

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

MA 21 B - Plan Nr. 8473

Beilage 1
Wien, 22. Dezember 2025

Antragsentwurf 1 - ÖA-BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8473 mit der rot strichpunktuierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Lilly-Dillenz-Straße, Linienzug 1–4, Doris-Lessing-Allee,
Cassinonestraße, Linienzug 5 – 6, Linienzug 6-7
(Straßencode 06941), Linienzug 7-8
(Straßencode 06939), Cassinonestraße,
Linienzug 9-10 (Straßencode 06939),
Linienzug 10-11 (Straßencode 06941),
Eileen-Gray-Gasse und Sonnenallee im
22. Bezirk, Kat. G. Aspern und Breitenlee

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 mindestens 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,5 m Breite herzustellen.

- 2.2. Für die Sonnenallee und die Lilly-Dillenz-Straße wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

- 2.3. Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 16,5 m bzw. 18 m bzw. 23 m wird bestimmt:

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

- 2.4. Für die Ausgestaltung des Abschnitts des Trude-Mally-Wegs mit einer Gesamtbreite von 9,0 m sowie für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 6,5 m bzw. 10,0 m wird bestimmt:

Die Ausgestaltung ist entsprechend der im Plan dargestellten Querschnitte herzustellen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

- 3.1. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

- 3.2. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

- 3.3. Sofern im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, sind die Bauplätze im Ausmaß von mindestens 20 vH gärtnerisch auszugestalten.

- 3.4. Sofern im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, dürfen höchstens 150 vH der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden. Das Ausmaß der Stellplätze im Freien wird auf maximal 10 vH der Bauplatzfläche begrenzt.

- 3.5. 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.

- 3.6. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig.

- 3.7. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 1,2 m überragen. Einfriedungen dürfen 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 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. Für das Gemischte Baugebiet – Geschäftsviertel wird bestimmt:
Die Errichtung von Wohnungen und Heimen ist nicht zulässig.

4. Gemäß § 77 der Bauordnung für Wien wird bestimmt:

Der mit StrG bezeichnete Bereich bildet in seiner Gesamtheit eine Struktur.

Für diese Struktur wird bestimmt:

- 4.1. Die mit Bau- bzw. Baufuchtlinien umgrenzte Grundfläche darf unmittelbar bebaut werden.
- 4.2. Die Gebäudehöhe darf höchstens 21 m betragen.
- 4.3. Die Baumassen sind so zu gliedern, dass auf 50 vH der bebaubaren Flächen maximal 1 oberirdisches Geschoss errichtet wird und auf weiteren 25 vH der bebaubaren Flächen maximal 4 oberirdische Geschosse ausgenommen Dachgeschosse errichtet werden.
- 4.4. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 47.000 m³ betragen. Zusätzlich dürfen 12.500 m³ oberirdisch umbauter Raum zur Schaffung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen errichtet werden.
- 4.5. Die Bestimmung 3.4. kommt nicht zur Anwendung. Es dürfen insgesamt höchstens 175 Stellplätze hergestellt werden.
- 4.6. Die Bestimmung 3.3. kommt nicht zur Anwendung. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

Der Abteilungsleiter:
i.V. Dipl.-Ing. Philipp Fleischmann