

**Antragsentwurf 2 - ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8250 mit der rot strichpunktieren Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Otto-Preminger-Straße, Landstraßer Hauptstraße,  
Landstraßer Gürtel, Linienzug 1-7, Otto-Preminger-  
Straße und Linienzug 8-9 im  
3. Bezirk Kat. G. Landstraße

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen und aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 2 der BO für Wien die in Absatz III angeführte Erklärung bekannt gegeben:

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 sowie gemäß § 48 des Wiener Garagengesetzes 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 mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m wird bestimmt:  
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.
- 2.2. Die Querschnitte des Landstraßer Gürtel und der Landstraßer Hauptstraße sind derart auszugestalten, dass die Pflanzung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen möglich ist.
- 2.3. Der Querschnitt der Otto-Preminger-Straße ist derart auszugestalten, dass die Pflanzung bzw. der Erhalt von einer Baumreihe möglich ist.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet oder Struktureinheit ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):

- 3.1. Die Errichtung von Hochhäusern gemäß § 7f der BO Wien ist untersagt.
- 3.2. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung (G) vorgeschrieben ist, sind bei unterirdischen Bauten Vorkehrungen zu treffen, um das Pflanzen von Bäumen zu ermöglichen.
- 3.3. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
- 3.4. Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte dürfen Baulinien und Baufluchtlinien nicht überragen.
- 3.5. Über Baufluchtlinien, deren Abstand zur gegenüberliegenden Fluchtlinie geringer als die zulässige Gebäudehöhe ist, dürfen keine Erker und Loggien vorragen.
- 3.6. In Verbindung der mit **a-b** und **c-d** bezeichneten Buchstabenpaare wird in der mit BB11 (Punkt 4.11.) definierten Höhenlage ein Durchgang mit einer Breite von 8,0 m angeordnet.
- 3.7. In Verbindung der mit **e-f** und **g-h** bezeichneten Buchstabenpaare wird ein Durchgang mit einer Breite von 8,0 m angeordnet.
- 3.8. Die Stellplatzverpflichtung beträgt für Nutzungen im Sinne des § 50 (1) des Wiener Garagengesetzes 70 v.H. und für Nutzungen im Sinne des § 50 (2) des Wiener Garagengesetzes 50 v.H.  
Es dürfen insgesamt höchstens 100 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet oder Struktureinheit ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):
- 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 Errichtung von Wohnungen ist untersagt.
- 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Fluchtlinien wird bestimmt:  
Zu den Durchfahrten orientiert dürfen im Erdgeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen hergestellt werden.
- 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Fluchtlinien wird bestimmt:  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen gemäß § 53 d. BO f. Wien orientiert dürfen im Erdgeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen hergestellt werden.
- 4.5. Für die mit **BB5** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Der Raum bis zu einer Höhe von +27,0 m über Wiener Null ist dem Wohngebiet zugeordnet und der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten, der Raum darüber ist dem Erholungsgebiet-Parkanlage zugeordnet.
- 4.6. Für die mit **BB6** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Der Raum bis zu einer Höhe von +27,0 m über Wiener Null ist dem Wohngebiet zugeordnet und der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten, der Raum darüber ist der Verkehrsfläche gemäß § 53 der BO für Wien zugeordnet.
- 4.7. Für die mit **BB7** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Der Raum bis zu einer Höhe von +30,40 m über Wiener Null ist dem Gemischten Baugebiet zugeordnet und der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten, der Raum darüber ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.
- 4.8. Für die mit **BB8** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Der Raum bis zu einer Höhe von +29,30 m über Wiener Null ist dem Gemischten Baugebiet zugeordnet und der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten, der Raum darüber ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.
- 4.9. Für die mit **BB9** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Der Raum bis zu einer Höhe von +32,60 m über Wiener Null ist dem Gemischten Baugebiet - Geschäftsviertel zugeordnet und der Errichtung von Anlagen zum

Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten, der Raum darüber ist der Verkehrsfläche gemäß § 53 der BO für Wien zugeordnet.

4.10. Für die mit **BB10** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der Raum bis zur Unterkante der Brückenkonstruktion ist dem Verkehrsband, der Raum darüber ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.

4.11. Für die mit **BB11** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

4.11.1. Es wird die Herstellung einer Höhenlage von +30,00 m über Wiener Null angeordnet. Die Herstellung von Rampen, Stiegen und sonstigen Anschlüssen an die angrenzenden Verkehrsflächen unterschiedlicher Höhenlagen bleibt außer Betracht.

4.11.2. Ein Anteil von 50. v. H. der Grundfläche ist gärtnerisch auszugestalten.

4.12. Für die mit **BB12** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Errichtung von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Heimen ist untersagt.

4.13. Für die mit **BB13** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.13.1. Es wird jeweils ein Durchgang mit einer Breite von 5,0 m, der die angrenzende Durchfahrt mit der öffentlichen Verkehrsfläche Code Nr. 06685 verbindet, angeordnet.

4.13.2. Ein Anteil von jeweils 50. v. H. der Grundfläche ist gärtnerisch auszugestalten.

4.14. Für die mit **BB14** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.14.1. Es wird ein Durchgang mit einer Breite von 5,0 m, der die angrenzende Verkehrsfläche (§53) Landstraßer Gürtel mit der Verkehrsfläche Code Nr. 06685 verbindet, angeordnet.

4.14.2. Ein Anteil von jeweils 50. v. H. der Grundfläche ist gärtnerisch auszugestalten.

4.15. Für die mit **BB15** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Nutzfläche hat gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen insgesamt mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen und Bildungs- und Kinderbetreuungszwecken vorbehalten sein. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

4.16. Für die mit **BB16** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.16.1. Die Fußbodenoberkante von Wohnungen muss mindestens 4,0 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

4.16.2. Räume, deren Fußbodenniveau weniger als 2,0 m unter dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche liegt, dürfen, mit Ausnahme von

Zufahrtsflächen (Rampen), nicht für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen verwendet werden.

4.17. Entlang der mit **BB17** bezeichneten Fluchtlinien wird bestimmt:

Die Errichtung einer transparenten Lärmschutzeinrichtung ist zulässig. Der oberste Abschluss dieser Lärmschutzeinrichtung darf nicht höher als +52,0 m über Wiener Null liegen. Die Errichtung von dahinterliegenden, notwendigen Konstruktionen ist zulässig.

4.18. Für die mit **BB19** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.18.1. Es wird ein Durchgang mit einer Breite von 5,0 m, der die angrenzende Verkehrsfläche (§ 53) Code Nr. 06589 mit der Verkehrsfläche (§ 53) Code Nr. 06599 verbindet, angeordnet.

4.18.2. Ein Anteil von jeweils 50. v. H. der Grundfläche ist gärtnerisch auszugestalten.

4.19. Für die mit **BB20** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die gesamte Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen muss hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind auf diesen Grundflächen untersagt.

5. Gemäß § 77 der BO für Wien wird bestimmt:

5.1. Der mit **StrG** bezeichnete Bereich sowie die angrenzende gärtnerisch auszugestaltenden Fläche (G BB18) bilden in ihrer Gesamtheit eine Struktur.

5.2. Die mit **StrG** bezeichneten Grundflächen sind unmittelbar bebaubar.

5.3. Der umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 80.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.4. Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind Bildungszwecken vorbehalten.

5.5. Die Gebäudehöhe darf höchstens +46,0 m über WN betragen.

5.6. Der oberste Abschluss der Bauteile gemäß § 81 (6) BO für Wien und gemäß § 81 (7) BO für Wien sowie Absturzsicherungen dürfen höchstens 6,0 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

5.7. Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der Dachbegrünung (Punkt 3.3.) ausgenommen.

5.8. Für die mit **BB18** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

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

III.

Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:  
(Wird nach Bearbeitung allfälliger Stellungnahmen ergänzt)

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger