

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

---

**MA 21 B - Plan Nr. 8462**

Beilage 1

Wien, 4. September 2025

**Antragsentwurf 1 – ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8462 mit der rot strichpunktierter Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Dunantgasse, Linienzug 1-4, Linienzug 4-5 (Tetmajergasse),  
Linienzug 5-8 (A22 - Nordbrücke) und Jedleseer Straße im  
21. Bezirk, Kat. G. Großjedlersdorf II

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 Jedleseer Straße und die Dunantgasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:  
Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet, sofern in Punkt 4 und 5 nicht anders bestimmt:

- 3.1. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 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. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m sind in der geschlossenen Bauweise und im Strukturgebiet 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.
- 3.4. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten, sofern nicht anders bestimmt.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):

- 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung (Punkt 3.2) der Dachbegrünung ausgenommen.
- 4.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen.

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

Flächen, die als Manipulations-, Lager- oder Zufahrtsflächen benötigt werden, sind von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen.

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

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.

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

4.5.1. Oberirdische Gebäude sind nicht zulässig.

4.5.2. Die Errichtung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

4.5.3. Die Grundfläche ist im Ausmaß von mindestens 20 vH gärtnerisch auszugestalten.

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

5.1. Der mit **StrG** bezeichnete Bereich bildet in seiner Gesamtheit eine Struktur. Für diese Struktur wird bestimmt:

5.1.1. Die mit Baufluchten umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.1.2. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 65.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.1.3. Die Gebäudehöhe darf höchstens 21 m betragen.

5.1.4. Die Gebäude sind Bildungs- und Betreuungszwecken sowie sozialen Zwecken vorbehalten.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Christoph Hrncir