

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

---

Plandokument 7627

**Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **23. September 2004, Pr. Zl. 3188/2004-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7627 mit der rot strichpunktierten Linie Gebiet zwischen

**Thaliastraße, Stillfriedplatz, Thaliastraße,  
Maroltingergasse, Sandleitengasse, Seeböckgasse,  
Redtenbachergasse und Hettenkofergasse  
im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring**

sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

**I.**

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

**II.**

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.  
Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2 m Breite herzustellen sind.  
In der Degengasse, Arnethgasse und Heigerleinstraße ist Vorsorge zur Pflanzung von zwei Baumreihen zu treffen.  
In der Seeböckgasse, vor der Sandleitengasse ONr. 20-30, vor der Weinheimer-gasse ONr. 1-11 und ONr. 2-16 ist Vorsorge zur Pflanzung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
  - 3.1. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
  - 3.2. Entlang der Baulinien in Schutzzonen dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden und die Dachneigung darf 35 Grad nicht unterschreiten.
  - 3.3. Zu den Verkehrsflächen der Wilhelminenstraße, Maroltingergasse, Sandleitengasse, Paltaufgasse, Enekelstraße und Thaliastraße ONr. 146-162 dürfen im Erdgeschoß keine Hauptfenster von Wohnungen hergestellt werden.
  - 3.4. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
  - 3.5. Mit Ausnahme des Bereiches Schutzzone Ottakringer Straße ONr. 222-240 und ONr. 223-225 sind die Dächer der auf den mit der Festsetzung Bauland/Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, Bauklasse I bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 3.6. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern. Ausgenommen davon sind Einfriedungen entlang der Vorortelinie.
  - 3.7. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 3.8. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
  - 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/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
  - 4.3. Auf den mit **BB3** bezeichneten und als Bauland/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.

- 4.4. Auf den mit **BB4** bezeichneten und als Bauland/ gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 80 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
  - 4.5. Auf den mit **G BB5** bezeichneten Grundflächen dürfen keine unterirdischen Bauten errichtet werden.
  - 4.6. Auf den mit **P BB6** bezeichneten und für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehaltenen Grundflächen dürfen mindestens 20 v.H. dieser Grundflächen nicht versiegelt werden.
  - 4.7. Auf den mit **BB7** bezeichneten Grundflächen ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit der im Plan dargestellten Breite und einer lichten Höhe von 2,5 m freizuhalten und zu dulden. Die Errichtung von statisch unbedingt erforderlichen Stützen und Konstruktionsteilen ist zulässig.
5. Gemäß § 5 Abs. 7 und § 4 Abs. 3 der BO für Wien wird bestimmt:
5. 1. Für den mit **BB8** bezeichneten Bereich wird eine gesonderte Bestimmung für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum, gemessen vom Niveau der anschließenden Verkehrsfläche bis zu einer lichten Höhe von 4,5 m als öffentliche Verkehrsfläche und der Raum darüber als Bauland ausgewiesen wird. Es gelten die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen der jeweils angrenzenden, durch Baulinien und Grenzlinien abgegrenzten Grundflächen im Bauland.
  5. 2. Für den mit **BB9** bezeichneten Bereich wird eine gesonderte Bestimmung für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante als Bauland/gemischtes Baugebiet und der Raum darüber als Verkehrsband ausgewiesen wird.
  5. 3. Für die mit **BB10** bezeichneten Bereiche werden gesonderte Bestimmungen für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante als Verkehrsband und der Raum darüber als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird.
  5. 4. Für die mit **BB11** bezeichneten Bereiche werden gesonderte Bestimmungen für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante als öffentliche Verkehrsfläche und der Raum darüber als Verkehrsband ausgewiesen wird.
6. Gemäß § 7b und § 7c der BO für Wien wird die mit EKZ bezeichnete Grundfläche in ihrer Gesamtheit als Einkaufszentrum festgelegt und hierfür folgende Festlegungen getroffen:
- 6.1. Die zulässige Fläche für Räume gemäß § 7c Abs. 1 der BO für Wien darf höchstens 19.000 m<sup>2</sup> betragen.
  - 6.2. Es dürfen nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung errichtet werden.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Klaus Vatter  
Senatsrat