

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

MA 21 B - Plan Nr. 8431

Beilage 1
Wien 22. August 2024

Antragsentwurf 2 - ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8431 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Pogrelzstraße, Linienzug 1-4, Linienzug 4-5 (Ostbahn),
Linienzug 5-6, Gewerbeparkstraße, Linienzug 7-8,
Linienzug 8-9 (S2 – Wiener Nordrand
Schnellstraße), Linienzug 9-11, Linienzug 11-12
(Straßencode O6777), Süßenbrunner Straße, Linienzug 13-15,
Linienzug 15-16 (S2 – Wiener Nordrand Schnellstraße),
Hilde-Hannak-Gasse, Linienzug 17-18 (Ostbahn),
Linienzug 18-20 und Linienzug 20-21 (Pogrelzstraße) im
22. Bezirk, Kat. G. Kagran und Hirschstetten

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, sowie gemäß § 3 des Wiener Kleingartengesetzes 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 (ausgenommen der Hilde-Hannak-Gasse) wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

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

2.1.2. Die Herstellung und Erhaltung von zwei Baumreihen ist zu ermöglichen.

2.2. Für die Ausgestaltung der Hilde-Hannak-Gasse (zwischen Marietta-Blau-Gasse und Gewerbeparkstraße), wird bestimmt:

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

2.2.2. Die Herstellung und Erhaltung von einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Bauland im Plangebiet:

3.1. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

3.2. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten, sofern nicht anders bestimmt

3.3. 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.

3.4. 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 Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

3.5. Für die zwischen den Punktpaaren A-B-C sowie D-E liegende Grundfläche wird bestimmt:

Es ist ein Raum von mindestens 5 m lichter Breite für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten.

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 bebaute Fläche der zu Errichtung gelangenden Gebäude darf jeweils höchstens 550 m² betragen.

4.3. Für die mit BB3 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die 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 darf insgesamt höchstens 15.000 m² betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

4.4. Für die mit BB4 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die 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 darf insgesamt höchstens 13.000 m² betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

4.5. Für die mit BB5 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig.

4.6. Für die mit BB6 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Mindestens 900m² der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, 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.

4.7. Für die mit G BB7 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.7.1. Oberirdische Gebäude oder Gebäudeteile sind nicht zulässig.

4.7.2. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 50 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig.

4.7.3. Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

4.8. Für die mit P BB8 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.8.1. Es sind nur Stellplätze im Freien zulässig.

4.8.2. Die Grundfläche ist im Ausmaß von mindestens 20 vH gärtnerisch auszugestalten.

4.9. Für den mit BB9 bezeichneten Bereich werden gesonderte Widmungen bzw. Bestimmungen für verschiedene übereinanderliegende Räume wie folgt ausgewiesen:

Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante wird als öffentliche Verkehrsfläche, der Raum darüber als Verkehrsband festgesetzt. Statische Elemente, wie Stützen, sind zulässig.

4.10. Für den mit BB10 bezeichneten Bereich werden gesonderte Widmungen bzw. Bestimmungen für verschiedene übereinanderliegende Räume wie folgt ausgewiesen:

Der Raum bis zu einer Höhe von 6,50 m ab dem Niveau des anschließenden Geländes wird als Verkehrsband, der Raum darüber als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Statische Elemente, wie Stützen, sind zulässig.

4.11. Für den mit BB11 bezeichneten Bereich werden gesonderte Widmungen bzw. Bestimmungen für verschiedene übereinanderliegende Räume wie folgt ausgewiesen:

Der Raum bis zu einer Höhe von 6,50 m ab dem Niveau des anschließenden Geländes wird als Bauland/Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Freien, der Raum darüber als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Statische Elemente, wie Stützen, sind zulässig.

4.12. Für den mit BB12 bezeichneten Bereich werden gesonderte Widmungen bzw. Bestimmungen für verschiedene übereinanderliegende Räume wie folgt ausgewiesen:

Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante wird als Bauland/Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Freien, der Raum darüber als Verkehrsband festgesetzt. Statische Elemente, wie Stützen, sind zulässig.

4.13. Für die mit BB13 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.13.1. Es sind Einkaufszentren des Typ 1 (sämtliche Warenarten) zulässig.

4.13.2. Die Fläche von Räumen gemäß § 7c Abs. 1 der BO für Wien darf höchstens 6.000 m² betragen.

4.13.3. Die Größe von Bauplätzen hat mindestens 10.000 m² zu betragen, wobei auf diesen Bauplätzen jeweils höchstens 105 Stellplätze hergestellt werden dürfen.

4.14. Für die mit BB14 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Grundfläche ist im Ausmaß von mindestens 20 vH gärtnerisch auszugestalten.

Der Abteilungsleiter:
i.V. Dipl.-Ing. Philipp Fleischmann