

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

MA 21 B - Plan Nr. 8493

Beilage 1
Wien, 22. Juni 2026

Antragsentwurf 1 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8493 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

Innstraße (Bezirksgrenze), Engerthstraße,
Linienzug 1-2 und Linienzug 2-3 (Trasse ÖBB Nordbahn) im
2. Bezirk, Kat. G. Leopoldstadt
sowie Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 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 mit einer Gesamtbreite von unter 11 m wird bestimmt:

Die Gehsteige sind niveaugleich mit der sonstigen Straßenoberfläche herzustellen.

2.2. Für die Innstraße und Engerthstraße wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 3 m Breite herzustellen.

2.3. Für die Vorgartenstraße wird bestimmt:

2.3.1. Entlang der Baulinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 3 m Breite herzustellen.

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

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet, sofern in Punkt 5 nicht anders bestimmt:

3.1. 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.

3.2. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m und bei Neubauten im Strukturgebiet sind die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, bis zu einer Höhe von 26 m 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 Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig.

3.4. Für die Innstraße wird bestimmt:

Es dürfen keine Treppenhausvorbauten, Aufzugsschächte, Erker oder Balkone über die Baulinien und Straßenfluchtlinien vorragen.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):

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

Oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig. Die Grundflächen sind, sofern sie nicht als Manipulations-, Lager- oder Zufahrtsflächen benötigt werden, gärtnerisch auszugestalten.

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

Der mit **StrG** bezeichnete Bereich bildet in seiner Gesamtheit eine Struktur. Für diese Struktur wird bestimmt:

- 5.1. Die mit Bau- bzw. Baufluchtlinien bzw. Grenzlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
- 5.2. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 115.000 m³ betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 5.3. Die Gebäudehöhe darf höchstens 35 m betragen, sofern nicht anders bestimmt.
- 5.4. Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 5.5. Die bebaute Fläche aller Nebengebäude, einschließlich solcher gemäß § 82a der BO für Wien, auf demselben Bauplatz darf insgesamt höchstens 30 m² betragen.
- 5.6. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 5.7. Für die Gesamtheit der mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
 - 5.7.1. Die bebaute Fläche darf höchstens 45 vH betragen.
 - 5.7.2. Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer Höhe von mehr als 26 m sind auf höchstens 15 vH der Grundflächen zulässig.
- 5.8. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen hat 4 m zu betragen.
- 5.9. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
 - 5.9.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 11 m betragen.
 - 5.9.2. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 3 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

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

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude, einschließlich solcher gemäß § 82a der BO für Wien, sind nicht zulässig.

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