

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

---

**MA 21 A - Plan Nr. 8412**

Beilage 1  
Wien, 25. September 2025

**Antragsentwurf 1 – ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8412 mit der rot strichpunktuierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Landstraße Hauptstraße, Oberzellergasse,  
Klimschgasse und Eslarngasse im  
3. Bezirk, Kat. G. Landstraße  
sowie Festsetzung einer Schutzone  
gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien und einer  
Wohnzone gemäß § 7a 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 wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:  
Entlang der Baulinien bzw. Fluchlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.

2.2. Für die Landstraße Hauptstraße, die Oberzellergasse, die Steingasse, die Klimschgasse und die Eslarngasse wird, soweit sie im Plangebiet liegen, bestimmt:  
Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

3.1. Für die als Schutzzone festgesetzten Grundflächen wird bestimmt:  
Es dürfen keine Vorbauten über die Baulinien beziehungsweise Straßenfluchlinien vorragen.  
Die Staffelung der Baumassen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fronten ist nicht zulässig.

3.2. Für die als Wohnzone festgesetzten Grundflächen wird bestimmt:  
Nicht weniger als 80 v. H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, sind Wohnzwecken vorzubehalten.

3.3. Für die mit Spk bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

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

3.5. Vorbauten dürfen an Straßen bis 15 m Breite um höchstens 0,6 m und an Straßen mit mehr als 15 m Breite um höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen, sofern nicht anders bestimmt.

3.6. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszustalten.

3.7. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von höchstens 15 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> 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. 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, sofern nicht anders bestimmt. 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.

- 3.9. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m sind in der geschlossenen Bauweise beziehungsweise im Parkschutzgebiet 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.
- 3.10. Für alle Flächen, die im Bauland liegen, wird bestimmt:  
Einfriedungen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

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 Gebäudehöhe darf höchstens 9 m betragen. Die Gebäude sind einer Nutzung als Pflege- und Gesundheitseinrichtung oder Kultureinrichtung vorbehalten.
- 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Gebäudehöhe darf höchstens 10,5 m betragen. Die Gebäude sind einer Nutzung als Pflege- und Gesundheitseinrichtung oder Kultureinrichtung vorbehalten.
- 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Gebäudehöhe darf höchstens 13 m betragen.
- 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile zur barrierefreien Erschließung und Entfluchtung im unbedingt erforderlichen Ausmaß sind zulässig.
- 4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Gebäude sind einer Nutzung als Pflege- und Gesundheitseinrichtung vorbehalten.
- 4.7. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> 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.

- 4.8. Für den, durch die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen, gebildeten Bereich wird bestimmt:  
Mit Ausnahme statisch erforderlicher Bauteile ist bis zur einer lichten Höhe von 4,5 m die Errichtung von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen nur im Ausmaß von 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.9. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Es ist ein Raum von mindestens 3 m lichter Breite und mindestens 3 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchgangs (öDg) von jeder Bebauung freizuhalten.
- 4.10. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.
- 4.11. Für die zwischen den Punktpaaren A-B und C-D liegende Grundfläche wird bestimmt:  
Es ist ein Raum von mindestens 3 m lichter Breite für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchgangs (öDg) von jeder Bebauung freizuhalten.
- 4.12. Für die mit **BB11** bezeichneten Baulinien wird bestimmt:  
Die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

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

##signaturplatzhalter##