

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

---

MA 21 A - Plan Nr. 8391

Beilage 1  
Wien, 6. März 2024

**Antragsentwurf 2 - ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8391 mit der rot strichpunktieren Linie umschriebene Gebiet zwischen

Saligergasse, Pichelmayergasse  
und Linienzug 1-4 im  
10. Bezirk, Kat. G. Inzersdorf Stadt

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 ab einer Gesamtbreite von 11,0 m und mehr, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, wird bestimmt:  
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

- 3.1. Mit Ausnahme der mit **BB2** bezeichneten Flächen wird bestimmt: Der oberste Abschluss des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.2. Mit Ausnahme der mit **BB2** bezeichneten Flächen 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 gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu begrünen.
- 3.3. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.4. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.5. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer dieser Nebengebäude sind als Flachdächer auszuführen.
- 3.6. 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 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.
- 3.7. Auf den als Wohngebiet - geförderter Wohnbau (WGF) gewidmeten Grundflächen müssen 100 vH 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.
- 3.8. Zwischen den Strecken A-B und C-D ist ein Raum zur Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten, wobei die Breite 7,0 m und die lichte Höhe 3,0 m nicht unterschreiten dürfen.

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 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.

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

Im Erdgeschoß ist die Errichtung von Wohnungen untersagt.

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

Die Mindestraumhöhe in den Erdgeschoßen hat 3,0 m zu betragen.

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

Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen vorbehalten.

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

Die Grundflächen sind, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Spiel- und Sportplatzfläche erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.

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

Die Errichtung unterirdischer Gebäude ist untersagt.

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

Der Raum ab einer Höhe von 3,0 m, gemessen von der anschließenden Verkehrsfläche, wird dem Wohngebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, zugeordnet. Der Raum darunter wird als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) festgesetzt.

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