

Unverkäufliches Dienstexemplar!

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost

Plandokument 7424

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **6. März 2003, Pr. Zl. 00320/2003-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7424 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Jedlersdorfer Platz, Straße bzw. Fußweg
Code Nr. 12098, Brünner Straße,
Wannemachergasse, Baumergasse,
Frauenstiftgasse, Linienzug 1-4, Klagergasse,
Brünner Straße, Trillergasse und Jedlersdorfer
Straße im 21. Bezirk, Kat. G. Großjedlersdorf I
sowie in Festsetzung einer Schutzzone für
Teile dieses Gebietes gemäß § 7 der BO für
Wien**

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 Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 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.
An dem im Plangebiet liegenden Teil der Jedlersdorfer Straße und der Frauenstiftgasse sind Vorkehrungen für die Pflanzung bzw. Erhaltung von mindestens einer Baumreihe zu treffen.

3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:

- 3.1. Der höchste Punkt des Daches darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe bei den im Bauland zur Errichtung gelangenden Gebäuden um maximal 4,5 m überragen.
- 3.2. Alle bebaubaren aber nicht bebauten Grundflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze oder betriebliche Rangier- und Manipulationsflächen benötigt werden, gärtnerisch auszugestalten.
- 3.3. Die in Prozentsätzen angegebenen Beschränkungen der baulichen Ausnützbarkeit beziehen sich jeweils auf die mit diesen Prozentsätzen bezeichneten und durch Fluchtlinien umgrenzten Flächen. Bei Teilung dieser Flächen auf verschiedene Bauplätze beziehen sich die angegebenen Prozentsätze auf die in diese Bauplätze entfallenden Teile der bezeichneten Flächen.

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 Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

- 4.2. Für die auf den mit **BB2** bezeichneten Flächen an den Baulinien bzw. an den Baulinien zunächst gelegenen Baufluchtlinien zur Errichtung gelangenden Gebäude werden für die öffentlichen Verkehrsfläche gerichtete Gebäudeteile folgende Festsetzungen bestimmt:

- * keine Staffelung der Baumassen,
- * keine vorspringenden Gebäudeteile (Balkone, Windfänge u. Ä.),
- * keine Gauben und sonstigen Aufbauten (Kollektorflächen, Werbeflächen u. Ä.),
- * keine Eternit- oder Blechdeckungen und
- * die Dachneigung hat zwischen 30 und 45 Grad zu betragen.

- 4.3. Sofern auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen Flügelbauten an seitlichen Grundgrenzen mit gegen diese Grundgrenzen ansteigenden Pultdächern mit einer Neigung von wenigstens 30 Grad und höchstens 45 Grad errichtet werden, dürfen die von den seitlichen Grundgrenzen abgewandten Fronten 4,5 m, die an den Grundgrenzen zu errichtenden Feuermauern 9,0 m nicht überschreiten. Die Breite der verbleibenden Hoffläche hat mindestens ein Drittel der Grundstücksbreite zu betragen.

Bei Errichtung anderer Gebäude- oder Dachformen gilt die im Plan angegebene Höhe als die höchstzulässige Gebäudehöhe.

- 4.4. Auf der mit **BB4** bezeichneten Fläche im Grünland/Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig. Der höchste Punkt der Dächer darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um maximal 4,0 m überragen.
- 4.5. Auf den mit **BB5** bezeichneten Flächen im Grünland/Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze ist die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig.
- 4.6. Auf den mit **BB6** bezeichneten Flächen des Gemischten Baugebietes/ Geschäftsviertel ist die Errichtung von Wohnungen, mit Ausnahme der in § 6 (13) der BO für Wien angeführten, nicht zulässig.
- 4.7. Auf den mit **BB7** bezeichneten Flächen des Gemischten Baugebietes/ Geschäftsviertel sind Dachflächen von Gebäuden mit einer bebauten Grundfläche von mehr als 100 m², die als Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad ausgebildet werden, dem Stand der Technik entsprechend zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 4.8. Auf den mit **BB8** bezeichneten Flächen des Gemischten Baugebietes dürfen im Erdgeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gegen öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden.
- 4.9. Entlang der mit **BB9** bezeichneten Baulinien ist die Errichtung einer vollflächigen Einfriedung bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.
- 4.10. Die mit P **BB10** bezeichnete Fläche ist dem Abstellen von Kraftfahrzeugen im Niveau vorbehalten.
- 4.11. Die mit P **BB11** bezeichnete Fläche ist dem Abstellen von Kraftfahrzeugen im Niveau vorbehalten. Mindestens 20 % der Fläche sind gärtnerisch auszugestalten. Die Oberfläche der Stellplätze ist mit Rasengittersteinen auszugestalten.
- 4.12. Auf den mit öDg bezeichneten Flächen ist die Herstellung und Instandhaltung eines Durchganges durch die Gemeinde sowie seine öffentliche Benützung zu dulden. Bei Überbauung der Flächen im Rahmen der festgesetzten Bebauungsbestimmungen ist eine lichte Höhe von 3,0 m ab dem angrenzenden Straßenniveau von Bebauung freizuhalten.

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Binder
Senatsrat