

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

---

MA 21 B - Plan Nr. 8439

Beilage 1  
Wien, 8. Jänner 2025

Antragsentwurf 2 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8439 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Gerasdorfer Straße, Linienzug 1-2,  
Karl-Biedermann-Gasse, Linienzug 3-4,  
Straße Code 09888, Linienzug 5-6,  
Linienzug 6-7 (Marchfeldkanal), Linienzug 7-8,  
Salomongasse und Kollarzgasse im  
21. Bezirk, Kat. G. Großjedlersdorf I

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, bestimmt:

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

2.2 Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von unter 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt:

Die Gehsteige sind niveaugleich mit der sonstigen Straßenoberfläche herzustellen.

2.3. Für die Anton-Schall-Gasse bis zur Rittingergasse wird bestimmt:

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

2.4. Für die Gerasdorfer Straße und die Kollarzgasse wird bestimmt:

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

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

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

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. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12m<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. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.5. Die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf insgesamt höchstens 30 m<sup>2</sup> betragen.

3.6. Für gärtnerisch auszugestaltende Flächen wird bestimmt:

Einfriedungen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

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.

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 Gebäude sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie soziale Einrichtungen vorbehalten.

4.3. Für die mit BB3 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.3.1. Bauplätze müssen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> aufweisen.

4.3.2. Pro Bauplatz darf nur ein Wohngebäude mit einer Gebäudehöhe vom höchstens 6,50m, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält und bei dem für Betriebs- und Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird (Kleinhaus) errichtet werden.

4.4 Für die mit BB4 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. Bereiche, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

4.5. Für die mit BB5 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es sind nur Stellplätze im Freien sowie unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig.

4.6. Für die mit BB6 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis zu einer Höhe von 4,5 m ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche, der Raum darüber als Bauland/Wohngebiet mit den auf den östlich und westlich angrenzenden Flächen im Plan angegebenen Bestimmungen festgesetzt.

4.7. Für die mit BB7 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis zu einer Höhe von 4,5 m über dem anschließenden Gelände ist mit Ausnahme statisch erforderlicher Stützen von jeglicher oberirdischer Bebauung freizuhalten.

4.8. Für die mit BB8 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis zu einer Höhe von 4,5 m ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche, der Raum darüber als Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse II, geschlossene Bauweise mit den Besonderen Bestimmungen BB1 und BB4 festgesetzt.

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir