

**M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N**  
**MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Innen Südwest**

---

Plandokument **8331**

**Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **19. Februar 2025, Pr. Zl. 1584237-2024-GGI**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8331 mit der rot strichpunktuierten Linie sowie den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Teybergasse, Penzinger Straße, Töpfelgasse,  
Cumberlandstraße, Beckmanngasse, Linienzug 1-2,  
Schlossallee, Penzinger Straße, Linienzug 3-4-5  
und Hadikgasse im  
14. Bezirk, Kat. G. Penzing  
sowie Festsetzung einer Schutzzzone gemäß § 7 (1)  
der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes**

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 21. März 2019 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11,0 m oder mehr, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

Entlang der Fluchlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

2.2. Entlang der Penzinger Straße, Cumberlandstraße, Beckmanngasse, Töpfelgasse, Phillipsgasse und der Schlossallee ist innerhalb des Plangebiets Vorsorge zur Erhaltung bzw. Pflanzung von je einer Baumreihe zu treffen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

- 3.1. Entlang von Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien sowie von vorstehenden Bauelementen, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m bis zu einer Ausladung von höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite bis höchstens 0,8 m zulässig.
- 3.2. Der oberste Abschluss des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.3. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.
- 3.4. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.5. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.6. Für die mit G bezeichneten, gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen wird bestimmt: Zur Errichtung gelangende unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
- 3.7. Die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf höchstens 25,0 m<sup>2</sup> betragen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind als Flachdächer auszuführen und gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu begrünen.
- 3.8. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, sind die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 v.H., gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

- 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Baulinien wird bestimmt: Die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.
- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen hat die Bebauung an den seitlichen Grundgrenzen unter Freihaltung der Innenhöfe zu erfolgen und das Ausmaß der bebauten Fläche darf maximal 75 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
- 4.3. Auf den mit **BB3** bezeichneten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
- 4.4. Auf den mit **G/BB4** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen untersagt.
- 4.5. Auf den als Grünland/Parkschutzgebiet gekennzeichneten Bereichen dürfen Gebäude nur innerhalb der mit **BB5** und **BB6** ausgewiesenen Bereiche errichtet werden. Die Nutzung der Objekte darf nur gemäß § 6 (6) der BO für Wien erfolgen.  
Die Gebäudehöhen dürfen auf den mit  
**Spk/BB5** gekennzeichneten Flächen 7,5 m,  
**Spk/BB6** gekennzeichneten Flächen 9,5 m  
nicht überschreiten.

5. Gemäß § 4 (3) sowie § 5 (7) der BO für Wien wird bestimmt:

- 5.1. Die mit **BB7** bezeichneten Bereiche werden als übereinanderliegende Widmungen derart ausgewiesen, dass jeweils der Bereich bis zur Brückenkonstruktionsunterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, der darüber liegende Bereich dem Verkehrsband zugeordnet wird.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

##signaturplatzhalter##