

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Innen Südwest

MA 21 A - Plan Nr. 8402

Beilage 1
Wien, 3. Juni 2026

Antragsentwurf 2 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8402 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

Hernalser Hauptstraße, Ortliebasse, Ottakringer Straße,
Johann-Nepomuk-Berger-Platz, Rosensteingasse (Bezirksgrenze),
Lorenz-Bayer-Platz (Bezirksgrenze) und Rosensteingasse im
17. Bezirk, Kat. G. Hernals
sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO
für Wien für einen Teil des Plangebiets

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 Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

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

- 2.2. Für den Parhamerplatz und die Geblergasse ONr. 73-89, die Ortliebasse zwischen Geblergasse und Haslingergasse, die Weißgasse zwischen ONr. 30 und 46, die Rosensteingasse und die Ottakringer Straße, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, wird bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet, sofern in Punkt 4 nicht anders bestimmt:

- 3.1. Es dürfen keine Erker und Balkone über die Baulinien vorragen.
- 3.2. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite um höchstens 0,6 m und an Straßen mit mehr als 16 m Breite um höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen.
- 3.3. Entlang der Hernalser Hauptstraße ist die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- 3.4. Wird die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 der BO für Wien bemessen, darf die festgesetzte Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 1,5 m überschritten werden.
- 3.5. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.6. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² 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.
- 3.7. 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 und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 vH, gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
- 3.8. Die bebaute Fläche aller Nebengebäude, ausgenommen solcher gemäß § 82a BO für Wien, auf demselben Bauplatz darf insgesamt höchstens 30 m² betragen.

- 3.9. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen und gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu begrünen.
- 3.10. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.11. Entlang der Hernalser Hauptstraße und Ottakringer Straße hat die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen 4 m zu betragen.
- 3.12. Für die mit G bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
 - 3.12.1. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 20 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
 - 3.12.2. Einfriedungen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.13. Für die Gebäude in der Schutzzone wird bestimmt:
 - 3.13.1. Es dürfen keine Vorbauten über die Baulinien vorragen.
 - 3.13.2. Die Staffelung der Baumassen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fronten ist nicht zulässig.

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:

Die Gebäude sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten.
- 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie Nebengebäuden ist nicht zulässig.
- 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² 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.
- 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Der Raum bis zur Garagendeckenoberkante wird als Bauland, gemischtes Baugebiet, der Raum darüber wird als Grünland, Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze ausgewiesen.

Die Errichtung von Stiegenaufgängen, Aufzugsschächten und sonstigen für den Betrieb der Garage unbedingt notwendigen Anlagen ist im erforderlichen Ausmaß zulässig. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis zur Gebäudedeckenoberkante wird als Bauland, Wohngebiet dessen Gebäude einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten sind, der Raum darüber als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der Abteilungsleiter:
(elektronisch gefertigt)
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger