

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

---

MA 21 A - Plan Nr. 8423

Beilage 1  
Wien, 17. September 2024

**Antragsentwurf 1 - ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8423 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

Schönbrunner Straße, Sterkgasse, Linienzug 1-2 (Bezirksgrenze),  
Reinprechtsdorfer Brücke und Reinprechtsdorfer Straße im  
5. Bezirk, Kat. G. Margarethen  
sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien  
und einer Wohnzone gemäß § 7a (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:

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, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

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

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

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen hat an der Schönbrunner Straße und an der Reinprechtsdorfer Straße 3,5 m zu betragen.

3.2. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Bebaubare, jedoch un bebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.6. Mit Ausnahme der Rechten Wienzeile dürfen keine Erker, Balkone und Loggien über die Baulinien vorragen.

3.7. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite um höchstens 0,6 m und an Straßen mit mehr als 16 m Breite um höchstens 0,8 m über die Baulinien vorragen.

3.8. Die Staffelung der Baumassen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fronten ist nicht zulässig.

3.9. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> errichtet werden.

4. Bestimmungen mit Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante wird als Verkehrsband, der Raum darüber als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

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