

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

MA 21 A - Plan Nr. 8437

Beilage 1
Wien, 5. Dezember 2025

Antragsentwurf 2 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8437 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Bitterlichstraße, Linienzug 1-10, Vollnhoferplatz,
Filmteichstraße, Linienzug 11-13, Oppenheimgasse,
Linienzug 14-15, Koliskogasse, Burgenlandgasse,
Linienzug 16-18, Palisagasse und Linienzug 19-20 im
10. Bezirk, Kat. G. Oberlaa Stadt und Kat. G. Simmering
sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1
der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets

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, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt: Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen. Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

2.2. Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 20 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt: Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen. Die Herstellung und Erhaltung von mindestens zwei Baumreihen ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Im Bauland, mit Ausnahme des Gartensiedlungsgebietes, darf die bebaute Fläche einzelner Gebäude nicht mehr als 150 m² betragen.

3.2. Wird die Gebäudehöhe im Bauland gemäß § 81 Abs. 2 der BO für Wien bemessen, darf die festgesetzte Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 1,5 m überschritten werden.

3.3. Im Bauland darf der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

3.4. Im Bauland dürfen höchstens 2 Hauptgeschoße sowie höchstens 1 Dachgeschoß zur Gänze oder zum Teil über dem anschließenden Gelände liegen.

3.5. Die Dachneigung in den festgesetzten Gartensiedlungsgebieten darf höchstens 45 Grad betragen.

3.6. 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.

3.7. Im Bauland Wohngebiet darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von höchstens 30 m² errichtet werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden 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.

3.8. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.9. Im Wohngebiet müssen mindestens 65 vH der Fläche des Bauplatzes von jeder unterirdischen Bebauung frei bleiben.

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

4.1. An den mit **BB1** bezeichneten Baulinien ist die Errichtung vollflächiger Einfriedungen zulässig.

4.2. Innerhalb der mit **BB2** bezeichneten Grundflächen dürfen Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 4,5 m errichtet werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

4.3. Innerhalb der mit **BB3** bezeichneten Grundflächen dürfen Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m errichtet werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger