

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

MA 21 A - Plan Nr. 8386

Beilage 1
Wien, 16. Juli 2024

Antragsentwurf – 2 ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8386 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

Sibelliusstraße, Laxenburger Straße, Linienzug 1-3,
Bezirksgrenze, Linienzug 4-8, Neilreichgasse,
Linienzug 9-10, Baron-Karl-Gasse, Otto-Probst-Straße,
Neilreichgasse, Linienzug 11-14 und Neilreichgasse im
10. Bezirk, Kat. G. Inzersdorf Stadt

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 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

- 2.2. Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 12 m, mit Ausnahme des Bereichs der Neilreichgasse mit einem Straßenquerschnitt von 14,5m, wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

Der Querschnitt ist so auszugestalten, dass die Erhaltung bzw. Pflanzung mindestens einer Baumreihe möglich ist.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

- 3.1. Im gesamten Plangebiet darf der oberste Abschluss des Dachs höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

- 3.2. 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.

- 3.3. Bebaubare, jedoch un bebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

- 3.4. Mit Ausnahme der mit **G BB3** gekennzeichneten Flächen, gilt für alle gärtnerisch auszugestaltenden Flächen:

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 20 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes, jedoch maximal im Ausmaß von 150 m² zulässig. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

- 3.5. Mit Ausnahme der mit **BB4** beziehungsweise **BB6** gekennzeichneten Flächen, gilt für alle Flächen, die im Wohngebiet liegen und in geschlossener Bauweise ausgewiesen sind:

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

- 3.6. Pro Bauplatz, mit Ausnahme von Bauplätzen mit einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von höchstens 30,0 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.

- 3.7. 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.
 - 3.8. Für die zwischen den Punktpaaren A-B und C-D liegende Grundfläche wird bestimmt:
Es ist ein Raum von mindestens 3 m lichter Breite für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten.
 - 3.9. Für die zwischen den Punktpaaren E-F und G-H liegende Grundfläche wird bestimmt:
Es ist ein Raum von maximal 3 m lichter Breite für die Errichtung und Duldung einer Durchfahrt von jeder Bebauung freizuhalten.
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** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
 - 4.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es ist höchstens ein Dachgeschoß zulässig.
 - 4.3. Für die mit **G BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind zulässig. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
 - 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten.
 - 4.5. Für die mit **BB5** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind einer Nutzung als Gemeinschaftsraum vorbehalten.
 - 4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen.

- 4.7. Für die mit **BB7** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der Dachbegrünung ausgenommen.
- 4.8. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es müssen mindestens 7 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.
- 4.9. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es müssen mindestens 8 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.
- 4.10. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es müssen mindestens 9 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.
- 4.11. Für die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es müssen mindestens 13 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.
- 4.12. Für die mit **BB12** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es müssen mindestens 20 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.

4.13. Für die mit **BB13** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es müssen mindestens 31 vH 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 auf diesen Grundflächen untersagt.

4.14. Für die mit **BB14** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es müssen mindestens 32 vH 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 auf diesen Grundflächen untersagt.

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

Es müssen mindestens 33 vH 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 auf diesen Grundflächen untersagt.

4.16. Für die mit **BB16** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es müssen mindestens 36 vH 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 auf diesen Grundflächen untersagt.

4.17. Für die mit **BB17** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es müssen mindestens 42 vH 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 auf diesen Grundflächen untersagt.

4.18. Für die mit **BB18** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es müssen 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 auf diesen Grundflächen untersagt.

4.19. Für die mit **BB19** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Mindestens 1.000 m² der Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtung vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

4.20. Für die mit **BB20** 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.

4.21. Für die mit **BB21** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die bebaute Fläche eines einzelnen Gebäudes darf höchstens 450 m² betragen.

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 Baufluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.2. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 45.000 m³ betragen.

5.3. Die Gebäudehöhe darf maximal 19 m betragen.

5.4. Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten.

- 5.5. Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von den Bestimmungen der Dachbegrünung (Punkte 3.2 und 3.6) ausgenommen.
- 5.6. Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen.

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