

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21

MA 21 - Plan Nr. 8197

Wien, 9. November 2017

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2,
Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße,
Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und
Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

Beilagen:
Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht VE

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Bezirks Ottakring am Fuß des Gallitzinbergs im Nahbereich des Haupteingangs des Ottakringer Friedhofs. Es umfasst brachliegende Gärtnereibetriebe und kleinteilig aufgelockerte Bausubstanz im Übergangsbereich von Kleinhäusern zu Großwohnbauten und Sozialeinrichtungen.

Historische Entwicklung

Die älteste Ansiedlung von Ottakring bestand vermutlich im 9. oder 10. Jahrhundert im Bereich des heutigen Ottakringer Friedhofes als Kirchenweiter um die ehemalige Pfarrkirche Hl. Lambert (abgetragen 1790), an der Gabelung von Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße. Die Entwicklung der Siedlung verlief entlang des Ottakringer Baches. Heute sind keinerlei Spuren dieser ursprünglichen Ansiedlung auffindbar. Der Ottakringer Friedhof wurde bereits im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt und gilt als einer der ältesten ständig genutzten Friedhöfe Wiens, dessen Areal vielfach – das letzte Mal nach dem Zweiten Weltkrieg – vergrößert wurde. Das aktuell älteste Gebäude im Plangebiet ist das ehemalige Gasthaus Bockkeller Gallitzinstraße 1, das 1906 errichtet wurde.

Die Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes wurden überwiegend im Verlauf des 20. Jahrhunderts errichtet.

Westlich des Plangebietes befand sich in der Gallitzinstraße 18-20 ein Wasserbehälter der zweiten Hochquellenwasserleitung, auf dessen Gelände 2011 vier Wohngebäude errichtet wurden.

2014 wurde das PensionistInnenenwohnhaus „Liebhartstal 2“ östlich des Plangebietes in seiner jetzigen Form fertiggestellt.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der nördlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes weist der bisherigen gärtnerischen Nutzung entsprechende Betriebsgebäude sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Die südlich der Gallitzinstraße gelegenen Liegenschaften Gallitzinstraße 1, 1A und 3 sowie Johann-Staud-Straße 4 weisen ebenfalls teils betrieblichen Nutzungen zuzuordnenden Gebäudebestand auf, zudem befinden sich hier zwei Wohngebäude und das vom Wiener Volksliedwerk genutzte ehemalige Gasthaus Bockkeller, dessen vormaliger Speisesaal als Veranstaltungsraum dient.

Freiflächen und Grünräume:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Freiflächen. Die vormals gärtnerisch genutzten Freiflächen auf den Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 sind mit Ausnahme des Gebäudebestandes überwiegend durch Wiesenflächen mit vereinzelt Strauch- und Baumbestand gekennzeichnet. Baumbestand findet sich weiters beidseits der Gallitzinstraße sowie an der Johann-Staud-Straße.

Öffentliche Grünflächen im Nahbereich befinden sich zwischen Thaliastraße und Erdbrustgasse im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie eine kleinere Grünfläche zwischen Gallitzinstraße und Funkengergasse. Als große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof anzusehen. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Gaus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage Ecke Hofzinsergasse und Erdbrustgasse.

Der Naherholungsraum des Gallitzinberges ist vom Plangebiet nur 1,5 km entfernt.

Eigentumsverhältnisse:

Mit Ausnahme der im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Liegenschaft Gallitzinstraße 1 („Bockkeller“) und den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

Infrastruktur:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist unter anderem durch Geschäfte in der Thaliastraße und Maroltingergasse gewährleistet. Im Nahbereich befinden sich mehrere Kindergärten, die Schulversorgung ist durch die Volksschulen Lorenz-Mandl-Gasse 56-58, Hauptschule Roterdstraße 1 und die allgemeinbildende höhere Schule in der Maroltingergasse 69-71 abgedeckt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (u.a. Kanal, Wasser, Gas) ist über die Gallitzinstraße und Erdbrustgasse abgedeckt.

Verkehrssituation:

Unmittelbar im Plangebiet befinden sich Stationen der Autobuslinien 45A, 46A und 46B. In fußläufiger Entfernung befinden sich weiters die Straßenbahnlinien 10, 44 und 46, sowie rund einen Kilometer entfernt die U-Bahn und Schnellbahnstation Ottakring. Die Anbindung an das hochrangige Straßennetz erfolgt über die Thaliastraße, der Anschluss an das Radwegenetz ist über die Radroute in der Gallitzinstraße und Thaliastraße gegeben.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und ist liegt in einem Übergangsbereich von Stadtklima, Siedlungsklima und Parkklima. Es liegt im Randbereich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes, keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen und keine Naturdenkmäler.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument 7705 (Gemeinderatsbeschluss vom 1. Dezember 2005) gültig.

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Für den nördlich der Gallitzinstraße liegenden Teil des Plangebietes ist die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Mit einer besonderen Bestimmung ist für diese Grundflächen festgesetzt, dass ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden dürfen und der höchste Punkt des Daches nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. Zur Errichtung gelangende Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Für die Flächen zwischen Gallitzinstraße und dem Friedhof Ottakring ist Gemischtes Baugebiet in offener oder gekuppelter Bauweise in Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% der Bauplatzfläche ausgewiesen.

Übergeordnete Konzepte

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt folgende Ziele für eine „städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets“ bzw. die „Vorsorge für die Stadterweiterung“ vor:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen
- Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

Flächenpotentiale sollen verfügbar gemacht und entwickelt werden. Damit einhergehend sollen qualitätsvolle, vielfältige und ausreichende öffentliche Räume geschaffen werden. Zur Verbesserung des Stadtklimas sind kleinräumige Maßnahmen, wie z.B. ein geringer Versiegelungsgrad, Baumpflanzungen, Beschattung, Regenwassermanagement, ein hoher Durchgrünungsgrad sowie Dach- und Fassadenbegrünung bedeutsam.

Das STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrünten Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die derzeit für Friedhofsgärtnerische Nutzung widmungsmäßig dem ländlichen Gebiet zugeordneten, jedoch nicht mehr betrieblich genutzten Liegenschaften 16., Gallitzinstraße 8-16 stellen eine mögliche Entwicklungsfläche für eine standortadäquate Wohnnutzung dar.

Es liegen Ansuchen um Umwidmung der Flächen zur Ermöglichung von Wohnbebauung vor. Im Rahmen eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und der im Rahmen einer Informationsveranstaltung erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine differenzierte Bebauung mit einzelnen, unterschiedlich dimensionierten Punkthäusern erarbeitet.

Das Ergebnis dieses kooperativen Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden.

Für die Liegenschaft Gallitzinstraße 1a liegt ein Widmungsansuchen vor, wonach die in diesem Bereich festgesetzte Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25 % innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise und die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7,5 m in der Bauklasse I zugunsten der gesetzlich gebotenen Beschränkung der Bebaubarkeit auf ein Drittel der Bauplatzfläche und auf 9m Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I entfallen soll, um zusätzlichen Wohnraum zu errichten.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen

- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
- Erhaltung beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen

Festsetzungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Bebauungsstruktur:

Der südlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes soll wieder als Bauland, Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, ausgewiesen werden. In Abstimmung mit der aktuell gültigen Rechtslage sollen zudem die ausgewiesenen Vorgärten und gärtnerisch auszugestaltenden Bereiche wieder festgesetzt werden. In Abstimmung mit den oben angeführten generellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung wird ein Entfall der Gebäudehöhenbeschränkung innerhalb der Bauklasse I und ein Entfall der Beschränkung der bebaubaren Fläche in der offenen oder gekuppelten Bauweise auf 25 % zu Gunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung von nicht mehr als einem Drittel der Bauplatzfläche vorgeschlagen.

Für die bisher als Grünland - Ländliche Gebiete ausgewiesenen Teile des Plangebietes zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird aufgrund ihrer Eignung als Entwicklungsfläche für Wohnnutzung die Ausweisung als Bauland Wohngebiet vorgeschlagen.

In Abstimmung mit den Ergebnissen des durchgeführten kooperativen Planungsworkshops soll eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte durch folgende Festsetzungen ermöglicht und gewährleistet werden:

An der Gallitzinstraße wird im östlichen Bereich Bauklasse III, im westlichen Bereich Bauklasse II, jeweils in geschlossener Bauweise, auf 70 % Bebaubarkeit des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt, vorgeschlagen. Da entlang der Gallitzinstraße keine geschlossene Bebauungskante angestrebt wird, sondern gebietstypische Vor- und Rücksprünge sowie die Errichtung einzelner Baukörper statt eines geschlossenen Blocks ermöglicht werden sollen, soll durch Festsetzung einer besonderen Bestimmung (**BB1**) die

Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein. An den seitlichen Liegenschaftsgrenzen sowie im inneren Bereich sollen durch Setzung von Baufluchtlinien gärtnerisch auszugestaltende Bereiche gewährleistet werden. Im östlichen Innenbereich des Baublocks soll eine Teilfläche mit Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 60 % in geschlossener Bauweise vorgeschlagen werden, um innerhalb dieses Bereiches eine flexible Baukörperanordnung zu ermöglichen.

Im Sinne der angestrebten Differenzierung von Gebäudehöhen innerhalb des Entwicklungsbereichs, sowie um auf angrenzenden Gebäudebestand Bedacht zu nehmen, soll ein weiterer Liegenschaftsteil im hinteren Bereich in der geschlossenen Bauweise in der auf 7,5 m Gebäudehöhe beschränkten Bauklasse I, mit Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 50 % des Bauplatztes, ausgewiesen werden. Für die dahinter liegenden bzw. zur Erdbrustgasse orientierten Bereiche soll die offene Bauweise vorgeschrieben werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die bebaute Fläche nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Bauplatzfläche beträgt und dem städtebaulichen Konzept einer durchgrünten, aufgelockerten Bebauung entsprochen werden. In diesem Sinne soll zudem durch Ausweisung der besonderen Bestimmung **BB2** festgesetzt werden, dass die bebaute Fläche je Gebäude maximal 500 m² betragen darf.

In dem der offenen Bauweise zugeordneten Teil der Entwicklungsfläche soll in Abstimmung mit den Ergebnissen des kooperativen Planungsworkshops Bauklasse II vorgeschlagen werden.

An der Erdbrustgasse wird die Ausweisung von Vorgärten mit einer Tiefe von 5 m vorgeschlagen, an der westlichen Plangebietsgrenze sollen teilweise breitere gärtnerisch auszugestaltende Flächen ausgewiesen werden, um zusätzlich zur Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit und den gesetzlich bedingten Abstandsflächen in der offenen Bauweise adäquate Mindestabstandsflächen zum benachbarten Baubestand zu gewährleisten.

Im gesamten Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse sollen die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt werden und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen sein (**BB3**). Damit sollen dem Gebietscharakter entsprechende Gesamtgebäudehöhen gewährleistet werden und zudem die kleinklimatische Situation gegenüber unbegrüntem Dachern verbessert werden.

Um innerhalb der flexiblen Ausweisungen das stadtstrukturell angestrebte Nutzungsmaß sicherzustellen, soll innerhalb des Wohngebietes die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, insgesamt höchstens 21.000 m² betragen.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Kinderbildungs- und Betreuungsflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche innerhalb des Wohngebietes 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 der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorzubehalten.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen sollen zudem im Plangebiet folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Wo nichts anderes bestimmt ist, soll der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

Grünflächen:

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils sowie zur Schaffung weiterer Grünflächen sollen folgende widmungstechnische Maßnahmen getroffen werden:

- Für alle nicht bebauten, jedoch bebaubaren Baulandflächen soll die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden.
- Weiters soll zur Sicherung bzw. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in der Gallitzinstraße Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße für eine Baumreihe innerhalb des Plangebietes getroffen werden.
- Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

Verkehr:

Um im Sinne des Fachkonzepts Mobilität zum STEP 2025 die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern zu können, soll bei Straßenbreiten ab 11 m für Gehsteige eine Mindestbreite von 2 m festgesetzt werden.

Durch den vorgeschlagenen Baulinienverlauf sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden bzw. im Bereich der Gallitzinstraße den eingeleiteten Entwicklungen entsprochen werden.

Aus stadtstrukturellen Erwägungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sowie um die fußläufigen Erreichbarkeiten zu verbessern, soll zwischen der Gallitzinstraße und Erdbrustgasse (zwischen den Buchstaben a-b und c-d) der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten und 3,5 m hohen öffentlichen Durchgangs von Bebauung freizuhalten sein.

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sollen rund 1,4 ha Fläche, die als Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt sind, als Bauland festgesetzt werden. Es handelt sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und könnte in einem Konflikt mit Umweltaspekten stehen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anhang I lit.f der SUP-Richtlinie konkreter betrachten zu können, wird der vorliegende Plan daher einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien unterzogen.

Die Dienststellen des Magistrats bzw. die Institutionen werden ersucht, die in ihren Wirkungsbereich fallenden Fragen zu prüfen und diese bei Abgabe ihrer Stellungnahme genau anzuführen sowie allenfalls vorhandene Detailpläne bzw. Unterlagen über allfällige Kosten, die im Zuständigkeitsbereich der Dienststellen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung oder mit Planungsanregungen der Dienststellen anfallen, beizulegen. Des Weiteren wird ersucht, darzustellen, inwieweit (Grundsatz-) Beschlüsse des Gemeinderates, die in Bezug zum Wirkungsbereich der Dienststellen stehen, für den vorliegenden Entwurf relevant sind.

Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Gernot Riedel
Tel.: +43 1 4000 88552

Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. Eckart Herrmann

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung

MA 21 - Plan Nr. 8197

Beilage 1

Wien, 9. November 2017

Antragsentwurf VE

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8197 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße,
Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5,
Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

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 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

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

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m wird bestimmt:

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

In der Gallitzinstraße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

3.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.3. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

3.4. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

3.6. Der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten und 3,5 m hohen, die Punktepaare a-b und c-d verbindenden öffentlichen Durchganges ist von Bebauung freizuhalten.

3.7. Innerhalb des Wohngebietes darf die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, insgesamt höchstens 21.000 m² betragen.

3.8. Innerhalb des Wohngebietes sind mindestens 450 m² der Nutzfläche 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 der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten.

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

- 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Flächen darf die bebaute Fläche pro Gebäude maximal 500 m² betragen.
- 4.3. Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen sind die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. Eckart Herrmann

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

MAGISTRATSINTERNER

VORENTWURF

PLAN NR. 8197

Beilage 1

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 21

STADTTEILPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

DER ABTEILUNGSLEITER

20.11.2017

Situationsgrundlage:
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung
41-02

u Wa



M 1 : 2000

