

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

Plandokument **8317**

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **22. Juni 2022, Pr. Zl. 1318693-2021-GGI**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8317 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

**Kempelengasse, Gudrunstraße, Linienzug 1-8 (teilweise
Bezirksgrenze), Werkstättenweg, Linienzug 9-11,
Autobahn A23, Linienzug 12-15 und Quellenstraße
im 10. und 11. Bezirk, Kat. G. Favoriten 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 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 21. März 2019 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der Querschnitte von Verkehrsflächen:

2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen ab einer Gesamtbreite von 11,00 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit mindestens 2,00 m Breite herzustellen.

2.2. Der Querschnitt der Quellenstraße und der Kempelengasse ist so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung einer Baumreihe möglich ist.

2.3. Für die als § 53-Straßen ausgewiesenen Verkehrsflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist nicht zulässig.

Der Querschnitt der unbenannten Verkehrsflächen Code 06437 und 06425 ist so auszugestalten, dass die Herstellung zumindest einer Baumreihe möglich ist. Im Bereich der unbenannten Verkehrsfläche Code 06437 sind die Gehsteige niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen.

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 6 angeführt):
 - 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 m² sind mit Ausnahme des mit BB12 bezeichneten Bereiches bis zu einer Dachneigung von 15° entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
 - 3.3. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen.
 - 3.4. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.5. Die zwischen den mit den Buchstabenpaaren **a-b** und **c-d** bezeichneten Bereiche sind in einer Breite von mindestens 6,00 m zur Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchgängen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - 3.6. In dem mit den Buchstabenpaaren **A-B** und **C-D** bezeichneten Bereich ist die Errichtung einer FußgängerInnen- und Radwegbrücke mit einer Mindestbreite von 6,00 m zulässig. Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante mit einer Mindesthöhe von 7,00 m über der darunter liegenden Gleisanlage wird dem Verkehrsband, der darüber liegende Raum der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.
 - 3.7. In Gebieten für geförderten Wohnbau (GF) muss die gesamte Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz - WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt.
 - 3.8. 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 mindestens im Ausmaß von 20 v. H., gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
 - 3.9. Die im Bauland befindliche Einbautentrasse (Ebt) ist bis zu einer Höhe von 4,5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, darüber gelten die unmittelbar angrenzenden Festsetzungen.
 - 3.10. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig.
 - 3.11. Entlang der Kempelengasse und der Quellenstraße dürfen Erker, Balkone und vorragenden Loggien die Baulinien nicht überragen.
4. Für Grundflächen für die die gärtnerische Ausgestaltung (**G**) angeordnet wird, wird bestimmt:
 - 4.1. Bei Errichtung unterirdischer Gebäude sind Vorkehrungen zu treffen, dass auf deren Oberfläche eine mindestens 0,60 m starke Erdschicht aufgebracht sowie die für das Pflanzen von Bäumen geeigneten Erdkerne geschaffen werden können.
 - 4.2. Im gesamten Plangebiet ist mit Ausnahme der mit GBGV und ÖZ GBB2 gewidmeten Grundflächen sowie bei Bauplätzen mit Kinderbetreuungseinrichtungen (BB11) deren zugeordneten Freiflächen die Errichtung von Einfriedungen untersagt. Einfriedungen dürfen ab einer Höhe von 0,50 m den freien Durchblick nicht hindern.

5. 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 6 angeführt):
- 5.1. Für die mit **BB1** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
 - 5.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Grundfläche ist von jeglicher oberirdischen Bebauung freizuhalten.
 - 5.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Grundfläche ist von jeglicher ober- u. unterirdischen Bebauung freizuhalten.
 - 5.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Pro Bauplatz dürfen maximal 80 v. H. der Brutto-Grundfläche von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen von Gebäuden für Wohnungen und deren Zugehör verwendet werden.
 - 5.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Pro Bauplatz dürfen maximal 90 v. H. der Brutto-Grundfläche von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen von Gebäuden für Wohnungen und deren Zugehör verwendet werden.
 - 5.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Pro Bauplatz dürfen maximal 95 v. H. der Brutto-Grundfläche von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen von Gebäuden für Wohnungen und deren Zugehör verwendet werden.
 - 5.7. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es dürfen maximal 7 Geschoße, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, errichtet werden.
 - 5.8. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es dürfen maximal 8 Geschoße, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, errichtet werden.
 - 5.9. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Der oberste Abschluss des Daches darf die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten
Es dürfen maximal 10 Geschoße, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, errichtet werden.
 - 5.10. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Der oberste Abschluss des Daches darf die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Es dürfen maximal 11 Geschoße, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, errichtet werden.
 - 5.11. Für die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es sind mindestens 1450 m² Nutzfläche des Bauplatzes gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen für Kinderbetreuungseinrichtungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
 - 5.12. Für die mit **BB12** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Gebäude sind der Nutzung als Bildungseinrichtung vorbehalten.
Die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15° sind, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Sport- und Spielplatzfläche erforderlich ist, entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
 - 5.13. Für die mit **BB13** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Mindestraumhöhe im Erdgeschoß hat 3,5 m zu betragen.

- 5.14. Für die mit **BB14** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Errichtung von Wohnungen ist untersagt.
- 5.15. Für die mit **BB15** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Der Raum bis zu einer Höhe von mindestens 6,0 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. dem angrenzenden Gelände ist zur Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchgängen (öDg) in einer Mindestbreite von 10,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, die Überbauung der öffentlichen Durchgänge sowie die Bebauung der verbleibenden mit BB15 bezeichneten Grundflächen sind im Rahmen der im Plan für die an die bezeichneten Flächen angrenzenden Flächen angegebenen Bestimmungen zulässig.
- 5.16. Für die mit **BB16** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Der Raum bis zu einer Höhe von mindestens 55,0 m üWN ist zur Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges (öDg) von jeglicher Bebauung freizuhalten, die Überbauung des öffentlichen Durchganges ist im Rahmen der im Plan für die an die bezeichnete Fläche angrenzenden Flächen im Bauland angegebenen Bestimmungen zulässig.
- 5.17. Für die mit **BB17** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante wird der öffentlichen Verkehrsfläche, der darüber liegende Raum dem Verkehrsband zugeordnet.
- 5.18. Für die mit **BB18** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante wird dem Grünland Erholungsgebiet Parkanlagen, Grundfläche für öffentliche Zwecke (EpkÖZ), der darüber liegende Raum dem Verkehrsband zugeordnet.
- 5.19. Entlang der mit **BB21** bezeichneten Fluchtlinie ist die Errichtung einer Lärmschutteinrichtung zulässig.
6. Gemäß § 77 der Bauordnung für Wien wird bestimmt:
Die Struktureinheit StrE1 bildet das Strukturgebiet 1 (StrG1).
Die Struktureinheit StrE2 bildet das Strukturgebiet 2 (StrG2).
Für die Struktureinheiten gelten folgende Bestimmungen:
- 6.1. Die mit StrE1 und StrE2 bezeichneten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist das zulässige Ausmaß des umbaubaren Raumes nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.
- 6.2. Struktureinheit 1 (StrE1):
- 6.2.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 64.800 m³ betragen.
- 6.2.2. Auf der mit **BB19** bezeichneten Fläche darf die Gebäudehöhe 70,0 m üWN nicht überschreiten. Es dürfen max. 8 Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, errichtet werden.
Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf höchstens 12.300 m³ betragen.
- 6.2.3. Auf den mit **BB20** bezeichneten Flächen darf der oberste Abschluss der Dächer 79,0 m üWN nicht überschreiten. Es dürfen max. 11 Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, errichtet werden. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 52.500 m³ betragen.
- 6.3. Struktureinheit 2 (StrE2):
- 6.3.1. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 49.300 m³ betragen.
- 6.3.2. Der oberste Abschluss des Daches darf im Ausmaß von maximal 55 v. H. des oberirdisch umbauten Raums die Höhe von 79,0 m üWN nicht überschreiten. Es

dürfen max. 11 Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, errichtet werden.

- 6.3.3. Die Gebäudehöhe darf im Ausmaß von maximal 45 v. H. des oberirdisch umbauten Raums die Höhe von 70,5 m üWN nicht überschreiten. Es dürfen max. 8 Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, errichtet werden.

7. Gemäß § 5 Abs. 4 lit. b der BO für Wien in Verbindung mit § 48 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes wird bestimmt:

- 7.1. Die Stellplatzverpflichtung beträgt 80 v. H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl.
- 7.2. Es dürfen insgesamt höchstens 95 v. H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.

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

##signaturplatzhalter##