

Mag. David Brainin
Garbergasse 14/7
A-1060 Wien

An den

MA 21
1010 Wien

Dezernat Flächenwidmung, Penzing

Betreff: Bauplatzschaffung bei EZ 791, KG 01204, BG Fünfhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

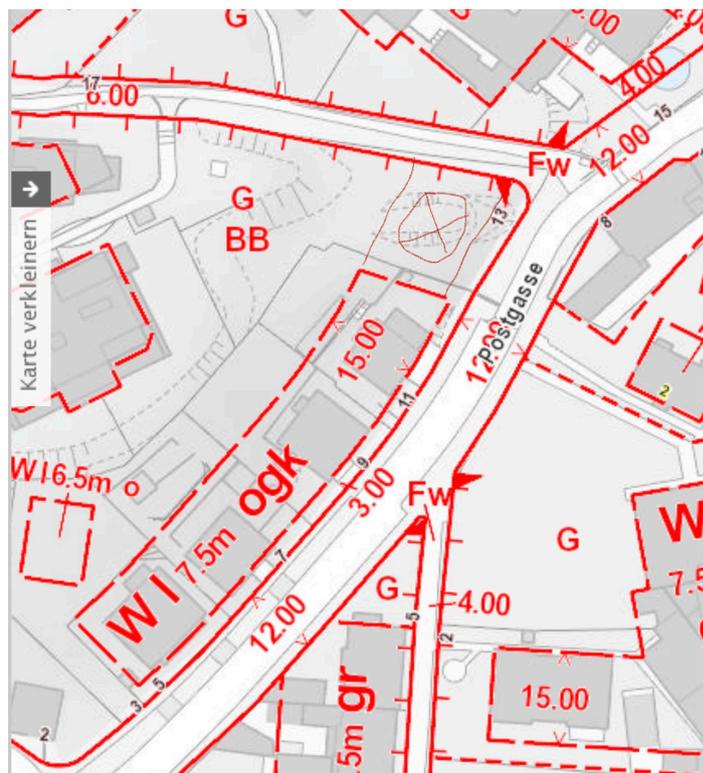
ich ersuche höflichst bei der kommenden Plandokumentbearbeitung um Bauplatzschaffung von zumindest einer Fläche im Ausmaß von 200m² in einer Widmungshöhe WI (7,5 Meter).

Dies angeglichen an der Bauflucht der Nachbargrundstücke nordöstlich meines Grundstückes. (Siehe X in Grafik)

Diese Widmung soll einer Einfamilienhausstruktur für meine Familie dienen.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

Mag. David Brainin & Familie



GRUNDSTÜCKSAUSWERTUNG //

AUFTRAGGEBER: Mag. David Brainin

Postgasse 13, 1140 Wien

EZ: 791
GST.Nr.: 92/3
Kat.G.: Hadersdorf 01204

Datum: 28.11.2023

AKTUELLE WIDMUNG //

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

Inhalt des Plandokuments 6908 vom 18.12.1997 für die o.g. Liegenschaft

G	Gärtnerische Ausgestaltung
BB 4	Keine Errichtung von ober- oder unterirdischen Gebäudeteilen

Baufeld gem. Ansuchen des AG um Umwidmung

W	Wohngebiet
I	Bauklasse 1 (Gebäudehöhe mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m)
7,5m	Gebäudehöhe max. h= 7,5m
ogk	offene oder gekuppelte Bauweise

Relevante Paragraphen aus Plandokument 6908

- 3.1. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.3. Im Wohngebiet darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m² errichtet werden.

GRUNDSTÜCK //

BAUPLATZ

Grundstück 92/3 (EZ 791) (*) A = 909,0 m²

Grundstück Gesamt (*) **A = 909,0 m²**

Maximal bebaubare Fläche oberirdisch gem. Umwidmung FW Annahme **A = 198,0 m²**
(nicht größer als 1/3 x A Grundstück = A=303m²)

(*) Flächenangabe gem. AG

SZENARIO ANGEDACHTE UMWIDMUNG

Die dargestellte Flächenermittlung beruht auf einer vom Verfasser getroffenen Annahme, wie der Flächenwidmungsplan nach der von Mag. David Brainin angesuchten Umwidmung auf dem Grundstück 93/2 aussehen könnte. Die Annahme erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen und beruht auf:

- Weiterführung des auf dem südlich anschließenden Grundstück 92/8 endenden Baufeldes [W I 7.5m ogk] unter Einbezug der Vorgartenregelung gemäß der im PD7722 definierten Art und Weise.
- Die Tiefe des Baufeldes ist mit 15m gegeben.

ERZIELBARE NUTZFLÄCHEN

BRUTTO . NETTO

EINFAMILIENHAUS/ VILLA

	Geschoss brutto		Geschoss netto		Nutzfläche
	B G F		W N F I	W N F I	N F I
			<i>Wohnen</i>	<i>Wohnen Erker</i>	<i>Keller unbelichtet</i>
DG	66,4 m ²	x 0,75	49,8 m ² (**)		
OG2	95,9 m ²	x 0,75	71,9 m ² (**)	+10,0 m ²	
OG1	127,3 m ²	x 0,75	95,5 m ² (**) (***)	+11,0 m ²	
EG	151,4 m ²	x 0,75	113,6 m ² (*)		
UG	185,9 m ²	x 0,80			148,7 m ² (****)
SUMMEN	626,9 m²		330,8 m²	+21,0 m²	148,7 m²
WNFL GES			351,8 m²		

WNFL ergibt **PKW Pflichtstellplätze: 3** (x)

(*) Im Erdgeschoß ist das Eingangsfoyer bzw. der Zugang zum Stiegenhaus unterzubringen. Die Flächen für Fahrradraum, Kinderwagen, Einlagerungsräume (baurechtlich nicht erforderlich) und Haustechnik können im UG oder auch in einem separaten, max. 30m² großen Nebengebäude auf G untergebracht werden.

(**) Mögliche Balkone und Terrassen sind in der Aufstellung nicht erfasst. DG inklusive Raumbildender Dachaufbau.

(***) Das Erdgeschoss ist lediglich nach Osten hin voll belichtet. Die nach Westen hin fehlende Belichtung/natürliche Belüftung ist bei der Anordnung von Aufenthalts- und Nebenräumen entsprechend zu berücksichtigen.

(****) Unbelichtete Nutzfläche.

(x) Je angefangene 100m² WNFL ist ein Pflichtstellplatz zu schaffen. Die Pflichtstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen und dürfen weder im Vorgarten noch hintereinander gelegen sein.

ANMERKUNGEN //

ALLGEMEIN

- Grundlage dieser Auswertung ist das Ansuchen um Bauplatzschaffung an die MA21, Verfasser: Mag. David Brainin, undatiert.
- Die Berechnung ist rein theoretischer Natur und zeigt lediglich die gem. der hierin angenommenen Umwidmung des Flächenwidmungsplanes erzielbaren Bruttogeschosßflächen. Die Ableitung der Nettoflächen erfolgt auf Grundlage von Erfahrungswerten. Je nach Entwurfskonzept bzw. konkreter Anordnung der Baumassen sind ggf. geringfügig etwas mehr aber auch weniger Nutzflächen erzielbar.
- Gem. dem gültigen Plandokument darf ein Nebengebäude mit max. $A=30\text{m}^2$ im Bereich der G-Fläche realisiert werden.
- Gem. FW-Plan wäre bei Erweiterung des Baufeldes auf GSt. 92/3 sowohl die offene als auch gekuppelte Bauweise zulässig. Die gekuppelte Bauweise wird gem. WBO §76 (4) jedoch nur gestattet, wenn der Eigentümer des an diese Bauplatzgrenze anrainenden, bereits bestehenden oder noch zu schaffenden Bauplatzes zustimmt. Da der benachbarte Bauplatz bereits offen bebaut ist, hält der Verfasser eine solche Zustimmung für unwahrscheinlich.
- Nutzflächen von möglichen Terrassen und Balkonen wurden nicht ermittelt.
- Die Einhaltung der ausreichenden Belichtung aller Aufenthaltsräume gem. WBO ist vom Bauwerber nachzuweisen.
- Die Berechnung trifft keinerlei Aussage zur Qualität der auf dieser Basis realisierbaren Wohnungen und evtl. Gewerbeflächen.
- Ein Rechtsanspruch ist aus dieser Übersicht nicht ableitbar.

Gez.

Arch. DI, M.Arch. Stefan Pfefferle

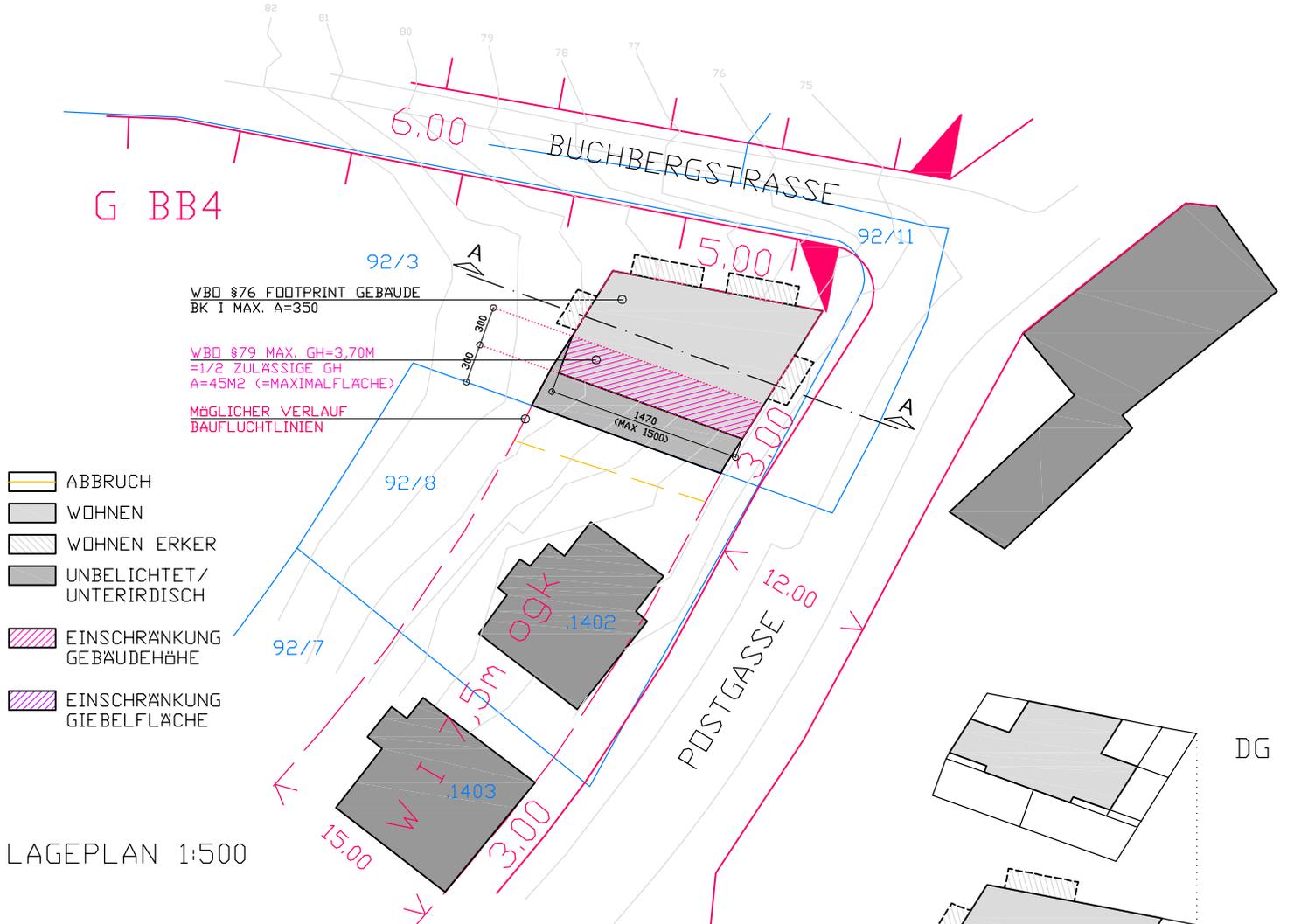


F W - P L A N I S T Z U S T A N D

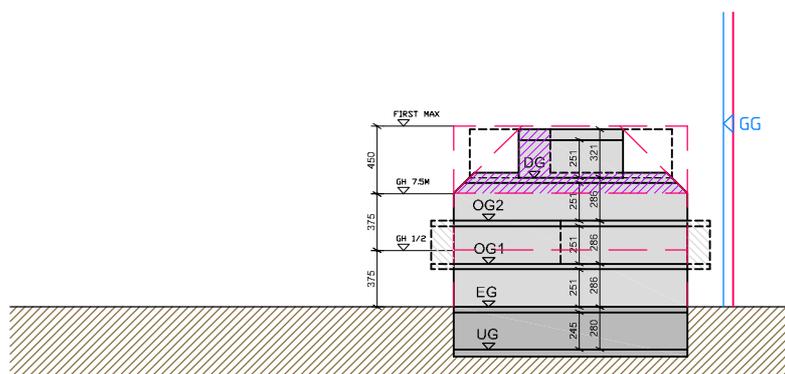




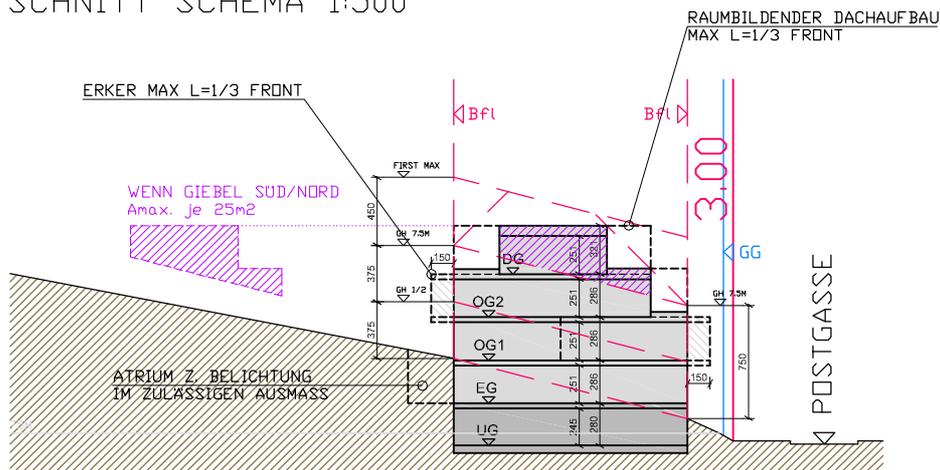
F W - P L A N A N G E D A C H T E U M W I D M U N G



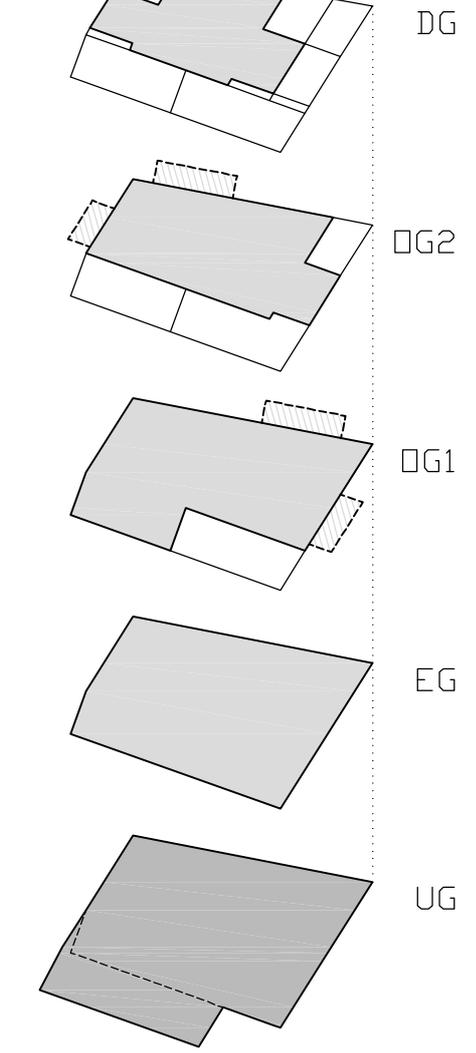
LAGEPLAN 1:500



SCHNITT SCHEMA 1:500

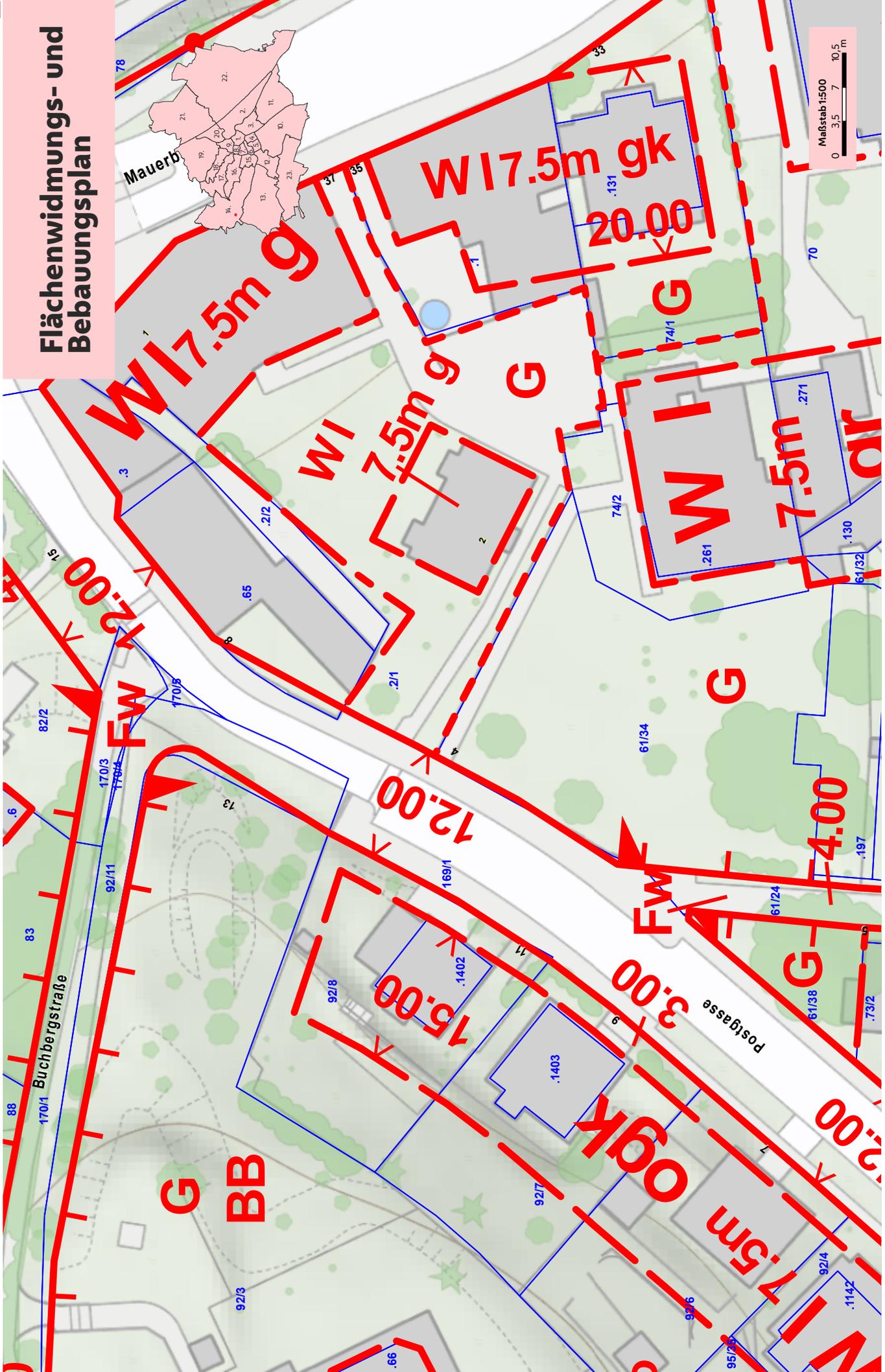


SCHNITT A-A 1:500



GRUNDRISS SCHEMA 1:500

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Plandokument 7722

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **15. Dezember 2006, Pr. Zl. 5145/2006-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7722 mit der rot strichpunktierten Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Fluchtlinie bzw. Bezirksgrenze bzw. Stadtgrenze umschriebene Gebiet zwischen

Bezirksgrenze zum 17. Bezirk entlang des Alser Baches und der Amundsenstraße (Linienzug 1-2), Halterbach (Linienzug 2-5), Karl-Bekehrty-Straße (Linienzug 5-6), Siedlungsrand der Jägerwalsiedlung (Linienzug 6-12), Knödelhüttenstraße (Linienzug 12-13), Linienzug 13-14, Trennstraße (Linienzug 14-15), Linienzug 15-22, Nördliche Randstraße (Linienzug 22-23), Linienzug 23-24, Stinglgasse (Linienzug 24-26), Linienzug 26-28, Mauerbachstraße (Linienzug 28-33), südliche Abgrenzung der Westbahntrasse (Linienzug 33-36), Stadtgrenze im Wurzbachtal bis Hühnersteig (Linienzug 36-37), Linienzug 37-38, Stadtgrenze (Linienzug 38-39), Hainbach (Linienzug 39-41), Sophienalpenstraße (41-48), Stadtgrenze (Linienzug 48-1) im 14. Bezirk, Kat. G. Hadersdorf und Kat. G. Weidlingau

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 8,0 m bis unter 12,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite
und bei einer Straßenbreite ab 12,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
Bei einer Straßenbreite bis zu 8,0 m sind Gehsteige niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen.
In der Mauerbachstraße ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von mindestens 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. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
 3. 2. Zur Errichtung gelangende Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind als begrünte Flachdächer entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 3. 3. Im Wohngebiet darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m² errichtet werden.
 3. 4. Die bebaubaren, von Bebauung freibleibenden Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten. Rangier- und Zufahrtsflächen sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.
 3. 5. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei unterirdischen Bauten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.
 3. 6. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen mit Ausnahme der mit **BB 12** oder **BB 13** bezeichneten Linienzüge 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

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 **BB 1** bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
 4. 2. Auf den mit **BB 2** bezeichneten Flächen des Wohngebietes dürfen bei einer Bauplatzgröße über 300 m² nur max. 25% des Bauplatzes bebaut werden. Darüber hinaus darf die bebaute Fläche je Gebäude in der offenen Bauweise max. 180 m² und in der gekuppelten Bauweise max. 150 m² betragen.
 4. 3. Auf den mit **BB 3** bezeichneten Flächen des Wohngebietes darf pro Bauplatz nur ein Kleinhaus gem. § 116 Abs. 1 der BO für Wien mit einer bebauten Fläche von max. 180 m² errichtet werden. Es dürfen maximal 2 Hauptgeschosse und 1 Dachgeschoss über dem anschließenden Gelände liegen.
 4. 4. Auf den mit **BB 22** bezeichneten Flächen des Wohngebietes dürfen maximal 2 Hauptgeschosse und 1 Dachgeschoss über dem anschließenden Gelände liegen und max. 25% des Bauplatzes bebaut werden.
 4. 5. Innerhalb der mit **BB 4** bezeichneten Bereiche ist die Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen untersagt.
 4. 6. Auf den als Grünland/Parkschutzgebiet gekennzeichneten Bereichen dürfen Gebäude nur innerhalb der mit **BB 5**, **BB 6**, **BB 7** und **BB 8** ausgewiesenen Bereiche errichtet werden. Die Nutzung der Objekte darf nur gemäß § 6 (6) der BO für Wien erfolgen.
Die Gebäudehöhen dürfen auf den mit
Spk/**BB 5** gekennzeichneten Flächen 4,5 m,
Spk/**BB 6** gekennzeichneten Flächen 7,5 m,
Spk/**BB 7** gekennzeichneten Flächen 9,0 m,
Spk/**BB 8** gekennzeichneten Flächen 12,0 m
nicht überschreiten.

4. 7. Auf den mit **BB 9** bezeichneten Grundflächen im Grünland/Erholungsgebiet – Sport- und Spielplätze darf die bebaute Fläche jeweils maximal 300 m² und die Gebäudehöhe maximal 4,5 m betragen.
 4. 8. Auf der mit **BB 10** und als Schi- und Rodelwiese bezeichneten Grundflächen im Grünland/Erholungsgebiet ist ausschließlich die Errichtung von Objekten zulässig, die dem Betrieb einer Liftanlage und deren Benützern dienen. Die bebaute Fläche darf maximal 1000 m² und die Gebäudehöhe maximal 4,5 m betragen. Technische Einrichtungen wie Seilstützen u. dgl. sind davon ausgenommen.
 4. 9. Die mit **P BB 11** und als Schi- und Rodelwiese bezeichnete Grundfläche im Grünland/Erholungsgebiet ist der Errichtung von nicht überdeckten und unversiegelten Stellplätzen vorbehalten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum angrenzenden Bauland ist ein 1 m breiter Grünstreifen auszubilden.
 4. 10. Entlang des mit **BB 12** gekennzeichneten Linienzuges sind vollflächige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
 4. 11. Entlang des mit **BB 13** gekennzeichneten Linienzuges sind vollflächige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.
 4. 12. Auf den mit **BB 14** bezeichneten Grundflächen im Schutzgebiet Wald und Wiesengürtel dürfen Objekte mit einer Gebäudehöhe von maximal 4,5 m errichtet werden.
 4. 13. Die mit **BB 23** bezeichneten Grundflächen im Schutzgebiet Wald und Wiesengürtel sind der Errichtung von baulichen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten; die Errichtung von Gebäuden ist untersagt. Die Flächen sind in einem Ausmaß von mindestens 20 v.H. unversiegelt gärtnerisch auszugestalten.
5. Gemäß § 5 Abs. 7 und § 4 Abs. 3 der BO für Wien wird bestimmt:
 5. 1. Für den mit **BB 15** bezeichneten Bereich werden übereinander liegende Widmungen derart ausgewiesen, dass jeweils der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante als öffentliche Verkehrsfläche und der darüber liegende Raum als Verkehrsband festgesetzt wird.
 5. 2. Für den mit **BB 16** bezeichneten Bereich werden übereinander liegende Widmungen derart ausgewiesen, dass jeweils der Raum zwischen Tunneldeckenoberkante und Brückenkonstruktionsunterkante als öffentliche Verkehrsfläche und der darunter und darüber liegende Raum als Verkehrsband festgesetzt wird.
 5. 3. Für den mit **BB 17** bezeichneten Bereich werden übereinander liegende Widmungen derart ausgewiesen, dass jeweils der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante als Verkehrsband und der darüber liegende Raum als öffentliche Verkehrsfläche und Fußweg festgesetzt wird.
 5. 4. Für den mit **BB 18** bezeichneten Bereich werden übereinander liegende Widmungen derart ausgewiesen, dass jeweils der Raum bis zur Tunneldeckenoberkante als Verkehrsband und der darüber liegende Raum als Bauland, Wohngebiet festgesetzt wird.
 5. 5. Für den mit **BB 19** bezeichneten Bereich werden übereinander liegende Widmungen derart ausgewiesen, dass jeweils der Raum bis zur Tunneldeckenoberkante als Verkehrsband und der darüber liegende Raum als Erholungsgebiet, Parkanlage festgesetzt wird.

- 5.6. Für den mit **BB 20** bezeichneten Bereich werden übereinander liegende Widmungen derart ausgewiesen, dass jeweils der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante als Erholungsgebiet, Parkanlage und der darüber liegende Raum als öffentliche Verkehrsfläche und Fußweg festgesetzt wird.
- 5.7. Für den mit **BB 21** bezeichneten Bereich werden übereinanderliegende Widmungen derart ausgewiesen, dass der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante dem Grünland/Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, der darüber liegende Raum der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet wird.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Obersenatsrat