

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Nordost

---

MA 21 B - Plan Nr. 8463

Beilage 1  
Wien, 14. Oktober 2025

**Antragsentwurf 2 – ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8463 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Antonie-Lehr-Straße, Linienzug 1-2, Simone-Veil-Gasse,  
Nicole-Fontaine-Gasse, Straße Code 06825,  
Nordmanngasse und Linienzug 3-4 im  
21. Bezirk, Kat. G. Leopoldau

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 sowie gemäß § 48 des Wiener Garagengesetzes 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 Plangebietes 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 Simone-Veil-Gasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegt, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

2.4. Für die Antonie-Lehr-Straße wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegt, bestimmt:

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

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> 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. Bereiche, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

3.2. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m sind im Strukturgebiet 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.

3.3. Der Umfang der Stellplatzverpflichtung beträgt 70 vH der gemäß § 50 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes 2008 zu schaffenden Stellplätze.

Es dürfen insgesamt höchstens 75 vH der gemäß §50 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes 2008 zu schaffenden Stellplätze hergestellt werden.

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

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet oder Struktureinheit ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):

- 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Oberirdische und unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude sind nicht zulässig.
  - 4.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen.
  - 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen hat 4,5 m zu betragen.
  - 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.
  - 4.5. Für die zwischen den Punktpaaren **A-B** und **C-D** sowie **H-I** und **J-K** liegende Grundfläche wird bestimmt:  
Es ist ein Raum von 5 m lichter Breite für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten.
  - 4.6. Für die zwischen den Punktpaaren **M-N** und **O-P** liegende Grundfläche wird bestimmt:  
Es wird ein Durchgang von mindestens 2 m lichter Breite angeordnet.
5. Gemäß § 77 der Bauordnung für Wien wird bestimmt:
    - 5.1. Die Struktureinheiten StrE1 bis StrE5, bilden ein Strukturgebiet. Für dieses Strukturgebiet wird bestimmt:
      - 5.1.1. Die mit Baufluchtlinien bzw. Grenzlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
    - 5.2. Struktureinheit 1 (StrE1):
      - 5.2.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 100.000 m<sup>3</sup> betragen.
      - 5.2.2. Die Gebäudehöhe darf höchstens 23 m betragen.
      - 5.2.3. Die Gebäude sind Bildungs- und Betreuungszwecken sowie sozialen Zwecken vorbehalten.
      - 5.2.4. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Sport- und Spielflächen erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.
    - 5.3. Struktureinheit 2 (StrE2):
      - 5.3.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 16.500 m<sup>3</sup> betragen.

5.3.2. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 5.100 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.3.3. Auf einer Grundfläche von maximal 650 m<sup>2</sup> pro Gebäude, darf die Gebäudehöhe höchstens 33 m betragen und der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Gebäudehöhe darf auf den restlichen Grundflächen höchstens 12 m betragen.

5.3.4. Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

5.4. Struktureinheit 3 (StrE3):

5.4.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 14.700 m<sup>3</sup> betragen.

5.4.2. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 4.400 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.4.3. Auf einer Grundfläche von maximal 650 m<sup>2</sup> pro Gebäude, darf die Gebäudehöhe höchstens 33 m betragen und der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Gebäudehöhe darf auf den restlichen Grundflächen höchstens 12 m betragen.

5.4.4. Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

5.5. Struktureinheit 4 (StrE4):

5.5.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 13.900 m<sup>3</sup> betragen.

5.5.2. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 4.100 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.5.3. Auf einer Grundfläche von maximal 650 m<sup>2</sup> pro Gebäude darf die Gebäudehöhe höchstens 33 m betragen und der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Gebäudehöhe darf auf den restlichen Grundflächen höchstens 12 m betragen.

5.5.4. Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

5.6. Struktureinheit 5 (StrE5):

5.6.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 21.200 m<sup>3</sup> betragen.

5.6.2. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 6.300 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.6.3. Die Gebäudehöhe darf, auf einer Grundfläche von maximal 650 m<sup>2</sup> pro Gebäude, höchstens 33 m betragen und der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Gebäudehöhe darf auf den restlichen Grundflächen höchstens 12 m betragen.

5.6.4. Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir