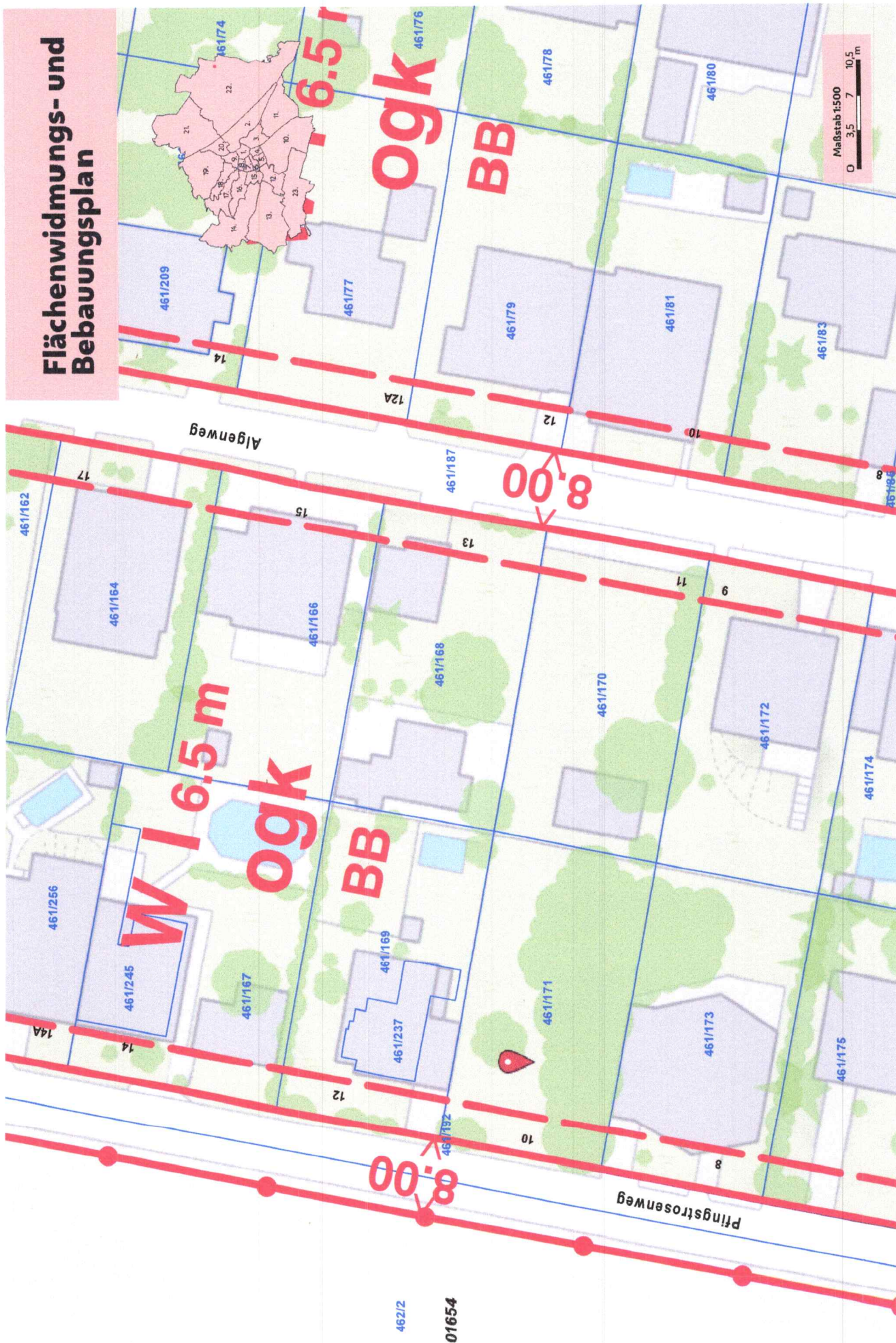


Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 14.04.2026 12:00

ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN
 und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung






21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)






| | |
|---|---------------------|
| GRÜNLAND | |
| Ländliche Gebiete | L |
| Erholungsgebiete | |
| Parkanlagen | Epk |
| Kleingartengebiete | Ekl |
| Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen | Eklw |
| Sport- und Spielplätze | Esp |
| Freibäder | Ebd |
| Grundflächen für Badehütten | Ebh |
| sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B. | E Lagerwiese |
| Schutzgebiete | |
| Wald- und Wiesengürtel | Sww |
| landwirtschaftliche Nutzung | SwwL |
| Parkschutzgebiete | Spk |
| Friedhöfe | F |
| Sondernutzungsgebiete | SN |
| VERKEHRSBÄNDER | VB |
| BAULAND | |
| Wohngebiete | W |
| Wohngebiet-Geschäftsviertel | WGV |
| Wohngebiet-geförderter Wohnbau | WGF |
| Gartensiedlungsgebiete | GS |
| Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage | GS GM |
| Gemischte Baugebiete | GB |
| Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel | GBGV |
| Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau | GBGF |
| Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet | GBBG |
| Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen | GBF |
| Industriegebiete | IG |
| mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung) | IGBS |
| Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU | IGSI |

| | |
|--|---------------------------------|
| SONDERGEBIETE | SO |
| gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B. | SO Kläranlage |
| Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung) | SO LL SO LL/BS |
| Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU | SO SI |
| Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B. | SO Markt |

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

| | |
|---|---|
| Grenze des Plangebietes |  |
| Grenze des Bausperrgebietes |  |
| Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz) |  |
| Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen |  |
| Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen |  |
| Straßencode, z.B. | <i>Kämtner Straße (02303)</i> |

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

| | |
|--|---|
| FLUCHTLINIEN | |
| Baulinien |  |
| Straßenfluchtlinien |  |
| Verkehrsfluchtlinien |  |
| Grenzfluchtlinien |  |
| Baufuchtlinien |  |
| Grenzl意思 |  |
| Genehmigte HÖHENLAGE | |
| für Verkehrsflächen in der ersten Ebene | <u>25,4</u> |
| in einer anderen Ebene | <u>31,4</u> |
| Genehmigte QUERSCHNITTE | |
| von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen | S1 ————— S2 |
| Fußweg | Fw |
| BAUKLASSEN (§75) | I bis VI |
| Grenzmaße der Bauklasse VI | |
| z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m | 32-38m |
| BAUWEISEN (§76) | |
| offene Bauweise | o |
| gekuppelte Bauweise | gk |
| offene oder gekuppelte Bauweise | ogk |
| Gruppenbauweise | gr |
| geschlossene Bauweise | g |
| STRUKTUREN (§77) | |
| Strukturgebiet | StrG |
| Struktureinheit | StrE |
| Zusätzliche Festlegungen §5(4) | |
| Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind | BB |
| Schutzzonen |  |
| Wohnzonen |  |
| Einkaufszentren | EKZ (. . . m²) |
| Beschränkung der bebaubaren Fläche | |
| z.B. auf 100m² oder auf | 100m² |
| 20% der Bauplatzfläche oder auf | 20% |
| 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes | [20%] |
| Laubengänge | Lg |
| Arkaden | Ak |
| Durchfahrten | Df |
| Durchgänge | Dg |
| öffentliche | oDf |
| öffentliche | oDg |
| öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse) |  |
| Beschränkung der Gebäudehöhen | |
| z.B. auf 14m oder auf | 14m |
| 67,5m über Wiener Null | +67,5m |
| Grundflächen für öffentliche Zwecke | ÖZ |
| gärtnerische Ausgestaltung | G |
| keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien |  |
| Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen | P |
| Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen | § 53 |

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Flächenwidmung

- Generalisierte Flächenwidmung
- Wohngebiet
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
- Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegnetz

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielfeld
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeerboiszone
- Parklets

Naturschutz

- Europaschutzgebiet (Natura 2000)
- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
- Nationalpark
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
- Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschütztes Biotop
- ökolog. Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

- punktförmig / flächig

Biosphärenpark

- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

Stadtklimaanalyse

- Klimaanalyse
- Nächtliche Kaltluft

Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkshochschule
- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv- u. Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u. höhere Schule

Kultur & Freizeit

- Geöffnete Straßen
- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
- Wohnstraße
- Sehenswürdigkeit
- Museum

Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- Grundstückskataster
- Stellplatzverpflichtung
- Zone 1: 70 vH
- Zone 2: 80 vH
- Zone 3: 100 vH
- Weltkulturerbe
- Weltkulturerbe-Kernzone
- Pufferzone

Energie

- 100 Projekte Raus aus Gas
- Weitere Raus aus Gas Projekte
- Photovoltaik-Leuchttürme
- Energetische Vorzeigeprojekte

Energieerzeugungsanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen

Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- BürgerInnen-Solar-Kraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

Energiepotentiale

Windpotenzialkataster

- Zonierung nach Eignung
- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)
- Leistungsdsichte
- hohe Leistungsdsichte
- geringe Leistungsdsichte
- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

Erdwärmepotenzialkataster

- Thermische Grundwassererwärmung
- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungslinie

Abwasserwärmepotenzial

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe
- Trockenwetterdurchfluss
- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s

Solarpotenzialkataster

Eignung der Dachfläche

- Soldardach-Eignung sehr gut
- Soldardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotenzial

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotenzial
- niedriges Abwärmepotenzial
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)



Stadtarchäologie

Fundstellen

- ◆ Einzel-, Streufund
- ✚ Fossilfund
- Grabbefund
- Siedlungsbefund
- Frühzeit
- Römerzeit
- Mittelalter
- Neuzeit
- Unbekannt

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 C Stadtteilplanung und Flächennutzung Nordost

Plandokument 7206

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 1999,
Pr. Zl. 448 GPZ/99, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7206 mit der rot strichpunktierter Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Breitenleer Straße, Schafflerhofstraße
(Stadtgrenze), Asparagusweg und Linienzug 1-2
im 22. Bezirk, Kat. G. Eßling

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

I.

Soweit ein gültiger Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan besteht, verliert er seine weitere Rechtskraft.

II.

1. 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 Bauordnung für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der Bauordnung für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m Gehsteige mit insgesamt mindestens 2,0 m Breite,
bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m Gehsteige mit insgesamt mindestens 3,0 m Breite und
bei einer Straßenbreite ab 16,0 m Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite, herzustellen sind.

Der Querschnitt der Verkehrsfläche des Telephonweges ist so auszugestalten, dass die Pflanzung einer Baumreihe möglich ist.

Der Querschnitt der Verkehrsfläche der Breitenleer Straße ist so auszugestalten, dass im Bereich des Plangebietes die Pflanzung einer Baumreihe möglich ist.

3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 3.1. Im Bereich des gesamten Plangebietes darf, wenn nicht anders bestimmt wurde, der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überragen.
 - 3.2. Bei jenen Gebäuden, die eine Gebäudehöhe von 6,5 m überschreiten, ist die Errichtung von Dachgaupen untersagt.
 - 3.3. Im gesamten Plangebiet sind bebaubare, aber unbebaut gebliebene Bereiche, soweit sie nicht für Rangier- und Zufahrtzwecke benötigt werden, gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.4. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf im Bauland/Wohngebiet höchstens 30 m² je Bauplatz betragen.
 - 3.5. Auf den als SN ausgewiesenen Flächen ist die obertägige Schotterergewinnung bis zum 31. Dezember 2007 zulässig. Ab dem 1. Jänner 2008 gilt die Widmung Grünland/Ländliches Gebiet. Die Grundfläche ist dieser Nutzung entsprechend herzustellen. Dabei ist entlang der Breitenleer Straße für den Bereich zwischen Schafgarbenweg und Schafflerhofstraße für die Herstellung und Erhaltung einer mindestens 15 m breiten, entlang der Schafflerhofstraße zwischen Breitenleer Straße und Asparagusweg für die Herstellung und Erhaltung einer mindestens 10 m breiten Windschutzpflanzung zu sorgen.
4. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:
 - 4.1. Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen darf je Bauplatz maximal ein Hauptgebäude mit einer bebauten Grundfläche von jeweils nicht mehr als 200 m² errichtet werden.
 - 4.2. Auf den mit GS BB2 bezeichneten Grundflächen dürfen innerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Bereiche ausschließlich die für Gemeinschaftsanlagen erforderlichen Gebäude mit einer verbauten Fläche von jeweils insgesamt maximal 400 m² errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe darf 3,5 m nicht überschreiten, der

höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf die ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,0 m überragen bzw. die zulässige Dachneigung darf 15° nicht überschreiten.

- 4.3. Auf den mit GSP BB3 bezeichneten Flächen sind 10 % der ausgewiesenen Fläche gärtnerisch auszugestalten. Stellplätze dürfen nur im Niveau errichtet werden.
- 4.4. Auf den mit E Jugendspielplatz BB4 bezeichneten Flächen dürfen ausschließlich für Spiel- und Sportanlagen erforderliche Gebäude bis zu einem Ausmaß von insgesamt maximal 250 m² bebauter Fläche errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe darf 3,5 m nicht überschreiten, der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf die ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,0 m überragen bzw. die zulässige Dachneigung darf 15° nicht überschreiten.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Binder
Senatsrat