

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

---

MA 21 B - Plan Nr. 8410

Beilage 1  
Wien, 11. Juni 2024

Antragsentwurf 2 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8410 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Seestadtpromenade, Sonnenallee, Seestadtstraße,  
Linienzug 1-2 (Wangari-Maathai-Platz), Wangari-  
Maathai-Platz, Linienzug 3-4 (Wangari-Maathai-  
Platz), Simone-de-Beauvoir-Platz, Eva-Maria-  
Mazzucco-Platz, Linienzug 5-6- (Trude-Fleischmann-  
Gasse), Maria-Tusch-Straße, Janis-Joplin-Promenade,  
Linienzug 7-8 (Janis-Joplin-Promenade), Straße Code  
05638, Zaha-Hadid-Platz, Barbara-Prammer-Allee,  
Sabine-Oberhauser-Straße, Mela-Köhler-Straße,  
Lina-Bo-Bardi-Platz und Linienzug 9-10 (Lina-Bo-  
Bardi-Platz) im  
22. Bezirk, Kat. G. Aspern

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, 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 der Seestadtpromenade wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,5 m Breite herzustellen.

Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen möglich ist.

2.2. Für die Ausgestaltung der Verkehrsfläche Code 05638, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegt, wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,5 m Breite herzustellen.

Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung einer Straßenbahntrasse sowie die Herstellung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen möglich sind.

2.3. Für die Ausgestaltung aller übrigen Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 11,0 m wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,5 m Breite herzustellen.

Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von mindestens einer Baumreihe möglich ist.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Der oberste Abschluss des Dachs darf nicht höher als 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

3.2. 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.

- 3.3. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
  - 3.4. Sofern unter Punkt 4. nicht anders bestimmt dürfen Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 1,2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
  - 3.5. 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 v.H., gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
  - 3.6. Für Grundflächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet wird, wird bestimmt: Die bebaute Fläche der Nebengebäude darf insgesamt höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen.
  - 3.7. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
  - 3.8. Die Errichtung von Hochhäusern ist nur auf Flächen zulässig, auf denen laut Plan eine Gebäudehöhe über 35 m zulässig ist.
  - 3.9. Für die mit Bauklasse VI ausgewiesenen Grundflächen wird ein städtebaulicher Schwerpunkt festgesetzt.
  - 3.10. In Verbindung der Punkte A – B wird bestimmt:  
Ein Raum von mindestens 10 m lichter Breite und 7 m lichter Höhe ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten.
  - 3.11. In Verbindung der Punkte C – D wird bestimmt:  
Die Anlage eines 5 m breiten Durchgangs im Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird angeordnet.
  - 3.12. Sofern unter Punkt 4. nicht anders bestimmt dürfen insgesamt höchstens 100 v.H. der gemäß § 50 (Regelbedarf) des Wiener Garagengesetzes erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
4. Bestimmungen mit Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen BB
- 4.1. Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante der U-Bahn-Trasse ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet, der Raum darüber dem Verkehrsband.

4.2. Für die mit BB2 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante der U-Bahn-Trasse ist dem Grünland/Erholungsgebiete - Parkanlagen zugeordnet, der Raum darüber dem Verkehrsband.

4.3. Für die mit BB3 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von Einfriedungen ist untersagt.

4.4. Für die mit BB4 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.4.1. Die Errichtung von Bauwerken für die erholungssuchende Bevölkerung ist zulässig.

4.4.2. Die bebaute Fläche der zur Errichtung gelangenden Bauwerke darf insgesamt höchstens 900 m<sup>2</sup> betragen.

4.4.3. Der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Bauwerke darf nicht mehr als 10 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegen.

4.5. Für die mit BB5 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der für den konstruktiven Aufbau der im Plan festgelegten Verkehrsfläche samt den erforderlichen Einbauten nach dem Stand der technischen Wissenschaften erforderliche Raum ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Der Raum darunter ist der Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet zugeordnet.

4.6. Für die mit BB6 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Mindestraumhöhe von Aufenthaltsräumen in Erdgeschossen beträgt 4 m.

4.7. Für die mit BB7 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von Wohnungen ist nicht zulässig.

4.8. Für die mit BB8 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis 12 m oberhalb der anschließenden Verkehrsfläche ist dem Bauland/Gärtnerische Ausgestaltung zugeordnet, der darüber liegende Raum dem Bauland/gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV beschränkt auf 17 m, geschlossene Bauweise.

4.9. Für die mit AK BB9 bezeichneten Baulinien wird bestimmt:

4.9.1. Entlang der Baulinie wird am Bauplatz die Anlage einer mindestens 5 m breiten und mindestens 6,5 m hohen Arkade im Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet.

4.9.2. Auf eine Tiefe von 10 m ab der Baulinie muss die Fußbodenoberkante von Wohnungen mindestens 7 m über der anschließenden Verkehrsfläche liegen.

4.10. Für die mit BB10 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Es dürfen höchstens 3 Geschoße die überwiegend über dem anschließenden Gelände liegen errichtet werden. Diese Anzahl an Geschoßen darf durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden.

4.11. Für die mit BB11 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es dürfen höchstens 4 Geschoße die überwiegend über dem anschließenden Gelände liegen errichtet werden. Diese Anzahl an Geschoßen darf durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden.

4.12. Für die mit BB12 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

4.12.1. Der Raum bis 17 m über dem Niveau der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ist dem Bauland/Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise zugeordnet, der Raum darüber dem Grünland/Erholungsgebiet – Sport- und Spielplätze.

4.12.2. Der dem Grünland/ Erholungsgebiet – Sport und Spielplätze zugeordnete Raum ist auf höchstens 40 v. H. der Fläche bebaubar. Der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Bauwerke darf nicht mehr als 26,0 m über dem Niveau der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4.13. Für die mit BB13 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es dürfen höchstens 7 Geschoße die überwiegend über dem anschließenden Gelände liegen errichtet werden. Diese Anzahl an Geschoßen darf durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden.

4.14. Für die mit BB14 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Es dürfen höchstens 9 Geschoße die überwiegend über dem anschließenden Gelände liegen errichtet werden. Diese Anzahl an Geschoßen darf durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden.

4.15. Für die mit BB15 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es dürfen höchstens 10 Geschoße die überwiegend über dem anschließenden Gelände liegen errichtet werden. Diese Anzahl an Geschoßen darf durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden.

4.16. Für die mit BB16 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Es dürfen höchstens 18 Geschoße die überwiegend über dem anschließenden Gelände liegen errichtet werden. Diese Anzahl an Geschoßen darf durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden.

4.17. Für die mit BB17 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Es dürfen höchstens 21 Geschoße die überwiegend über dem anschließenden Gelände liegen errichtet werden. Diese Anzahl an Geschoßen darf durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden.

4.18. Für die mit BB18 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es dürfen höchstens 25 Geschoße die überwiegend über dem anschließenden Gelände liegen errichtet werden. Diese Anzahl an Geschoßen darf durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden.

4.19. Für die mit BB19 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Grundfläche ist im Ausmaß von mindestens 60 vH gärtnerisch auszugestalten.

4.20. Für die mit BB20 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Grundfläche ist im Ausmaß von mindestens 30 vH gärtnerisch auszugestalten.

4.21. Für die mit BB21 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Mindestraumhöhe von Aufenthaltsräumen in den 1., 2. und 3. Obergeschossen beträgt 2,8 m.

4.22. Für die mit BB22 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Mindestraumhöhe von Aufenthaltsräumen in den 1. und 2. Obergeschossen beträgt 2,8 m.

4.23. Für die mit BB23 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Gebäude sind einer Nutzung als Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und/oder einer kulturellen Nutzung vorbehalten.

4.24. Für die mit BB24 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Die Bestimmung 3.12. kommt nicht zur Anwendung. Es dürfen insgesamt höchstens 280 Stellplätze hergestellt werden.

4.25. Für die mit BB25 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Mindestens 700 m<sup>2</sup> der Nutzfläche 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 sind einer Nutzung als Bildungs - und Betreuungseinrichtungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

- 4.26. Auf allen mit BB26 bezeichneten Grundflächen sind insgesamt mindestens 1.000 m<sup>2</sup> der Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen einer Nutzung als Bildungs - und Betreuungseinrichtungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Christoph Hrnrcir