

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

MA 21 B - Plan Nr. 8484

Beilage 1
Wien, 25. Februar 2026

Antragsentwurf 2 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8484 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Leutholdgasse, Erzherzog-Karl-Straße,
Wonkaplatz und Aspernstraße im
22. Bezirk, Kat. G. Aspern

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 wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt:

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

2.2. Für den Abschnitt der Leutholdgasse mit einer Gesamtbreite von mindestens 16 m, die Erzherzog-Karl-Straße, die Aspernstraße sowie den Abschnitt des Wonkaplatzes entlang der mit GB GV III g ausgewiesenen Fläche wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet, sofern unter Punkt 4. nicht anders bestimmt:

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.

3.2. 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.

3.3. Die bebaute Fläche aller Nebengebäude, einschließlich solcher gemäß § 82a BO für Wien, auf demselben Bauplatz darf insgesamt höchstens 30 m² betragen.

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

3.5. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 1,5 m überragen. Einfriedungen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.6. Für Gebiete für geförderten Wohnbau (**GF**) wird bestimmt:

Es müssen mindestens 40 vH der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhausanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind auf diesen Grundflächen untersagt.

3.7. Für Geschäftsviertel (**GV**) wird bestimmt:

Die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen hat 3,5 m zu betragen.

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:

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 50 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes 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.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir