

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Innen Südwest

---

MA 21 A - Plan Nr. 8489

Beilage 1  
Wien, 22. Dezember 2025

**Antragsentwurf – 1 ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8489 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Castelligasse, Gartengasse, Linienzug 1-3,  
Linienzug 3-4 (Viktor-Christ-Gasse) und  
Zentagasse im 5. Bezirk, Kat. G. Margarethen  
sowie Festsetzung einer Schutzzone  
gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien und einer  
Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1 der BO für Wien  
für einen Teil des Plangebiets

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 Plangebiets liegen, bestimmt:

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

2.2. Für die Castelligasse, die Gartengasse und die Zentagasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

2.3. Für die Viktor-Christ-Gasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe und einer Baumgruppe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen hat 3 m zu betragen.

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

3.4. Auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen sind unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile auf höchstens 25 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

3.5. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> 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. 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.

3.7. Es dürfen keine Erker und Loggien über die Baulinien vorragen.

- 3.8. Balkone und vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen um höchstens 0,6 m über die Baulinien vorragen.
- 3.9. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude, ausgenommen solcher gemäß § 82a BO für Wien, mit einer bebauten Fläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden 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.
4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:
- 4.1. Für die mit **BB1** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
- Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung (Punkt 3.5) der Dachbegrünung ausgenommen.
- 4.2. Für die mit **BB2** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
- Die Gebäude sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie sozialen Zwecken vorbehalten.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger