

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

MA 21 B - Plan Nr. 8485

Beilage 1
Wien, 19. Dezember 2025

Antragsentwurf 1- ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8485 mit der rot strichpunktierter Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Lieblgasse, Linienzug 1-2, Rennbahnweg, Hugo-Wiener-Weg, Falcogasse und Hugo-Wiener-Weg im 22. Bezirk, Kat. G. K agran

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 10 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:
Entlang der Fluchlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.
- 2.2. Für die Ausgestaltung der Lieblgasse, des Mira-Lobe-Wegs, des Rennbahnwegs und des Hugo-Wiener-Wegs, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:
Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

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** bezeichnete Fläche wird bestimmt:
Die bebaute Fläche darf höchstens 150 m² betragen.
Die Gebäudehöhe darf maximal 6 m betragen.
- 4.2. Für die mit **BB2** bezeichnete Fläche wird bestimmt:
Die bebaute Fläche darf höchstens 350 m² betragen.
Die Gebäudehöhe darf maximal 6 m betragen.
- 4.3. Für die mit **BB3** bezeichnete Fläche wird bestimmt:
Die bebaute Fläche darf höchstens 2.500 m² betragen.
Die Gebäudehöhe darf maximal 9 m betragen.
- 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.
- 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen.

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

- 5.1. Die Struktureinheiten 1 (**StrE 1**) und 2 (**StrE 2**) bilden ein Strukturgebiet. Für dieses Strukturgebiet wird bestimmt:
- 5.1.1. 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.

5.1.2. 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.

5.2. Für die Struktureinheit 1 (**StrE 1**) wird bestimmt:

5.2.1. Die mit Baufluchtlinien bzw. Grenzlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.2.2. Die Gebäude sind der Nutzung für Bildung, Kultur und soziale Zwecke vorbehalten.

5.2.3. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 85.000 m³ betragen.

5.2.4. Für die mit **BB6** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe darf maximal 5,5 m betragen.

5.2.5. Für die mit **BB7** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe darf maximal 14 m betragen.

5.2.6. Für die mit **BB8** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe darf maximal 17,5 m betragen.

5.2.7. Für die mit **BB9** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe darf maximal 22 m betragen.

5.2.8. Für die mit **BB12** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung (Punkt 5.1.2.) der Dachbegrünung ausgenommen.

5.2.9. Für die mit **BB15** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile inklusive Nebengebäude, einschließlich solcher gemäß § 82a BO für Wien, sind nicht zulässig.

5.3. Für die Struktureinheit 2 (**StrE 2**) wird bestimmt:

5.3.1. Die mit Baufluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

- 5.3.2. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 50.000 m³ betragen.
- 5.3.3. Mindestens 2.800 m² der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, sind einer Nutzung als Gesundheits-, Bildungs- und Sozialeinrichtung vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 5.3.4. Für die mit **BB10** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Gebäudehöhe darf maximal 16 m betragen.
- 5.3.5. Für die mit **BB11** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Gebäudehöhe darf maximal 27,5 m betragen.
- 5.3.6. Für die mit **BB13** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Gebäudehöhe darf maximal 4 m betragen.
- 5.3.7. Für die mit **BB14** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Errichtung von Flugdächern ist zulässig. Die maximale Tiefe darf 3 m, gemessen ab der Baufluchtlinie, nicht überschreiten.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrcir