

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

MA 21 B - Plan Nr. 8434

Beilage 1
Wien, 22. Oktober 2024

Antragsentwurf 1 - ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8434 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Eipeldauer Straße, Anton-Sattler-Gasse, Linienzug 1-2,
Saikogasse, Ullreichgasse und Schlettergasse im
22. Bezirk, Kat. G. Kagran

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 mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

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

2.2. Für die Ausgestaltung der Eipeldauer Straße, Anton-Sattler-Gasse, Ullreichgasse, Johann-Zak-Weg und Thonetgasse, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

2.3. Für die Ausgestaltung der Klenaugasse und der Saikogasse, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung von mindestens zwei Baumreihen ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² 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.

3.2. 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 und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 vH, gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

3.3. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten, sofern nicht anders bestimmt.

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

3.5. Für die mit Dg bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es wird ein Durchgang von mindestens 5 m lichter Breite und mindestens 3 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes angeordnet.

3.6. Für die mit „P“ gekennzeichneten Grundflächen wird bestimmt:

3.6.1. Es sind nur Stellplätze im Freien zulässig.

3.7. Für die mit „G“ gekennzeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nicht zulässig, sofern nicht anders bestimmt. Bauwerke für hocheffiziente alternative Energiesysteme sind im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

3.8. In Gebieten für geförderten Wohnbau (GF) müssen zwei Drittel 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 in diesen Gebieten untersagt.

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 m² 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 Esp BB3 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile inklusive Nebengebäude sind nicht zulässig.

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

4.4.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 4 m betragen.

4.4.2. Die bebaute Fläche darf höchstens 250 m² betragen.

4.5. Für die mit BB5 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.5.1. Der Raum bis zum Niveau der anschließenden Verkehrsfläche wird als Bauland/Wohngebiet – geförderter Wohnbau, der Raum darüber als öffentliche Verkehrsfläche (Fw) festgesetzt.

4.5.2. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 25 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig.

4.6. Für die mit BB6 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen.

- 4.7. Für die mit BB7 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind zulässig.
- 4.8. Für die mit BB8 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
In Summe sind mindestens 1.200 m² der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen einer Nutzung als Handels,- Gewerbe,- und Dienstleistungseinrichtung vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 4.9. Für die mit BB9 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Errichtung von Wohnungen ist nicht zulässig.
- 4.10. Für die mit BB10 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der Dachbegrünung ausgenommen.
- 4.11. Für die mit BB11 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Gebäude sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrcir