

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

MA 21 A - Plan Nr. 8428

Beilage 1
Wien, 26. März 2026

Antragsentwurf 1 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8428 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Johnstraße, Linienzug 1-4,
Sturzgasse und Märzstraße im
15. Bezirk, Kat. G. Rudolfsheim
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**:

Für Verkehrsflächen wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

- 2.1. Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.
- 2.2. 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. An Straßen bis zu 16 m Breite sind Erker und vorragende Loggien nicht zulässig, Balkone dürfen höchstens 0,8 m über die Baulinien oder den zunächstgelegenen Baufluchtlinien vorragen. An Straßen mit mehr als 16 m Breite dürfen Erker, Loggien und Balkone höchstens 1 m über die Baulinien oder den zunächstgelegenen Baufluchtlinien vorragen. 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 Baulinien oder den zunächstgelegenen Baufluchtlinien vorragen.
- 3.2. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 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 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.
- 3.4. Die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf insgesamt höchstens 30 m² betragen. 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.
- 3.5. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.6. Für gärtnerisch auszugestaltende Grundflächen wird bestimmt:
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 50 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
- 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. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.9. Die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen hat 3,5 m zu betragen.

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

4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

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

Die Errichtung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

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 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.

4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäude sind bis zu einer Höhe von 9 m ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes einer Nutzung als Gesundheitseinrichtung vorbehalten.

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