

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

MA 21 A - Plan Nr. 8441

Beilage 1
Wien, 23. Juni 2026

Antragsentwurf 1 - ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8441 mit der rot strichpunktierten Linie oder der in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten. Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

Spallartgasse, Matzingerstraße, Hütteldorfer Straße,
Beckmannngasse, Meiselstraße, Drechslergasse,
Hütteldorfer Straße und Kendlerstraße im
14. Bezirk, Kat. G. Breitensee und Kat. G. Penzing
sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (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, ausgenommen der Hütteldorfer Straße, wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.
- 2.2. Für die Hütteldorfer Straße wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegt, bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 3 m Breite herzustellen.
- 2.3. Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m, ausgenommen der Matzingerstraße, wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, 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 Loggien über die Baulinie vorragen. An Straßen bis zu 16 m Breite dürfen Balkone höchstens 0,8 m über die Baulinien vorragen. An Straßen mit mehr als 16 m Breite dürfen Balkone höchstens 1 m 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. 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, einschließlich von Nebengebäuden gemäß § 82a BO für Wien, 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 25 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
- 3.7. 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.
- 3.8. 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.
- 3.9. Entlang der Hütteldorfer Straße hat die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen 3,5 m zu betragen.

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 Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude, ausgenommen solcher gemäß § 82a BO für Wien, sind 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 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie sozialen Zwecken vorbehalten.

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