

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

MA 21 B - Plan Nr. 8496

Beilage 1
Wien, 28. Mai 2026

Antragsentwurf 2 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8496 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Machstraße, Handelskai, Lößlweg
und Engerthstraße im
2. Bezirk, Kat. G. Leopoldstadt

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 die Engerthstraße und Machstraße wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 3 m Breite herzustellen.
- 2.2. Für den Handelskai wird, soweit er innerhalb des Plangebiets liegt, bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit mindestens 2,5 m Breite herzustellen.
- 2.3. Für den Lößlweg wird, soweit er innerhalb des Plangebiets liegt, bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit mindestens 2 m Breite herzustellen.
- 2.4. Für die Engerthstraße, Machstraße und den Lößlweg wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:
Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

- 3.1. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.2. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern nicht anders bestimmt, höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.3. Für den Handelskai wird bestimmt:
Es dürfen keine Erker, Balkone, Aufzugsschächte und Treppenhausvorbauten über die Baulinien vorragen. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen höchstens um 0,8 m über die Baulinien vorragen.
- 3.4. 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.
- 3.5. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude, einschließlich solcher gemäß § 82a der BO für Wien, mit einer bebauten Fläche von höchstens 30 m² errichtet werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden 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.

- 3.6. 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. Die Errichtung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.8. Für den Bereich zwischen Handelskai und Engerthstraße ist die Fußbodenunterkante des tiefsten Kellergeschoßes aller Bauwerke mit 3,18 m unter Wiener Null beschränkt. Tiefer liegende Bauwerke bzw. Bauwerksteile sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Funktion des Grundwasserbewirtschaftungssystems entlang des rechten Donaudammes im Bereich des jeweiligen Bauvorhabens gewährleistet bleibt.
- 3.9. Für Gebiete für geförderten Wohnbau (GF) wird bestimmt:
Es müssen mindestens zwei Drittel der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

- 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.
- 4.2. Für die mit **BB2** 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.
- 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Baulinien bzw. Baufluchtlinien wird bestimmt:
Die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

4.4. Für die mit **BB4** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäude sind Bildungs- und Betreuungszwecken sowie sozialen Zwecken vorbehalten.

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