

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

---

Plandokument **8355**

**Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **20. März 2024, Pr. Zl. 140612-2024-GGI**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und in teilweiser Festsetzung des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8355 mit der rot strichpunktiierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

**Universumstraße, Donaueschingenstraße,  
Dresdner Straße, Gasteigergasse, Linienzug 1-2,  
Rebhanggasse, Straße Code 06896,  
Taborstraße (Bezirksgrenze),  
Nordwestbahnstraße (Bezirksgrenze),  
Rabbiner-Schneerson-Platz (tw. Bezirksgrenze),  
Nordwestbahnstraße, Linienzug 3-5,  
Linienzug 5-6 (Stromstraße) und Linienzug 6-8 im  
20. Bezirk, Kat. G. Brigittenau  
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 Plangebietes 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 der Stromstraße, Hellwegstraße, Rebhanggasse, Taborstraße, Nordwestbahnstraße, Dresdner Straße, Donaueschingenstraße und Philomena-Haas-Gasse wird bestimmt:  
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,5 m Breite herzustellen.
  - 2.2. Für die Ausgestaltung der Universumstraße und Gasteigergasse wird bestimmt:  
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.
  - 2.3. Für die Ausgestaltung der Rebhanggasse, Taborstraße, Nordwestbahnstraße, Universumstraße, Donaueschingenstraße, Dresdner Straße und Gasteigergasse, deren Querschnitte nicht zur Gänze innerhalb des Plangebiets liegen, sowie für die Philomena-Haas-Gasse wird bestimmt:  
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Erhaltung bzw. Herstellung von einer Baumreihe möglich ist.
  - 2.4. Für die Ausgestaltung der Stromstraße, Hellwegstraße und Universumstraße, deren Querschnitte zur Gänze innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:  
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Erhaltung bzw. Herstellung von zwei Baumreihen möglich ist.
  - 2.5. Für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen mit dem Code 00587, 05143, 00024 und 02713 sowie 06836 bis 06843 (Stichstraßen) wird bestimmt:
    - 2.5.1. Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,5 m Breite herzustellen.
    - 2.5.2. Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Erhaltung bzw. Herstellung von zwei Baumreihen möglich ist.
  - 2.6. Für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen mit dem Code 12870 und 12871 (Esplanade) wird bestimmt:
    - 2.6.1. Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Erhaltung bzw. Herstellung von zwei Baumreihen möglich ist.
    - 2.6.2. Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass auf mindestens 50 vH der Querschnitte eine versickerungsfähige Oberfläche möglich ist.
  - 2.7. Für die Ausgestaltung der Verkehrsfläche mit dem Code 05157 wird bestimmt:
    - 2.7.1. Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 4 m Breite herzustellen.
    - 2.7.2. Der Querschnitt ist so auszugestalten, dass die Erhaltung bzw. Herstellung von zwei Baumreihen möglich ist.
  - 2.8. Für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen mit dem Code 12301 wird bestimmt:
    - 2.8.1. Der Querschnitt ist so auszugestalten, dass die Erhaltung bzw. Herstellung von einer Baumreihe möglich ist.
    - 2.8.2. Der Querschnitt ist so auszugestalten, dass auf mindestens 50 vH des Querschnitts eine versickerungsfähige Oberfläche möglich ist.
3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):
  - 3.1. Für die Gebäude in der Schutzzone sowie an der Universumstraße wird bestimmt:  
An den Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und Stiegenhausvorbauten untersagt. Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
  - 3.2. Sofern nicht anders bestimmt darf der oberste Abschluss der Dächer nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

- 3.3. Innerhalb der Bauklasse I sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> 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. 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.
  - 3.5. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
  - 3.6. Auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ist bei Errichtung von unterirdischen Bauwerken eine Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m vorzusehen.
  - 3.7. Pro Bauplatz darf, mit Ausnahme der mit StrE7 bezeichneten Struktureinheit, nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> 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.
  - 3.8. Sofern nicht anders bestimmt dürfen Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften 2 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
  - 3.9. 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 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.
  - 3.10. Zur Dresdner Straße, Taborstraße und Nordwestbahnstraße dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß hergestellt werden.
4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):
- 4.1. Auf den mit **G BB1** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von ober- und unterirdischen Bauwerken nicht zulässig.
  - 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind die Gebäude Erholungs- und Sportzwecken bzw. kulturellen, gastronomischen oder marktähnlichen Nutzungen vorbehalten. Die Gebäudehöhe darf höchstens 12 m über Wiener Null und der oberste Abschluss der Dächer darf nicht höher als 3 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
  - 4.3. Auf der mit **BB6** bezeichneten Grundfläche sind die Gebäude Bildungs- und Betreuungszwecken sowie sozialen Zwecken vorbehalten.
  - 4.4. Auf den mit **BB7** bezeichneten Grundflächen ist der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Raum darüber der öffentlichen Verkehrsfläche, Fußweg zugeordnet.

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

5.1. Die Struktureinheiten **StrE1, StrE2, StrE3, StrE4, StrE5, StrE6, StrE7, StrE8, StrE9, StrE10 und StrE11**, bilden ein Strukturgebiet. Für dieses Strukturgebiet wird bestimmt:

- 5.1.1. Die mit Fluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
- 5.1.2. Die Errichtung von Einfriedungen ist mit Ausnahme von Grundflächen für öffentliche Zwecke untersagt.
- 5.1.3. Im Gemischten Baugebiet – Geschäftsviertel hat die Raumhöhe in Erdgeschoßen mindestens 4 m zu betragen.
- 5.1.4. Sofern nicht anders bestimmt beträgt die maximale Gebäudehöhe 21 m.
- 5.1.5. An den mit **BB3** bezeichneten Fluchtlinien besteht eine Anbauverpflichtung.
- 5.1.6. Die mit **öDg BB4** bezeichneten Grundflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.
- 5.1.7. Entlang der mit **Ak öDg** bezeichneten Baulinien ist am Bauplatz ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche ein 4 m breiter und 3,8 m hoher Raum für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges (Arkade) von jeder Bebauung freizuhalten.
- 5.1.8. Auf den zwischen den Punktepaaren **a-b** und **c-d, e-f** und **h-i, j-k** und **l-m, n-p** und **q-r, s-t** und **u-v** liegenden Grundflächen wird im Niveau der anschließenden Verkehrsflächen jeweils ein Durchgang mit einer lichten Breite von mindestens 6 m und einer lichten Höhe von mindestens 5,5 m angeordnet.
- 5.1.9. In Gebieten für geförderten Wohnbau (GF) muss die gesamte 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.

5.2. Struktureinheit 1 (**StrE1**):

- 5.2.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 39.700 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 10.700 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 13 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.
- 5.2.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 65 vH der mit StrE1 bezeichneten Flächen betragen.
- 5.2.3. Für die mit **BB8** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Die maximale Gebäudehöhe darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Baumassen sind so zu gliedern, dass sich diese maximale Gebäudehöhe auf einer Frontlänge von insgesamt maximal 23 m erstreckt. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der jeweiligen Frontlänge aufzuteilen. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig. Auf dem Rest der mit Fluchtlinien begrenzten Grundfläche darf die maximale Gebäudehöhe 21 m betragen.

5.3. Struktureinheit 2 (**StrE2**):

- 5.3.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 57.600 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 15.700 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 26 vH der zur Errichtung

- gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.
- 5.3.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 55 vH der mit StrE2 bezeichneten Flächen betragen.
- 5.3.3. Für die mit **BB9** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Die maximale Gebäudehöhe darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Baumassen sind so zu gliedern, dass sich diese maximale Gebäudehöhe auf einer Frontlänge von insgesamt maximal 21 m erstreckt. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der jeweiligen Frontlänge aufzuteilen. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig. Auf dem Rest der mit Fluchtlinien begrenzten Grundfläche darf die maximale Gebäudehöhe 21 m betragen.
- 5.4. Struktureinheit 3 (**StrE3**):
- 5.4.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 51.700 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 14.100 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 26 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.
- 5.4.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 60 vH der mit StrE3 bezeichneten Flächen betragen.
- 5.5. Struktureinheit 4 (**StrE4**):
- 5.5.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 57.300 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 16.000 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 4 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.
- 5.5.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 60 vH der mit StrE4 bezeichneten Flächen betragen.
- 5.6. Struktureinheit 5 (**StrE5**):
- 5.6.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 66.600 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 18.600 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 6 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.
- 5.6.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 60 vH der mit StrE5 bezeichneten Flächen betragen.
- 5.6.3. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die maximale Gebäudehöhe darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Baumassen sind so zu gliedern, dass sich diese maximale Gebäudehöhe auf einer Frontlänge von insgesamt maximal 60 m erstreckt. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der

jeweiligen Frontlänge aufzuteilen. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig. Auf dem Rest der mit Fluchtlinien begrenzten Grundfläche darf die maximale Gebäudehöhe 21 m betragen.

5.7. Struktureinheit 6 (**StrE6**):

5.7.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 64.400 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 18.000 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 6 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.

5.7.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 55 vH der mit StrE6 bezeichneten Flächen betragen.

5.8. Struktureinheit 7 (**StrE7**):

5.8.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 150.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.8.2. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 22 m und der maximale oberste Abschluss des Daches beträgt 26,5 m.

5.8.3. Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung (Punkt 3.4.) der Dachbegrünung ausgenommen.

5.8.4. Die Gebäude sind Bildungs- und Betreuungszwecken sowie sozialen Zwecken vorbehalten.

5.8.5. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Sport- und Spielflächen erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.

5.9. Struktureinheit 8 (**StrE8**):

5.9.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 84.900 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 23.800 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 4 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.

5.9.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 50 vH der mit StrE8 bezeichneten Flächen betragen.

5.10. Struktureinheit 9 (**StrE9**):

5.10.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 61.900 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 17.300 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 4 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.

5.10.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 50 vH der mit StrE9 bezeichneten Flächen betragen.

5.11. Struktureinheit 10 (**StrE10**):

- 5.11.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 75.100 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 21.000 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 6 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten.
- 5.11.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 50 vH der mit StrE10 bezeichneten Flächen betragen.

5.12. Struktureinheit 11 (**StrE11**):

- 5.12.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 71.900 m<sup>3</sup> betragen. Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 20.100 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind die angegebenen Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mindestens 6 vH der zur Errichtung gelangenden Brutto-Grundfläche sind anderen Nutzungen als Wohnen vorbehalten. Davon sind insgesamt 800 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten.
- 5.12.2. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 60 vH der mit StrE11 bezeichneten Flächen betragen.
- 5.12.3. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die maximale Gebäudehöhe darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Baumassen sind so zu gliedern, dass sich diese maximale Gebäudehöhe auf einer Frontlänge von insgesamt maximal 56 m erstreckt. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der jeweiligen Frontlänge aufzuteilen. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig. Auf dem Rest der mit Fluchtlinien begrenzten Grundfläche darf die maximale Gebäudehöhe 21 m betragen.

III.

Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes für diesen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw. im Rahmen des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien wurde eine strategische Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse des Umweltberichtes sowie die im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes und der Abwicklung des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien von den Fachdienststellen des Magistrats, von der Wiener Umweltschutzbehörde, vom Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, von der Bezirksvertretung sowie von der Bevölkerung abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Erwägungen einbezogen. Als Ergebnis dieser Erwägungen wurden verschiedene Optimierungen in Teilbereichen des Plangebietes, jedoch keine grundsätzlichen Veränderungen des Planungsvorhabens vorgenommen.

Zusammenfassend wird erklärt, dass die mit dem gegenständlichen Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung im Plangebiet unter Abwägung der gesetzlichen und der in Grundsatzbeschlüssen des Gemeinderates dargelegten Ziele sowie unter Bedachtnahme auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen die im Vergleich zu den geprüften vernünftigen Alternativen beste Lösung darstellt.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Christoph Hrcir

##signaturplatzhalter##