

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

MA 21 A - Plan Nr. 8460

Beilage 1
Wien, 05. September 2025

Antragsentwurf 2 – ÖA/BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8460 mit der rot strichpunktuierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchten umschriebene Gebiet zwischen

Leberstraße, Grillgasse, Linienzug 1-2 (Werkstättenweg),
Hauffgasse, Linienzug 3-7 und Geiselbergstraße im
11. Bezirk, Kat. G. 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 sowie gemäß § 3 des Wiener Kleingartengesetzes 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 10 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:
Entlang der Fluchlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.
- 2.2. Für die Leberstraße, Grillgasse, Kremenzkygasse und im Werkstättenweg für den Bereich ONr. 87 bis Grillgasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt:
Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.
- 2.3. Für die Pensionsgasse und Hauffgasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt:
Die Herstellung und Erhaltung von mindestens zwei Baumreihen ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Erholungsgebietes Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen:

- 3.1. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. Für Gebiete für geförderten Wohnbau (GF) wird bestimmt:
Es müssen mindestens zwei Drittel der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt.

- 3.5. Für die zwischen den Punktpaaren A-B und C-D liegende Grundfläche wird bestimmt:
Es wird ein Durchgang von mindestens 6 m lichter Breite angeordnet.
 - 3.6. Für die zwischen den Punktpaaren E-F und H-I liegenden Grundflächen wird bestimmt:
Es wird ein Durchgang von mindestens 3 m lichter Breite angeordnet.
-
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 Baulinien bzw. Baufluchlinien wird bestimmt:
Die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.
 - 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Ober- und unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.
 - 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die bebaute Fläche darf höchstens 25 vH betragen. Die Gebäudehöhe darf höchstens 7,5 m betragen.
 - 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auf höchstens 10 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beziehungsweise im Grünland/Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze (Esp), jedoch maximal im Ausmaß von 400 m² zulässig.
 - 4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
 - 4.7. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Errichtung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
 - 4.8. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, darf insgesamt höchstens 16.000 m² betragen. Davon sind mindestens 10 vH der Nutzung für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art, mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben, vorbehalten.
 - 4.9. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig.

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

Die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen hat 3,5 m zu betragen.

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

##signaturplatzhalter##