

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung - Nordost

---

Plandokument **8260**

## Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **25. Oktober 2019, Pr. ZI. 356331-2019-GSK**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8260 mit der rot strichpunktierter Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Am Kaisermühlendamm, Kaisermühlenstraße,  
Linienzug 1-2 (Mühlwasserstraße), Linienzug 2-3  
(Trasse-Ostbahn) und Linienzug 3-10 im  
22. Bezirk, Kat. G. Stadlau**

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 die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11,0 m oder mehr, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

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

2.2. Für die Ausgestaltung der Kaisermühlenstraße, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt wird bestimmt:

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

3. Bestimmungen **ohne** 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):

3.1. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:

3.1.1. Der höchste Punkt der Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Für das Bauland wird bestimmt:

3.2.1. 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 entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

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** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der Raum oberhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden U-Bahntragwerkes ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet, der Raum darunter der öffentlichen Verkehrsfläche.

4.2. Für die mit **BB2** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der Raum oberhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden U-Bahntragwerkes ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel.

Die Errichtung von Gebäuden ist nicht zulässig.

4.3. Für die mit **BB3** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der Raum oberhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden U-Bahntragwerkes ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel, Bauklasse II, geschlossene Bauweise.

4.4. Für die mit **BB4** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der Raum oberhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden U-Bahntragwerkes ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Sondergebiet Park & Ride.

4.5. Für die mit **BB5** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der Raum oberhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden Tragwerkes ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Sondergebiet Pumpstation.

4.6. Für die mit **BB6** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der Raum oberhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden Tragwerkes ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Sondergebiet Containerstelle für Fäkalienübernahme.

4.7. Für die mit **BB7** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der Raum oberhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden Tragwerkes ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Sondergebiet Lagerplatz.

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

Der Raum oberhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden U-Bahntragwerkes ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Erholungsgebiet/Parkanlagen.

4.9. Für die mit **BB9** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der Raum oberhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden U-Bahntragwerkes ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Erholungsgebiet/Sport- und Spielplätze.

4.10. Für die mit **BB10** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Errichtung von Wohnungen ist nicht zulässig.

4.11. Für die mit **BB11** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

4.11.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 4,0 m betragen.

4.11.2. Der höchste Punkt des Daches darf den tiefsten Punkt des anschließenden Geländes um nicht mehr als 7,0 m überragen.

4.12. Für die mit **BB12** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Überbauung der Einbautentrasse ist ab einer Höhe von 4.0 m über dem anschließenden Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

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

Für das Strukturgebiet **StrG** wird bestimmt:

- 5.1. Die mit Fluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
- 5.2. Der umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 72.500 m<sup>3</sup> betragen.
- 5.3. Die Gebäudehöhe darf höchstens die jeweils im Plan dargestellte Höhe über Wiener Null erreichen.
- 5.4. Hochhäuser gemäß § 7f Abs. 1 der BO für Wien sind nicht zulässig.
- 5.5. Die Wohnnutzfläche 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 11.500 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 5.6. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen beträgt 70 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzanzahl. Es dürfen insgesamt 100 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
- 5.7. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

Der Abteilungsleiter  
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir