

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

MA 21 B - Plan Nr. 8468

Beilage 1
Wien, 10. Juni 2026

Antragsentwurf 2 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8468 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Grenzweg, Illgasse, Triestinggasse,
Lavantgasse, Linienzug 1-2, Gerasdorfer
Straße 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 §3 des Wiener Kleingartengesetzes 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 Plangebietes liegen, bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.

- 2.2. Für die Gerasdorfer Straße, Achengasse zwischen Gerasdorfer Straße und Kainachgasse, Dahliengasse zwischen Gerasdorfer Straße und Achengasse, Hartwig-Balzer-Gasse, Aistgasse und Lavantgasse zwischen Wacholderweg und Triestinggasse, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, wird bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

Für das gesamte Bauland wird bestimmt:

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

- 3.1. 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. Bereiche, die der Nutzung für Sport und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

- 3.2. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

- 3.3. Für gärtnerisch auszugestaltende Flächen wird bestimmt:

Einfriedungen dürfen ab einer Höhe von 0,2 m den freien Durchblick nicht hindern.

- 3.4. Die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf insgesamt höchstens 30 m² betragen. Die mit BB7 bezeichneten Grundflächen sind von dieser Bestimmung ausgenommen (Punkt 4.7.).

- 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 zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

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

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

Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

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

Die Gebäude sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie soziale Einrichtungen vorbehalten.

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

4.3.1. Bauplätze müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen.

4.3.2. Es dürfen höchstens zwei Geschoße zur Gänze oder um mehr als die Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen.

4.3.3. Pro Bauplatz darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden.

4.3.4. Der oberste Abschluss des Dachs darf höchstens 2,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

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

4.4.1. Es dürfen höchstens zwei Geschoße zur Gänze oder um mehr als die Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen.

4.4.2. Pro Bauplatz darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden.

4.4.3. Der oberste Abschluss des Dachs darf höchstens 2,5m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

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

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.

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

Es sind nur Stellplätze im Freien zulässig.

4.7. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Pro Nutzungseinheit darf nur ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 20 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m errichtet werden.

4.8. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Dachneigung darf höchstens 45 Grad betragen. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

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

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

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

Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung (Punkt 3.2.) der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen.

Der Abteilungsleiter:
(elektronisch gefertigt)
Dipl.-Ing. Christoph Hrnir