

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

---

**MA 21 A - Plan Nr. 8377**

Beilage 1  
Wien, 5. Dezember 2025

**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. 8377 mit der rot strichpunktuierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchlinien umschriebene Gebiet zwischen

Montleartstraße, Flötzersteig, Linienzug 1-4,  
Johann-Staud-Straße und Linienzug 5-8 im  
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen und aufgrund der durchgeföhrten 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 Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

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

2.2. Für die Montleartstraße sowie den Flötzersteig wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt:

Entlang der Baulinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 3 m Breite herzustellen.

2.3. Für die Montleartstraße, den Flötzersteig sowie die Johann-Staud-Straße wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

3.2. Für die zwischen den Punktpaaren a-b und c-d, a-b und e-f sowie h-i und j-k liegenden Grundflächen wird bestimmt:

Es ist ein Raum von mindestens 4 m lichter Breite und 4,2 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges (öDg) von jeder Bebauung freizuhalten.

3.3. Für die zwischen den Punktpaaren s-t und u-v liegende Grundfläche wird bestimmt:

Es wird eine Durchfahrt von mindestens 15 m lichter Breite und 4,5 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes angeordnet.

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

3.5. 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.

3.6. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind als Flachdächer auszuführen und gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu begrünen.

3.7. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m in der geschlossenen Bauweise und bei Neubauten im Strukturgebiet sind die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, bis

zu einer Höhe von 26 m 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.

- 3.8. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:
- 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude, ausgenommen solcher gemäß § 82a BO für Wien, sind nicht zulässig.
- 4.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von durchschnittlich 60 cm 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 **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 150 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
- 4.4. Für die mit **BB4** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Die Grundfläche ist im Ausmaß von mindestens 50 vH gärtnerisch auszugestalten. Jene Teile, die eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen müssen, sind mit mindestens 150 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig. Entlang der Baulinie ist ein Geländeniveau zur anschließenden Verkehrsfläche herzustellen.
- 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der Raum bis zu einer Höhe von 150 cm unter dem Niveau des anschließenden Geländes wird als Bauland/Wohngebiet - Pflege- und Gesundheitseinrichtungen im StrG, der Raum darüber als Grünland/Erholungsgebiet - Gesundheits- und Erholungsraum ausgewiesen. Technische Aufbauten sowie Gebäudeteile für Fluchtmöglichkeiten sind nur im erforderlichen Ausmaß zulässig. Unbedingt erforderliche betriebliche Durchfahrten sind zulässig.
- 4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 30 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig.

4.7. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von Bauwerken für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung ist zulässig. Die bebaute Fläche darf insgesamt höchstens 300 m<sup>2</sup> und die Gebäudehöhe sowie der oberste Abschluss des Daches höchstens 5 m betragen.

4.8. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäude sind einer Nutzung als Pflege- und Gesundheitseinrichtungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Kultureinrichtungen und soziale Einrichtungen vorbehalten.

4.9. Für die mit **BB25** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die bezeichnete Grundfläche ist der Errichtung von nicht raumbildenden Gerüsten zur Fassadenbegrünung vorbehalten.

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

5.1. Die mit **StrG** bezeichneten Bereiche bilden in ihrer Gesamtheit eine Struktur. Für diese Struktur wird bestimmt:

5.2. Die mit Bau- bzw. Baufluchten bzw. Grenzlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.3. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 1.050.000 m<sup>3</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.4. Die Gebäude sind einer Nutzung als Pflege- und Gesundheitseinrichtungen vorbehalten.

5.5. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberirdisch umbaute Raum aller auf diesen Flächen errichteten Bauwerke darf insgesamt höchstens 285.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.6. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberirdisch umbaute Raum aller auf diesen Flächen errichteten Bauwerke darf insgesamt höchstens 225.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.7. Für die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe sowie der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35 m über dem anschließenden Gelände liegen. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig.

5.8. Für die mit **BB12** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe sowie der oberste Abschluss des Daches darf höchstens +94 m über Wiener Null liegen.

5.9. Für die mit **BB13** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe darf höchstens +92 m über Wiener Null liegen. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens +94 m über Wiener Null liegen.

5.10. Für die mit **BB14** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe sowie der oberste Abschluss des Daches darf höchstens +79 m über Wiener Null liegen.

5.11. Für die mit **BB15** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Der oberirdisch umbaute Raum aller auf dieser Fläche errichteten Bauwerke darf insgesamt höchstens 200.000 m<sup>3</sup> betragen.

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

Der oberirdisch umbaute Raum aller auf diesen Flächen errichteten Bauwerke darf insgesamt höchstens 170.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.13. Für die mit **BB17** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe sowie der oberste Abschluss des Daches darf höchstens +117 m über Wiener Null liegen.

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

Die Gebäudehöhe sowie der oberste Abschluss des Daches darf höchstens +112 m über Wiener Null liegen.

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

Der oberirdisch umbaute Raum aller auf diesen Flächen errichteten Bauwerke darf insgesamt höchstens 50.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.16. Für die mit **BB20** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe darf höchstens 8 m betragen. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 3,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

5.17. Für die mit **BB21** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe darf höchstens 5 m betragen. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 3,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

5.18. Für die mit **BB22** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberirdisch umbaute Raum aller auf diesen Flächen errichteten Bauwerke darf insgesamt höchstens 120.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.19. Für die mit **BB23** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe darf höchstens 26 m betragen. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

5.20. Für die mit **BB24** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäudehöhe sowie der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 14 m über dem anschließenden Gelände liegen.

6. Gemäß § 5 Abs. 4 lit. b der BO für Wien in Verbindung mit § 48 Abs. 2 des Wr.GarG 2008 idF. LGBI.

Nr. 46/2010 wird bestimmt:

6.1. Für die mit StrG bezeichneten Bereiche wird bestimmt:

Es dürfen insgesamt höchstens 750 Stellplätze hergestellt werden.

III.

Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:

(Wird nach Bearbeitung allfälliger Stellungnahmen ergänzt)

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