

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES TEILBEBAUUNGSPLANES „WERKSIEDLUNG LERCHENFELD“**

(GZ.: KS-BD-9/9/3-2024)

§ 1 Aufgrund des §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan „Werkssiedlung Lerchenfeld“ in der Katastralgemeinde Weinzierl bei Krems erlassen.

§ 2 Der Teilbebauungsplan ist für die folgend aufgeführten Grundstücke entlang des Lerchenfelder Hauptplatzes & Gabelhoferplatzes sowie der Gustav-Bamberger-Straße, Koloman-Wallisch-Straße, Wasendorferstraße, Hetzendorfergasse, Egerländergasse, Rottenmannergasse, Paßhamnergasse und Judenburgerstraße gültig.

Grundstücke: .118, .130, .131, .161, .162, .213, .214, .215, .216, .218, .219, .220, .347, .348, .349, .350, .351, .352, .353, .354, .355, .356, 208/3, 208/4, 208/7, 209/2, 212/5, 214/15, 214/8, 214/20, 215/1, 216, 218/1, 218/2, 218/3 & 218/4, KG Weinzierl bei Krems (Stand DKM 21.08.2023)

§ 3 Bebauungsvorschriften

(1) Zielsetzung

Ziel der Bebauungsvorschriften ist der Erhalt der Charakteristik und des Erscheinungsbildes der historischen „Werkssiedlung Lerchenfeld“. Alle Baulichkeiten und die Ausgestaltung der einzelnen Straßen und Plätze sind in ihrem historischen Bestand, der künstlerischen Wirkung und der Wirkung für das Ortsbild zu erhalten, bzw. sensibel weiterzuentwickeln oder in den originalen Zustand zurückzuführen. 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.

(2) Geltungsbereich

Für alle Vorhaben gemäß § 14 Z.1-3b und § 15 Abs.1 Z.2d & 3 der NÖ Bauordnung i.d.g.F. gelten die nachstehenden Bestimmungen.

(3) Allgemeine Bebauungsvorschriften

Generell stehen die Erhaltung der Bausubstanz sowie eine Rückführung in den Originalzustand im Zuge von Sanierungen im Vordergrund. Dies umfasst nicht nur die Pflege und Wiederherstellung von architektonischen Merkmalen, sondern auch die sorgfältige Auswahl von Materialien und Techniken.

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist nur nach Genehmigung der Kremser Schutzzonenkommission zulässig.

### 1. Fassaden und Fassadendekorationen

Im Zuge von Fassadensanierungen hat eine Befundung zur Rekonstruktion der historischen Farbgebung zu erfolgen. Falls dies nicht möglich ist, hat die Farbwahl in Absprache mit der städtischen Baudirektion und in einer schriftlich dokumentierten Form zu erfolgen.

Fassadendekorationen (z. B. Scheinpilaster, Faschengliederungen, Steingewändeportale, Keilsteine, Sohlbänke, Putzschriften, etc.) haben sich am historischen Bestand zu orientieren. Jegliche Änderung im Zuge von Sanierungen hat im Einvernehmen mit der städtischen Baudirektion zu erfolgen, gegebenenfalls ist ein entsprechendes positives Gutachten der Kremser Schutzzonenkommission erforderlich.

Fassadenverkleidungen (z.B. aus Kleinplatten, Kunststoff, Glas, Metall, etc.) oder außenliegender Vollwärmeschutz sind unzulässig.

Vordächer sind ausschließlich über Hauseingangstüren zulässig. Sie sind möglichst klein, transparent und in zarter Konstruktion auszuführen.

### 2. Tore, Türen, Fenster

Neuanfertigungen von Toren, Türen, Fenstern sowie Schaufensteröffnungen und Geschäftsportalen müssen in Dimension, Konstruktion, Material und Farbgebung entsprechend dem historischen Bestand ausgeführt werden. Die Erneuerung von Fenstern hat gemäß dem historischen Bestand der „Werksiedlung Lerchenfeld“ in Form von Kastenfenstern zu erfolgen. Ausnahme hierbei sind Fenster der gewerblich genutzten Erdgeschosszone.

Das Verkleben, Anstreichen oder Verdecken von Fenster- und Auslagenflächen ist nicht zulässig. Das Schließen von Fassadenöffnungen (z.B. Oberlichtern) ist nur zulässig, wenn dies nicht in einer fassadenbündigen Weise erfolgt.

Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen ist nicht zulässig, wenn diese von allgemein zugänglichen Bereichen aus wahrnehmbar sind.

### 3. Sonnenschutzvorrichtungen

Sonnenschutzvorrichtungen sind bevorzugt gemäß dem historischen Bestand in Form von Fensterläden auszuführen. Innenliegende Jalousien sind zulässig, außenliegende Rollkästen sind nicht gestattet.

Bei Wohnnutzungen sind Markisen oder ähnliche Konstruktionen nur an jenen Fassaden erlaubt, die von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht wahrnehmbar sind.

#### 4. Dächer

Dächer sind einschließlich der Dachrinnen und Regenabfallrohre in Material und Form entsprechend dem historischen Bestand auszuführen und müssen sich in die charakteristische Struktur der „Werksiedlung Lerchenfeld“ harmonisch einfügen.

Neigungen, Formen, Firstrichtungen, Traufen sind der überlieferten Dachlandschaft anzupassen, da diese das Erscheinungsbild der „Werksiedlung Lerchenfeld“ maßgeblich prägt.

Dachausbauten sind ausschließlich innerhalb des bestehenden Dachwerks zulässig und nur dort, wo sie von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht wahrnehmbar sind. Dachanhebungen oder Veränderungen der Firstrichtung sind nicht gestattet. Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie sich in Art, Anzahl, Lage und Größe am historischen Bestand der „Werkssiedlung Lerchenfeld“ orientieren und sich harmonisch in das Gesamtbild des Gebäudes und das Erscheinungsbild des Daches einfügen. Andere Formen von Belichtungsöffnungen sind nur zulässig, wenn sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht wahrnehmbar sind.

Dachflächenfenster sind nur bei Vorliegen eines entsprechenden positiven Gutachtens der Kremser Schutzzonenkommission und nur dort zulässig wo sie von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht wahrnehmbar sind. Weder das Gesamtbild des Gebäudes noch das Erscheinungsbild des Daches darf durch Art, Anzahl, Lage und Größe beeinträchtigt werden. Das Koppeln von Dachflächenfenstern, eine durchgehende Anordnung als Band sowie außenliegende Beschattungseinrichtungen sind nicht zulässig.

Schornsteine/Kaminköpfe sind, dem historischen Bestand entsprechend, in Sichtziegelmauerwerk oder mit weißem Verputz auszuführen.

Die Ausführung von Dachtraufen, Schneefängen und Schneenasen hat hinsichtlich Materialität und gestalterischer Ausformung dem historischen Bestand der „Werksiedlung Lerchenfeld“ zu folgen und der Dacheindeckung farblich zu entsprechen.

#### 5. Photovoltaikanlagen

In „Schutzzonen“ unterliegen Sonnenkollektoren und PV-Anlagen nach der NÖ Bauordnung einer generellen Anzeigepflicht. In diesem Sinne ist eine positive Stellungnahme der städtischen Baudirektion erforderlich.

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen jeglicher Größe dürfen ausschließlich in den planlich dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sind optisch durch eine ruhige Anordnung in die Dachlandschaft zu integrieren. Es sind dunkle oder dachfarbene, möglichst reflexionsarme Produkte ohne glänzende Rahmen oder ähnliches zu verwenden. Aufständereien sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen an Fassaden, auf Freiflächen sowie in Form oder Funktion von Einfriedungen sind nicht zulässig.

## 6. Technische Anlagen

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

Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. -kästen, Lüftungsöffnungen, u. dgl.) sind dort vorzusehen, wo sie von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht wahrnehmbar sind. Scheint das aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, dann haben sich Haustechnikanlagen in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung in den Objektbestand zu integrieren, wobei Materialität und Farbe entsprechend der Fassade bzw. Dachhaut anzupassen sind.

Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nur dort vorgesehen werden, wo sie von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht wahrnehmbar sind.

## 7. Beleuchtung und Anstrahlung

Das Erscheinungsbild des Baubestandes sowie von öffentlichen und privaten Flächen der „Werksiedlung Lerchenfeld“ darf durch Vorrichtungen zur Beleuchtung und Anstrahlung nicht beeinträchtigt werden. Das gilt insbesondere für von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbare Ansichten.

## 8. KFZ-Stellplätze

Pro Wohneinheit darf maximal ein Kfz-Stellplatz errichtet werden. Abstellflächen dürfen baulich nicht begrenzt werden.

Carports oder ähnlicher Konstruktionen sind nicht gestattet.

Die Ausführung von Kfz-Stellplätzen hat in versickerungsfähiger Form zu erfolgen.

## 9. Werbeeinrichtungen

Geschäftsbezeichnungen im Sinne des §66 Gewerbeordnung auf Fassaden sind zulässig. Sie müssen allerdings so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen. Werbeeinrichtungen auf Dächern und Fassadenflächen der Obergeschoße sind nicht zulässig.

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

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

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

#### 10. Einfriedungen

Einfriedungen von Vorgärten als bauliche Anlage sind nicht gestattet.

Sonstige Einfriedungen („innenliegende Gärten“) dürfen eine Höhe von 2 Metern nicht überschreiten, wobei Hecken bevorzugt zu wählen sind.

#### 11. Freiflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen „F1“ sind in ihrer naturnahen Erscheinungsform zu erhalten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen „F2“ sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzen zu gestalten und dürfen nicht eingefriedet werden.

#### 12. Zubauten und bauliche Anlagen

Bei Zubauten und bauliche Anlagen hat die Bewahrung des historischen Erscheinungsbildes oberste Priorität. Diese haben sich, in die charakteristische Struktur und das Erscheinungsbild der „Werkssiedlung Lerchenfeld“ sowie in den historischen Bestand einzufügen.

Jede bestandserweiternde Baumaßnahme bedarf einer entsprechenden ortsbildfachlichen Freigabe durch die städtische Baudirektion. Mögliches Ausmaß und Positionierung sind jeweils der geltenden Plandarstellung des Teilbebauungsplanes zu entnehmen.

Zubauten und bauliche Anlagen sind mit einem Flachdach bzw. mit einem flach geneigten Pultdach auszuführen, damit das charakteristische Erscheinungsbild des Gebäudebestandes ab dem ersten Obergeschoß nicht verändert wird.

Zubauten (wie z.B. Wintergärten) und bauliche Anlagen (z.B. Terrassen, Veranden und Balkone), haben sich hinsichtlich Größe, Form und Material der Charakteristik des bestehenden Hauptgebäudes sowie der umliegenden Bebauung unterzuordnen und dürfen das Erscheinungsbild nicht negativ beeinflussen.

#### (4) Schutzzonenkommission

Die Schutzzonenkommission besteht aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirates (GSB) der Stadt Krems an der Donau und Sachverständigen für Baukultur und bauliche Angelegenheiten 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 Bebauungsbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch die städtische Baudirektion schriftlich der Kommission zu bestätigen.

Bei Einstimmigkeit der Kommission kann von den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften“ (§3 Abs.3) 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-BD-9/9/2-2024, 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.