

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

---

MA 21 A - Plan Nr. 8427

Beilage 1  
Wien, 19. Dezember 2025

**Antragsentwurf 1 – ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8427 mit der rot strichpunktierten Linie und den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Simmeringer Hauptstraße, Weichseltalweg,  
Am Kanal, Linienzug 1-4, Pretschgasse,  
Anton-Steinböck-Gasse und Linienzug 5-7 im  
11. Bezirk, Kat. G. Simmering

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen und aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 2 der BO für Wien die in Absatz III angeführte Erklärung bekannt gegeben:

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 unter 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

Die Gehsteige sind niveaugleich mit der sonstigen Straßenoberfläche herzustellen.

2.2. 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.

2.3. Für die Simmeringer Hauptstraße, Pretschgasse und Anton-Steinböck-Gasse – Abschnitt nördlich der Artmanngasse werden, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

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 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.

3.3. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.4. Für Gebiete mit gefördertem Wohnbau (GF) wird bestimmt:

Es müssen mindestens zwei Drittel der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt.

3.5. Mit Ausnahme, der mit BB4 bezeichneten Flächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> 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. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

4.1. Für die mit **BB1** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

4.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Unterirdische und oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.

4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von Wohnungen ist erst ab einer Höhe der Fußbodenoberkante von 7 m über dem anschließenden Gelände zulässig.

4.4. Für die mit **BB4** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

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.

4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Mindestens 1.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen sind einer Nutzung als Kindergarten vorbehalten. 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:

Die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen hat 3,0 m zu betragen.

4.7. Für die mit **BB7** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Ab einer Höhe von 4,5 m über dem anschließenden Gelände darf die Fläche von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen maximal 80 v. H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes betragen.

4.8. Für die mit **BB8** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Ab einer Höhe von 4,5 m über dem anschließenden Gelände darf die Fläche von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen maximal 90 v. H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes betragen.

4.9. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die bezeichneten Grundflächen sind der Errichtung von Balkonen und nicht raumbildenden Gerüsten zur Fassadenbegrünung und Schallschutzeinrichtungen vorbehalten. Die Errichtung von Balkonen darf im Ausmaß von höchstens zwei Dritteln der jeweiligen Gebäudefront erfolgen. Die Ausladung der Balkone darf höchstens 2,0 m betragen.

4.10. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen hat 3,5 m zu betragen.

III.

Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:

(Wird nach Bearbeitung allfälliger Stellungnahmen ergänzt)

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