

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

MA 21 A - Plan Nr. 8429

Beilage 1
Wien, 24. März 2026

Antragsentwurf 1 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8429 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

Peter-Jordan-Straße (Bezirksgrenze),
Max-Emanuel-Straße, Türkenschanzplatz,
Gersthofer Straße und Hermann-Pacher-Weg im
18. Bezirk, Kat. G. Gersthof, Währing und Pötzleinsdorf
sowie Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 Abs. 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 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 Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 15 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung von mindestens zwei Baumreihen ist zu ermöglichen.

2.3. Für die Karlweissgasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegt, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Es dürfen keine Erker über die Baulinien 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 vorragen.

3.2. 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.

3.3. Mit Ausnahme der mit **BB4** bezeichneten Grundflächen darf im gesamten Plangebiet der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

3.4. 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.

3.5. 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 Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

3.6. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von höchstens 30 m² errichtet werden. 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.

3.7. Einfriedungen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.8. Für die mit öDg bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Es ist ein Raum von mindestens 2 m lichter Breite und mindestens 3 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten.

3.9. Für gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen mit Ausnahme der mit **BB1**, **BB3**, **BB5** und **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 25 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig.

3.10. Für die mit P bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Mindestens 30 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes sind gärtnerisch auszugestalten.

3.11. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

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

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

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude sind nicht zulässig.

4.2. Für die mit **BB2** 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 gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu begrünen.

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

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 40 vH der Fläche des Bauplatzes zulässig.

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

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 6,5 Meter über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

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

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind vollflächig zulässig.

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

Unterirdische und oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.

Der Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger