

ERLÄUTERUNGSBERICHT

mit Plandarstellung

Teilbebauungsplan

KG Krems - Am Hundssteig

1. Änderung

Öffentliche Auflage 24.02.2026 – 07.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1.	Allgemeines	3
1.2.	Inhalt des Verfahrens	3
1.3.	Rechtsstand	5
2.	Änderungspunkte	6
2.1.	Änderungspunkt 1: Geringfügige Aktualisierungen/Anpassungen	6
2.2.	Änderungspunkt 2: Abänderung der Baufluchtlinien	7
2.3.	Änderungspunkt 3: Festlegung Bebauungsweise gem. § 31 Abs.1 NÖ ROG 2014	7
2.4.	Änderungspunkt 4: Abänderung der Bauklasse (Gst. Nr. .137/4)	8
2.5.	VERORDNUNGSTEXT - Abänderung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften	9
3.	ANHÄNGE	10

1. Einleitung

1.1. Allgemeines

Der Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 7 – Am Hundssteig wird zur Vereinfachung in Teilbebauungsplan KG Krems – Am Hundssteig umbenannt und im folgenden Text bereits unter der gekürzten Bezeichnung geführt.

Der Teilbebauungsplan liegt mit Stand der Neuerstellung vor und ist seit 10.3.2001 rechtskräftig. Da es seit 2001 keine Änderung gegeben hat, sind die Plangrundlagen (digitale Katastralmappe und Flächenwidmungsplan) nicht aktuell. Als Grundlage für die Plandarstellung wird neben dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Stand: 16.09.2025) auch die aktuelle digitale Katastermappe (DKM) mit Stand Oktober 2024 herangezogen.

Die im Folgenden angeführten Grundstücksnummern (Gst. Nr.) liegen alle innerhalb der Katastralgemeinde (KG) Krems. Es wird daher im Text der Name der Katastralgemeinde nicht gesondert angeführt.

Entsprechend der Rechtslage und der höchstgerichtlichen Judikatur sind alle ortsbildrelevanten Merkmale eines Bauvorhabens, die nicht in dem Teilbebauungsplan reglementiert sind, gemäß §56 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) zu beurteilen. Beispielhaft betrifft dies die Wahl der Dachform und der Fassadengestaltung.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Erläuterungsbericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

1.2. Inhalt des Verfahrens

Die Stadt Krems an der Donau beabsichtigt die Änderung des Teilbebauungsplanes KG Krems - Am Hundssteig. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes umfasst den Bereich östlich der öffentlichen Verkehrsfläche Am Hundssteig und nördlich der alten Schießstätte bzw. des Pulverturms. In Richtung Norden und Osten wird dieser durch die Geländekante zum Kremstal begrenzt. Das Areal umfasst die „Wohnhausanlage Hundssteig“ Gst. Nr. .906 sowie die beiden angrenzenden Gst. Nr. 703/1 und Nr. .137/4. Das Projekt „Wohnhausanlage Hundssteig“, welches 2001 ausschlaggebend für die Neuerlassung war, wurde bereits umgesetzt. Nun soll der Teilbebauungsplan entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 angepasst und aktualisiert werden.

Der rechtskräftige Teilbebauungsplan wird im Zuge der geplanten Änderung in ein neues GIS-System übernommen. Zur leichteren Überprüfbarkeit wird der rechtskräftige Teilbebauungsplan beigelegt (Anhang 2).

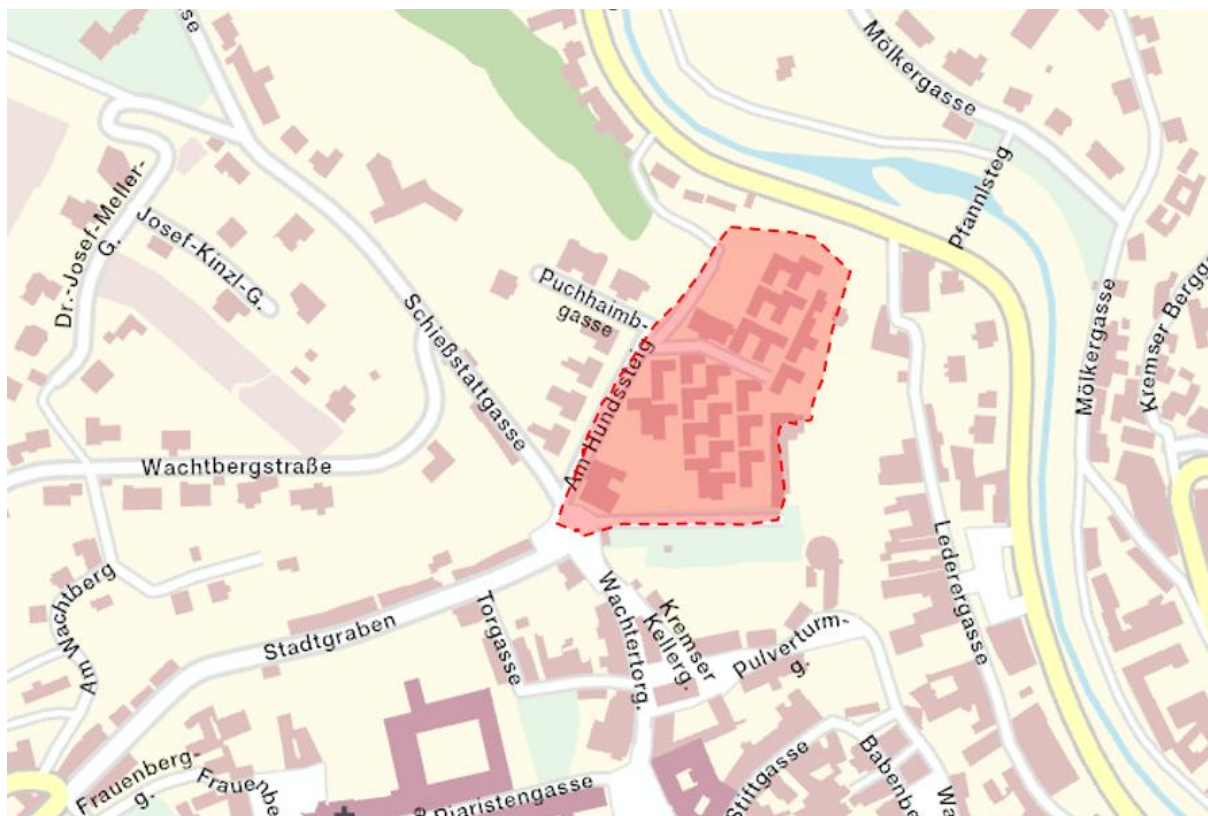


Abbildung 1: Abgrenzung des rechtsgültigen Teilbebauungsplanes (ohne Maßstab, Bearbeitung Magistrat Krems, Ausschnitt aus dem Stadtplan der Stadt Krems, Hrsg. Schubert&Franzke GesmbH, 2024)

1.3. Rechtsstand

Flächenwidmungsplan

Die im derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplan dargestellte Flächenwidmung bezieht sich auf die 32. Änderung des Flächenwidmungsplanes aus dem Jahr 2001.

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Krems liegt nunmehr mit dem Stand der 63. Änderung (Rechtskraft seit 16.09.2025) vor. Die öffentliche Auflage des Verfahrens zur 64. Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgte von 23.9.2025 bis 4.11.2025. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist keine Änderung des Flächenwidmungsplanes im Zuge der 64. Änderung geplant.

Für die gegenständliche Änderung des Teilbebauungsplanes KG Krems - Am Hundssteig wird als Plangrundlage der Flächenwidmungsplan mit Stand der 63. Änderung herangezogen. Im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan sind die gegenständlichen Flächen als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet und als Bodendenkmal kenntlich gemacht. Im Süden grenzt die Widmung Grünland-Park (Gp) an. Die Widmungen Grünland-Ödland (Gö) und Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz Sportstätten (BS-14) grenzen im Osten an.

Teilbebauungsplan

Der Teilbebauungsplan liegt mit Stand der Neuerstellung vor und ist seit 10.3.2001 rechtskräftig. Im Wesentlichen sind für den zum Zeitpunkt der Neuerlassung relevanten Bereich (Gst. Nr. .906) die Bebauungsbestimmungen „b“ – entsprechend der Bebauungsstudie am Hundssteig, Mag. Arch. Ernst Linsberger, November 2000 sowie die der Studie entsprechenden Gebäudehöhen von 5,5m bis 13m festgelegt. Bebauungsdichten sind für diesen Bereich nicht festgelegt.

Für die südlich angrenzenden Gst. Nr. .137/4 und 703/1 sind die Bebauungsdichte 80%, Bebauungsweisen eo (einseitig offen; Gst. Nr. .137/4) bzw. o,k (offen, gekuppelt; Gst. Nr. 703/1) und die Bebauungshöhen II (über 5m bis 8m; Gst. Nr. .137/4) bzw. I (bis 5m; Gst. Nr. 703/1) festgelegt.

Welterbe Zone Wachau

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes liegt innerhalb der Kernzone.

Naturschutz

Der Teilbebauungsplan KG Krems - Am Hundssteig liegt außerhalb von NATURA 2000 Gebieten sowie außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

2. Änderungspunkte

2.1. Änderungspunkt 1: Geringfügige Aktualisierungen/Anpassungen

Entsprechend dem § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) ist der Bebauungsplan dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Die erfolgten Änderungen des Flächenwidmungsplanes werden im Folgenden dargelegt und die Auswirkungen auf den gegenständlichen Teilbebauungsplan erörtert.

Zur besseren Lesbarkeit werden zu den beschriebenen geringfügigen Aktualisierungen und Anpassungen in der Plandarstellung die Nummer des Änderungspunktes nicht angeführt. Ergeben sich durch die Aktualisierungen und Anpassungen Änderungen im Teilbebauungsplan werden diese zur besseren Nachvollziehbarkeit in Rot dargestellt.

Aktualisierung der Legende

Die in der Legende angeführten Gesetzesstellen werden aktualisiert. Die Legende wird entsprechend der im Teilbebauungsplan vorhandenen Widmungsarten, Kenntlichmachungen und Planzeichen ergänzt. Die in der Neuerlassung festgelegte Bauungsweise "b" entfällt, da diese im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen steht (vgl. Änderungspunkt 3). Die Legende wird hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an den aktuellen Stand des NÖ ROG idgF. angepasst.

Bemaßung zwischen den Straßenfluchtlinien

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Am Hundssteig sind in der Natur bereits umgesetzt und die Straßenfluchtlinien stimmen mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen überein. Änderungen sind nicht geplant. Nachdem die Angaben der Straßenbreiten gemäß der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind, werden diese gestrichen.

Baufluchtlinien - Anpassung an DKM/Baubestand

- Die auf dem Gst. Nr. .137/4 festgelegte Baufluchtlinie soll an den Gebäudebestand angepasst werden.
- Die Baufluchtlinien, welche auf dem Gst. Nr. .906 im Osten parallel zu den Gst. Nr. 697/2 und 35/3 verlaufen, sollen im Wesentlichen an den Gebäudebestand angepasst werden. Die zahlenmäßige Angabe in Zusammenhang mit der verordneten Baufluchtlinie im östlichen Bereich des Gst. Nr. .906 wird von 1,6 m auf 2,9 m angepasst.
- Die Baufluchtlinie im südlichen Bereich der Gst. Nr. .906, 703/1 und .137/4 welche parallel zum Gst. Nr. 35/2 verläuft, soll im Wesentlichen an den Gebäudebestand angepasst werden. Die zahlenmäßige Angabe in Zusammenhang mit der verordneten Baufluchtlinie wird von 2,5 m auf 4,1 m angepasst.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass bei Abweichungen zwischen der festgelegten ziffernmäßigen Festlegung und der dargestellten Baufluchtlinie die ziffernmäßige Festlegung zur Beurteilung heranzuziehen ist.

2.2. Änderungspunkt 2: Abänderung der Baufluchtlinien

Vereinfachung der Baufluchtlinien

Situationsdarstellung

Im Zuge der Überprüfung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes wurde festgestellt, dass bestehende Baufluchtlinien insbesondere im östlichen sowie südlichen Bereich des Gst. Nr. .906 Vor-/Rücksprünge aufweisen.

Änderungsanlass und Planung

Die aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbaren und argumentierbaren Baufluchtlinien im Bereich der Wohnhausanlage Hundssteig Gst. Nr. .906 sollen im Wesentlichen an den vorhandenen Baubestand angepasst werden. Von einer Festlegung der Baufluchtlinien unmittelbar auf der in der DKM dargestellten Objekte wird Abstand genommen um allfällige kleinere Baumaßnahmen zu ermöglichen. Die nicht notwendigen Vor-/Rücksprünge der Baufluchtlinien auf dem Gst. Nr. .906 werden vereinfacht und künftig im Wesentlichen parallel zur Grund- bzw. Gebäudegrenze verlaufen.

Private Zufahrt - Gst. Nr. .906

Situationsdarstellung

Bei der Überprüfung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes wurde festgestellt, dass im Bereich des Gst. Nr. .906 eine Baufluchtlinie verläuft, die der Absicherung der verkehrsmäßigen Erschließung der bereits errichteten Wohnhausanlage dient. Eine bauliche Nutzung dieser Fläche kann aus funktionalen Gründen ausgeschlossen werden, da diese dauerhaft als Zufahrt und Erschließungsmöglichkeit benötigt wird.

Änderungsanlass und Planung

Eine bauliche Nutzung der Fläche im Bereich der privaten Zufahrt kann aufgrund dem bereits umgesetzten Gebäudebestands der Wohnhausanlage ausgeschlossen werden. Es ist daher geplant, die Baufluchtlinie im Bereich der privaten Zufahrt auf dem Gst. Nr. .906 zu streichen.

2.3. Änderungspunkt 3: Festlegung Bebauungsweise gem. § 31 Abs.1 NÖ ROG 2014

Situationsdarstellung

Der derzeit rechtskräftige Teilbebauungsplan weist für das Gst. Nr. .906 die Bebauungsweise „b“ – entsprechend der Bebauungsstudie am Hundssteig, Mag. Arch. Ernst Linsberger, November 2000 auf.

Weiters sind neben der überwiegend festgelegten maximalen Gebäudehöhe von 5,5m im nördlichen Bereich maximale Gebäudehöhen von 6,0m und 8,0m sowie im zentralen Bereich von 6,5m, 8,5m und 13m verordnet.

Für das Grundstück sind folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

Bebauungsdichte: keine Angabe

Bebauungsweise: b

Bauklasse/Maximale Gebäudehöhe in Meter (m): 6,0 / 6,5 / 8,0 / 8,5 / 13,0

Änderungsanlass und Planung

Die Bebauungsweise „b“ entspricht nicht den Festlegungen im NÖ ROG 2014 (vgl. §31 Abs. 1 NÖ ROG 2014) und ist daher abzuändern. Unter Berücksichtigung des Baubestandes soll die offene (o) Bebauungsweise festgelegt werden. Damit wird eine Anpassung an die geltenden Festlegungen im

NÖ ROG 2014 vorgenommen. Abänderungen bei den Bebauungsdichten und Gebäudehöhen sind nicht geplant.

Für gegenständliche Grundstück sollen demnach künftig folgende Bebauungsbestimmungen gelten:

Bebauungsdichte: keine Angabe - bleibt unverändert

Bebauungsweise: offen (o)

Bauklasse/Maximale Gebäudehöhe in Meter (m): 6,0 / 6,5 / 8,0 / 8,5 / 13,0 – bleibt unverändert

2.4. Änderungspunkt 4: Abänderung der Bauklasse (Gst. Nr. .137/4)

Situationsdarstellung

Das bebaute Gst. Nr. .137/4 befindet sich im südwestlichen Bereich des verordneten Teilbebauungsplanes. Für die Liegenschaft sind folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

Bebauungsdichte: 80%

Bebauungsweise: einseitig offen (eo)

Bauklasse: II (über 5m bis 8m)

Für das nördlich angrenzende Grundstück ist die Bauklasse I (bis 5m) festgelegt.

Änderungsanlass und Planung

Derzeit ist auf dem Gst. Nr. .137/4 die Bauklasse II festgelegt. Gebäude müssen demnach eine Mindesthöhe von über 5m aufweisen und dürfen bis zu 8m erreichen. Um zukünftig auch eine niedrigere Bebauung zu ermöglichen, soll zusätzlich die Bauklasse I festgelegt werden. Demnach ergibt sich die wahlweise Festlegung der Bauklassen I,II.

Für das gegenständliche Grundstück sollen demnach künftig folgende Bebauungsbestimmungen gelten:

Bebauungsdichte: 80% - bleibt unverändert

Bebauungsweise: einseitig offen (eo) – bleibt unverändert

Bauklasse: I, II (bis 8m)

Die Bauklassenfestlegung auf dem Gst. Nr. 703/1 wird aufgrund der angrenzend bereits bestehenden Bebauung und der verordneten Gebäudehöhe von 5,5m nicht abgeändert.

2.5. VERORDNUNGSTEXT - Abänderung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften

Die mit Verordnung vom 22.2.2001, Zahl: IV/2-152/2-2001 rechtskräftigen Bebauungsvorschriften (Rechtskraft: 10.03.2001) lauten wie folgt:

Rechtskräftige Bebauungsvorschriften:

- (1) Die Bebauungsweise „b“ bedeutet:
Die Bebauung darf der Bebauungsstudie „Am Hundssteig“ (verdichteter Flachbau mit Flachdach) von Architekt Mag. Ernst Linsberger, November 2000, entsprechend der Beilage A zum Erläuterungsbericht hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes, wie Bebauungsstruktur, Maßstäblichkeit und Gesamtvolumen, nicht widersprechen.

Abänderungen und Ergänzungen:

Die **Bebauungsvorschrift (1)**, mit welcher 2001 die Bebauungsweise „b“ festgelegt wurde, entspricht nicht der geltenden Fassung des NÖ ROG. Die Erforderlichkeit der Bestimmung ist aus heutiger Sicht nicht gegeben, sodass die Bestimmung **gestrichen** werden soll.

Neue Bebauungsvorschriften sollen nicht festgelegt werden.

Entwurf für die Verordnung:

Der Gemeinderat der Stadt Krems an der Donau hat in seiner Sitzung am , TOP , nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Aufgrund der §§29 – 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, StF: LGBl. Nr. 3/2015 idgF., wird der

Teilbebauungsplan für die KG Krems – Am Hundssteig

dahingehend abgeändert, dass die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Festlegungen der Bebauung und der Verkehrserschließung erlassen werden.

§ 3 Die vom Amt für Stadt- und Verkehrsplanung gemäß §5 Abs.1 Verordnung über die Ausführung des Teilbebauungsplans, LGBl. Nr. 8200/1 in der derzeit geltenden Fassung, verfasste Plandarstellung, GZ.: KS-Ste-152/1/2-2025 ist als Schwarz-Rot-Darstellung ausgeführt.
Diese Verordnung und die dazugehörige Plandarstellung liegen beim Magistrat der Stadt Krems an der Donau, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, 3500 Krems, Bertschingerstraße 13 während der Parteienverkehrszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 4 Diese Verordnung tritt gemäß §50 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl 1026 in der derzeit geltenden Fassung, mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten der bisher geltende Teilbebauungsplan für die KG Krems, Abschnitt 7 – Am Hundssteig mit der Plan-Nr.: BP.7./IV/2-152/1-2000 sowie die mit Verordnung vom 22.2.2001 (Zahl: IV/2-152/2-2001), rechtskräftigen Bebauungsvorschriften außer Kraft.

3. ANHÄNGE

1. Abkürzungsverzeichnis
2. Rechtskräftiger Teilbebauungsplan

Anhang 1 – Abkürzungsverzeichnis:

Abs.	Absatz
BS-14	Bauland- Sondergebiet-Sportstätten
BW	Bauland-Wohngebiet
DKM	Digitale Katastralmappe
gem.	gemäß
Gö	Grünland-Ödland
Gp	Grünland-Park
Gst.	Grundstück
idgF.	in der geltenden Fassung
KG	Katastralgemeinde
m	Meter
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
Nr.	Nummer
rd.	rund
TBPL	Teilbebauungsplan
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel

Verordnung – Entwurf

GZ.: KS-Ste-152/1/3-2026

Bereich 5
Amt für Stadt- u. Verkehrsplanung

Bertschingerstraße 13
3500 Krems

Tel.: +43 (0)2732/801-403
stadtentwicklung@krems.gv.at
www.krems.gv.at

Krems am 03.02.2026

Betreff: **Teilbebauungsplan der Stadt Krems an der Donau** für die
KG Krems - „Am Hundssteig“
1. Änderung – Entwurf

Der Gemeinderat der Stadt Krems an der Donau hat in seiner Sitzung am _____, TOP _____, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

Verordnung – Entwurf

beschlossen:

§ 1 Aufgrund der §§29 – 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, StF: LGBl. Nr. 3/2015 idgF., wird der

Teilbebauungsplan für die KG Krems – Am Hundssteig

dahingehend abgeändert, dass die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Festlegungen der Bebauung und der Verkehrserschließung erlassen werden.

- § 3** Die vom Amt für Stadt- und Verkehrsplanung gemäß §5 Abs.1 Verordnung über die Ausführung des Teilbebauungsplans, LGBl. Nr. 8200/1 in der derzeit geltenden Fassung, verfasste Plandarstellung, GZ.: KS-Ste-152/1/2-2025 ist als Schwarz-Rot-Darstellung ausgeführt.
Diese Verordnung und die dazugehörige Plandarstellung liegen beim Magistrat der Stadt Krems an der Donau, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, 3500 Krems, Bertschingerstraße 13 während der Parteienverkehrszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.
- § 4** Diese Verordnung tritt gemäß §50 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl 1026 in der derzeit geltenden Fassung, mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten der bisher geltende Teilbebauungsplan für die KG Krems, Abschnitt 7 – Am Hundssteig mit der Plan-Nr.: BP.7./IV/2-152/1-2000, sowie die mit Verordnung vom 22.2.2001 (Zahl: IV/2-152/2-2001), rechtskräftigen Bebauungsvorschriften außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Mag. Peter Molnar