

ERLÄUTERUNGSBERICHT

mit Plandarstellung

Teilbebauungsplan

KG Krems - Abschnitt 2 - Mitterau

6. Änderung

Öffentliche Auflage 16.05.2024 – 27.06.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1.	Allgemeines	3
1.2.	Inhalt des Verfahrens	3
1.3.	Rechtsstand	3
2.	Änderungspunkte	4
2.1.	Änderungspunkt 1: Geringfügige Aktualisierungen/Anpassungen	4
2.2.	Änderungspunkt 2: Änderung der Baufluchtlinie am Gst.Nr. .1021	10
2.3.	Änderungspunkt 3: Streichung der KFZ-Flächen	12
3.	VERORDNUNGSTEXT: Abänderung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften	15
4.	ANHÄNGE	17

1. Einleitung

1.1. Allgemeines

Die im Folgenden angeführten Parzellen Nummern (Parz. Nr.) und Grundstücks-Nummern (Gst. Nr.) liegen alle innerhalb der Katastralgemeinde (KG) Krems. Es wird daher im Text der Name der Katastralgemeinde nicht gesondert angeführt.

1.2. Inhalt des Verfahrens

Die Stadt Krems an der Donau beabsichtigt die Änderung des Teilbebauungsplanes KG Krems – Abschnitt 2 – Mitterau. Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Mitterau. Abgegrenzt wird dieser durch die Austraße im Westen, die Kreams im Norden, die B37 im Osten und die B3 im Süden. Während der westliche Bereich des Stadtteils von Wohnnutzung geprägt ist, befinden sich im östlichen Abschnitt großflächige Sondernutzungen wie Schulen und öffentliche Einrichtungen sowie der Mitteraupark als Freifläche.

Der Teilbebauungsplan liegt mit dem Stand der 5. Änderung aus dem Jahr 2013 (Rechtskraft: 18.07.2013) vor. 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).

Der Änderung wird neben dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan auch die aktuelle digitale Katastralmappe (DKM; Stand Oktober 2023) zugrunde gelegt.

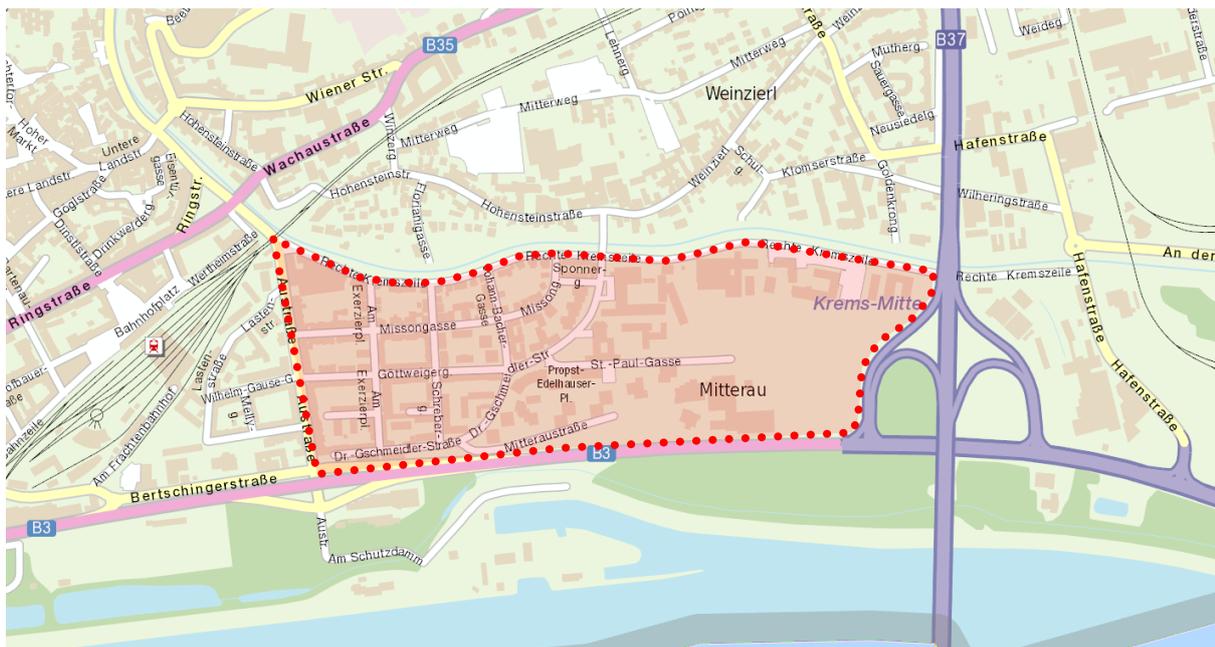


Abbildung 1: Abgrenzung des rechtsgültigen Teilbebauungsplanes (ohne Maßstab, Bearbeitung Magistrat Krems, Ausschnitt aus dem Stadtplan der Stadt Krems, HrsG. Schubert&Franzke GesmbH, 2023)

1.3. Rechtsstand

Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Krems liegt mit dem Stand der 61. Änderung (Rechtskraft vom 07.06.2023) vor.

Parallel zur geplanten Änderung des Teilbebauungsplanes wird eine Änderung der Flächenwidmung (62. Änderung) vorgenommen. Diese war von 28.09.2023 bis 09.11.2023 zur öffentliche Einsichtnahme aufgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitterau“ ist von den Änderungspunkten 3d, 4c und 5c der 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes betroffen.

Der Gemeinderatsbeschluss zur 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde am 24.4.2024 gefasst.

Für die gegenständliche Änderung des Teilbebauungsplanes KG Krems – Abschnitt 2 – Mitterau wird als Plangrundlage der Flächenwidmungsplan mit Stand der 61. Änderung herangezogen. Die Änderungspunkte des parallel laufenden 62. Änderungsverfahrens zum Flächenwidmungsplan werden berücksichtigt und, sofern diese Auswirkungen auf die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes haben, in der Plandarstellung in blau dargestellt.

Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes (62. Änderung; Änderungspunkt 3d) wird die Widmungsgrenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem östlich angrenzenden Bauland entlang der Straße „Am Exerzierplatz“ (Parz. Nr. 3145/5) und der nördlichen Dr.-Gschmeidler-Straße (Parz. Nr. 3145/15) auf Grundlage einer durchgeführten Vermessung angepasst. Aufgrund der sehr geringfügigen Änderung wird diese als blaue Linie ohne weitere Beschriftung dargestellt.

2. Änderungspunkte

2.1. Änderungspunkt 1: Geringfügige Aktualisierungen/Anpassungen

Entsprechend dem §34 des NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) 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 im Folgenden beschriebenen geringfügigen Aktualisierungen und Anpassungen in der Plandarstellung die Nummer des Änderungspunktes nicht angeführt. Ergebnisse durch die Aktualisierungen und Anpassungen Änderung im Teilbebauungsplan werden diese zur besseren Nachvollziehbarkeit in Rot dargestellt.

Aktualisierung der Legende

Da im Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine Altortgebiete verordnet sind, wird die Signatur aus der Legende gestrichen. Eine weitere Anpassung der Legende ergibt sich aus den nachfolgenden Änderungspunkten.

Die Legende „Flächenwidmung“ wird entsprechend der im Teilbebauungsplan vorhandenen Widmungsarten ergänzt.

Bemaßung zwischen den Straßenfluchtlinien

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Mitterau 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, können diese entfallen.

Es handelt sich dabei um Bemaßungen in der Austraße, Am Exerzierplatz, Dr.-Gschmeidler-Straße, Göttweigergasse, Schrebergasse, Mitteraustraße, Missongasse, St.-Paul-Gasse, Dr.-Alfred-Nagl-Gasse, Johann-Bacher-Gasse und Rechte Kremszeile.

Anpassungen an den Flächenwidmungsplan

- Entfall der Wohndichteklassen, 54. Änderung des Flächenwidmungsplanes

In der 54. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft 04.03.2016) wurden aufgrund der Änderung des NÖ ROG die Wohndichteklassen aus dem Flächenwidmungsplan gestrichen. Die geänderte Plandarstellung wird gemäß aktuellem Rechtsstand der Flächenwidmung in den Teilbebauungsplan übernommen.

Die Festlegungen und Bestimmungen des Teilbebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

- Dr.-Gschmeidler-Straße, 59. Änderung des Flächenwidmungsplanes

In der 59. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft: 09.10.2020) wurde der südlich der Dr.-Gschmeidler-Straße (Gst. Nr. .1161, .1291, 3145/19, 3145/12, 3145/15) liegende ehemalige Ausbildungsstandort des Roten Kreuzes von Bauland-Sondergebiet – Rettungsdienst (BS-5) in Bauland-Betriebsgebiet mit der Zusatzbezeichnung emissionsarm wie BK (BB-1) umgewidmet. Hierdurch soll die Nachnutzung der Flächen sichergestellt werden.

Die im Teilbebauungsplan verordneten Bauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 100%, geschlossene Bauungsweise (g), Bauklasse I,II) sowie die definierten Baufluchtlinien bleiben unverändert.

- BS-2 (Bildungseinrichtungen), 60. Änderung des Flächenwidmungsplanes

In der 60. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft: 19.01.2022) wurden zur Vereinheitlichung für die Bildungseinrichtungen die Widmung Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen (BS-2) festgelegt. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes sind hiervon die Gst. Nr. 3369/14, 3395/11, 3364/84, 3364/92 und 3504/1 betroffen.

Die im Teilbebauungsplan verordneten Bauungsbestimmungen sowie die definierten Baufluchtlinien werden beibehalten.

Durch die geänderte Widmungsfestlegung im Bereich der St.-Paul-Kirche (BK/BS-2) kann die Abgrenzung von Baulandflächen innerhalb derselben Widmungs- und Nutzungsart, wenn die Bauweisen, Bauungshöhen und Bauungsdichten nicht übereinstimmen zwischen den Gst. Nr. 3364/84 und 3364/91 KG Krems entfallen.

Am Gst. Nr. 3395/11 (östliche Mitteraustraße; Kindergarten) ist durch die Widmungsfestlegung Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen (BS-2) eine zusätzliche Beschriftung der Bauungsbestimmungen (Bauungsweise wahlweise offen (o), gekuppelt (g); Bauklasse I,II) erforderlich. Eine Änderung der Bauungsbestimmungen ergibt sich dadurch nicht.

- Dr.-Gschmeidler-Straße, 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Mit der 62. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplans soll das Gst. Nr. .1021 von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 2,5 (BWN-2,5) umgewidmet werden.

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Die Parzelle Nr. .1021, KG Krems befindet sich im Stadtteil Mitterau an der Kreuzung Am Exerzierplatz/Dr.-Gschmeidler-Straße und ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Das Grundstück ist an der Straße Am Exerzierplatz mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude und ehemaligen Wirtschaftsgebäuden bebaut. Entlang der Dr.-Gschmeidler-Straße befindet sich eine eingeschossige Bebauung sowie eine größere Baulücke. Das Grundstück ist derzeit nur mehr teilweise genutzt und weist Potential für Nachverdichtung auf. Die umliegenden, ebenfalls als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Baublöcke sind mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Das gegenständliche Grundstück weist im Bestand eine GFZ von etwa 1 auf. Im Umgebungsbereich sind der dichten Wohnbebauung im Stadtteil Mitterau entsprechend überwiegend Geschoßflächenzahlen von über 1 gegeben. Die Geschoßflächenzahlen liegen überwiegend zwischen 1,5 und 2,5 (siehe Abbildung 2).

Die von der Änderung betroffenen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Das Grundstück liegt weder im Ensembleschutz Krems noch innerhalb eines sensiblen Siedlungsbereiches.

Baufluchtlinien

- Abstände zwischen den Baufluchtlinien ohne Verlegung der Baufluchtlinie

Zur Verdeutlichung der Abstände zwischen den Baufluchtlinien werden Breitenangaben in Meter ergänzt. Die Baufluchtlinien bleiben unverändert.

Die Ergänzung wird in Rot dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit wird jedoch auf die Angabe des Änderungspunktes in der Plandarstellung verzichtet.

Es handelt sich dabei ua. um folgende Ergänzungen:

- Austraße zwischen der Missongasse und der Göttweigergasse (Parz. Nr. .891),
- Östliche Göttweigergasse (Parz. Nr. 3364/89)
- Am Exerzierplatz zwischen Missongasse und Göttweigergasse (Parz. Nr. .1411)
- Westliche Johann-Bacher-Gasse (Parz. Nr. 3364/90)
- Missongasse zwischen der Schrebergasse und der Johann-Bacher-Gasse (Parz. Nr. .1403)

- Abstände zwischen den Baufluchtlinien mit geringfügiger Verlegung der Baufluchtlinie

Im Bereich der nordöstlichen Austraße ist ein Sprung der hinteren Baufluchtlinie bei den Parz. Nr. .801 und .780 festgelegt. Aufgrund der Abweichung von den ansonsten festgelegten 15,0m wird an dieser Stelle die Abstandsangabe ergänzt und mit 30,0 m festgelegt.

- Neufestlegung der Baufluchtlinien

Auf dem Gst. Nr. .1204 besteht ein Wohngebäude, welches teilweise außerhalb der Baufluchtlinien liegt. Die Festlegung ist aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar. Die Baufluchtlinien sollen daher an den Bestand angepasst werden.

Vorderer Bauwuch

Die zahlenmäßigen Angaben in Zusammenhang mit dem vorderen Bauwuch wurden überprüft und sollen nunmehr bei Abweichungen angepasst bzw. die Baufluchtlinie korrigiert werden:

- Entlang der Göttweigergasse zwischen der Schrebergasse und der Johann-Bachergasse Anpassung auf die verordnete Baufluchtlinie von 6,5m auf 6m.
- Dr.-Gschmeidler-Straße (Parz. Nr. 3369/14 und .1457) – Anpassung der Baufluchtlinie auf die Abstandsangabe von 3m;
- Dr.-Gschmeidler-Straße (Parz. Nr. .1459) – im nördlichen und südlichen Bereich soll die Baufluchtlinie korrigiert werden;
- Dr.-Gschmeidler-Straße (Parz. Nr. .1483) – Die ziffernmäßige Festlegung des Abstandes der vorderen Baufluchtlinie entspricht nicht der dargestellten Baufluchtlinie. Zur Richtigstellung soll die Baufluchtlinie im Abstand von 2m von der Straßenfluchtlinie festgelegt werden.
- Göttweigergasse/Schrebergasse (Parz. Nr. .1474) – Die Baufluchtlinie soll gemäß Naturstand in einem Abstand von 4,0m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.
- Schrebergasse (Parz. Nr. .1473 und .1474) – die ziffernmäßige Angabe des Bauwuchs stimmt nicht mit der Darstellung überein. Die Baufluchtlinie soll in einem Abstand von 4m zur Straßenflucht festgelegt werden.
- St.-Paul-Gasse (Parz. Nr. 3364/84) – die ziffernmäßigen Angaben stimmen mit der Darstellung nicht überein; die Baufluchtlinien sollen entsprechend der ziffernmäßigen Angaben festgelegt werden;
- Verbindungsweg Rechte Kremszeile/Mitteraupark (Parz. Nr. 3503) – die ziffernmäßige Angabe des Bauwuchs stimmt der Darstellung nicht überein. Um den Gebäudebestand abzusichern soll die Baufluchtlinie im Abstand von 6,0m von der Straßenfluchtlinie festgelegt werden.
- Mitteraupark (Parz. Nr. .1457 und 3395/5) – Anpassung der Baufluchtlinie parallel zur Grundstücksgrenze

Folgende Angaben sollen gestrichen werden:

- Die Baufluchtlinien verlaufen nicht parallel zur Straßenfluchtlinie und sollen gestrichen werden: Missongasse - Parz. Nr. .1389; Rechte Kremszeile – Parz. Nr. 3364/84, 3502/2 und 3504/1

- Die ziffernmäßige Angabe des vorderen Bauwuchs entlang der Rechten Kremszeile zwischen Am Exerzierplatz und Schrebergasse soll gestrichen werden, da die Baufluchtlinie entlang dem Bestand festgelegt ist und nicht der ziffernmäßigen Angabe entspricht.

Weiters sollen in einzelnen Bereichen zur Verdeutlichung der Abstände zwischen der vorderen Baufluchtlinie und der Straßenfluchtlinie Meterangaben ergänzt werden:

- Nahe dem Kreuzungsbereich Missongasse/Johann-Bach-Gasse (Parz. Nr. .1400).
- Dr.-Gschmeidler-Straße (Parz. Nr. .1476) – der vordere Bauwuch soll im nördlichen Bereich an der schmalsten Stelle mit 3m, wie im südlich angrenzenden Bereich geplant, festgelegt werden.
- St.-Paul-Gasse (östlich der Parz. Nr. 3364/92)

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

Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Bebauungsvorschriften

Die auf dem Gst. Nr. 3364/84 festgelegten Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Bebauungsvorschriften soll an den Gebäudebestand angepasst werden. Es handelt sich dabei um eine geringfügige Korrektur zur Absicherung des Bestandes.

2.2. Änderungspunkt 2: Änderung der Baufluchtlinie am Gst. Nr. .1021

Ausgangslage

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft das Gst. Nr. .1021 an der Kreuzung Am Exerzierplatz/Dr.-Gschmeidler-Straße. Das Grundstück ist an der Straße Am Exerzierplatz mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude und ehemaligen Wirtschaftsgebäuden bebaut. Entlang der Dr.-Gschmeidler-Straße befindet sich eine eingeschossige Bebauung sowie eine Baulücke. Das Grundstück ist derzeit nur mehr teilweise genutzt und weist Potential für Nachverdichtung auf. Die umliegenden Baublöcke sind mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Gemäß rechtskräftigen Teilbebauungsplan lässt sich das Grundstück in folgende zwei Abschnitte untergliedern:

- nördlichen Grundstücksteil – entlang Am Exerzierplatz
Bebauungsdichte - 50%; geschlossene Bauungsweise; Bauklasse IV;
Abstand zwischen den Baufluchtlinien 15,0m
vorderer Bauwisch - 6m
- südlichen Grundstücksteil
Bebauungsdichte - 50%; geschlossene Bauungsweise; Bauklassen III,IV;
Abstand zwischen den Baufluchtlinien: 15,0m entlang der Verkehrsfläche Am Exerzierplatz und
12,0 m entlang der Dr.-Gschmeidler-Straße
Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie (Am Exerzierplatz und Dr.-Gschmeidler-Straße)

Flächenwidmungsplan

Für das gegenständliche Grundstück ist in der 62. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes die Umwidmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 2,5 (BWN-2,5) beabsichtigt (vgl. 2.1. geringfügige Aktualisierungen/Anpassungen).

Änderung der Bebauungsbestimmungen (Baufluchtlinie)

Wie oben erläutert, ist das Grundstück derzeit nur teilweise genutzt und weist Potential für Nachverdichtung auf. Eine mögliche Nachverdichtung wird auch durch die parallel geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplans (BWN-2,5) unterstützt.

Mit den Planungen für eine mögliche Nachverdichtung am gegenständlichen Grundstück hat sich gezeigt, dass die durch Baufluchtlinien vorgegebene, uneinheitliche Tiefe der Bebauung von 12,0m und 15,0m die Bebaubarkeit erschwert wird. Demnach ist die Errichtung von Gebäuden mit einer einheitlichen Gebäudetiefe nicht möglich.

Im Baublock westlich der Verkehrsfläche Am Exerzierplatz ist entlang der Dr.-Gschmeidler-Straße eine Baufluchtlinie mit einer Tiefe von 15,0m festgelegt. Auf dem gegenständlichen Grundstück ist diese auf 12,0m reduziert. Für das östlich angrenzende Grundstück ist keine hintere Baufluchtlinie festgelegt. In Abbildung 5 ist die derzeitige Baulandtiefe durch das bestehende Gebäude (Parz. Nr. .1473) und der hinteren Baufluchtlinie rot markiert. Der Rücksprung am gegenständlichen Grundstück ist deutlich erkennbar.

Diese Festlegung ist bereits seit der erstmaligen Erlassung des Teilbebauungsplanes 1979 rechtskräftig und aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar.

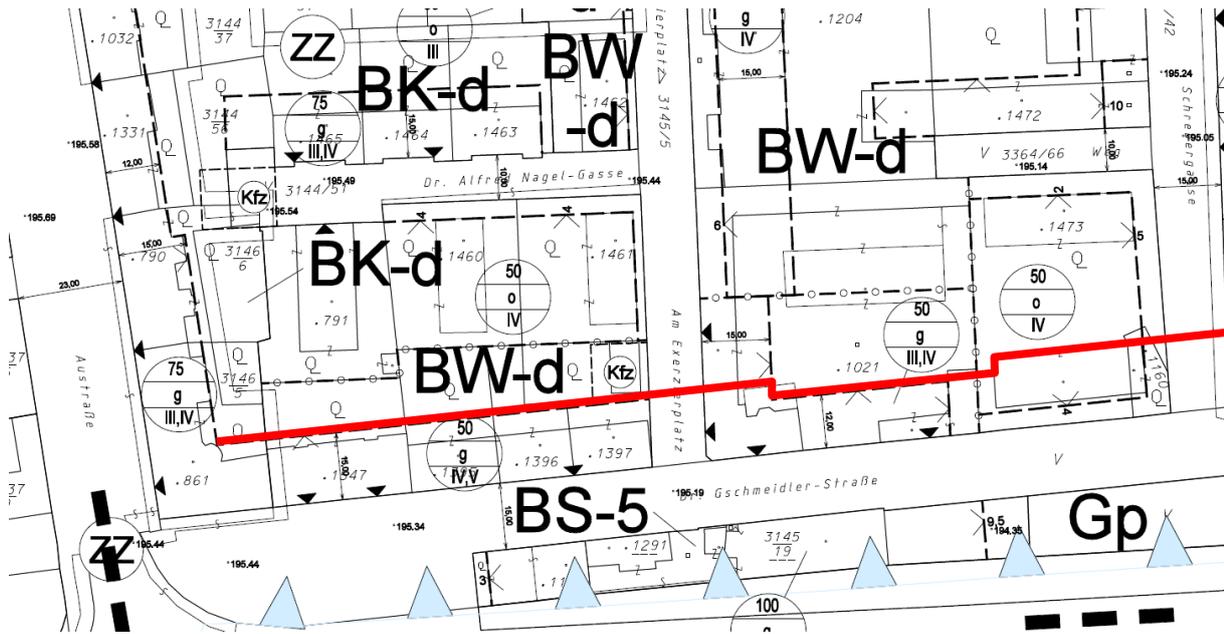


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Teilbebauungsplan KG Krems - Abschnitt 2 - Mitterau (Stand: 5. Änderung, Rechtskraft: 18.07.2013), eigene Darstellung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen einheitliche Vorgaben für die geplante Nachverdichtung am Gst. Nr. .1021 geschaffen werden. Hierzu soll die Baulandtiefe mit einer einheitlich Tiefe von 15,0m definiert werden. Demnach wird am Gst. Nr. .1021 die Baufluchtlinie entlang der Dr.-Gschmeidler-Straße in Richtung Norden um 3m verschoben. Hierdurch wird die Bebaubarkeit des Grundstückes verbessert und eine einheitliche Bebauungstiefe erreicht.

Durch die geänderte Widmungsfestlegung auf dem Gst. Nr. .1021 kann die Abgrenzung von Baulandflächen innerhalb derselben Widmungs- und Nutzungsart, wenn die Bebauungsweisen, Bebauungshöhen und Bebauungsdichten nicht übereinstimmen zwischen den Gst. Nr. .1021 und .1473 entfallen.

2.3. Änderungspunkt 3: Streichung der KFZ-Flächen

Ausgangslage

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes KG Krems - Abschnitt 2 - Mitterau befinden sich mehrere bauliche Sonderstrukturen, die aus öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Finanzamt, Bürogebäuden und verdichteter Wohnbebauung als Zeilen- und Solitärbebauung bestehen. Im Flächenwidmungsplan sind diese als Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen (BS-2), Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Betriebsgebiet emissionarm wie BK (BB-1) gewidmet.

Zugehörig bestehen teils großflächige Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge. Im Teilbebauungsplan sind diese als Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Kfz) festgelegt. Die Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge liegen überwiegend im durch Baufluchtlinien definierten vorderen oder seitlichen Bauwuch. Dies bedeutet, dass auf diesen Flächen die Vorgaben für Bauwerke im Bauwuch (§ 51 NÖ BO) gelten. Die definierten Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge stellen zusätzlich eine Einschränkung der möglichen Bebaubarkeit dar.

In § 4 der NÖ Bauordnung finden sich folgende Definitionen:

Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge: für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmter Raum (z.B. Garage), bauliche Anlage (z.B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten;

Nebengebäude: ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m², das oberirdisch nur ein Geschöß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen;

Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden im seitlichen und hinteren Bauwuch ist in § 51 Abs. 2 der NÖ BO mit 3m festgelegt.

Änderung der Bebauungsbestimmungen

In letzter Zeit hat es bei der städtischen Baubehörde vermehrt Ansuchen um Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder auf den für Kraftfahrzeuge ausgewiesenen Flächen gegeben. Aufgrund des Widerspruchs zu den Festlegungen des Bebauungsplanes „Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge“ wurden diese negativ beurteilt.

Es ist jedoch nicht Ziel der Stadt Krems die Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder oder sonstigen Nebengebäuden (z.B. Abfallsammelräume) auf den oben beschriebenen Flächen zu verhindern, daher soll die Ausweisung als Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge aus dem Teilbebauungsplan gestrichen und eine neue Festlegung getroffen werden.

Gemäß § 51 NÖ BO dürfen im vorderen Bauwuch *Garagen* einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder –stellen mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als insgesamt 100m² errichtet werden, wenn [...] der Bebauungsplan dies *ausdrücklich erlaubt*.

In den derzeit rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen findet sich dazu keine Aussage. Die Errichtung von Garagen etc. im vorderen Bauwuch ist demnach nicht zulässig. Eine diesbezügliche Änderung soll nicht erfolgen.

In der OIB-Richtlinie Begriffsbestimmungen (OIB-330-001/19) wird eine *Garage* wie folgt definiert „Gebäude oder Teil eines Gebäudes zum *Einstellen von Kraftfahrzeugen*“. Demnach ist die Errichtung von Fahrradgaragen im vorderen Bauwuch ebenso unzulässig wie in der Festlegung „Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge“.

Nachdem künftig auf den derzeit rechtskräftig ausgewiesenen Kfz-Flächen – Ausnahme Parz. Nr. 3364/91 – ua. auch die Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder zulässig sein soll, wurden die Festlegungen überprüft und sollen künftig durch das **neue Planzeichen FZ-A** „Abstellanlagen für Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Bauwerke für Abfallsammelräume oder –stellen“ abgeändert werden. Eine Bebauungsdichte von 30% sowie je nach Umgebung eine offene oder gekuppelte Bauweise sollen die Errichtung von adäquaten Anlagen zulassen. Der vordere Bauwuch wird durch die Ausweisung eines neuen Baufeldes ersetzt. Der vordere Bauwuch wird in ortsüblichem Ausmaß an die vordere Grundstücksgrenze versetzt.

Im Detail werden folgende Festlegungen abgeändert:

- Südwestlich **Am Exerzierplatz** (Teilfläche der Parz. Nr. .1397) – mit Kfz-Garagen bebaut (rd. 80m²); Baubescheid aus dem Jahr 1964, Gebäudehöhe gem. Einreichplan 3,75m; Die Kfz-Flächen werden durch Flächen für „Abstellanlagen für Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Bauwerke für Abfallsammelräume oder –stellen“ (FZ-A) ersetzt. Für eine allfällige Neubebauung der Fläche sollen die Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m festgelegt werden.
- Kreuzungsbereich **Dr.-Gschmeidler-Straße/Mitteraustraße** und Mitteraustraße (Teilflächen der Parz. Nr. .1457) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Festlegung der Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A).
Die vorderen Baufluchtlinien sollen entsprechend der angrenzenden Festlegungen auf dem gegenständlichen Grundstück fortgesetzt werden.
- **Johann-Bacher-Gasse** (Teilfläche der Parz. Nr. 3364/45 und 3364/90) – Grünraum; Stellplätze sind im nördlichen und westlichen Bereich der Parz. Nr. 3364/90 unmittelbar an der Missongasse situiert. Um die Grünfläche zu erhalten sollen die Stellplätze bzw. die Möglichkeit der Errichtung von Garagen jeglicher Art, von der Parz. Nr. 3364/45 auf die Parz. Nr. 3364/90 verlegt und folgende Bebauungsbestimmungen im Bereich der bestehenden Stellplätze festgelegt werden: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen, gekuppelt (o,k), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A).
Um bei einer Bebauung einen Abstand zur direkt anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu haben – Sichten auf Fußgänger – soll eine vordere Baufluchtlinie von 2m festgelegt werden. Die derzeit festgelegte vordere Baufluchtlinie entlang der Missongasse wird gestrichen.
- **St.-Paul-Gasse** (Parz. Nr. 3369/20 und .1451) – Parz. Nr. 3369/20 vollflächig mit Kfz-Garagen bebaut (rd. 390m²); Baubescheid aus dem Jahr 1978, Gebäudehöhe gem. Einreichplan 2,43m; Parz. Nr. .1451 oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Zur Absicherung des Bestandes bzw. Schaffung der Möglichkeit für eine Nutzungsänderung wie bspw. für eine Fahrradgarage sollen folgende Bebauungsbestimmungen anstelle der KFZ-Abstellanlage festgelegt werden: Bauungsweise: offen, gekuppelt (o,k), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A). Eine Bebauungsdichte soll aufgrund der geringen Flächen nicht festgelegt werden.
- **St.-Paul-Gasse** (Teilfläche der Parz. Nr. .1450) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Festlegung der Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen, gekuppelt (o,k), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A).
Die auf den westlich gelegenen Grundstücken festgelegte vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie soll fortgesetzt werden.
- **St.-Paul-Gasse** (Teilfläche der Parz. Nr. .1454) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Festlegung der Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen, gekuppelt (o,k), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A).
Die auf den westlich gelegenen Grundstücken festgelegte vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie soll fortgesetzt werden.
- **St.-Paul-Gasse** (Teilfläche der Parz. Nr. 3364/91) – öffentlich zugänglicher Grünraum; Es handelt sich dabei um eine dem Platzbereich und der Kirche vorgelagerte öffentlich zugängliche Grünfläche, die auch künftig erhalten bleiben soll. Die Kfz-Festlegung soll daher gestrichen werden. Ein Einfriedungsverbot entlang der Grundstücksgrenze soll den Charakter eines öffentlichen Grünraums erhalten.
- **Dr.-Gschmeidler-Straße** (Teilfläche der Parz. Nr. .1476) – Parkplatz und mit Kfz-Garagen bebaut (rd. 200m²); Baubescheid aus dem Jahr 1968, Gebäudehöhe gem. Einreichplan 2,70m; Festlegung der Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A).
Um ein Heranrücken einer Bebauung direkt an die Straßenfluchtlinie zu verhindern wird eine vordere Baufluchtlinie, wie für den gegenüber liegenden Abschnitt, im Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.
- **Nördliche Missongasse** (Teilfläche der Parz. Nr. .1459) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Festlegung der Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0 m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A).

Die auf dem nördlich gelegenen Grundstück entlang der Missongasse festgelegte vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie soll fortgesetzt werden.

- **Missongasse** (Parz. Nr. .1466, .1333, .1467) – mit Kfz-Garagen bebaut. Im Sinne einer strukturellen Weiterentwicklung der Blockrandbebauung sollen die Kfz-Flächen auf den Parzellen gestrichen werden und eine Anbauverpflichtung festgelegt werden. Für die Baufelder sollen die selben Bauungsbestimmungen, wie im übrigen Baublock gelten.
- **Dr.-Gschmeidler-Straße** (Teilfläche der Parz. Nr. 3364/84) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Festlegung der Bauungsbestimmungen: Bauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A). Die südlich angrenzende vordere Baufluchtlinie soll zum Erhalt der Grünflächen fortgesetzt werden.
- **Rechte Kremszeile** (Teilfläche der Parz. Nr. 3504/1) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Festlegung der Bauungsbestimmungen für die zu streichenden Kfz-Flächen: Bauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A). Die im westlichen Bereich festgelegte vordere Baufluchtlinie mit 2m Abstand zur Straßenfluchtlinie soll als Sicherheitsabstand fortgesetzt werden. Weiters soll die südlich angrenzende Baufluchtlinie mit dem Abstand von 3m von der Straßenfluchtlinie fortgesetzt werden.
- **Rechte Kremszeile** (Teilfläche der Parz. Nr. 3503) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Festlegung der Bauungsbestimmungen: Bauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A). Die im westlichen Bereich festgelegte vordere Baufluchtlinie mit 2m Abstand zur Straßenfluchtlinie soll als Sicherheitsabstand fortgesetzt werden.
- **Rechte Kremszeile** (Teilfläche der Parz. Nr. 3502/2 und 3502/3) – oberirdische Stellplätze; Festlegung der Bauungsbestimmungen: Bauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A). Die im westlichen Bereich festgelegte vordere Baufluchtlinie mit 2m Abstand zur Straßenfluchtlinie soll als Sicherheitsabstand bei einer allfälligen Bauung fortgesetzt werden.
- **Dr.-Alfred-Nagl-Gasse** (Teilfläche der Parz. Nr. 3144/51) – im Westen der Dr.-Alfred-Nagl-Gasse ist eine Kfz-Fläche auf einer im Flächenwidmungsplan öffentliche Verkehrsfläche gewidmetem Grundstück festgelegt. Die Festlegung kann aus heutiger Sicht nicht nachvollzogen werden und soll daher gestrichen werden.

3. VERORDNUNGSTEXT: Abänderung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften

Die mit Verordnung vom 27.06.2013, Zahl: KS-Ste-485/5/10-2013 beschlossenen, rechtskräftigen Bebauungsvorschriften (Rechtskraft: 18.07.2013) lauten wie folgt:

Rechtskräftige Bebauungsvorschriften:

- (1) Bei einer Grundabteilung muss ein Bauplatz eine Fläche von mindestens 300m² aufweisen.
- (2) Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplanes ist die Aufstellung von Werbeanlagen mit einer Fläche bis 1m² zulässig.

Abänderungen und Ergänzungen:

Mit der 4. Änderung des Teilbebauungsplanes (2008) wurden ua. die derzeit rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen in Abstimmung mit dem Sachverständigen des Amtes der NÖ Landesregierung festgelegt, wobei die Bestimmung „Bei einer Grundabteilung muss ein Bauplatz eine Fläche von mindestens 300m² aufweisen.“ gegenüber dem erstmaligen Beschluss 1979 nur geringfügig verändert wurde.

Zu der **Bebauungsvorschrift (1)**, die im Wesentlichen 1979 festgelegt wurde, sind keine Erläuterungen in den Unterlagen vorhanden und ist daher nicht nachvollziehbar. Die Erforderlichkeit der Bestimmungen ist aus heutiger Sicht nicht gegeben, sodass die Bestimmung **gestrichen** werden soll.

Zu der **Bebauungsvorschrift (2)**, diese wurde mit der 4. Änderung des Teilbebauungsplanes (2008) beschlossen, ist festzuhalten, dass oftmals nicht die Größe, sondern die Gestaltung eine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild hat. Hinzu kommt, dass mit der rechtskräftigen Festlegung Betriebe die ihren Standort außerhalb des Geltungsbereiches haben, jederzeit Werbeflächen bis 1m² errichten dürfen. Um künftig den ansässigen Betrieben Werbeanlagen zu ermöglichen und die Fläche nicht einzuschränken, soll folgende Bebauungsbestimmung **festgelegt** werden:

Die Errichtung, Aufstellung oder Anbringung von Werbeanlagen ist nur für am Bauplatz ansässige Betriebe zulässig.

Wichtig in dem Zusammenhang ist, dass Werbeanlagen auf deren Verträglichkeit mit dem Ortsbild zu prüfen sind. Eine Eingliederung in das bestehende Ortsbild soll damit gewährleistet werden.

Für die neu definierten und festgelegten Flächen für „**Abstellanlagen für Fahrzeuge** außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Abfallsammelräume oder –stellen“ (FZ-A) soll, unabhängig von der umgebenden Bebauung, die Errichtung von Flach- und Pultdächern zulässig sein. Folgende Bebauungsbestimmung soll daher **festgelegt** werden:

Auf den als „Abstellanlagen für Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Abfallsammelräume oder –stellen“ (FZ-A) ausgewiesenen Flächen ist, unabhängig von der umgebenden Bebauung, die Errichtung von Flach- und Pultdächern zulässig.

Um eine weitere **Bodenversiegelung** durch Kfz-Stellplätze hintanzuhalten soll festgelegt werden, dass oberirdische KFZ-Stellplätze im Bauland unversiegelt zu halten sind (z.B. Rasengittersteine). Eine Versiegelung des Bodens ist gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann. Folgende Bebauungsbestimmung soll daher **festgelegt** werden:

Oberirdische KFZ-Stellplätze im Bauland sind unversiegelt zu halten (z.B. Rasengittersteine). Eine Versiegelung des Bodens ist gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann.

Zusammenfassend sollen folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt werden:

- (1) Die Errichtung, Aufstellung oder Anbringung von Werbeanlagen ist nur für am Bauplatz ansässige Betriebe zulässig.
- (2) Auf den als „Abstellanlagen für Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Abfallsammelräume oder –stellen“ (FZ-A) ausgewiesenen Flächen ist, unabhängig von der umgebenden Bebauung, die Errichtung von Flach- und Pultdächern zulässig.
- (3) Oberirdische KFZ-Stellplätze im Bauland sind unversiegelt zu halten (z.B. Rasengittersteine). Eine Versiegelung des Bodens ist gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann.

Allgemeine Anmerkung:

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 zu beurteilen. Beispielhaft betrifft dies die Wahl der Dachform und der Fassadengestaltung.

4. ANHÄNGE

1. Abkürzungsverzeichnis
2. Rechtskräftiger Teilbebauungsplan

Anhang 1 - Abkürzungsverzeichnis:

Abs.	Absatz
BB	Bauland-Betriebsgebiet
BK	Bauland-Kerngebiet
BS	Bauland-Sondergebiet
BW	Bauland-Wohngebiet
BW-N	Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung
DKM	Digitale Katastralmappe
gem.	gemäß
Dr.	Doktor
Gst.	Grundstück
Hrsg.	Herausgeber
KG	Katastralgemeinde
m	Meter
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
Nr.	Nummer
Parz.	Parzelle
rd.	rund
St.	Sankt
TBPL	Teilbebauungsplan
ua.	unter anderem
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel