

Ortskerne Nußdorf und Heiligenstadt

Entwurf zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8361

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

MA 21 A - Plan Nr. 8361

Beilage 1
Wien, 02. Dezember 2022

Antragsentwurf 1 - ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8361 mit der rot strichpunktierter Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Heiligenstädter Straße, Grinzinger Straße, Linienzug 1-4, Grinzinger Straße, Springsiedelgasse, Zahnradbahnstraße, Erocigasse, Dennweg, Linienzug 5-8 und Hammerschmidgraben im 19. Bezirk, Kat. G. Nußdorf und Heiligenstadt sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für Teile dieses Plangebietes

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 Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien sowie gemäß § 3 des Wiener Kleingartengesetzes werden folgende Bestimmungen getroffen:

- 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.
- Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:
 - Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11,0 m oder mehr, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, wird bestimmt: Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.
 - Für die Ausgestaltung der Nußberggasse im Bereich westlich der Sackgasse (Code 09370) bis Eduard-Reyer-Gasse, der Erocigasse zwischen der Nußberggasse und Erocigasse ONr. 29A, der Bockkellerstraße und der Zahnradbahnstraße ONr. 2 bis 12 wird bestimmt: Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. die Erhaltung von zwei Baumreihen möglich ist.
 - Für die Ausgestaltung der Nußberggasse zwischen der Eduard-Reyer-Gasse und Erocigasse auf der Seite der ungeraden Orientierungsnummern, der Eduard-Reyer-Gasse auf der Seite der geraden Orientierungsnummern, der Heiligenstädter Straße, des Nußdorfer Platzes ONr. 1 bis 8, der Greinergasse von ONr. 2 bis 24 und von ONr. 36 bis 40, der Schätzgasse, der Oskar-Spiel-Gasse, der Hammerschmidgasse, der Grinzinger Straße, der Kahlenberger Straße ONr. 13 bis 15 und ONr. 35 bis 39, der Springsiedelgasse ONr. 30 bis 36, der Armbrustergasse ONr. 14 bis 22 und der Freihofgasse wird bestimmt: Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. die Erhaltung von einer Baumreihe möglich ist.
 - Für die Ausgestaltung des Pfarrplatzes wird bestimmt: Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass in der Mitte des Platzes die Herstellung bzw. die Erhaltung von einer Baumgruppe möglich ist.
- Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:
 - An den zu öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten dürfen die Baumassen an den Baulinien nicht gestaffelt werden. Die Dachneigung darf 35 Grad nicht unterschreiten.
 - Entlang der Baulinien ist die Errichtung von Erkern und Balkonen untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 - Der höchste Punkt der im Bauland außerhalb der Schutzzone zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
 - Der höchste Punkt der im Bauland innerhalb der Schutzzone zur Errichtung gelangenden Dächer darf mit Ausnahme der mit BB4 bezeichneten Flächen nicht höher als 3,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
 - Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.
 - Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 12 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.
 - Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
 - Nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 - Innerhalb der mit G bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.
 - Bei der Errichtung von unterirdischen Gebäuden sind Vorkehrungen zu treffen, dass eine mindestens 0,6 m hohe Erdschicht aufgebracht werden kann und für das Pflanzen von Bäumen ausreichend Erdkerne vorhanden sind.
 - Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestalteten Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 - Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und bis zu 26 m, sind in der geschlossenen Bauweise die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v. H., gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
- Bestimmungen mit Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:
 - Innerhalb der mit **BB1** bezeichneten Grundflächen dürfen Gebäude ab einer Tiefe von 15 m ab der Baulinie nur als Flügelbauten an einer oder auch an beiden seitlichen Grundgrenzen, jedoch insgesamt nur bis zur halben Grundstücksbreite und nicht breiter als je 8 m errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5 m, wobei jener Umriss nicht überschritten werden darf, welcher sich aus der an der Grundgrenze gemessenen Gebäudehöhe und einem von dort angesetzten Winkel von 20 Grad von einer Waagrechten gegen das Gebäudeinnere abfallend, ergibt.
 - Auf den mit **BB2** bezeichneten und als Grünland/Erholungsgebiet/Sport- und Spielplätze gewidmeten Grundflächen dürfen Gebäude, die für die Benützung und Erhaltung dieser Anlagen erforderlich sind, bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 4,5 m errichtet werden, wobei der höchste Punkt des Daches die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe um höchstens 1,5 m überragen darf.
 - Auf den mit **BB3** bezeichneten und als Grünland/Erholungsgebiet/Sport- und Spielplätze gewidmeten Grundflächen dürfen keine Gebäude errichtet werden.
 - Für die mit **BB4** bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass der höchste Punkt des Daches die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe um höchstens 5,5 m überragen darf.
 - Innerhalb der mit **BB5** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Flächen müssen die Firste der Dächer parallel zu den seitlichen Grundgrenzen verlaufen.
 - Innerhalb der mit **BB6** bezeichneten Grundflächen sind die Gebäude mit Flachdächern zu errichten und diese im Ausmaß von mehr als 50 v.H. als begehbbare Dachterrassen oder Dachgärten auszugestalten, wobei deren Oberkante nicht höher als die festgesetzte Gebäudehöhe liegen darf.
 - Auf den mit **BB7** bezeichneten Grundflächen ist eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
 - Auf den mit **BB8** bezeichneten Grundflächen dürfen max. 17 v. H. des Bauplatzes bebaut werden. Darüber hinaus darf die bebaute Fläche pro Gebäude max. 150 m² betragen.
 - Auf den mit **BB9** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.
 - Innerhalb der mit **BB10** bezeichneten und als Grünland/Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel gewidmeten Grundflächen dürfen die gemäß § 5 Abs. 4 lit. n der BO für Wien zulässigen Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 4,5 m errichtet werden. Der höchste Punkt des Daches darf hierbei nicht höher als 1,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
 - Auf der mit **BB17** bezeichneten Grundfläche ist im Niveau der anschließenden Verkehrsfläche ein öffentlicher Durchgang in einer Breite von mindestens 2,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m freizuhalten und zu dulden.
 - Auf der mit **BB18** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I 6,5 m, geschlossene Bauweise, gewidmeten Grundfläche ist im Niveau der anschließenden Verkehrsfläche ein öffentlicher Durchgang in einer Breite von 3 m und einer lichten Höhe von 3 m freizuhalten und zu dulden.
 - Auf der mit **Ak öDg** bezeichneten Grundfläche ist eine öffentlich durchgängige Arkade in einer Breite und einer lichten Höhe von je mindestens 3 m freizuhalten und zu dulden. Die in diesem Bereich ausgewiesene Arkadierung ist für öffentliche Aufschlüsselungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m ab Gehsteigniveau und bis zu einer Breite von 1,5 m von jeglicher unterirdischer Bebauung freizuhalten.
- Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 7 der BO für Wien mit Plandarstellung:
Für die mit **BB11** bezeichnete Grundfläche werden gesonderte Bebauungsbestimmungen für übereinanderliegende Räume derart getroffen, dass der Raum im Niveau der anschließenden Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 3,5 m der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 53 der BO für Wien und der Raum darunter sowie darüber dem Wohngebiet, Bauklasse II 10,5 m, geschlossene Bauweise, zugeordnet wird.
- Besondere Bestimmungen gemäß § 3 des Wiener Kleingartengesetzes mit Plandarstellung:
 - Auf den als Grünland/Erholungsgebiet-Kleingartengebiet gewidmeten und mit **BB12** bezeichneten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche 25 m² je Kleingarten nicht überschreiten.
 - Innerhalb der mit **Ekl BB13** bezeichneten Fläche ist die Errichtung von Kleingartenhäusern und Nebengebäuden untersagt.
 - Auf der mit **BB14** bezeichneten und als Grünland/Erholungsgebiet-Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen gewidmeten Grundfläche ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit einer Breite von mindestens 2 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu dulden.
 - Auf den mit **BB15** bezeichneten und als Grünland/Erholungsgebiet-Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche 35 m² je Kleingarten nicht überschreiten.
 - Die mit **BB16** bezeichneten und als Grünland/Erholungsgebiet-Kleingartengebiet gewidmeten Grundflächen sind als Gemeinschaftsflächen dem Abstellen von Fahrzeugen vorbehalten.
- Die mit PD 8367 verhängte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Wien wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, mit diesem Antrag aufgehoben.

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

Stand: Jänner 2023

