

## KUNDMACHUNG

GZ.: KS-Ste-66/1/14-2022

Betreff: **Teilbebauungsplan der Stadt Krems an der Donau für die  
KG Krems, Abschnitt 12 – „Kasernstraße“  
1. Änderung**

Der Gemeinderat der Stadt Krems an der Donau hat in seiner Sitzung am 25. Mai 2022, TOP 1, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahme folgende

### VERORDNUNG

beschlossen:

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

**Teilbebauungsplan für die  
KG Krems – Abschnitt 12 – „Kasernstraße“**

geändert.

#### § 2 **Bebauungsvorschriften - Allgemein**

- (1) Entlang des Straßenzuges der **Kaiser-Friedrich-Straße** sind im Geltungsbereich der absoluten Gebäudehöhe von 212 müA Dachformen zu errichten, die einem Steildach oder den Gestaltungsprinzipien eines Satteldachs entsprechen. Im Übergangsbereich zwischen der Dachkonstruktion und der Fassadenebene an der Kaiser-Friedrich-Straße sind Flachdachzonen zulässig. Die Firsthöhe darf die festgelegte, absolute Gebäudehöhe von 212 müA um maximal 2,0m überschreiten.
- (2) Entlang der **Kasernstraße** sind Flachdächer unzulässig. Die Dachneigung im Geltungsbereich der absoluten Gebäudehöhe von 211 müA hat mindestens 15 Grad aufzuweisen. Die Firsthöhe darf die festgelegte absolute Gebäudehöhe von 211 müA um maximal 4,5m überschreiten. Der Straße abgewandte Gebäudefronten (Hofseite) dürfen die festgelegte absolute Gebäudehöhe von 211 müA um maximal 2,0m überschreiten (= max. 213 müA).
- (3) Die Errichtung von **Flachdächern** auf Gebäude(-teilen) und Bauwerken zur Straße abgewandten Front ist zulässig.
- (4) Innerhalb der in der Plandarstellung abgegrenzten Festlegung „**Flächen für Dachaufbauten**“ ist die Errichtung von technischen Dachaufbauten, unabhängig ob es sich um Gebäude oder Bauwerke handelt, zulässig. Außerhalb der Flächen für Dachaufbauten sind diese unzulässig. Technische Dachaufbauten – ausgenommen Notkamine – sind mit beschichtetem Metall oder Streckmetall zu verkleiden. Die Farbe der Notkamine ist an die Farbe der Dachdeckung anzupassen.

- (5) Bauteile für Liftanlagen sind auf der Straße zugewandten Gebäudefront unzulässig. Die technisch erforderlichen Liftüberfahrten dürfen bis zu 1,5m über die festgelegte absolute Gebäudehöhe von 213 müA (Innenhof Kasernstraße) sowie 212 müA (Innenhof Kaiser-Friedrich-Straße) ragen. Diese Bestimmung gilt für die Neuerrichtung ebenso wie für bestehende Gebäude und Bauwerke sowie für alle Dachformen.
- (6) Die **Dachdeckung** der zulässigen Gebäude mit der im Teilbebauungsplan festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe von 211 müA und 212 müA ist im Farbspektrum silber-grau matt zu errichten. Flachdächer sind als Kiesdach oder extensiv begrünt auszuführen.
- (7) Einrichtungen zur **alternativen Energiegewinnung** sind zulässig, wenn diese direkt am Dach oder in die Dachfläche integriert errichtet werden. Eine Aufständering ist unzulässig.
- (8) Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans mit den absoluten Gebäudehöhen von 207 müA und 211 müA wird in der Plandarstellung auf einen **Sichtschutz** hingewiesen. Die Errichtung des Sichtschutzes hat im Geltungsbereich der absoluten Gebäudehöhe von 211 müA als Bestandteil der Fassade zu erfolgen. Die südliche Fortsetzung des Sichtschutzes hat in gestalterischer Hinsicht auf die Fassade abgestimmt zu erfolgen. Eine vollflächige Wandstruktur aus Beton ist unzulässig. Die absolute Gebäudehöhe von 207 müA darf um maximal 4,0m überragt werden. Ein Überschreiten der absoluten Gebäudehöhe von 211 müA ist nicht zulässig (nördlicher Gebäudeteil).
- (9) Abweichend von den Bestimmungen der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung (NÖ BTV) 2014 hinsichtlich der Mindestanzahl der zu errichtenden **Stellplätze** für Personenkraftwagen sind im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans für jede Wohnung mit 3 oder mehr Aufenthaltsräumen 2 Stellplätze zu errichten. Für betreutes und betreubares Wohnen sowie für alle anderen Verwendungszwecke sind die Festlegungen der NÖ BTV 2014 anzuwenden.
- (10) Flächen die weder mit einem Gebäude(-teil) noch einem Bauwerk bebaut sind, sind in einem Ausmaß von zumindest 45% unversiegelt zu gestalten. Die **Freiflächen** sind mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Von diesen Festlegungen ist die Parzelle Nr. .1019/2, KG Krems (Landesgericht) ausgenommen.
- (11) Die Errichtung von **zurückgesetzten Geschoßen oder Geschoßteilen** ist bei straßenseitigen Gebäudeteilen oder Bauwerken im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans unzulässig.
- (12) **Werbeanlagen** sind nur bis zu einer Fläche von 1,0m<sup>2</sup> je Nutzungseinheit zulässig und dürfen ausschließlich in der Erdgeschoßzone angebracht werden. Steckschilder sind unzulässig.

### § 3 **Bebauungsvorschriften - Schutzzone**

Für jene Teile des Gemeindegebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ (=Wachauzonen) ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bauvorschriften“ nachstehende Festlegungen.

#### (1) Zielsetzung

Das Ziel dieser Bauvorschriften ist die Erhaltung der Charakteristik und des Erscheinungsbildes der u.a. Schutzzonekategorien. Demgemäß sind alle Baulichkeiten sowie die einzelnen Straßen und Plätze in ihrem überlieferten Erscheinungsbild, der künstlerischen Wirkung und der Wirkung auf das Ortsbild zu erhalten, zu gestalten bzw. angemessen und sensibel weiterzuentwickeln. Die Sicherung und Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Funktion der bestehenden Gebäude hat in schonender Anpassung an neue Bedürfnisse und in Ermöglichung eines zeitgemäßen Wohnstandards zu erfolgen.

Folgende Schutzzonekategorien sind ausgewiesen:

Kategorie I - Denkmalschutz

Kategorie II - erhaltenswürdig

Kategorie III - ortsbildprägend

Kategorie IV - ortsbildwirksam

### Hinweis:

Im Geltungsbereich der Kategorie I ist aufgrund denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen für sämtliche bauliche Maßnahmen eine denkmalbehördliche Bewilligung, unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, einzuholen und den Unterlagen zur Baubewilligung bzw. Bauanzeige beizulegen.

### (2) Allgemeine Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Für alle vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren geplanten, baulichen Maßnahmen gemäß § 14 Abs.1-3 und § 15 der NÖ Bauordnung i.d.g.F. gelten in den ausgewiesenen Schutzzonen nachstehende Bestimmungen.

#### 1. Baukörper

Wesentliche Merkmale des Baukörpers wie Struktur, Kubatur und Proportion sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten vom umgebenden Bestand her abzuleiten.

Es darf nur ein oberirdisches Geschoß innerhalb eines bestehenden Dachraumes errichtet werden.

Die Errichtung hochgezogener Kellergeschoße ist nur zulässig, wenn dies aus dem angrenzenden, historisch gewachsenen Baubestand ableitbar bzw. auf Grund der Topografie zwingend erforderlich ist.

Für die Schutzzonenkategorie I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner:

Künstlerisch bzw. bauhistorisch wertvolle Bauteile wie Erker, Arkadenhöfe, Höfe, Laubengänge, Treppenanlagen, Kamine sind zu erhalten.

#### 2. Dächer

Geschlossene historische Dachlandschaften sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft (Neigung, Formen, Firstrichtungen, Traufen) anzupassen.

Bestehende Dachwerke sind in den Schutzzonenkategorien I bis III in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Dachflächen sind mit Dachziegel, Schindeln bzw. Materialien, die der ortsüblichen, historischen Bautradition entsprechen, einzudecken. Abweichende Deckungsmaterialien sind nur dann zulässig, wenn sie sich eindeutig aus dem bauhistorischen Kontext ergeben.

Die Ausbildung von Flachdächern bei Hauptgebäuden ist unzulässig, sofern diese von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbar sind. Flachdächer auf untergeordneten Zubauten sind zulässig.

Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, sofern diese nicht aus allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbar sind. Darüber hinaus dürfen diese nur ein untergeordnetes Ausmaß der Dachfläche umfassen. Dachgaupen sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Gebäudes noch das Erscheinungsbild des Daches negativ beeinflusst wird.

Dachflächenfenster sind flächengleich mit der Dacheindeckung einzubauen und dürfen das Erscheinungsbild des Daches nicht beeinträchtigen. Sie sind hierbei nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Gebäudes noch die Form des Daches negativ beeinflusst wird. Ein Koppeln der Dachflächenfenster bzw. eine Anordnung als Band sowie eine Außenbeschattung ist nicht zulässig.

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie für die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner:

- a. Dachhlsen und Verkleidungen im Dachbereich sowie auf Gaupen sind – soweit bautechnisch möglich – aus dem gleichen Material wie die Dachdeckung herzustellen. Sichtbare Verblechungen sind zu vermeiden.
- b. Schornsteine/Kaminköpfe sind in geputzter Massivbauweise oder in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.
- c. Kaminkopfdeckungen sind in ihrer Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und umgebenden Bestand auszuführen.

- d. Dachtraufen und Schneefänge sind in Materialität und Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und dem umgebenden Bestand auszuführen. Schneenasen sind zu vermeiden.
- e. Auf von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbaren Dachflächen sind Dachgaupen nur in bauhistorisch bzw. architektonisch begründbaren Ausnahmefällen oder nach entsprechendem Beschluss der Schutzzonenkommission möglich.

### 3. Fassaden und Fassadendekorationen

Bei der Ausbildung von Fassaden von Neu- und Zubauten ist auf die Gestaltungscharakteristik von Fassaden des schützenswerten umgebenden Bestandes Bezug zu nehmen.

Gliederung, Farbgebung sowie Anstrichsystem der Fassaden sind dem Bestand anzupassen bzw. im Einvernehmen mit der Baudirektion festzulegen, gegebenenfalls sind Musterflächen anzulegen. Mineralische Anstrichsysteme sind zu bevorzugen. In den Schutzzonen ist die farbliche Gestaltung und Gliederung der Fassaden in ihrer ausgewogenen Vielfalt zu erhalten.

Fassadenverkleidungen (z.B. aus Kleinplatten, Kunststoff, Glas, Metall, etc.) sind unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

Sichtbar geführte Leitungen (Stromleitungen, Antennenleitungen, etc.) an Fassaden sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Blitzschutzleitungen, öffentliche Straßenbeleuchtungen und Regenfallrohre.

Wesentliche Gestaltungsmerkmale von Windfängen, Schutzdächern, außen geführten Stiegenaufgängen, Balkonen, Veranden, Brüstungen bzw. Absturzsicherungen und dergleichen sind zu erhalten. Bei der Neuerrichtung ist auf die Proportionen sowie die Gestaltungscharakteristik derartiger Bauteile des schützenswerten Umgebungsbestandes Bezug zu nehmen.

Die Beleuchtung von Fassaden ist nur für das Hervorheben bedeutender Gestaltungselemente zulässig und ist mit der Schutzzonenkommission abzustimmen.

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie für die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner:

Wesentliche Merkmale der Fassaden wie Attika und Blendgiebel, Haupt- und Zwischengesimse, Lisenen, Bänderungen, Erker, Steinteile, Stuckzierrat, figuraler Schmuck, Wandmalereien, Sgraffitti etc. sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten. Ferner dürfen erhaltenswerte Umrahmungen von Fenstern, Türen und Toren nicht entfernt bzw. beeinträchtigt werden. Vorhandene Türstöcke, Glockenzüge, Ausleger, Torbeschläge, Eisenzierrat, etc. sind zu erhalten.

Für die Schutzzonenkategorien III und IV gilt ferner, dass die Fassadengestaltungen und damit einhergehende Materialien auf den schützenswerten Umgebungsbestand (Kategorien I bis III) Bezug zu nehmen hat.

Die Fassadengestaltung ist im Einvernehmen mit der Baudirektion festzulegen, gegebenenfalls ist die Schutzzonenkommission damit zu befassen.

### 4. Tore, Türen, Fenster

Neuanfertigungen von Toren, Türen, Fenstern sowie Schaufensteröffnungen und Geschäftsportalen sind in Dimension, Konstruktion, Material und Farbgebung nach historischen Vorbildern im Kontext zu Objekt und umgebenden Bestand auszuführen.

Das Verkleben, Anstreichen oder Verdecken von Fenster- und Auslagenflächen ist nicht zulässig.

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie für die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner:

- a. Der vorhandene Tor-, Tür-, Fenster- sowie Gaupenbestand ist inklusive der historischen Beschläge substanziell zu erhalten.
- b. Fensterkörbe, -gitter und -läden sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten.
- c. Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, ist nicht zulässig.

- d. Fenster- und Jalousieläden sind nur in historisch begründbaren Ausnahmefällen zulässig und entsprechend auszuführen. Darüber hinaus sind außenliegende Sonnenschutzeinrichtungen nicht zulässig.

#### 5. Technische Anlagen

Zur Erhaltung der harmonischen, einheitlich geschlossenen Dachlandschaft in ihrem Bestand, dürfen Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. an vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar Flächen nicht errichtet werden. Ist dies in der Schutzzonenkategorie IV technisch nicht möglich so sind diese auf eine Dachfläche zu beschränken, wobei die Gesamtfläche aller Module nur ein untergeordnetes Ausmaß der Dachfläche umfassen darf. Die Module sind dabei in kompakter, ruhiger Anordnung mit geringem Reflektionsgrad und in dunkler Farbe, dachnah und -parallel zu errichten.

Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw.-kästen, Lüftungsöffnungen, u. dgl.) sind nicht an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Flächen vorzusehen. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, dann haben sich diese in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich zu integrieren.

Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nur an vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen errichtet werden.

#### 6. Geschäftsbezeichnungen und Maßnahmen für Werbezwecke

Geschäftsbezeichnungen auf Fassaden sind zulässig, müssen aber so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen und eine maximale Größe von insgesamt 0,5 m<sup>2</sup> pro Liegenschaft aufweisen. Die Anbringung auf Dächern und Fassadenflächen der Obergeschoße ist nicht zulässig.

Werbeeinrichtungen auf Fassaden sind zulässig, müssen aber so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen und eine maximale Größe von insgesamt 0,5 m<sup>2</sup> pro Liegenschaft aufweisen. Die Anbringung auf Dächern und Fassadenflächen der Obergeschoße ist nicht zulässig.

Architektonische Zierglieder der Fassade sowie Tür-, Tor- und Fensterlaibungen oder Umrahmungen dürfen nicht verdeckt oder beeinträchtigt werden. Leuchtkästen, dynamische Werbeeinrichtungen sowie Screens sind nicht zulässig.

In den öffentlichen Raum ragende Werbeausleger dürfen nicht vollflächig ausgeführt werden.

Die Verwendung von Signalfarben (grelle und/oder fluoreszierende Farben) ist nicht zulässig.

Schaukästen, Werbepylone, Leuchtstelen und Fahnen sowie Gerüstumhüllungen mit Werbeaufschrift im öffentlichen Raum sind nicht zulässig.

#### 7. Einfriedungen

Einfriedungen haben sich sowohl in Bauart, Höhe als auch in der Materialwahl an der üblichen Ausformung – auch Bezug auf ihre Funktion (etwa Vorgarteneinfriedung oder Tormauer) – am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren, der sich überwiegend in Form von feingliedrigen, meist schmiedeeisernen Ausführungen darstellt.

#### 8. Nebengebäude und Sonderbauten

Gerätehütten, Gewächshäuser, Carports, Swimmingpools inkl. Nebenanlagen müssen sich in die charakteristische Struktur und die Erscheinung der Schutzzone sowie des Baubestandes der betroffenen Liegenschaft einfügen.

### (3) Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien

Ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ gelten für die einzelnen Kategorien zusätzlich folgende Bestimmungen:

#### **Kategorie I – Denkmalschutz**

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig soweit sie unter Denkmalschutz stehen, oder erhaltenswürdig sind.

Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung der Schutzzonenkommission die Bestimmungen der Kategorien III oder IV.

## Kategorie II – erhaltenswürdig

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist unzulässig soweit sie von der Schutzzonenkommission als erhaltenswürdig eingestuft sind bzw. werden.

Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Im abweichenden Fall ist die Schutzzonenkommission zuzuziehen. Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung der Schutzzonenkommission die Bestimmungen der Kategorien III oder IV.

## Kategorie III – ortsbildprägend

Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Fassaden sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

## Kategorie IV – ortsbildwirksam

Für diese Kategorie bestehen keine ergänzenden Bestimmungen.

### (4) Schutzzonenkommission

Die Schutzzonenkommission besteht aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirat (GSB) der Stadt Krems an der Donau und zuzuziehenden Sachverständigenmitgliedern für Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe zuständigen Fachbereich des Amtes der NÖ Landesregierung, dem Bundesdenkmalamt und der städtischen Baudirektion.

Für Neu-, Zu- und Umbauten gemäß § 14 Abs.1-3 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß § 15 der NÖ Bauordnung i.d.g.F. sind Schutzzonengutachten durch die Schutzzonenkommission zu erstellen.

So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch die Baudirektion schriftlich der Kommission zu bestätigen.

Bei Einstimmigkeit der Kommission kann von den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ (§3 Abs.2) Abstand genommen werden.

**§ 4** 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-66/1/2-2022, 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.

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

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung werden der bisher geltende Teilbebauungsplan für die KG Krems – Abschnitt 12 – „Kasernstraße“, in der Fassung der Neuerlassung, mit der Plan-Nr. KS-Ste-66/1/11-2016, sowie die mit Verordnung vom 30. Juni 2016 (GZ.: KS-Ste-66/1/13-2016), beschlossenen Bebauungsbestimmungen abgeändert.



Angeschlagen am: **30. Mai 2022**

Abgenommen am: **15. Juni 2022**

Rechtskraft am: **15.06.2022**