

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

---

MA 21 A - Plan Nr. 8401

Beilage 1  
Wien, 23. September 2024

**Antragsentwurf 2 – ÖA-BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8401 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Rzehakgasse, Pantucekgasse, Widholzgasse,  
Zehngrafweg und Linienzug 1-4 im  
11. Bezirk, Kat. G. Kaiserebersdorf

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

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

Der Querschnitt ist so auszugestalten, dass die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe möglich ist.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

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

3.2. Für alle gärtnerisch auszugestaltenden Flächen mit Ausnahme der mit **BB7** bezeichneten Flächen gilt:

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 10 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes, jedoch maximal im Ausmaß von 150 m<sup>2</sup> zulässig. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

3.3. 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.

3.4. 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 v. H, gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

3.5. In Gebieten für geförderten Wohnbau (GF) mit Ausnahme der mit **BB6** bezeichneten Flächen 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 Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt.

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:

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

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

Der Raum bis zu einer Höhe von 3,0 m ab dem Niveau des anschließenden Geländes wird als öffentliche Verkehrsfläche, der Raum darüber als Wohngebiet, Bauklasse V, geschlossene Bauweise ausgewiesen.

4.4. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

4.5. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Mindestraumhöhe im Erdgeschoß hat mindestens 3,5 m zu betragen.

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

Die mit Fluchtlinien umgrenzten und mit StrG bezeichneten Grundflächen bilden in ihrer Gesamtheit eine Struktur.

Für diese Struktur wird bestimmt:

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

5.2. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 120.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.3. Die oberirdische Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 darf insgesamt höchstens 37.000 m<sup>2</sup> betragen. Davon sind 10.500 m<sup>2</sup> der Errichtung von Wohnungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegen.

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

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 26 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegen.

5.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es müssen mindestens 30 v.H. der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind auf diesen Grundflächen untersagt.

5.7. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoß ist nicht zulässig. Die Mindestraumhöhe im Erdgeschoß hat mindestens 4,0 m zu betragen.

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