

Plandokument **8164**

### **Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **16. Dezember 2016, Pr. ZI. 3042/2016-GSK**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8164 mit der rot strichpunktieren Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Linienzug 1-2 (Siemensstraße), Heinrich-von-Buol-Gasse, Axel-Corti-Gasse, Linienzug 3-5, Leopoldauer Straße, Linienzug 6-9, Linienzug 9-10 (Steinheilgasse), Linienzug 10-11, Linienzug 11-12 (Gretlgasse), Linienzug 12-13, Linienzug 13-14 (Alter Wiener Weg), Linienzug 14-15, Linienzug 15-1 (Trasse ÖBB Nordbahn) im 21. Bezirk, Kat. G. Leopoldau und Groß Jedlersdorf 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 sowie gemäß § 77 der BO für Wien sowie gemäß § 48 des Wiener Garagengesetzes 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 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

Der Querschnitt der Siemensstraße ist so zu gestalten, dass die Anlage eines eigenen Fahrbahnteiles zur Führung eines hochrangigen öffentlichen Verkehrsmittels, die Anlage einer Radfahranlage und die Erhaltung bzw. Pflanzung mindestens dreier Baumreihen möglich ist.

Der Querschnitt der Heinrich-von-Buol-Gasse ist so zu gestalten, dass die Anlage einer Radfahranlage und die Erhaltung bzw. Pflanzung mindestens zweier Baumreihen möglich ist.

Der Querschnitt der Franz-Sebek-Straße und der Leopoldine-Padaurek-Straße mit einem Fluchtlinienabstand von 17 m ist so zu gestalten, dass die Anlage einer Radfahranlage und die Erhaltung bzw. Pflanzung mindestens einer Baumreihe möglich ist.

Der Querschnitt der Leopoldine-Padaurek-Straße mit einem Fluchtlinienabstand von 19,5m ist so zu gestalten, dass die Anlage einer Radfahranlage und die Erhaltung bzw. Pflanzung von zwei Baumreihen möglich ist.

3. **Bestimmungen ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet oder Struktureinheit ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):
  - 3.1. Der höchste Punkt der Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.
  - 3.2. Die Dächer von Gebäuden im Bauland/Wohngebiet und im Strukturgebiet mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, ausgenommen sind Flächen die Sport-, Spiel und Freizeitzwecken dienen.
  - 3.3. Im Gartensiedlungsgebiet darf die Dachneigung bis zu 45 Grad betragen.
  - 3.4. Nicht bebaute jedoch bebaubare Grundflächen sind soweit nicht eine Befestigung für Stellplätze oder betriebliche Manipulationsflächen erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.
  - 3.5. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf auf Flächen die als Betriebsbaugelände bzw. Industriegebiet ausgewiesen sind, im Neubaufall 0,011l/sek pro m<sup>2</sup> der Fläche des jeweiligen Bauplatzes, nicht überschreiten.
  - 3.6. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf auf Flächen die als Wohngebiet bzw. gemischtes Baugelände ausgewiesen sind im Neubaufall 0,007l/sek pro m<sup>2</sup> der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.
4. **Bestimmungen mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet oder Struktureinheit ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):
  - 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:  
Auf den mit P bezeichneten und der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehaltenen Grundflächen ist die Errichtung von oberirdischen Gebäuden mit 5 v. H. dieser Grundflächen und einer Gebäudehöhe von 4,5 m begrenzt. Mindestens 25 v. H. dieser Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
  - 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Errichtung von oberirdischen Bauten sowie die Herstellung von Einfriedungen ist unzulässig. Mindestens 30 v. H. der Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
  - 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Errichtung von oberirdischen Bauten ist nicht zulässig.
  - 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Stellplatzverpflichtung wird mit 75 v. H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzanzahl festgelegt.  
Es dürfen insgesamt höchstens 80 v. H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
  - 4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 5.100 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplatze ist dieses

Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

- 4.7. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 5.550 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 4.8. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 6.450 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 4.9. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 12.300 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 4.10. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 6.650 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 4.11. Für die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 11.050 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 4.12. Für die mit **BB12** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 4.250 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 4.13. Für die mit **BB13** bezeichneten Flächen wird bestimmt:  
Gebäude dürfen mit höchstens 6 Hauptgeschossen errichtet werden.
- 4.14. Für die mit **BB14** bezeichneten Flächen wird bestimmt:  
Gebäude dürfen mit höchstens 8 Hauptgeschossen errichtet werden.
- 4.15. Für die mit **BB15** bezeichneten Flächen wird bestimmt:  
Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss zu öffentlichen Verkehrsflächen sind untersagt.
- 4.16. Für die mit **BB16** bezeichneten Flächen wird bestimmt:  
Auf den als Verkehrsflächen gemäß § 53 der BO für Wien bezeichneten Grundflächen und mit **BB16** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Tiefgaragen und dergleichen) zulässig.

- 4.17. Für die mit **BB17** bezeichneten Flächen wird bestimmt:  
Der Raum unterhalb einer 1,0 m unter dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche liegenden Ebene ist dem Bauland - Gemischtes Baugebiet zugeordnet, der Raum darüber der Widmung Erholungsgebiet/Parkanlage.
- 4.18. Für die mit **BB18** bezeichneten Flächen wird bestimmt:  
Die Gebäude sind einer betrieblichen Nutzung als gastronomische Einrichtung oder kulturellen und sozialen Zwecken vorbehalten. Die Errichtung von Wohnungen für die Betriebsleitung bzw. -aufsicht (im Sinne des § 6 Abs. 13 BO für Wien) ist zulässig.
- 4.19. Der Raum für die Errichtung und Duldung eines jeweils 5,0 m breiten die Punkte A-C, C-D, E-F bzw. F-H-J verbindenden öffentlichen Durchgangs ist von Bebauung frei zu halten.
- 4.20. In Verbindung der Punkte A-m, k-l, n-p, q-r bzw. s-t wird die Anlage eines jeweils 5m breiten Durchgangs angeordnet.

## 5. Bestimmungen für die Strukturgebiete:

### 5.1. Strukturgebiet 1 (StrG 1)

Das mit StrG 1 bezeichnete Strukturgebiet bildet in seiner Gesamtheit eine Struktur. Für diese Struktur wird bestimmt:

- 5.1.1. Die mit Fluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
- 5.1.2. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 35.000 m<sup>3</sup> betragen.
- 5.1.3. Die Gebäudehöhe darf höchstens 26 m betragen.
- 5.1.4. Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 4.600 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 5.1.5. Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss zu öffentlichen Verkehrsflächen sind untersagt.
- 5.1.6. Die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen muss 3,2 m betragen.
- 5.1.7. Auf bebaubaren Flächen müssen entlang der Baulinie an der Leopoldine-Padaurek-Straße sowie der Baulinie an der Straße Code 12779 die Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m auf die gesamte Länge dieser Baulinien durchgehend errichtet werden.

### 5.2. Strukturgebiet 2 (StrG 2)

Das mit StrG 2 bezeichnete Strukturgebiet bildet in seiner Gesamtheit eine Struktur. Für diese Struktur wird bestimmt:

- 5.2.1. Es wird ein städtebaulicher Schwerpunkt festgesetzt.
- 5.2.2. Die mit Fluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
- 5.2.3. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 80.000 m<sup>3</sup> betragen.
- 5.2.4. Der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Bauwerke darf nicht mehr als 35 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- 5.2.5. Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 10.650 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

- 5.2.6. Mindestens 1.200 m<sup>2</sup> der Bruttogeschoßfläche der Geschoße, die ganz oder teilweise über dem anschließenden Gelände liegen, sind für Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche zu verwenden.
- 5.2.7. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Leopoldine-Padaurek-Straße sowie der Straße Code 12779 sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss untersagt.
- 5.2.8. Die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen muss 3,2 m betragen.
- 5.2.9. Auf bebaubaren Flächen müssen entlang der Baulinie an der Leopoldine-Padaurek-Straße sowie der Baulinie an der Straße Code 12779 die Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m auf die gesamte Länge dieser Baulinien durchgehend errichtet werden.

### **5.3. Strukturgebiet 3 (StrG 3)**

Das mit StrG 3 bezeichnete Strukturgebiet bildet in seiner Gesamtheit eine Struktur. Für diese Struktur wird bestimmt:

- 5.3.1. Es wird ein städtebaulicher Schwerpunkt festgesetzt.
- 5.3.2. Die mit Fluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
- 5.3.3. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 85.000 m<sup>3</sup> betragen.
- 5.3.4. Der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Bauwerke darf nicht mehr als 35 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- 5.3.5. Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 10.950 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 5.3.6. Zu öffentlichen Verkehrsflächen der Leopoldine-Padaurek-Straße sowie der Straße Code 12780 sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss untersagt.
- 5.3.7. Die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen muss 3,2 m betragen.
- 5.3.8. Auf bebaubaren Flächen müssen entlang der Baulinie an der Leopoldine-Padaurek-Straße sowie der Baulinie an der Straße Code 12780 Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m auf die gesamte Länge dieser Baulinien durchgehend errichtet werden.

### **5.4. Strukturgebiet 4 (StrG 4)**

Das mit StrG 4 bezeichnete Strukturgebiet bildet in seiner Gesamtheit eine Struktur. Für diese Struktur wird bestimmt:

- 5.4.1. Es wird ein städtebaulicher Schwerpunkt festgesetzt.
- 5.4.2. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 82.500 m<sup>3</sup> betragen.
- 5.4.3. Die mit Fluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
- 5.4.4. Der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Bauwerke darf nicht mehr als 35 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- 5.4.5. Die Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 1989/18, i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen darf insgesamt höchstens 10.750 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 5.4.6. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss untersagt.
- 5.4.7. Die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen muss 3,2 m betragen.

5.4.8. Auf bebaubaren Flächen müssen entlang der Baulinie an der Leopoldine-Padaurek-Straße sowie der der Baulinie an der Straße Code 12780 Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m auf die gesamte Länge dieser Baulinien durchgehend errichtet werden.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Walter Krauss  
Senatsrat