

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

MA 21 A - Plan Nr. 8451

Beilage 1
Wien, 29. August 2025

Antragsentwurf 1 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8451 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Kaiser-Ebersdorfer Straße, Florian-Hedorfer-Straße,
unbenannte Verkehrsfläche (12065) und Linienzug 1-4 im
11. Bezirk, Kat. G. Kaiserebersdorf und Simmering

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 Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.

2.2. Für die Kaiser-Ebersdorfer Straße und die Florian-Hedorfer-Straße wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, bestimmt:

Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

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

3.2. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

3.3. 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.

3.4. 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 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.

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 Gebäude sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtung vorbehalten.

4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäude sind einer Nutzung als sportliche Einrichtung vorbehalten.

4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Dachneigung darf höchstens 15 Grad betragen.

4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen.

4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.

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

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

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

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 90 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig.

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

Oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.

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