

KUNDMACHUNG

GZ.: KS-Ste-1971/15/25-2022

Betreff: **Teilbebauungsplan der Stadt Krems an der Donau für die
KG Krems – Abschnitt 6 und KG Stein – Abschnitt 1
15. Änderung**

Der Gemeinderat der Stadt Krems an der Donau hat in seiner Sitzung am 25. Mai 2022, TOP 2, 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 6 und KG Stein – Abschnitt 1**

geändert.

§ 2 **Bebauungsvorschriften - Allgemein**

- (1) Auf dem Grundstück Nr. .253/2, KG Stein, dürfen entlang der Baufluchtlinie zum Grundstück Nr. 122/3, KG Stein, hin bis zu einer Höhe von 5,0m keine Hauptfenster errichtet werden.
- (2) Abweichend von den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) hinsichtlich der Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze für Personenkraftwagen sind für Wohngebäude je neu errichteter Wohnung 1,5 Stellplätze zu schaffen.
- (3) Abweichend von den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) hinsichtlich der Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze für Personenkraftwagen sind bei einer Nachverdichtung auf dem Grundstück Nr. 122/3, KG Stein, je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten. Darüber hinaus sind zusätzlich mindestens 90 Stellplätze für externe Nutzer zu schaffen.
- (4) Ergibt die ermittelte Mindestanzahl von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge nach dem Verwendungszweck gemäß den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) für die Baufelder mit den Bebauungsbestimmungen -/o/223,5 und -/o/219 (Bebauungsdichte, Bebauungsweise, absolute Gebäudehöhe in Meter über Adria) auf dem Grundstück Nr. 161/4, KG Stein eine geringere Anzahl als 1 Stellplatz je 70,0m² zur Bebauung eingereicherter oberirdischer Bruttogeschoßfläche, so ist zumindest 1 Stellplatz je 70,0m² zur Bebauung eingereicherter oberirdischer Bruttogeschoßfläche unabhängig von dem Verwendungszweck zu errichten. Die berechnete Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Die oberirdische Errichtung der Abstellanlage – ausgenommen die gem. NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) erforderlichen barrierefreien Stellplätze – ist nicht zulässig.

- (5) Technische Dachaufbauten dürfen max. 2,0m über den obersten Punkt der Gebäudehöhenberechnung ragen und sind von diesem soweit abzurücken, dass diese innerhalb eines 45° Winkels situiert sind. Die technischen Dachaufbauten sind grundsätzlich mit Lochblech, einem vergleichbaren Material oder entsprechend der Dacheindeckung zu verkleiden. Eine Ausnahme stellen Kamine dar. Technische Dachaufbauten, die vor dem 21.06.2017 baubewilligt wurden, sind von dieser Regelung ausgenommen.
- (6) Freiflächen, d.h. Flächen, die weder mit einem Gebäude(-teil) noch einem Bauwerk bebaut sind, sind bei Wohngebäuden in einem Ausmaß von zumindest 60% unversiegelt zu gestalten. Bei einer Bepflanzung sind heimische Gehölze und Sträucher zu verwenden.
- (7) Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf den Grundstücken Nr. 161/4, 160/6, 160/7 und 160/9, alle KG Stein, unzulässig. Auf dem Grundstück Nr. 253/2, KG Stein, ist die Errichtung von Nebengebäuden im Bauwuch zum Grundstück Nr. 122/3, KG Stein, unzulässig.
- (8) Darüber hinaus dürfen Nebengebäude und bauliche Anlagen in Zusammenhang mit der Gartennutzung bei Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen im seitlichen und hinteren Bauwuch nur dann errichtet werden, wenn für die Liegenschaft ein schlüssig nachvollziehbares Gestaltungskonzept vorliegt.
- (9) Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 2,0m² zulässig. Schriftzüge, die einen Hinweis auf die Gebäudenutzung darstellen, sind zulässig.
- (10) Auf der Parzelle Nr. 367, KG Stein, darf im Bereich der Regelung -/o/I (Bebauungsdichte/ Bebauungsweise/Bauklasse) das Geländenniveau auf nicht tiefer als 204 müA abgesenkt werden.
- (11) Auf dem Grundstück Nr. 161/4, KG Stein sind in Richtung Süden ausgerichtete Gebäudefronten durch bauliche Maßnahmen oder die Gestaltung der Fassade(n) derart zu gliedern, dass kein Teil einer Gebäudefront in seiner Wirkung die Länge von 30,0m überschreitet. Grelle oder spiegelnde Fassadenelemente, Fenster und verglaste Türen ausgenommen, sind nicht zulässig.

§ 3 Bebauungsvorschriften - Schutzzone

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

(1) Zielsetzung

Das Ziel dieser Bebauungsvorschriften 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. Dachrisen 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 Sonnenschutzrichtungen 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 m² 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 m² 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, Leuchstelen 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 Gestaltungsbeirates (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-1971/15/21-2022, 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 6 und KG Stein – Abschnitt 1, in der Fassung der 14. Änderung, mit der Plan-Nr. KS-Ste-1971/14/167-2019, sowie die mit Verordnung vom 28. Juli 2019 (GZ.: KS-Ste-1971/14/169-2019), beschlossenen Bebauungsbestimmungen abgeändert.

Der Bürgermeister

Dr. Reinhard Pesch MSc

Angeschlagen am: **30. Mai 2022**

Abgenommen am: **15. Juni 2022**

Rechtskraft am: **15.06.2022**