



Magistrat der Stadt  
Krems an der Donau

Bereich 5  
Baudirektion

Bertschingerstraße 13  
3500 Krems

Tel.: +43 (0)2732/801-301

baudirektion@krems.gv.at  
www.krems.at

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT mit Plandarstellung**

## **Teilbebauungsplan KG Weinzierl - Abschnitt 5 Werkssiedlung Lerchenfeld (Schutzzone) Neuerlassung**

**Öffentliche Auflage 23.7.2024 – 03.09.2024**

GZ.: KS-BD-9/9/1-2024  
Krems, am 19.06.2024

Erstellt vom Büro DI Herbert Liske  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
2500 Baden

Im Auftrag der Stadt Krems  
Magistrat der Stadt Krems - Bereich 5 - Baudirektion

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Ausgangslage .....	1
1.1 Aufgabenstellung.....	1
2. Rechtliche Grundlage .....	2
3. Zielsetzung.....	2
4. Befund .....	3
4.1 Lage im Stadtgefüge und Abgrenzung des Projektgebiets.....	3
4.2 Geschichtliche Entwicklung des Gebietes .....	4
4.3 Planungsrechtliche Grundlagen .....	5
4.3.1 Flächenwidmung .....	5
5. Stadtmorphologie und Gestaltungscharakteristik .....	6
5.1 Baublöcke und Parzellenstruktur .....	6
5.2 Verkehrsmäßige Erschließung .....	7
5.3 Ensemblewirkung und Gestaltungscharakteristik.....	8
6. Festlegungen des Teilbebauungsplans.....	10
6.1 Flächenwidmung, Kenntlichmachungen .....	10
6.2 Öffentliche Verkehrsflächen - Strassenfluchtlinien.....	11
6.3 Baufluchtlinien .....	11
6.4 Bebauungsweise, - höhe, -dichte .....	11
6.5 Freiflächen .....	12
6.6 Flächen für Sonnenkollektoren und PV-Anlagen .....	12
6.7 Schutzzone.....	12
7. Bebauungsvorschriften .....	12
8. Schutzzonenkommission .....	13

## **1. Ausgangslage**

In den letzten Jahren verzeichnete die Stadt Krems als Bildungs-, Wirtschafts- und Wohnstandort einen beeindruckenden Aufschwung, was sich auch durch umfangreiche Bauprojekte in allen Stadtteilen widerspiegelt. Um dieser rasanten Entwicklung eine Richtung vorzugeben und das charakteristische Erscheinungsbild und bauhistorische Erbe der Stadt zu bewahren, hat der Gemeinderat im Juni 2022 erstmals eine „Schutzzone“ in Krems, die Schutzzone "Schillerstraße", beschlossen.

Im östlichen Teil der Stadt befindet sich die „Werkssiedlung Lerchenfeld“, ein weitgehend intaktes Beispiel des sozialen Wohnbaus, welche in ihrer Gesamtheit erhalten werden soll. Zur Vorbereitung der "Schutzzone Werkssiedlung Lerchenfeld" wurde daher am 19.10.2022 einstimmig eine Bausperre gemäß §35 Abs. 1 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. beschlossen. Die Abgrenzung erfolgte auf der Grundlage des vorhandenen Gebäudebestands der Werkssiedlung sowie einer Untersuchung durch Sachverständige des Amtes der NÖ Landesregierung.

Das betreffende Gebiet befindet sich im Eigentum der stadteigenen Wohnbaugenossenschaft GEDESAG. Der Fokus liegt hierbei auf dem Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes und des Ensemblecharakters der zwischen 1940 und 1944 errichteten Gebäude mit insgesamt rund 320 Wohnungen.

### **1.1 Aufgabenstellung**

Aufgabenstellung ist es daher einen Teilbebauungsplan und insbesondere ein „Schutzkonzept“ für das Areal der „Werkssiedlung Lerchenfeld“ zu erstellen. Vorab wurden relevante Dokumente zur geschichtlichen Entwicklung der Werkssiedlung durch den Auftraggeber recherchiert und bereitgestellt. Die städtischen GIS-Daten, einschließlich Luftbilder, Naturstand, DKM, Flächenwidmung und Baumkataster, wurden ebenfalls für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Endergebnis der Bearbeitung ist die Neuerlassung eines Teilbebauungsplans für das gegenständliche Areal samt Erläuterungsbericht und Bebauungsvorschriften inkl. spezieller Festlegungen für die Schutzzone.

Anzumerken ist weiters, dass der Grundstückseigentümer bei der gesamten Phase der Entwicklung des Teilbebauungsplans eingebunden war.

## **2. Rechtliche Grundlage**

Planungsrechtlich finden einerseits die Erstellung des Teilbebauungsplanes andererseits die „Schutzzone“ im NÖ ROG 2014 i.d.g.F. ihre Verankerung und Grundlage. Hinsichtlich der „Schutzzone“ etwa heißt es im § 30 (2) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F.:

Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland u.a. festgelegt werden:

- Schutzzone für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
- sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
- die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen, .....

In § 31 wird zu den Schutzzone vertiefend ausgeführt:

(7) Ist es zur Ortsbildgestaltung erforderlich, darf für Schutzzone und erhaltungswürdige Altortgebiete sowie für Ortsbereiche, in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1945 stammt, im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 abweichende Festlegung getroffen werden.

(8) In Schutzzone darf

- der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, verboten und

- für Bauvorhaben nach § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs. 1 Z 3 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

## **3. Zielsetzung**

Grundsätzliches Ziel des Teilbebauungsplans bzw. der „Schutzzone“ besteht darin, die Charakteristik und das Erscheinungsbild der historischen „Werkssiedlung Lerchenfeld“ zu bewahren. Alle Baulichkeiten sowie 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. 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.

Demzufolge kann die Zielsetzung wie folgt zusammengefasst werden:

1. Erhalt des homogenen Erscheinungsbildes der „wehrhaft“ anmutenden Wohnsiedlung und deren Wirkung als „Stadt in der Stadt“.
2. Erhalt der strukturellen, baulichen und gestalterischen Ausprägung des Areals.

3. Erhalt der Homogenität der Dachlandschaft, die ausschließlich aus Steildächern (Satteldach-, Walm- und Schopfwalmdächer), mit Bieberschwanzziegel-Eindeckung, besteht.
4. Schutz der nahezu durchgängig konsistenten Architekturdetails und Zierelemente, wie beispielsweise Putzstrukturen, Traufen und Gesimse, Erker- und Eckausbildungen sowie angeputzte Lisenen bzw. Scheinpilaster.
5. Erhalt der von öffentlichen Orten wahrnehmbaren großzügigen Grün- und Freiräumen.

## **4. Befund**

### **4.1 Lage im Stadtgefüge und Abgrenzung des Projektgebiets**

Das Bearbeitungsgebiet des Teilbebauungsplans "Werkssiedlung Lerchenfeld" liegt im östlichen Teil der Stadt Krems im Stadtteil „Lerchenfeld“, innerhalb der Katastralgemeinde „Weinzierl bei Krems“.

Der Stadtteil „Lerchenfeld“ zeichnet sich insbesondere durch teils großflächige Industrie- und Gewerbeanlagen aus. Gerade wegen dieser gewerblichen/industriellen Prägung hebt sich die Werkssiedlung durch ihren städtischen Charakter und ihre großzügigen Grünflächen im Besonderen hervor und ist somit ein wesentliches charakteristisches Element für diesen Stadtteil.

#### **Abgrenzung des Gebäudebestandes im Projektgebiet**



Quelle: DKM, Orthofoto, eigene Darstellung GIS Krems, 2020.

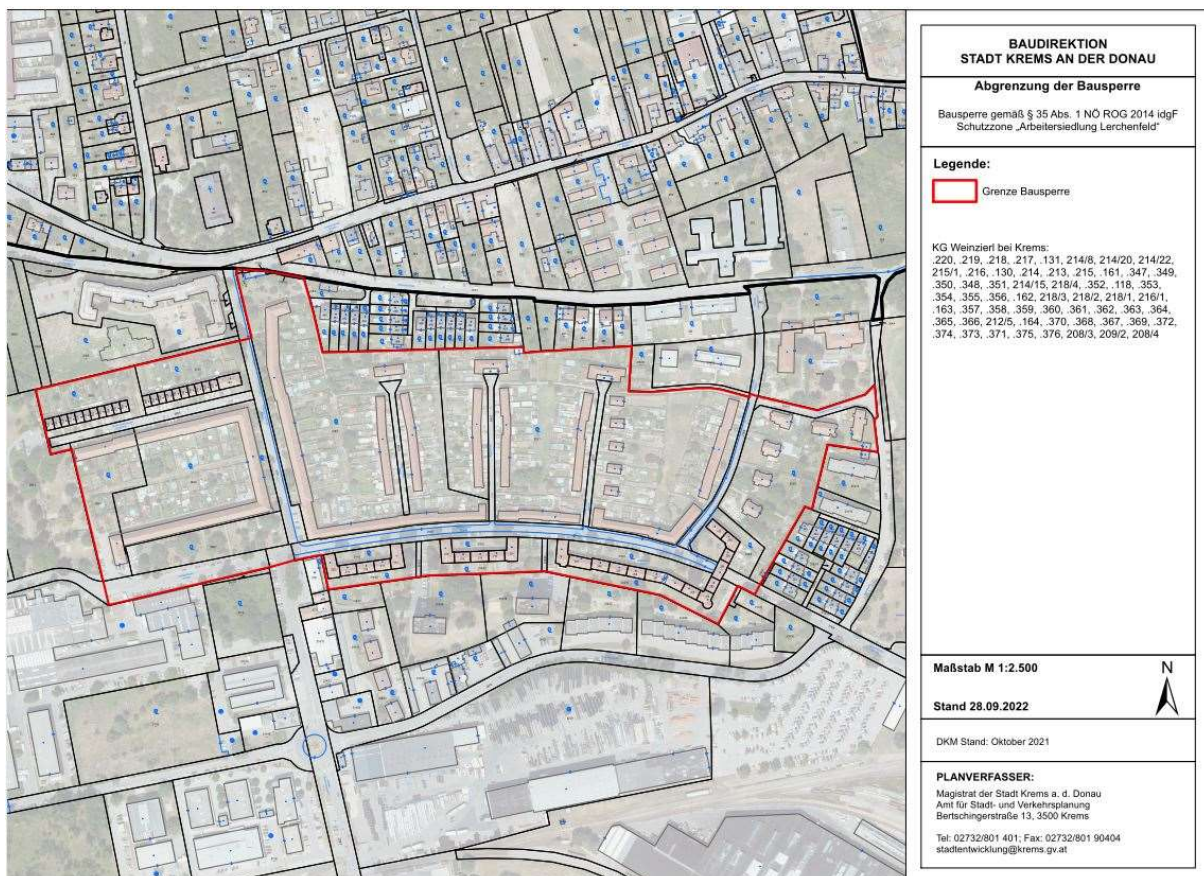


Die Abgrenzung umfasst dabei folgende Grundstücke:

.220, .219, .218, .217, .131, 214/8, 214/20, 214/22, 215/1, .216, .130, .214, .213, .215, .161, .347, .349, .350, .348, .351, 214/15, 218/4, .352, .118, .353, .354, .355, .356, .162, 218/3, 218/2, 218/1, 216/1, .163, .357, .358, .359, .360, .361, .362, .363, .364, .365, .366, 212/5, .164, .370, .368, .367, .369, .372, .374, .373, .371, .375, .376, 208/3, 209/2, 208/4, KG Weinzierl b. Krems.

Die Gesamtfläche des Planungsgebiets beträgt etwa 11,5 Hektar mit einer Bebauungsdichte von 19,18% Prozent.

### Abgrenzung des Projektgebiets/Bausperre



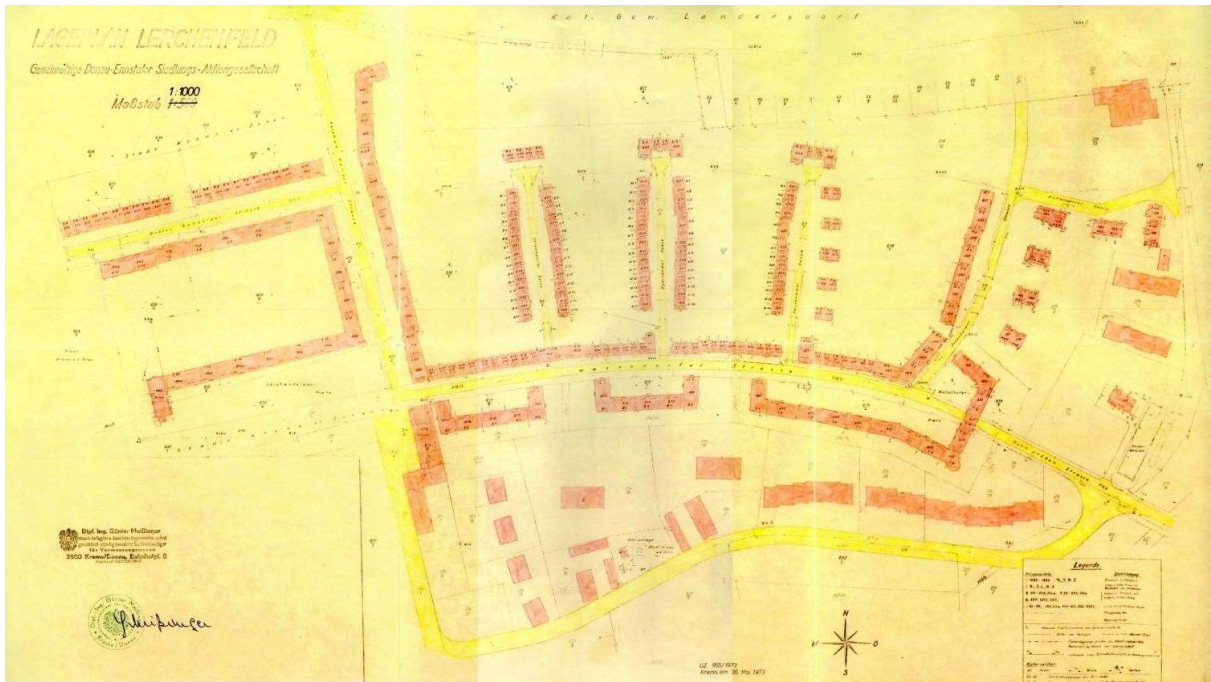
Quelle: DKM, Orthofoto, eigene Darstellung GIS Krems, 2020.

## 4.2 Geschichtliche Entwicklung des Gebietes

Mit der Übernahme der „STYRIA“ durch die „Rottenmanner Eisenwerke, Schmid und Co KG“ – die heutige „voestalpine Krems GmbH“ – wurde ein neuer Standort für das Blechwalzwerk Wasendorf gesucht. Krems eignete sich auf Grund der günstigen Lage an der Donau für die Errichtung der neuen Schmidhütte, deren Verlegung im Jahr 1939 erfolgte. Die Belegschaft – vorwiegend aus der Steiermark – und deren Familien sollten in unmittelbarer Nähe des neuen Werks ihre neue Heimat finden.

So entwarfen die Architekten Georg Lippert und Kurt Klaudy eine ausgedehnte Wohnhausanlage um einen zentralen Platz, die jedoch nur zu etwas mehr als die Hälfte fertiggestellt wurde. So liegt der als Zentrum projektierte Platz (Bereich Lerchenfelder Hauptplatz) heute am westlichen Ende der Siedlung, welche in den Jahren 1939-1940 errichtet wurde. Sie setzt sich im Wesentlichen aus Doppel- und Reihenhauseinheiten sowie Mehrparteienhäusern zusammen.

### **Original Lageplan Lerchenfeld**



Quelle: Krensdorf, 1973.

Die Siedlung hatte dabei die Zielsetzung Privatsphäre, soziale Zusammengehörigkeit und wirtschaftlich erschwinglichen Komfort zu vereinigen. Die Werksiedlung sollte das Arbeiten und Wohnen bestmöglich vereinen, indem sie den ArbeitnehmernInnen ein Wohnen „auf dem Land“ in unmittelbarer Nähe zur Fabrik bot.

Um staatliche Fördermittel für diesen, für die damalige Zeit äußerst fortschrittlichen Wohnbau, der mit Wohnküche samt E-Herd und Heißwasserspeicher sowie modernen Sanitäranlagen ausgestattet war, zu bekommen, gründete die „Rottenmanner Eisenwerke, Schmid und Co KG“ unter der Leitung von August Schmid von Schmidfelden am 28. Februar 1939 die „GEDESAG“, die bis heute Eigentümerin der Anlage ist.

## **4.3 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **4.3.1 Flächenwidmung**

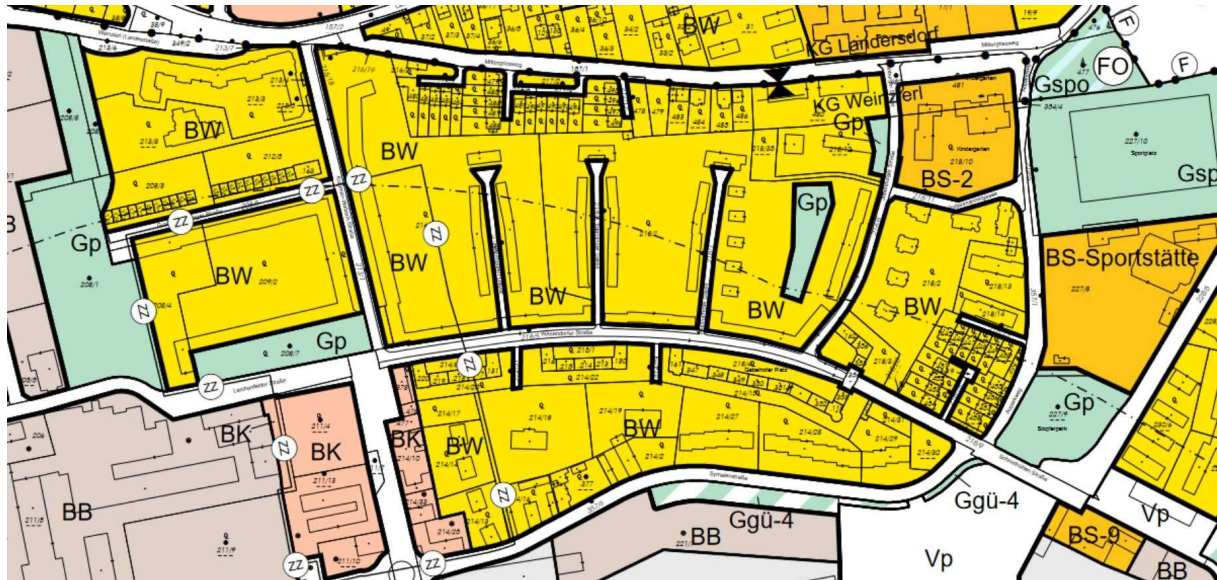
Für die Ausarbeitung des Teilbebauungsplanes bzw. Schutzzonekonzeptes wurde unter anderem der gültige Flächenwidmungsplan (61. Änderung, Rechtskraft: 7.6.2023) der Stadt Krensdorf als Grundlage herangezogen. Von der derzeit laufenden 62.



Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes ist das gegenständliche Areal nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist demgemäß als „Bauland Wohngebiet“ (BW) gewidmet. Innerhalb dieses Gebiets sind zwei Grünflächen als „Grünland- Parkanlage“ (Gp), eine im Südwesten und eine im östlichen Teil des Areals, ausgewiesen.

### Flächenwidmung im Planungsgebiet



Quelle: Flächenwidmungsplan, erstellt durch Magistrat der Stadt Krems a.d. Donau, Stand 2. Mai 2024.

## 5. Stadtmorphologie und Gestaltungscharakteristik

Stadtmorphologie befasst sich mit den Siedlungs- und Stadtformen sowie mit den physischen Formungsprozessen innerhalb von Siedlungskörpern.

Erkenntnisgegenstand ist somit die Struktur der Bebauung, die Parzellenbildung als Grundlage für Bauten, Gebäudetypologie und Erschließungsnetze.

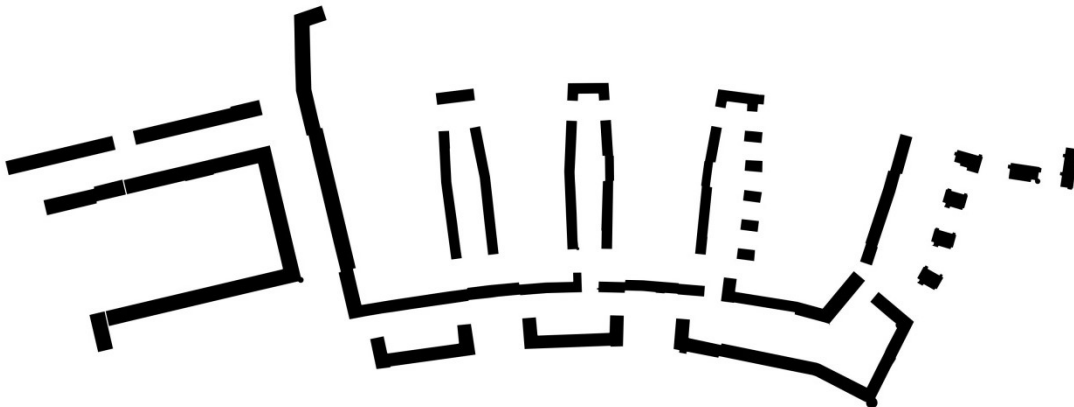
Prospektiv ist die historische Analyse der Entwicklung und Transformation von Stadtstrukturen von zentraler Bedeutung. Vor allem dann, wenn hoheitliche und damit durchsetzbare Steuerungsmaßnahmen – im gegenständlichen Fall durch einen Teilbebauungsplan – eingesetzt werden sollen, um gewünschte Qualitäten oder Typologien zu erhalten oder vorzugeben.

### 5.1 Baublöcke und Parzellenstruktur

Die Baublöcke in dem Planungsgebiet sind in einem rastermäßigen Muster angeordnet und umfassen offene Höfe sowie Gartenbereiche. Diese gestalterische Anordnung dient nicht nur der inneren Struktur, sondern schließt die gesamte Anlage auch nach außen hin harmonisch ab. Die offenen Höfe und Gärten tragen dabei nicht nur zur ästhetischen Gestaltung bei, sondern bieten auch grüne Oasen und Freiräume innerhalb der Bebauung.



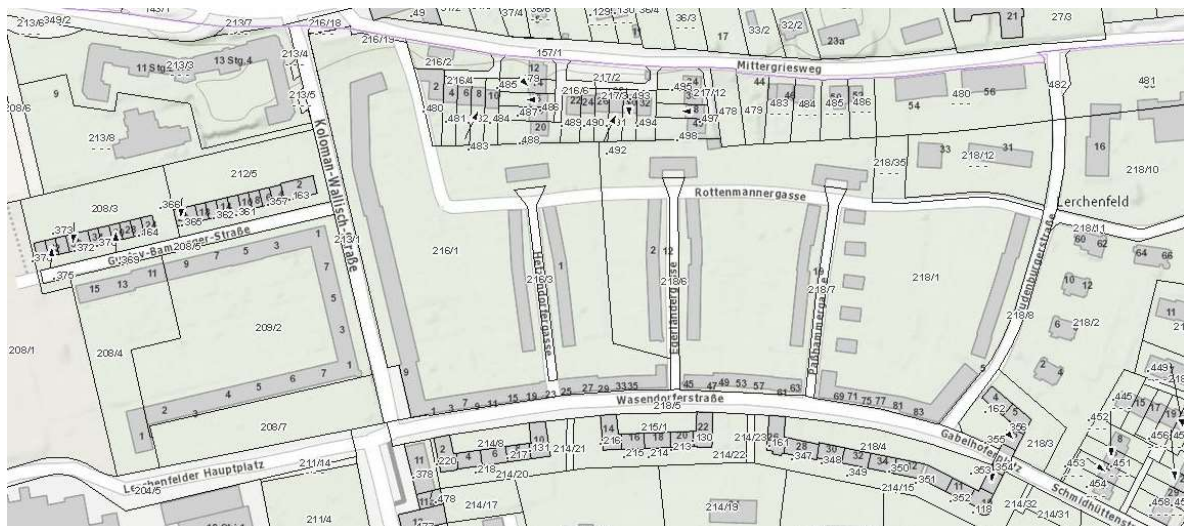
## Schwarzplan des Projektgebietes



Quelle: GIS-Krems, auf Basis DKM, Jänner 2021

Hinsichtlich der Parzellenstruktur zeichnet sich das Planungsgebiet einerseits durch besonders großzügige Parzellierungen im zentralen Bereich aus, die sowohl Wohnbauten als auch Grünflächen umfassen. Andererseits erstrecken sich die Wohngebäude entlang der nördlichen Gustav-Bamberg-Straße und der südlichen Wasendorferstraße lediglich auf Punktparzellen.

## Parzellenstruktur



Quelle: GIS-Krems, auf Basis DKM, Jänner 2021 Hintergrundkarte: Geoland Basemap Grau

## 5.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang mehrerer Erschließungsstraßen, darunter die Koloman-Wallisch Straße, Gustav-Bamberg-Straße, Wasendorferstraße, Hetzendorfergasse, Egerländergasse, Paßhamnergasse, Judenburgerstraße und Rottenmännergasse.

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen weisen die Hetzendorfergasse, Egerländergasse und Paßhammergasse relativ geringen Frequenz auf und dienen hauptsächlich als Wohnstraßen. Die Wasendorfer Straße fungiert als Verbindung zwischen dem Lerchenfelder Hauptplatz und dem Areal der „VOEST Alpine“.

Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs finden sich Bushaltestellen sowohl in der Koloman-Wallisch-Straße (bedient vom Stadtbus 7 und Stadtbus 3) als auch in der Wasendorferstraße (bedient vom Stadtbus 3).

### **5.3 Ensemblewirkung und Gestaltungscharakteristik**

Die Anlage, bestehend aus etwa 174 Reihenhäusern, 318 Wohnungen sowie 15 Geschäftslokale, hat grundsätzlich ihre ursprüngliche Form größtenteils bis heute bewahrt. Die Wohnobjekte sind hauptsächlich in einem U-förmigen oder rechteckigen Grundriss angelegt. Die Einfahrt zur "Werkssiedlung Lerchenfeld" bildet im Osten eine akzentuierte, gewölbte Toreinfahrt, die von einem runden Eckturm begleitet wird, was dem Ensemble das charakteristische Bild einer "Stadt in der Stadt" verleiht. Die überwiegend aus Ziegel errichteten Wohngebäude erstrecken sich größtenteils über zwei bis drei Stockwerke, wobei vereinzelt Dachgeschoße nachträglich ausgebaut wurden.

Die Dachgestaltung umfasst ausschließlich Steildächer wie Sattel-, Walm- und Schopfwalmdächer, die mit gekehlten Traufgesimsen abgeschlossen und einheitlich mit Biberschwanzziegeln gedeckt sind. Teilweise werden die Dachgeschoße durch kleine Gauben, wie z.B. Fledermausgauben, belichtet. Schornsteine und Kaminköpfe präsentieren sich entweder in Sichtziegelmauerwerk oder sind mit weißem Verputz versehen.

Die geputzten Lochfassaden sind mit Lisenen, Scheinpilastern, Faschengliederungen, Steingewändeportale, Keilsteine, Sohlbänke oder Putzschriften verziert. Erker und Risalite gliedern die Fassaden zusätzlich. Fenster und Türen zeigen teilweise noch heute neobarocke Rahmungen. Oberhalb der Eingangsportale befinden sich vereinzelt Oberlichten. Am Lerchenfelder Hauptplatz zeichnen großzügige, korbbogige Fenster die Gewerbeflächen im Erdgeschoss aus.

Eine detaillierte Befundung der einzelnen Objekte die im Rahmen von objektweise erstellten Datenblättern dokumentiert wurden und welche nicht zuletzt als Grundlage sowohl für die einzelnen Festlegung des Teilbebauungsplanes, als auch der Bebauungsvorschriften dienten, ist im Anhang beigelegt.

Die Wohnungen sowie die Reihenhäuser verfügen größtenteils über kleine Gärten im Innenhof und darüber hinaus gibt es Vorgärten, die von der öffentlichen Straße aus sichtbar sind. Im Innenhofbereich zwischen der Gustav-Babenberger-Straße und dem

Lerchenfelder Hauptplatz finden sich zusätzlich Kleingärten, die den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet sind.

**Beispiel Walmdach mit Fledermausgauben und Eckrisalit mit Zwiebdach**



Quelle: Eigene Aufnahme, Mai 2023

**Toreinfahrt in die Wohnsiedlung mit zentralem Turm und Zwiebdach**



Quelle: Eigene Aufnahme, Mai 2023

**Beispiel charakteristische Fassadengestaltung und Erker**



Quelle: Eigene Aufnahme, Mai 2023

### **Beispiel charakteristische Fassadengestaltung und Erker**



Quelle: Eigene Aufnahme, Mai 2023

### **Beispiel EG-Zone für soziale und gewerbliche Einrichtungen**



Quelle: Eigene Aufnahme, Mai 2023

## **6. Festlegungen des Teilbebauungsplans**

Basierend auf der Befundung sowie der planungsrechtlichen Grundlagen erfolgte die Umsetzung in einem Entwurf zum Teilbebauungsplan. Der folgende Abschnitt umfasst Inhalte des Teilbebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften. Generelles Ziel ist es dabei, den historischen Bestand der "Werkssiedlung Lerchenfeld" zu schützen und ihr Erscheinungsbild zu bewahren, wobei gleichzeitig geringfügige Spielräume zur Umsetzung zeitgemäßer Wohnstandards ermöglicht werden sollen.

### **6.1 Flächenwidmung, Kenntlichmachungen**

Die Vorgaben des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes wurden in den Teilbebauungsplan integriert.



## **6.2 Öffentliche Verkehrsflächen - Strassenfluchtlinien**

Das Planungsgebiet wird wie bereits erwähnt durch die Koloman-Wallisch Straße, Gustav-Bamberger Straße, Wasendorferstraße, Hetzendorfergasse, Egerländergasse, Paßhamnergasse und Judenburgerstraße sowie die Rottenmannergasse erschlossen. Die geplanten Straßenfluchtlinien sind dabei ident mit den Grundstücksgrenzen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den betreffenden Grundstücken.

## **6.3 Baufluchtlinien**

Im gesamten Planungsgebiet ist die Festlegung von vorderen sowie seitlichen Baufluchtlinien entlang der bestehenden Objekte vorgesehen, um langfristig den historischen baulichen Bestand zu sichern. Die hinteren Baufluchtlinien werden mit einem Abstand von fünf Metern zum Objekt festgelegt, um hier bauliche Erweiterungen im Sinne von geringfügigen An- und Zubauten zu ermöglichen. Nur in wenigen Ausnahmefällen wird von dieser generellen Vorgehensweise abgesehen, in denen sich die hinteren Baufluchtlinien ebenso an den bestehenden Objekten orientieren. Dazu zählen unter anderem die Wohngebäude südlich der Wasendorferstraße sowie die südlichen und östlichen Abschnitte des Gebäudekomplexes zwischen Gustav-Bamberger-Straße und Lerchenfelder Hauptstraße. In beiden Fällen handelt es sich um Mehrparteienhäuser ohne Garten bzw. direkten Gartenzugang, weshalb bauliche Erweiterungen in diesen Bereichen grundsätzlich obsolet sind. Ebenfalls betrifft dies das nordöstlichste Gebäude im Planungsgebiet an der Kreuzung Rottenmannergasse und Auparkweg, da dieses vom öffentlichen Raum aus allen Richtungen direkt einsehbar ist und hier demzufolge bauliche Erweiterungen hintanzuhalten sind.

## **6.4 Bebauungsweise, - höhe, -dichte**

Für den Großteil des Planungsgebiets wird entsprechend des Baubestandes eine geschlossene Bebauungsweise festgelegt. Eine Ausnahme bilden lediglich die Bereiche mit den freistehenden Doppelhaushälften östlich der Paßhamnergasse sowie nördlich der Judenburgerstraße, für die eine offene Bebauungsweise vorgesehen wird. Die Festlegung der Bebauungshöhe erfolgt ebenfalls entsprechend dem vorhandenen Baubestand, mit Bebauungshöhen zwischen 5 und maximal 10 Metern. Hinsichtlich der Bebauungsdichten wird generell von diesbezüglichen Festlegungen Abstand genommen.

Für jene Bereiche, in denen bauliche Erweiterungen im Sinne von geringfügigen An- und Zubauten ermöglicht werden sollen gelten im gesamten Gebiet gesonderte Festlegungen, die eine offene Bebauungsweise und eine maximale Bebauungshöhe von 3 Metern vorsehen.

## **6.5 Freiflächen**

Neben den im Flächenwidmungsplan als „Grünland-Park“ ausgewiesenen Grünflächen, werden im Teilbebauungsplan auch zusätzliche „Freiflächen“ vorgesehen, mit dem Ziel charakteristische Grünelemente zu erhalten. Diese befinden sich südlich der Wasendorferstraße, am Gabelhoferplatz, in den Bereichen zwischen Hetzendorfergasse und Egerländergasse sowie Egerländergasse und Paßhamnergasse.

Für die im Bebauungsplan mit „F1“ ausgewiesenen Freiflächen wird dabei der Erhalt des naturnahen Zustandes angestrebt.

Für die im Bebauungsplan mit „F2“ ausgewiesenen Freiflächen wird eine gärtnerische Gestaltung vorgeschrieben, zudem dürfen sie nicht eingefriedet werden.

## **6.6 Flächen für Sonnenkollektoren und PV-Anlagen**

Im gesamten Planungsgebiet wurden Bereiche ausgewiesen, in denen die Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist. Diese Flächen umfassen Dachflächen, die von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht wahrnehmbar und im Wesentlichen nach Westen bzw. Süden ausgerichtet sind. Eine Ausnahme bilden die Gebäude östlich entlang der Paßhamnergasse und Judenburgerstraße, bei denen das Anbringen von PV-Anlagen ausschließlich auf An- und Zubauten gestattet ist. Die Anordnung erfolgte mit dem Ziel einer optimalen Nutzung von Solarenergie und gleichzeitiger minimaler visueller Beeinträchtigung.

## **6.7 Schutzzone**

Sämtliche Baulandflächen des gegenständlichen Teilbebauungsplanes werden darüber hinaus als „Schutzzone“ im Sinne § 30 (2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. ausgewiesen, für die spezifischen Bebauungsvorschrift formuliert werden.

## **7. Bebauungsvorschriften**

Die Bebauungsvorschriften für die Schutzzone „Werkssiedlung Lerchenfeld“ wurden auf Basis der umfassenden Befundung entwickelt und dienen der effektiven Umsetzung der formulierten Zielsetzungen (siehe Kap. 3). Diese Vorschriften betreffen Baukörper, Dächer, Fassadengestaltung, Tore, Türen, Fenster, technische Anlagen, Geschäftsbezeichnungen, Werbemaßnahmen, Einfriedungen sowie Nebengebäude und Sonderbauten. Die Festlegungen orientieren sich dabei wie bereits erwähnt an den formulierten Zielen, dem erhobenen Bestand und den zu sichernden Charakteristika.

Im Falle der bestehenden Gebäude liegt der Schwerpunkt auf dem Erhalt und gegebenenfalls der Rückführung in den Originalzustand.

Für bauliche Erweiterungen im Sinne geringfügiger An- und Zubauten, werden gezielt gewisse Spielräume ermöglicht, wobei aber jedenfalls die Charakteristik der historischen "Werksiedlung Lerchenfeld" respektiert wird. So soll eine zeitgemäße Anpassung an Wohnbedürfnisse gewährleistet werden, ohne dass der einzigartige Charme der Siedlung negativ beeinflusst wird.

Die Bebauungsvorschriften liegen in einem gesonderten Dokument bei.

## **8. Schutzzonenkommission**

Zur Gewährleistung einer entsprechenden Umsetzung der festgelegten Ziele und Maßnahmen wird eine Schutzzonenkommission bestehend aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirat (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 eingerichtet.

## **9. Anhang**

Datenblätter