

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

MA 21 B - Plan Nr. 8492

Beilage 1
Wien, 18. März 2026

Antragsentwurf 2 – ÖA-BV

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8492 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Straße Code 02799, Linienzug 1-4, Straße
Code 02799, Linienzug 5-8, Linienzug 8-9
(Marchegger Ostbahn) und Linienzug 9-10 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 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 Straße Code 02799 wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, bestimmt:
Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.
- 2.2. Für alle Verkehrsflächen wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.

3. Bestimmungen für das gesamte Plangebiet, sofern unter Punkt 4. nicht anders bestimmt:

- 3.1. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m sind 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.
- 3.2. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² 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.
- 3.3. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB:**

- 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig.
- 4.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Oberirdische Gebäude sind nicht zulässig.
- 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grenzlinien wird bestimmt:
Einfriedungen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante wird als öffentliche Verkehrsfläche, der Raum darüber als Verkehrsband ausgewiesen.
- 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Bestimmung 3.2. kommt nicht zur Anwendung.

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

Die Gebäude sind einer Nutzung für Lager- und Büroräume sowie Werkstätten vorbehalten. Büroräume sind je Bauplatz im Ausmaß von maximal 20 vH der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, zulässig.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir