



40% darf  
16 Meter Hoch  
verbaut werden

**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 belästigt wird.

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

- o offene Bauweise
- gk gekuppelte Bauweise
- g geschlossene Bauweise

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

- 100 m<sup>2</sup> 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 im Allgemeinen Festlegungen, die im Textteil des Bebauungsplanes genau erklärt sind.

**Die Bauklassen** geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

**Zulässige Gebäudehöhen:**  
 Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,  
 Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,  
 Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,  
 Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,  
 Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m,  
 Bauklasse VI mindestens 26 m



Dann kommt da noch das Dach dazu!  
(haben Sie schon mal vom 10 m Sprungturm in die Tiefe geschaut oder sind gesprungen?)