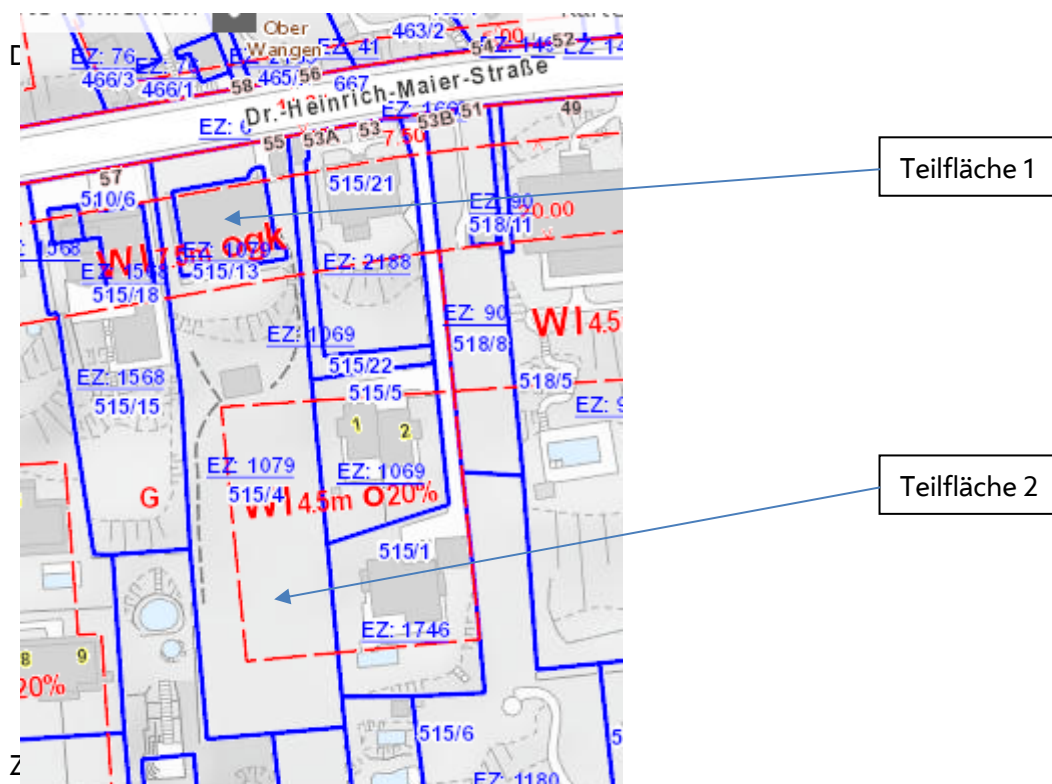
Bauplatzgröße: 1.836,00 m²

Teilfläche 1: WI 7,5 m g: 240,00 m²

Teilfläche 2: WI 4,5 m o 20 %: 864,00 m²

		Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor		bebaubare TF 1				Ausnutzung	Gesamt
WI 7,5m g	TF1	1836,00	x	1	x	240,00	und	864,00	ergibt	m2
						beb.TF1		beb.TF2	aber nur max.	399,13
										527,37
										240,00
		Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor		bebaubare TF 2				Ausnutzung	
WI 4,5m o 20%	TF2	1836,00	x	0,2	x	240,00	und	864,00	ergibt	m2
						beb.TF1		beb.TF2		287,37

Beispiel 5: PD 7739 vom 14.12.2006: Adresse 18., Dr. Heinrich-Maier-Straße 55:



Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung!

Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO) nach 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

