

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Nordost

---

MA 21 B - Plan Nr. 8399

Beilage 1  
Wien, 17. Jänner 2024

Antragsentwurf 2 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8399 mit der rot strichpunktieren Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Schlossergasse, Autokaderstraße,  
Prager Straße, Johann-Knoll-Gasse,  
Eisingergasse, Linienzug 1-2 und  
Linienzug 2-5 (Tomaschekstraße) im  
21. Bezirk, Kat. G. Jedlesee, Schwarze  
Lackenau, und Strebersdorf

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 m und mehr, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

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

Die Autokaderstraße, die Prager Straße und die Johann-Knoll-Gasse sind so auszugestalten, dass die Herstellung und Erhaltung von mindestens einer Baumreihe möglich ist.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

- 3.1. 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.

- 3.2. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m sind in der geschlossenen Bauweise die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v. H. gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

- 3.3. Bei Errichtung unterirdischer Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, deren Oberfläche so auszuführen, dass eine mindestens 0,8 m hohe Erdschicht aufgebracht werden kann.

- 3.4. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind, sofern nicht eine Befestigung für die Nutzung als Rangier- und Manipulationsflächen erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.

- 3.5. Auf den gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen sowie entlang deren Grenzen zueinander und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Einfriedungen untersagt.

- 3.6. Für den zwischen den Punktpaaren A/B , C/D ,E/F und J/H liegenden Bereich wird bestimmt:

Der Raum für die Errichtung und Duldung eines 4,0 m breiten und 3,0 m hohen öffentlichen Durchgangs ist von Bebauung frei zu halten.

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

4.1. Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

4.2. Für die mit BB2 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

In Gebieten für den geförderten Wohnbau (GF) müssen zwei Drittel der Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhausanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

4.3. Für die mit BB3 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind als Flachdächer auszuführen und 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.

4.4. Für die mit BB4 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es sind höchstens drei Geschosse zulässig, die zur Gänze oder zum Teil über dem anschließenden Gelände liegen.

4.5. Für die mit BB5 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

In Gebieten für den geförderten Wohnbau (GF) müssen 18 % der Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhausanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

4.6. Für die mit BB6 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Bis zu einer lichten Höhe von 9 m über dem anschließenden Gelände ist ein Raum von jeder Bebauung freizuhalten. Der darüber liegende Raum wird mit den im Plan angrenzenden Festsetzungen bestimmt.

4.7. Für die mit BB7 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.7.1. Es dürfen keine oberirdischen Gebäude errichtet werden.

4.7.2. Auf den bezeichneten Flächen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Einfriedungen untersagt.

4.7.3. 20 % aller Flächen sind gärtnerisch auszugestalten.

4.8. Für die mit BB8 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis 80 cm unter dem Straßenniveau ist dem Bauland/Wohngebiet vorbehalten und der Raum darüber der öffentlichen Verkehrsfläche.

4.9. Für die mit BB9 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung unterirdischer Gebäude ist nicht zulässig.

4.10. Für die mit BB10 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Grundflächen sind Sozial- und Bildungseinrichtungen vorbehalten.

4.11. Für die mit BB11 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die mit P bezeichneten Flächen sind dem Abstellen von Kraftfahrzeugen im Niveau vorbehalten. Mindestens 30 v. H. der Oberflächen dürfen nicht versiegelt werden.

4.12. Für die mit BB12 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von Wohnungen ist untersagt.

4.13. Für die mit BB13 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

30 % der jeweiligen Flächen sind der Errichtung von Treppenhäusern und Aufzugsschächten vorbehalten. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch auszugestalten.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Christoph Hrcir