

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

---

MA 21 A - Plan Nr. 8398

Beilage 1  
Wien, 26. Juni 2024

**Antragsentwurf 1 – ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8398 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Wolkersbergenstraße, Hochmaigasse,  
Lynkeusgasse, Linienzug 1-2, Hermesstraße  
und Linienzug 3-12 im  
13. Bezirk, Kat. G. Lainz und Speising  
sowie Festsetzung einer Schutzzone  
gemäß § 7 (1) der BO für Wien  
für einen Teil des Plangebietes

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen und aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 2 der BO für Wien die in Absatz III angeführte Erklärung bekannt gegeben:

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 Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11 m und mehr, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

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

2.2. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 12 m bis 15 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

Es sind Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von einer Baumreihe zu treffen.

2.3. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 15 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

Es sind Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von mindestens zwei Baumreihen zu treffen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, sind in der geschlossenen Bauweise und 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.

3.2. 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.

3.3. Für die zwischen den Punktpaaren a-b und c-d liegende Grundfläche, sowie zwischen den Punktpaaren q-r, s-t und u-v liegende Grundfläche wird bestimmt:

Es ist ein Raum von mindestens 4 m lichter Breite und mindestens 4,2 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes für die

Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges (öDg) von jeder Bebauung freizuhalten.

- 3.4. Für Grundflächen mit der Bezeichnung Durchgang (Dg) bzw. Durchfahrt (Df) wird bestimmt:

Es wird die Anlage von Durchgängen bzw. Durchfahrten mit einer Mindestbreite von jeweils 4 m und einer Mindesthöhe von 4,2 m angeordnet.

Technisch notwendige Bauteile und Bauwerke der Gartengestaltung und zum Abstellen von Fahrrädern sowie Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen u. ä. sind im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

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

- 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:

Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden 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.

- 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung ober- und unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile ist nicht zulässig.

- 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Bebaubare, jedoch un bebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

- 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäude sind Zwecken der Gesundheitsversorgung vorbehalten.

- 4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäude sind sozialen Zwecken bzw. solchen der Gesundheitsversorgung bzw. der Bildung vorbehalten.

- 4.7. Für den mit **BB7** bezeichneten Bereich werden gesonderte Widmungen bzw. Bestimmungen für verschiedene übereinanderliegende Räume, wie folgt, ausgewiesen:

Der Raum bis zu einer Höhe von +71 m über Wiener Null wird als Sondergebiet Fernwärmegebietsumformer, der Raum darüber als Grünland/Erholungsgebiet-Parkanlage festgesetzt.

Bei der Errichtung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist eine mindestens 1,65 m hohe, durchwurzelbare Substratschicht aufzubringen.

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

Bei Überbauung des Durchganges im Rahmen der für die nördlich angrenzende Fläche festgesetzten Bestimmungen ist eine lichte Höhe von 4,2 m freizuhalten.

5. Die mit StrE bezeichneten Grundflächen bilden in ihrer Gesamtheit eine Struktureinheit. Für diese Struktureinheit wird bestimmt:

5.1. Die mit Bau- bzw. Baufluchtlinien bzw. Grenzlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.2. Der umbaute Raum aller auf dieser Fläche errichteten Gebäude darf eine Gesamtkubatur von insgesamt 432.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

5.3. Der oberste Abschluss des Daches darf nicht höher als +101 m über Wiener Null liegen, sofern nicht anders bestimmt wird.

5.4. Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind Zwecken der Gesundheitsversorgung vorbehalten.

5.5. Für den Bereich, der durch die mit **BB9** bezeichnete Grundfläche gebildet wird, wird bestimmt:

Der umbaute Raum aller auf dieser Fläche errichteten Gebäude darf eine Gesamtkubatur von 50.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

5.6. Für den Bereich, der durch die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen gebildet wird, wird bestimmt:

Der umbaute Raum aller auf diesen Flächen errichteten Gebäude darf eine Gesamtkubatur von 67.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

5.7. Für den Bereich, der durch die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen gebildet wird, wird bestimmt:

Der umbaute Raum aller auf diesen Flächen errichteten Gebäude darf eine Gesamtkubatur von 300.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

5.8. Für den Bereich, der durch die mit **BB12** bezeichnete Grundfläche gebildet wird, wird bestimmt:

Der umbaute Raum aller auf dieser Fläche errichteten Gebäude darf eine Gesamtkubatur von 15.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

5.9. Für den Bereich, der durch die mit **BB13** bezeichnete Grundfläche gebildet wird, wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf nicht höher als +88,0 m über Wiener Null liegen.

5.10. Für den Bereich, der durch die mit **BB14** bezeichnete Grundfläche gebildet wird, wird bestimmt:

Über dem maximal zulässigen obersten Abschluss des Daches hinaus sind technisch notwendige Einrichtungen im Zusammenhang mit einem Hubschrauberlandeplatz zulässig.

III.

Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:

(Wird nach Bearbeitung allfälliger Stellungnahmen ergänzt.)

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