



GEMEINDE KREMS IN KÄRNTEN

# TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN NEUVERORDNUNG 2017

Verordnung

Anlagen

A1 bis A8	Siedlungszentren
B	Geschosswohnbaugebiet Eisentratten
C1	Touristisches Zentrum Innerkrams Ost
C2	Touristisches Zentrum Innerkrams West
D1	Zonierung Freizeitwohnsitzgebiete Innerkrams Ost
D2	Zonierung Freizeitwohnsitzgebiete Innerkrams West
E	Grafische Unterstützung zur Bemessung der GFZ

Erläuterungen

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Johann Kaufmann  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Raumplanung und Raumordnung

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt

GZ: 16059-SV-05  
Klagenfurt, am 28.07.2017

**BESCHLUSSEXEMPLAR**

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Krems in Kärnten vom 25.07.2017, Zahl: 031-2/234/17 mit der ein

### **Textlicher Bebauungsplan**

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Krems in Kärnten erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 bis 26 des K-GplG 1995 LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 24/2016 wird verordnet:

#### **§ 1**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Krems in Kärnten, die im geltenden Flächenwidmungsplan gem. § 3 K-GplG als Bauland gewidmet und gemäß § 5 Abs. 2a K-GplG als Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes festgelegt sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan erlassen wurde.
- (3) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlagen A1 bis A8, die Anlage B, die Anlagen C1 und C2, die Anlagen D1 und D2 und die Anlage E.

#### **§ 2**

##### **Zonierung der Verordnungsgebiete**

- (1) Zone 1  
Die als Bauland gewidmeten Flächen in den Siedlungszentren der Ortschaften Eisentratten (Anlage A1), Kremsbrücke (Anlage A2), Laggen (Anlage A3), Leoben und Pressingberg (Anlage A4), Innerkrems (Anlage A5), Innernöring (Anlage A6), Pleßnitz (Anlage A7) und St. Nikolai (Anlage A8).
- (2) Zone 2  
Alle Flächen, die als Grünland-Hofstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gewidmet sind.
- (3) Zone 3  
Geschosswohnbaugbiet Eisentratten (Anlage B).
- (4) Zone 4  
Touristisches Zentrum Innerkrems Ost (Anlage C1) und touristisches Zentrum Innerkrems West (Anlage C2).
- (5) Zone 5  
Freizeitwohnsitzgebiete Innerkrems Ost und West (Anlage D1 und Anlage D2).

- (6) Zone 6  
Alle Flächen, die als Bauland-Gewerbegebiet gewidmet sind.
- (7) Zone 7  
Alle sonstigen als Bauland gewidmeten Flächen.

### **§ 3** **Begriffsbestimmungen**

- (1) Baugrundstücke
  - (a) Als Baugrundstücke gelten Grundstückspartellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind.
- (2) Bauliche Ausnutzung – Geschossflächenzahl (GFZ)
  - (a) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
  - (b) Als Bruttogeschossfläche bei Vollgeschossen gelten die Flächen der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand (siehe Anlage E, Abb. 1).
  - (c) Kellergeschosse sind Geschosse unterhalb des Erdgeschosses.
  - (d) Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ mit einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante 1,50 m über dem angrenzend projektierten Gelände zu liegen kommt (siehe Anlage E, Abb. 2).
  - (e) Kellergeschosse, die einschließlich ihrer Rohdecke auf keiner Seite aus dem projektierten Gelände ragen, sind weder bei der Bemessung der erlaubten GFZ noch bei der Bemessung der erlaubten Geschossanzahl zu berücksichtigen.
  - (f) Bei Dachgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Anlage E, Abb. 3).
  - (g) Für die Berechnung der GFZ dürfen auch angrenzende Grundparzellen herangezogen werden, wenn sie dieselben EigentümerInnen wie das Hauptgrundstück aufweisen (z.B. Grundparzellen einer EZ).
  - (h) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sind in die GFZ einzurechnen (siehe Anlage E, Abb. 1).
  - (i) Überdachte Stellplätze bis max. 40 m<sup>2</sup> je Baugrundstück bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt (siehe Anlage E, Abb. 1).
  - (j) Balkone, Terrassen, Sonnenschutzdächer, überdachte Müllplätze, Fahrradabstellplätze udgl. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt (siehe Anlage E, Abb. 1).
  - (k) Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Grundfläche von max. 25,00 m<sup>2</sup> und einer Traufenhöhe von max. 3,00 m bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt.

- (l) Objekte oder sonstige bauliche Anlagen, welche einem öffentlichen Interesse dienen, naturgemäß auf Kleingrundstücken situiert sind und keine Aufenthaltsräume aufweisen, wie z.B. Objekte oder Anlagen der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren o.ä. bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.
- (3) **Bebauungsweise**
- (a) Geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut werden.
- (b) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an dem Nachbargebäude angebaut, sonst jedoch an allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.
- (c) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
- (4) **Geschosshöhen - Gebäudehöhen**
- (a) Das Vollgeschoss wird mit einer Gesamtgeschosshöhe von maximal 3,80 m definiert. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 3,80 m gilt ein Geschoss als „zwei Geschosse“. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 7,60 m gilt ein Geschoss als „drei Geschosse“.
- (b) Das Dachgeschoss (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der Rohdeckenoberkante des letzten Vollgeschosses, definiert.
- (c) Ab einer Höhe von über 1,50 m – zwischen FOK (Fußbodenoberkante)-Erdgeschoss und projektiertem Gelände - sind freistehende Sockelzonen oder Kellerwände hinsichtlich der maximal erlaubten Gebäudehöhe als Vollgeschoss zu bewerten. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Kellertreppen u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- (d) Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken (Traufenkante oder Attikaoberkante bei Flachdachvarianten) ist die projektierte FOK des Hallenbauwerkes.
- (e) Freistehende Sockelzonen oder Kellerwände sind bei der Bemessung der Gesamthöhe des Hallenbauwerkes miteinzubeziehen, wenn diese mehr als 1,00 m – gemessen ab FOK – aus dem projektierten Gelände ragen.
- (f) Ab einem Neigungsverhältnis von 3:10 (gemessen zwischen untersten und obersten Höhenpunkt des Baugrundstückes) gilt ein Gelände in dieser Verordnung als „Hanglage“.
- (5) **Baulinien**
- (a) Eine Baulinie im Sinne dieser Verordnung ist die Bezeichnung für die in einer geraden Linie verlaufende Stellung von Baukörpern im Bezug zur vorbeiführenden Erschließungsstraße.

## **§ 4**

### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in der Zone 1 beträgt:
  - (a) bei offener Bauweise 350 m<sup>2</sup>
  - (b) bei halboffener Bauweise 300 m<sup>2</sup>
  - (c) bei geschlossener Bauweise 250 m<sup>2</sup>
- (2) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Zonen 2 bis 7 beträgt:
  - (a) bei offener Bauweise 400 m<sup>2</sup>
  - (b) bei halboffener Bauweise 350 m<sup>2</sup>
  - (c) bei geschlossener Bauweise 250 m<sup>2</sup>
- (3) Ausgenommen von den Bestimmungen der Absätze (1) und (2) sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bebaut sind und Grundstücke, auf welchen Bauwerke und Gebäude der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) errichtet werden sowie Grundstücke von Gebäuden gemäß § 7, Abs. 1 der K-BO ohne Aufenthaltsräume.

## **§ 5**

### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (maximal zulässige GFZ)**

- (1) In der Zone 1 beträgt die maximal zulässige GFZ für alle erlaubten Bauweisen: 1,0.
- (2) In der Zone 2 wird keine GFZ festgelegt.
- (3) In der Zone 3 beträgt die maximal zulässige GFZ für alle erlaubten Bauweisen: 0,6.
- (4) In der Zone 4 beträgt die maximal zulässige GFZ für alle erlaubten Bauweisen: 0,8.
- (5) In der Zone 5 beträgt die maximal zulässige GFZ für alle erlaubten Bauweisen: 0,5.
- (6) In der Zone 6 beträgt die maximal zulässige GFZ für alle erlaubten Bauweisen: 0,7.
- (7) In der Zone 7 beträgt die maximal zulässige GFZ für alle erlaubten Bauweisen: 0,5.
- (8) Bauliche Erweiterungen an bestehenden Gebäuden (Zu-, An- und Aufbauten), bei denen die erlaubte GFZ bereits ausgenutzt bzw. überschritten ist, dürfen den GFZ-Wert (§ 5 Abs. 1-7) um max. 20 % überschreiten, wenn den Interessen des Ortsbildschutzes nichts entgegensteht.

## **§ 6 Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauung kann im gesamten Wirkungsbereich dieser Verordnung je nach örtlichen Gegebenheiten in offener oder halboffener Bebauungsweise erfolgen.
- (2) In der Zone 1 ist zusätzlich die geschlossene Bebauungsweise erlaubt.
- (3) Sonderformen der Bebauungsweise gemäß Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 idgF. sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch das Gutachten der Ortsbildpflegekommission nachgewiesen wird, dass eine Sonderbauform aufgrund örtlicher Gegebenheiten oder im Sinne des Ortsbildes günstig erscheint.

## **§ 7 Geschossanzahl und Bauhöhe**

- (1) Die zulässige Höhe von Bauobjekten wird durch die maximal erlaubte Zahl an Vollgeschossen, Kellergeschossen und Dachgeschossen definiert.
- (2) In den Zonen 1, 2 und 7 sind
  - a) die Errichtung von Gebäuden mit maximal 3 Vollgeschossen oder
  - b) die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und zusätzlich einem talseitig freistehenden Kellergeschoss (z.B. in Hanglage) zulässig.
- (3) In der Zone 3 sind
  - a) die Errichtung von Gebäuden mit maximal 3 Vollgeschossen und zusätzlich einem talseitig freistehenden Kellergeschoss (z.B. in Hanglage) zulässig.
- (4) In der Zone 4 sind
  - a) die Errichtung von Gebäuden mit maximal 4 Vollgeschossen und einem ausbaufähigen Dachgeschoss oder
  - b) die Errichtung von Gebäuden mit 3 Vollgeschossen, einem ausbaufähigen Dachgeschoss und zusätzlich einem talseitig freistehenden Kellergeschoss (z.B. in Hanglage) zulässig.
- (5) In der Zone 5 sind
  - a) die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen oder
  - b) die Errichtung von Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss, einem ausbaufähigen Dachgeschoss mit einer max. Fußpfettenoberkante von 1,50 m (siehe Beilage E) und einem talseitig freistehenden Kellergeschoss (z.B. in Hanglage) zulässig.

- (6) Die maximal zulässige Traufenhöhe bei Hallenbauwerken (gewerbliche oder landwirtschaftliche Hallenbauwerke) beträgt 12,00 m. Bei Flachdachvarianten ist die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m im Bereich der Attikaoberkante zu bemessen.

## § 8

### Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Gemeindestraßen, Ortschafts- und Verbindungsstraßen sowie für Privatwege mit Erschließungsfunktion wird mit 6,00 m festgelegt.
- (2) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, kann eine im Ausmaß der erforderlichen Böschungsbreiten erweiterte Straßenparzelle vorgeschrieben werden.
- (3) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen sind auf der Grundparzelle oder im Umkreis von 200 m nachzuweisen:
- |   |   |
|---|---|
| a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus  | 2,0 pro Wohneinheit                       |
| b) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten)<br>Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche    | 1,2 pro Wohneinheit                       |
| c) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten)<br>Wohnungen von 45-90 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche | 1,8 pro Wohneinheit                       |
| d) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten)<br>Wohnungen über 90 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche   | 2,0 pro Wohneinheit                       |
| e) Gaststättenbetrieb   | 1,0 pro 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche  |
| f) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten,<br>Hotel, Appartementshaus                                 | 1,0 pro 3 Gästebetten                     |
| g) Geschäft   | 1,0 pro 35 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche |
| h) Büro- und Verwaltungsgebäude   | 1,0 pro 35 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche |
| i) Gewerbebetrieb   | 1,0 pro 60 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche |
- (4) Für Wohnanlagen, bei denen 10 PKW-Abstellplätze oder mehr vorgeschrieben sind, ist die Anzahl der PKW-Abstellplätze um mindestens 20 % für Besucherparkplätze zu erhöhen.
- (5) Die Mindestgröße von PKW-Abstellplätzen wird mit 2,50 m x 5,00 m festgelegt.

## **§ 9**

### **Baulinien**

- (1) Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sowie bei solchen mit Öffentlichkeitscharakter ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Abstandregelungen gemäß Kärntner Bauvorschriften mit dem Hauptgebäude möglichst an die Baulinie heranzurücken.
- (2) Der Mindestabstand vom Garagentor bis zum nächstgelegenen Fahrbahnrand (bzw. äußeren Gehsteigrand), darf eine Tiefe von mindestens 5,00 m nicht unterschreiten. Die Breite des Einfahrtsbereiches muss mindestens 3,00 m betragen.
- (3) Garagentore, Einfahrtstore etc. dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Tor- bzw. Torflügelbreite wird zu den Mindestabständen hinzugerechnet.
- (4) Vorbauten von Gebäuden (z.B. Balkone, Loggien, Erker, Windfänge, Dachterrassen, Treppenhäuser, Liftbauten) dürfen die Baulinie um max. 75 cm überragen. Dachvorsprünge dürfen die Baulinie um max. 1,30 m überragen. Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende, nachträgliche Wärmedämmungen bei Objekten dürfen die Baulinie überragen.
- (5) Sollten die Breiten der Aufschließungsstraßen oder -wege der Sicherheit (Mindestsichtweiten laut RVS) nicht entsprechen, so sind die Einfriedungen bis zu 1,00 m von der Straßengrundstücksgrenze zurückversetzt zu situieren. Bei Kreuzungseinbindungen ist eine Abschrägung von mind. 4,00 m vorzusehen.
- (6) In den Abstandsflächen dürfen nur Gebäude und bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume und Feuerungsstätten errichtet werden (Garagen, Carports oder Nebengebäude udgl.). Diese können auch an der gemeinsamen nachbarlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn deren Gebäudehöhe 3,50 m (gemessen vom Urgelände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze) und eine Verbauungslänge von max. 8,00 m bzw. eine überbaute Fläche von max. 40 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Es darf nur maximal ein Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Gebäude und bauliche Anlagen in der Zone 1 (Siedlungszentren).
- (7) Wenn es die Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erfordert, ist mit den Gebäuden an die bestehende Häuserflucht (Baulinie) heranzurücken.



## **§ 10 Dachformen**

- (1) In den Zonen 1 (Siedlungszentren), 2 (Hofstellen) und 5 (Freizeitwohnsitze) ist nur die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach oder Walmdach und mit einer Dachneigung von 21° bis 45° zulässig.
- (2) In allen anderen als Bauland gewidmeten Flächen sind zusätzlich die Errichtung von Gebäuden mit Pultdach (bis max. 21° Dachneigung) oder Flachdach zulässig.
- (3) Abweichungen von den Bestimmungen des § 10 Abs. (1) und (2) sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben in einem Gutachten der Ortsbildpflegekommission nachgewiesen wird, dass eine andere Dachform aufgrund örtlicher Gegebenheiten oder im Sinne des Ortsbildes günstig erscheint.
- (4) Die Bestimmungen des § 10 Abs. (1) und (2) betreffen die jeweiligen Hauptgebäude. Nebengebäude, Zubauten, Vordächer udgl. sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.
- (5) Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (6) Als Farbe von Deckungsmaterialien sind zulässig: Hellgraue, dunkelgraue (Anthrazit), ziegelrote, dunkelrote oder braune Farbtöne.
- (7) Der Hellbezugswert der Fassadenhauptfarbe muss mind. 70% betragen. Ausgenommen davon sind Sockelzonen.
- (8) Ausgenommen von den Bestimmungen des §10, Abs. (1) bis (7) sind unter Denkmalschutz stehende Objekte (Gebäude und bauliche Anlagen gemäß §2, §2a und § 3 DMSG 1923 idgF.).

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gem. § 26 (5) K-GpLG 1995 LGBl Nr. 23/1995 idGF. am Tag nach der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

## **§ 12 Außerkräfttreten**

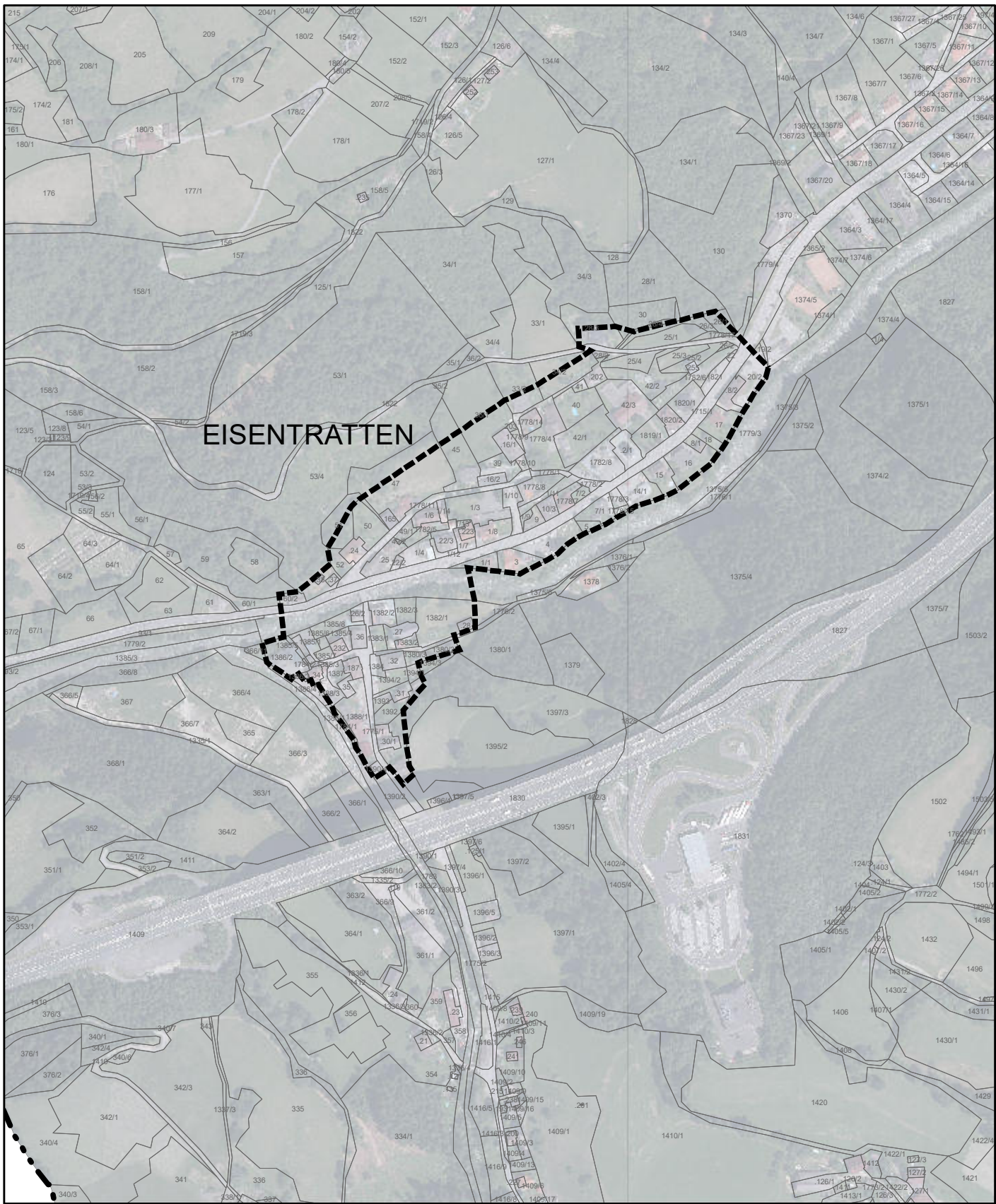
Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten folgende Verordnungen außer Kraft: Bebauungsplan für die Gemeinde Krems in Kärnten vom 27.02.2003, Zahl 031-2/115/03, genehmigt mit Bescheid der BH Spittal/Drau vom 07.04.2003, Zahl SP15-RO-34/3-2003.

Bebauungsplan der Gemeinde Krems in Kärnten für den mittleren und östlichen Bereich der Ortschaft InnerkremS vom 04.04.1975, Zahl 610-1/317/1975, genehmigt mit Bescheid der BH Spittal/Drau vom 23.06.1975, Zahl: 2268/75-4.

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister:

Johann Winkler



# EISENTRATTEN

**PLANZEICHEN**

-  ABGRENZUNG ALTORTSBEREICH
-  GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2013)

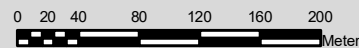
**KARTENGRUNDLAGE:**

DIGITALE FARB-ORTHOFOTO 2010

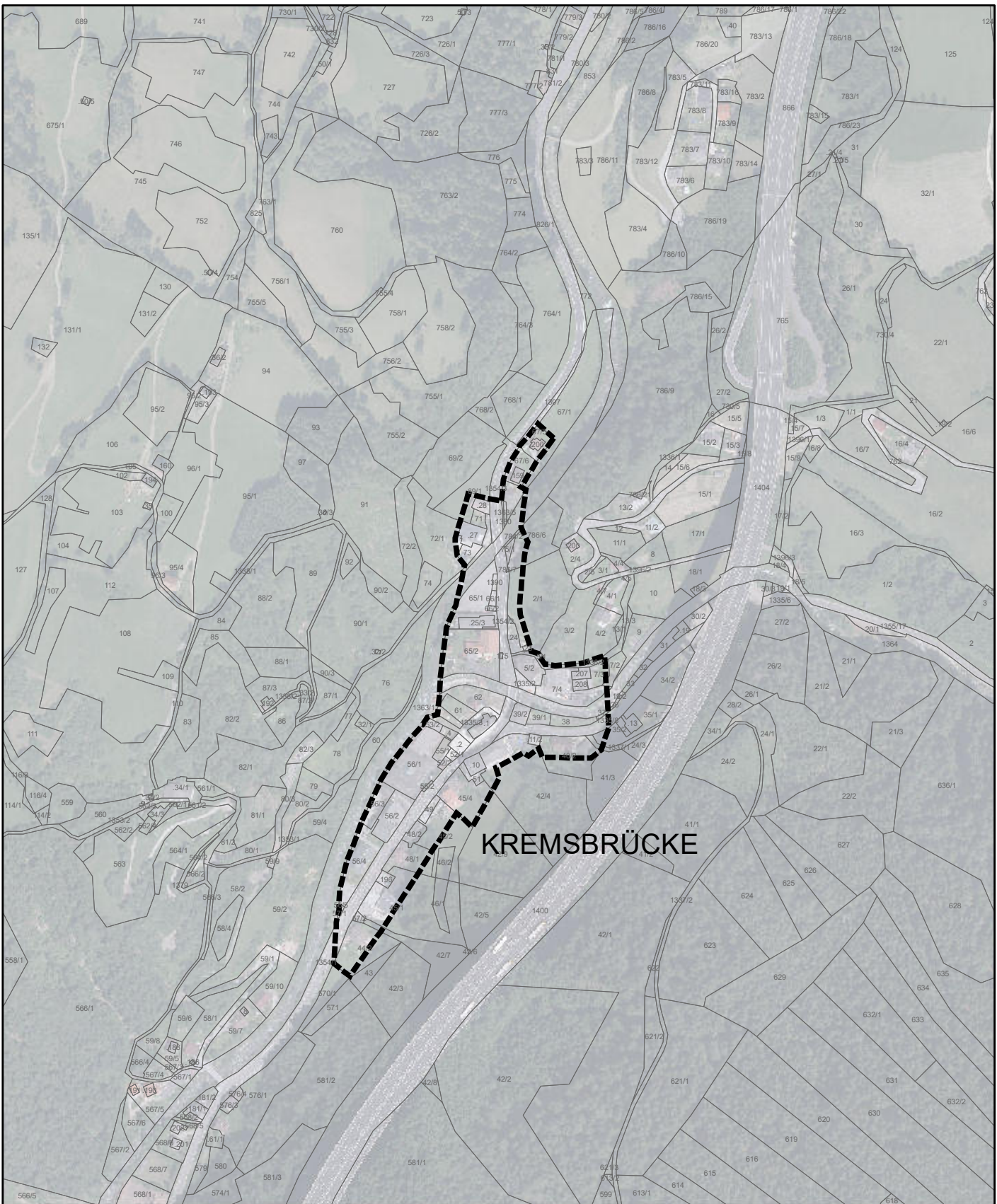


QUELLE:

## ANLAGE A1







PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ALTORTSBEREICH



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT  
DIGITALER KATASTRALMAPPE  
(STAND 2013)

KARTENGRUNDLAGE:

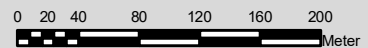


DIGITALES FARB-  
ORTHO FOTO 2010

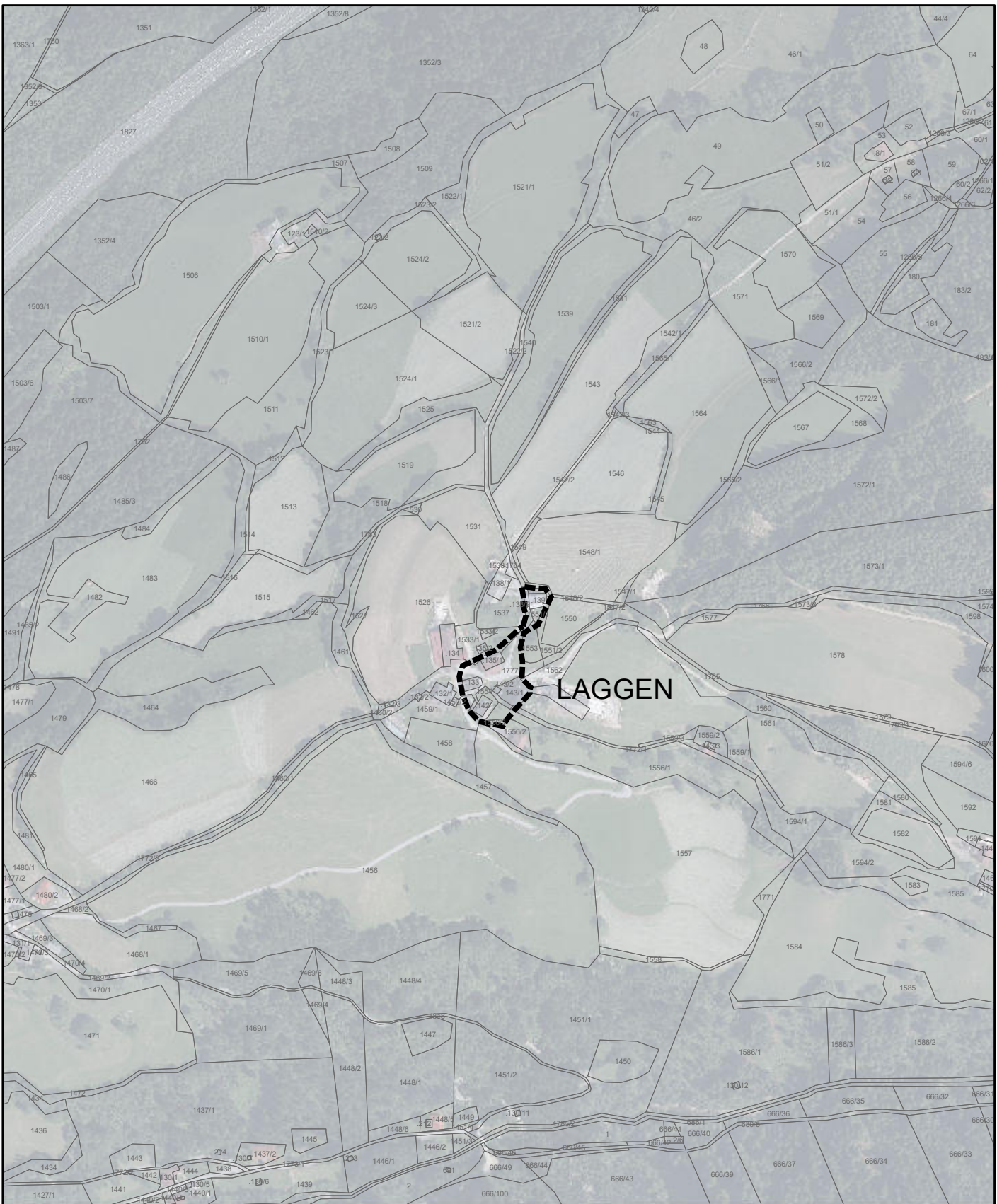


QUELLE:

ANLAGE A2







PLANZEICHEN

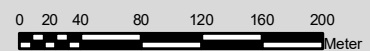
-  ABGRENZUNG ALTORTSBEREICH
-  GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2013)

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO 2010

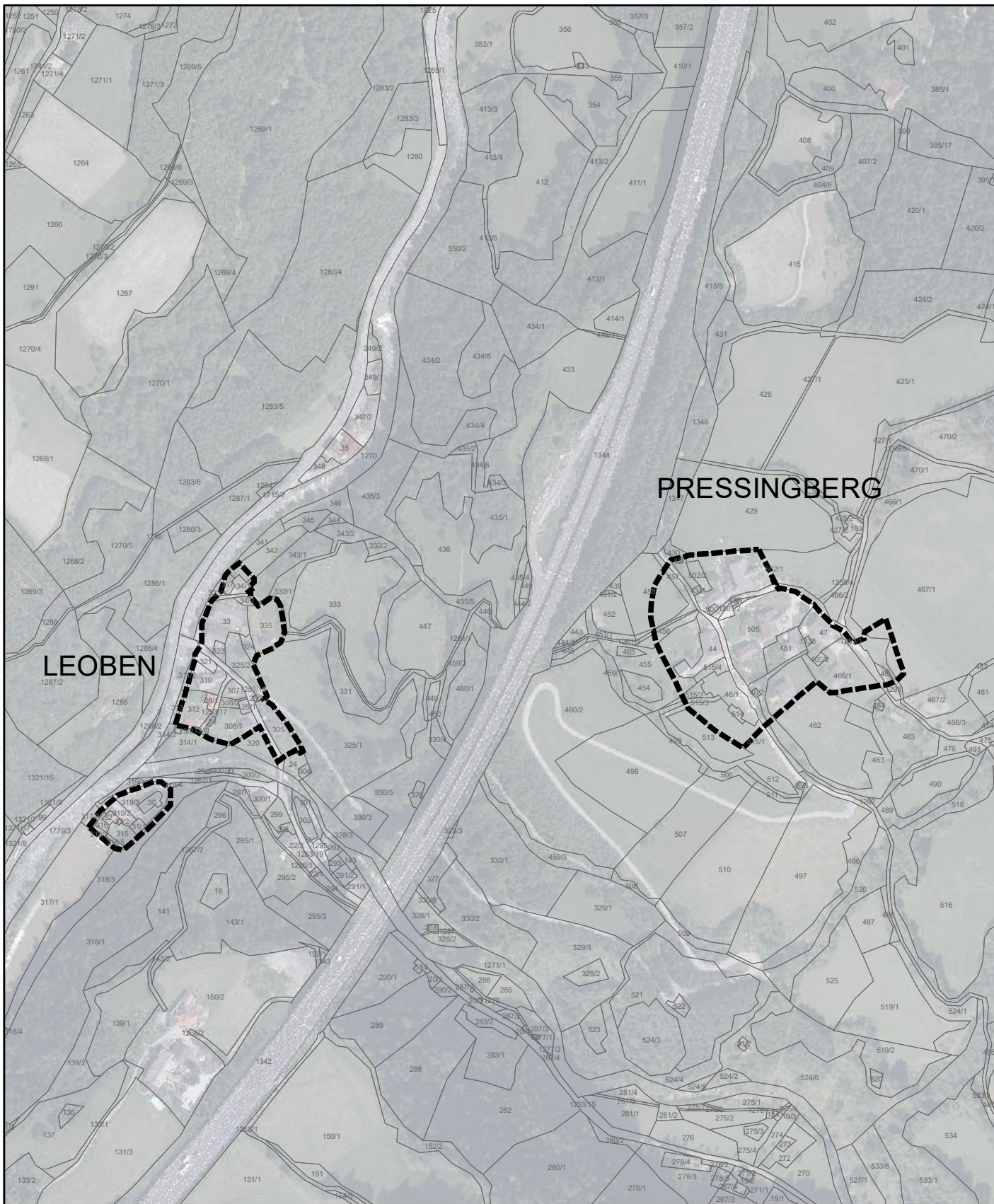


QUELLE:



ANLAGE A3





PLANZEICHEN

-  ABGRENZUNG ALTORTSBEREICH
-  GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2013)

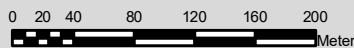
KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO 2010

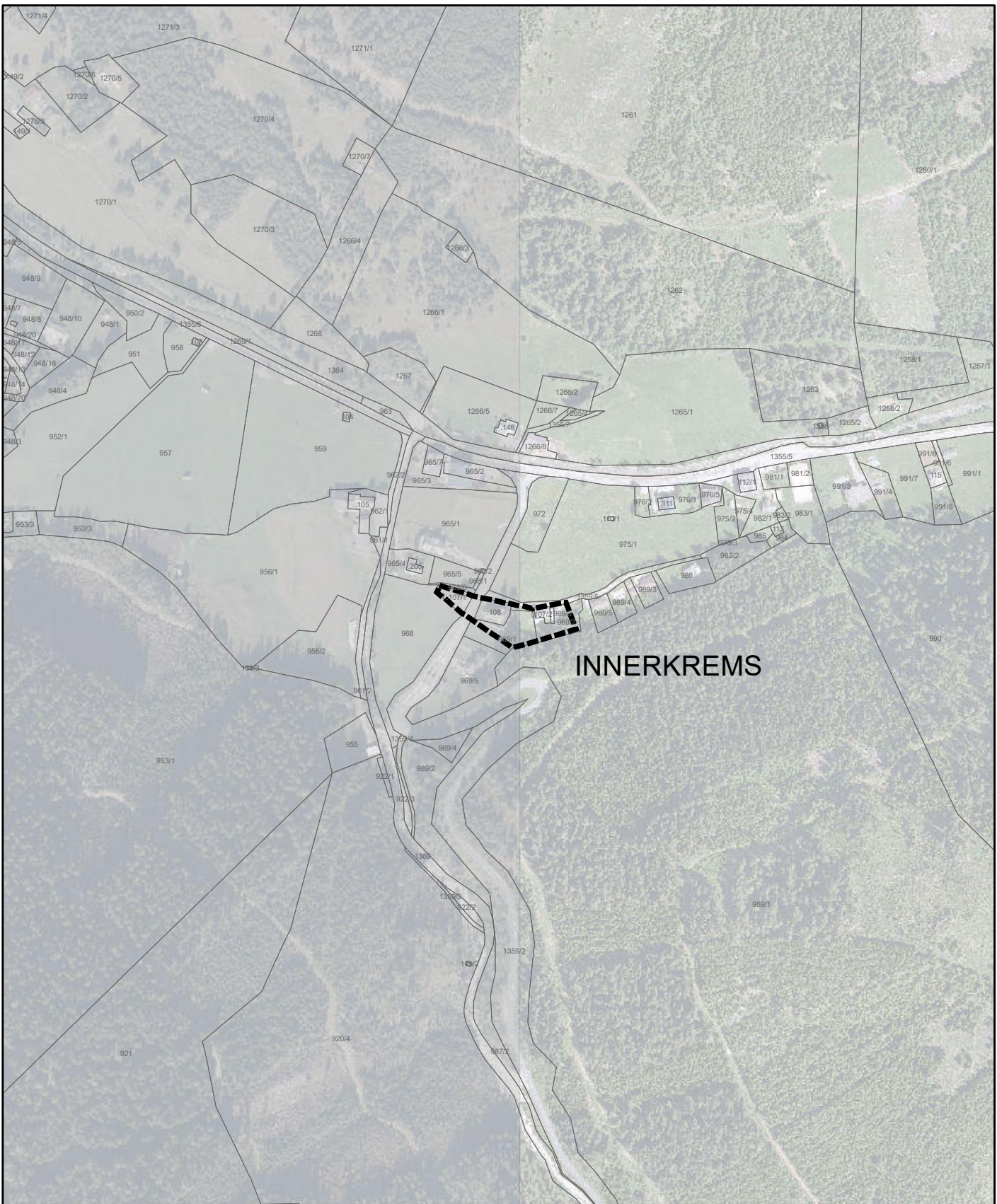


QUELLE:

ANLAGE A4







PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ALTORTSBEREICH



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT  
DIGITALER KATASTRALMAPPE  
(STAND 2013)

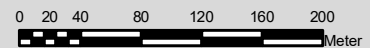
KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-  
ORTHO FOTO 2010



QUELLE:

ANLAGE A5







PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ALTORTSBEREICH



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT  
DIGITALER KATASTRALMAPPE  
(STAND 2013)

KARTENGRUNDLAGE:

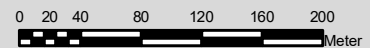


DIGITALES FARB-  
ORTHO FOTO 2010

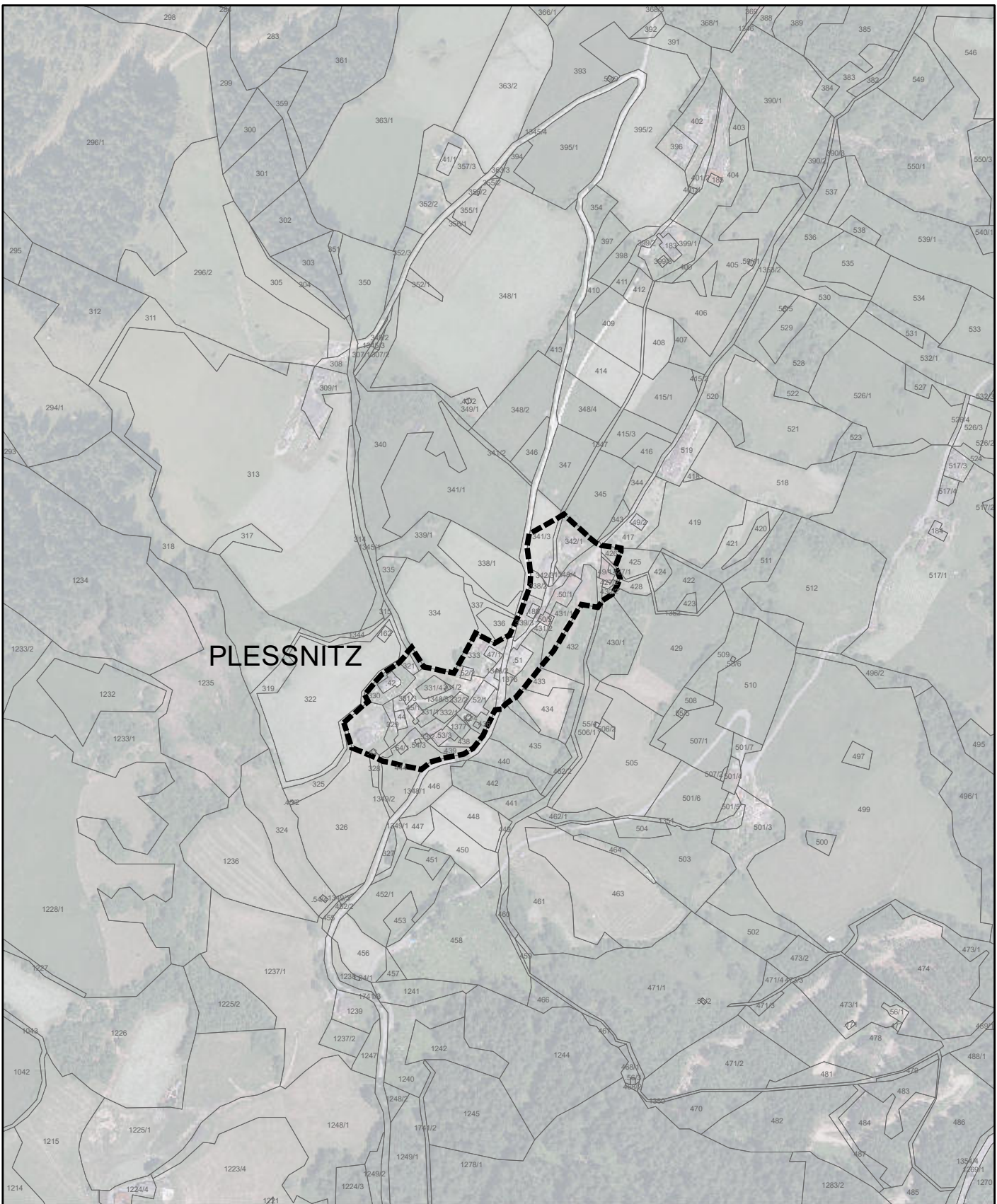
QUELLE:



ANLAGE A6








PLESSNITZ

PLANZEICHEN

-  ABGRENZUNG ALTORTSBEREICH
-  GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2013)

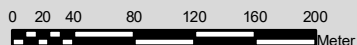
KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALE FARB-ORTHOFOTO 2010

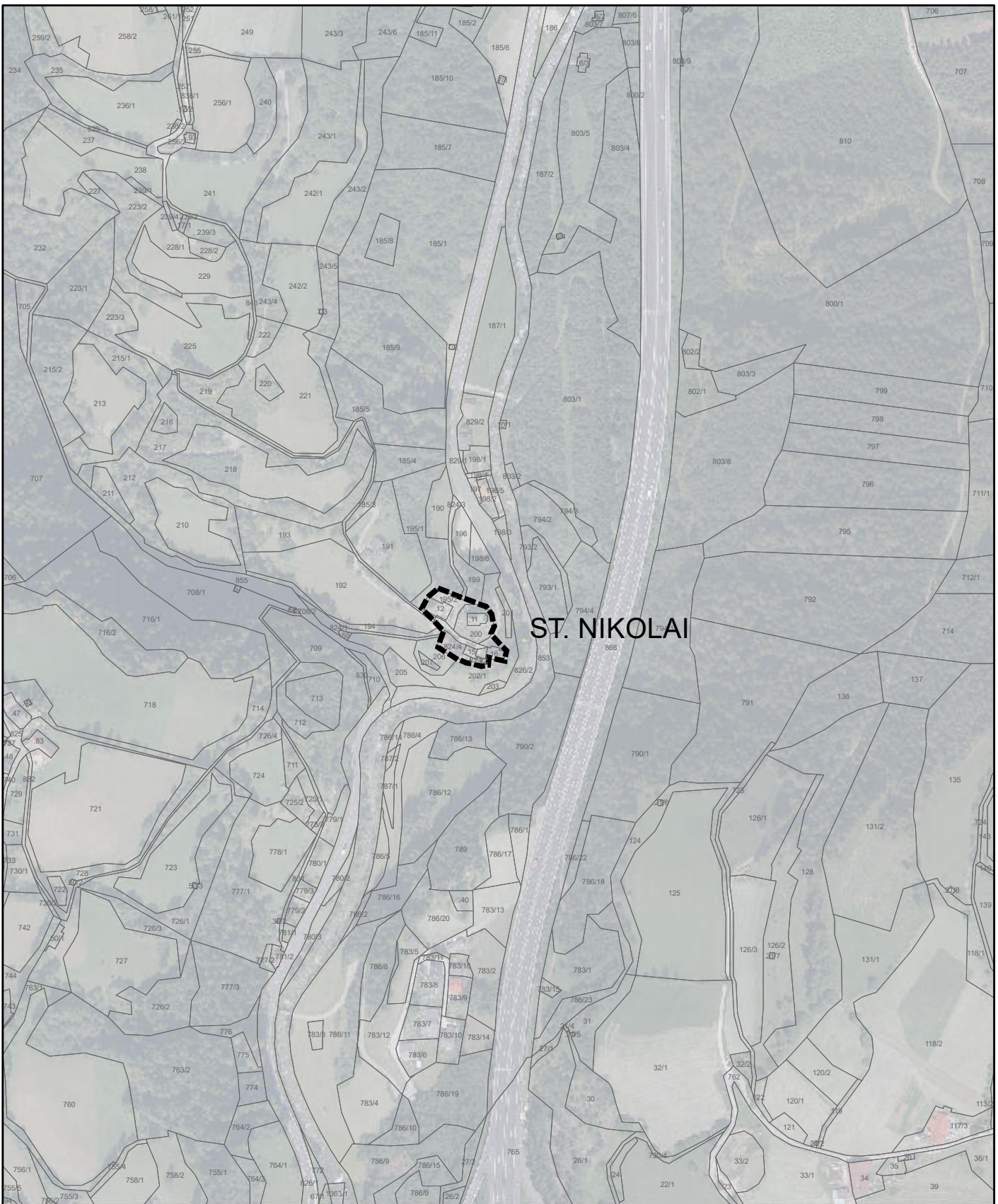


QUELLE:

ANLAGE A7







PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ALTORTSBEREICH



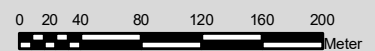
GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT  
DIGITALER KATASTRALMAPPE  
(STAND 2013)

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALE FARB-  
ORTHO FOTO 2010

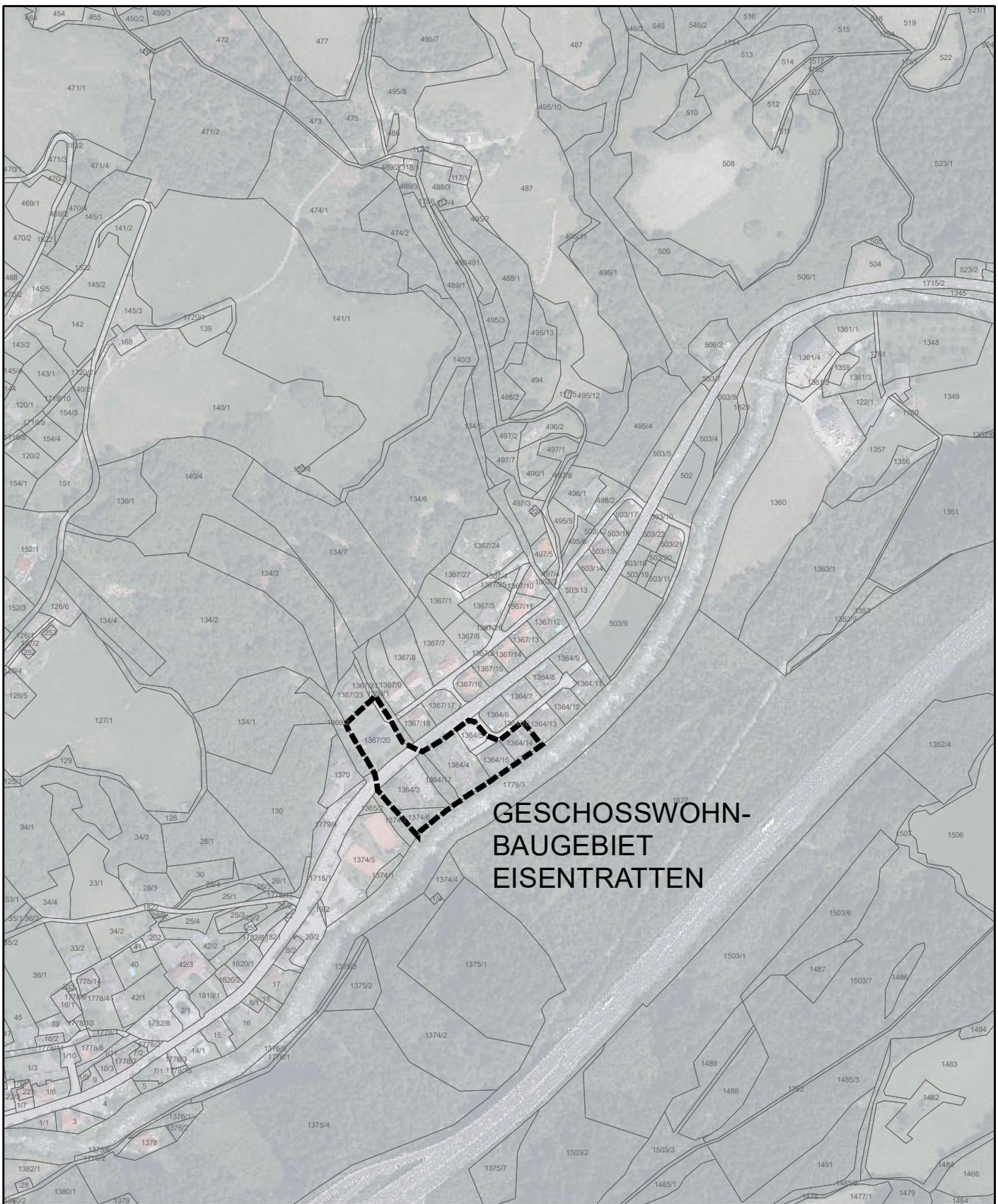


QUELLE:



ANLAGE A8





**GESCHOSSWOHN-  
BAUGEBIET  
EISENTRATTEN**

PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ZONE 3



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT  
DIGITALER KATASTRALMAPPE  
(STAND 2013)

KARTENGRUNDLAGE:

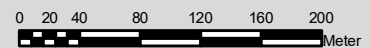


DIGITALE FARB-  
ORTHO FOTO 2010

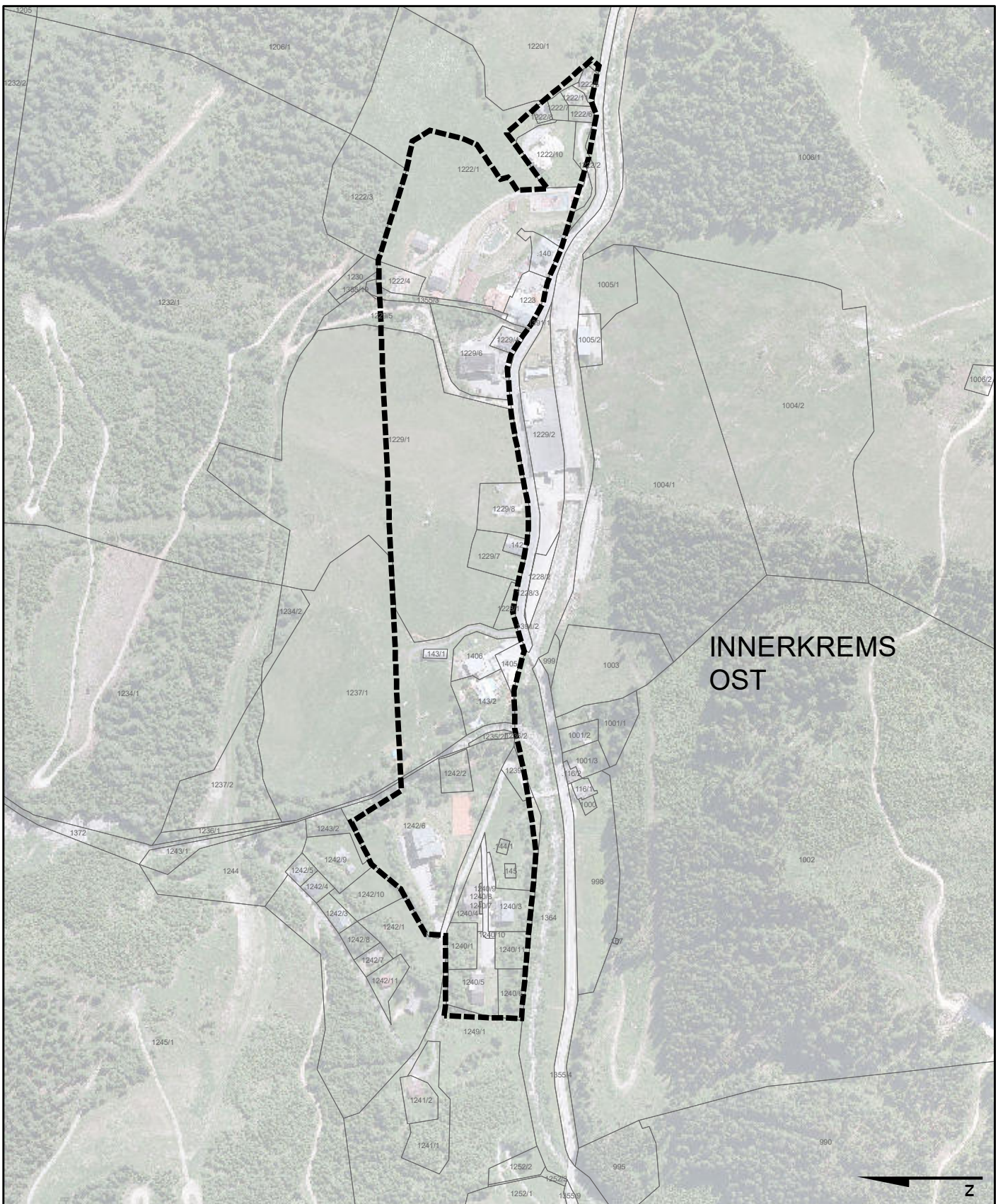


QUELLE:

ANLAGE B







## INNERKREMS OST

### PLANZEICHEN



ABGRENZUNG TOURISTISCHES ZENTRUM INNERKREMS OST



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT  
DIGITALER KATASTRALMAPPE  
(STAND 2013)

### KARTENGRUNDLAGE:

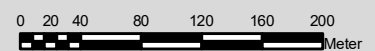


DIGITALE FARB-  
ORTHO FOTO 2010

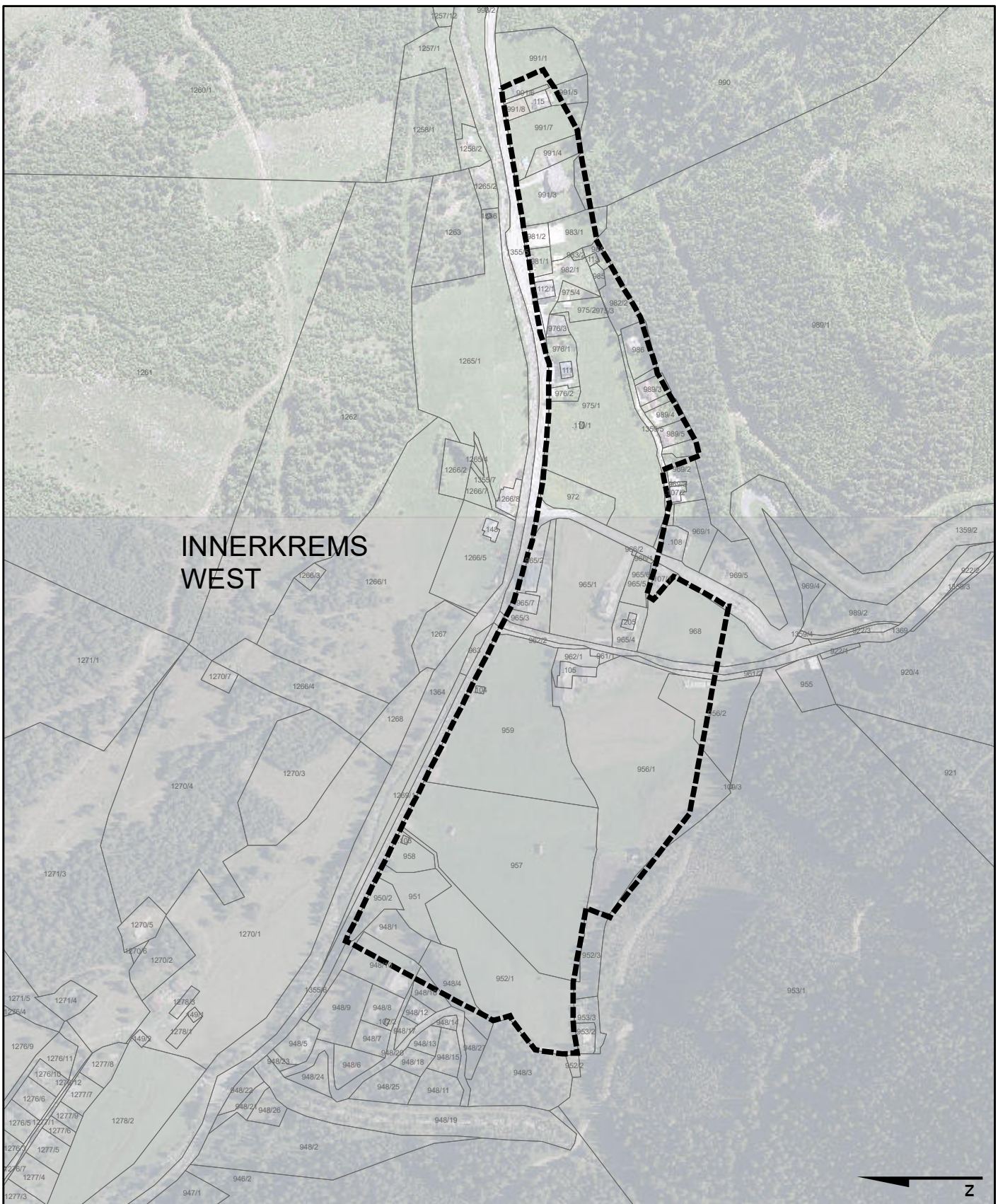


### QUELLE:

## ANLAGE C1







# INNERKREMS WEST

**PLANZEICHEN**



ABGRENZUNG TOURISTISCHES ZENTRUM INNERKREMS WEST



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT  
DIGITALER KATASTRALMAPPE  
(STAND 2013)

**KARTENGRUNDLAGE:**

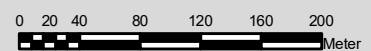


DIGITALE FARB-  
ORTHO FOTO 2010

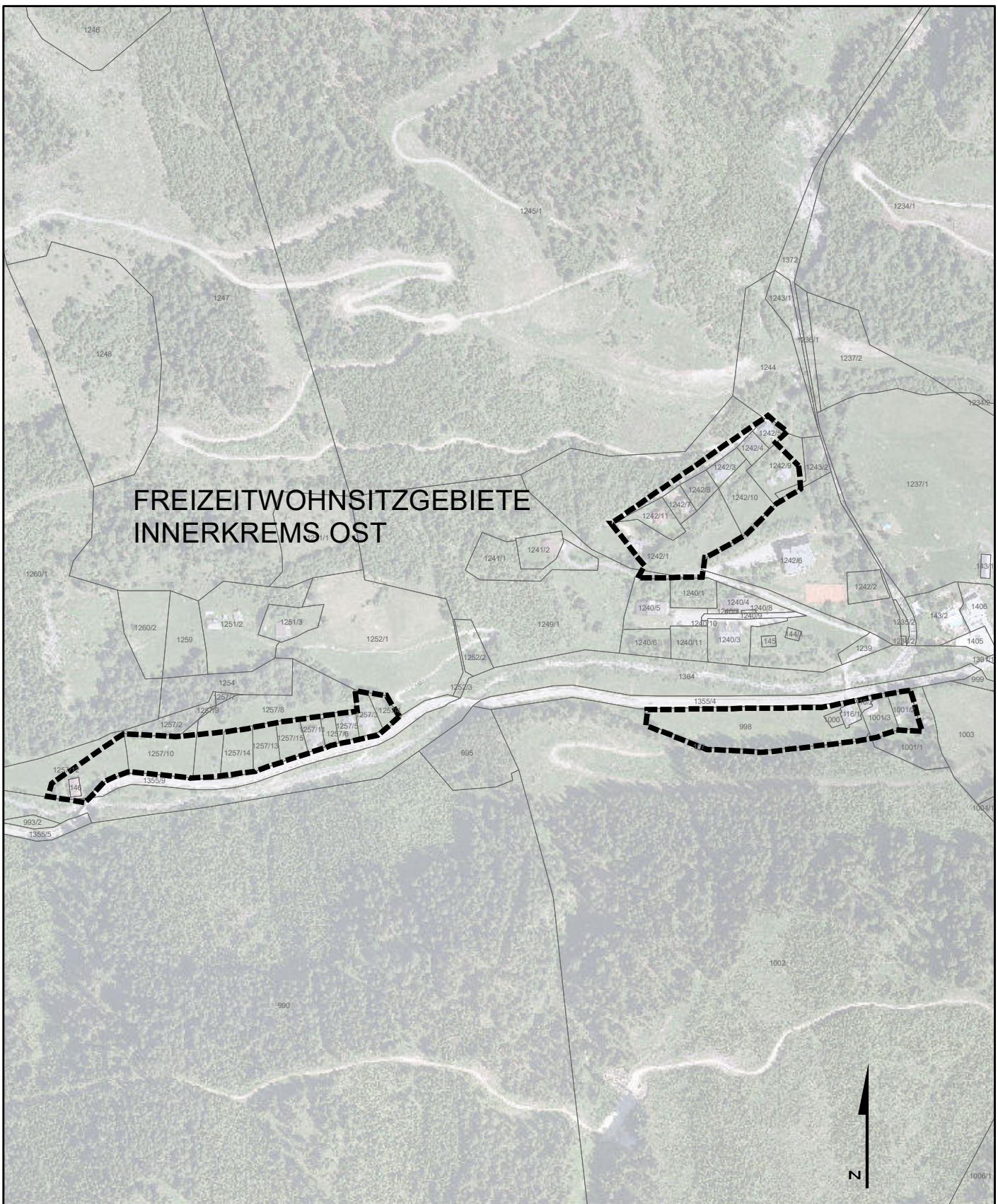


**QUELLE:**

## ANLAGE C2









# FREIZEITWOHNSITZGEBIETE INNERKREMS OST

PLANZEICHEN

-  ABGRENZUNG FREIZEITWOHNSITZGEBIETE INNERKREMS OST
-  GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2013)

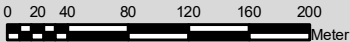
KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO 2010

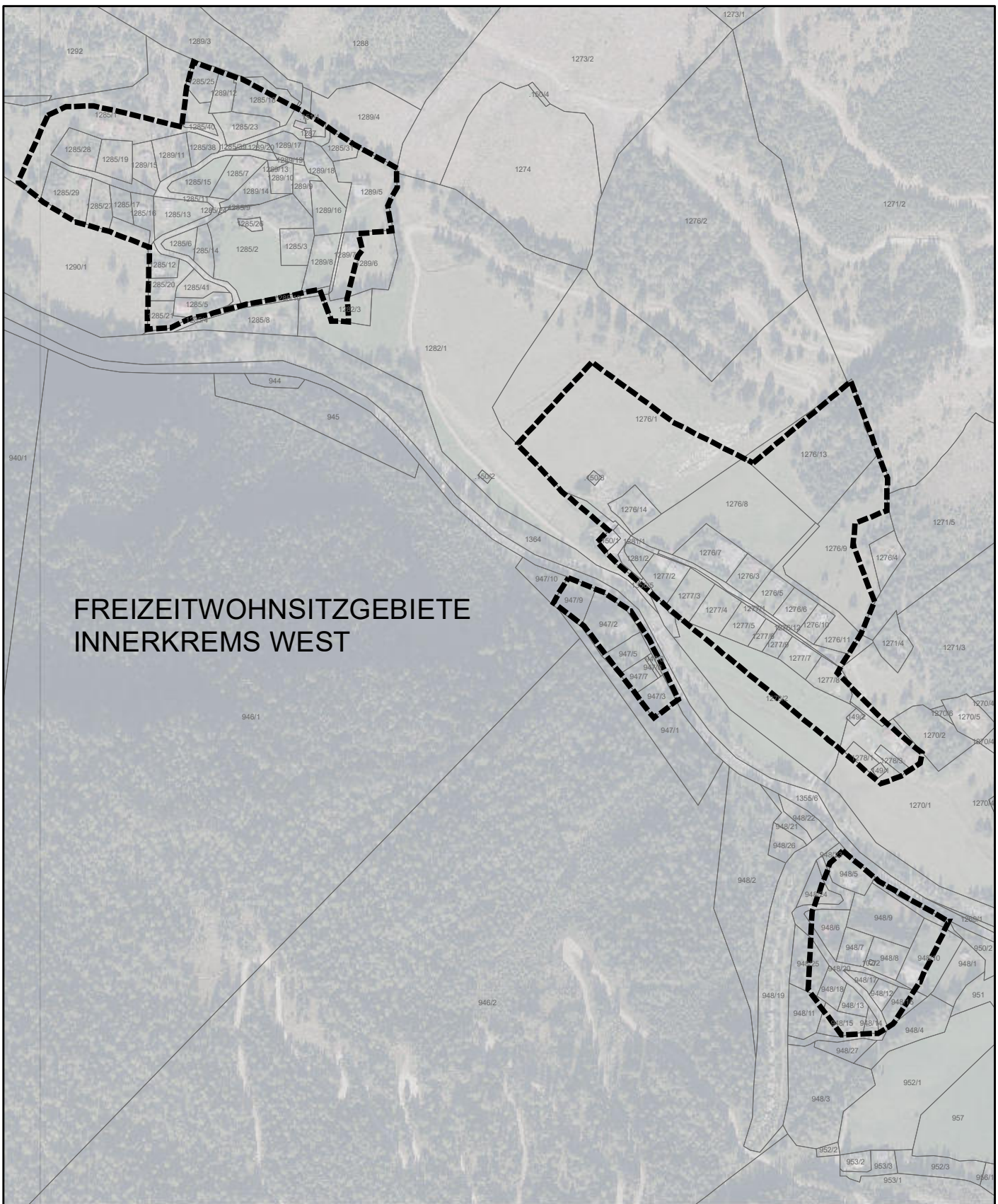


QUELLE:

## ANLAGE D1









# FREIZEITWOHNSITZGEBIETE INNERKREMS WEST

**PLANZEICHEN**

-  ABGRENZUNG FREIZEITWOHNSITZGEBIETE INNERKREMS WEST
-  GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2013)

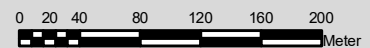
**KARTENGRUNDLAGE:**

DIGITALE FARB-ORTHOFOTO 2010



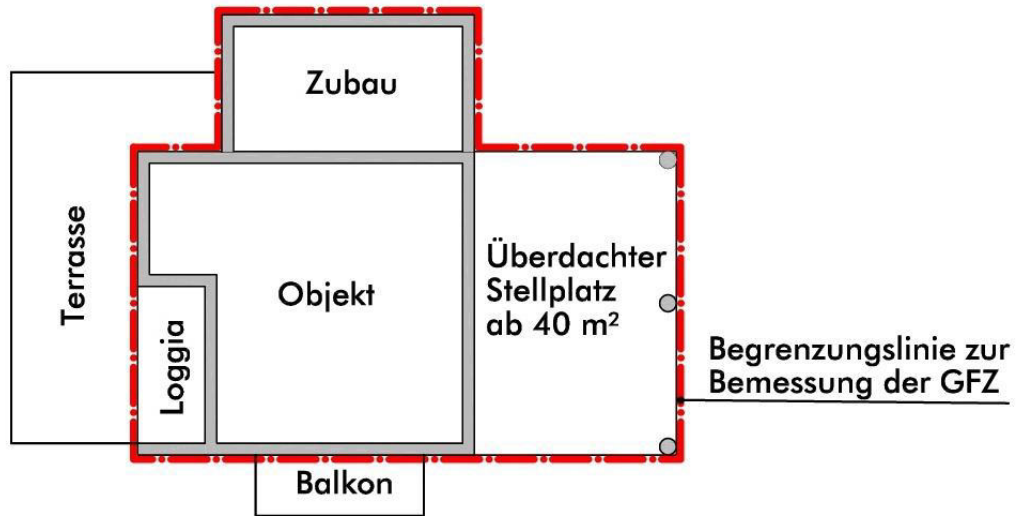
**QUELLE:**

## ANLAGE D2

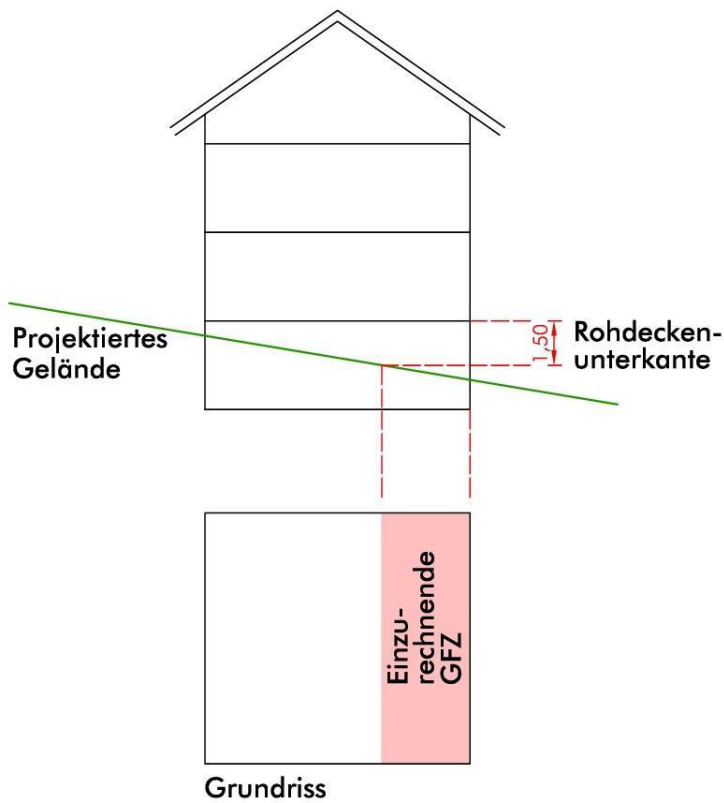


## ANLAGE E – Grafische Unterstützung zur Bemessung der GFZ

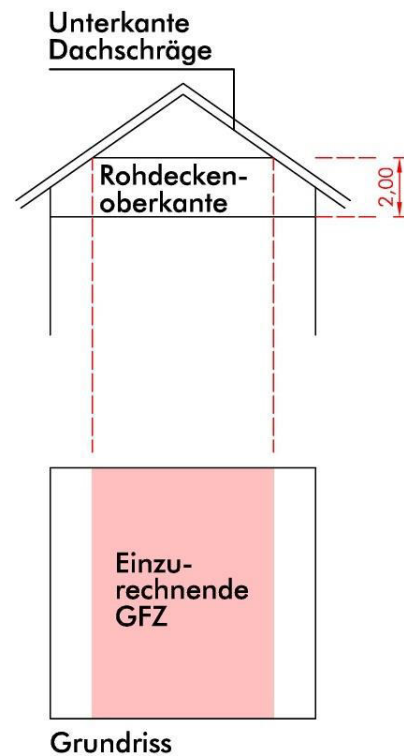
**Abbildung 1**  
GFZ-Ermittlung Normalgeschoss



**Abbildung 2**  
GFZ-Ermittlung Kellergeschoss



**Abbildung 3**  
GFZ-Ermittlung Dachgeschoss





## **Erläuterungen zum Textlichen Bebauungsplan – Neuverordnung 2017 der Gemeinde Krems in Kärnten**

### **1. Gesetzlicher Auftrag und Ziel der Arbeit**

Gemäß § 24, Abs. 2 des K-GplG 1995 idgF. wird für die als Bauland und für die als Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewidmeten Flächen, ein Textlicher Bebauungsplan erlassen, in dem die Bebauungsbedingungen nach § 25, Abs. 1, festzulegen werden:

- a) die Mindestgröße der Baugrundstücke
- b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- c) die Bebauungsweise
- d) die Geschossanzahl oder die Bauhöhe und
- e) das Ausmaß der Verkehrsflächen
- f) die Dachform und
- g) sonstige Vorgaben hinsichtlich einer ortsbildschonenden Baugestaltung.

Mit der Neuverordnung des textlichen Bebauungsplanes wird primär ein höheres Niveau hinsichtlich der baulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet verfolgt. Aus diesem Grunde werden für baustrukturell typische Teilbereiche spezifische Bebauungsbestimmungen festgelegt (Zonierung des Baugebietes). Weiters soll der vorliegende Textliche Bebauungsplan einzelne Teilbebauungspläne im Tourismusgebiet Innerkrems ersetzen, zumal diese aufgrund maßgeblicher Verschiebungen und Veränderungen im Kataster sowohl auf der Ebene der Flächenwidmung, als auch auf Bebauungsplanebene (insbesondere die Baulinien betreffend) nicht mehr als Verordnung anwendbar sind. Es wurden jedoch die grundsätzlichen Bestimmungen der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne in den vorliegenden Textlichen Bebauungsplan übernommen.

Der Textliche Bebauungsplan stellt ein vorausschauendes und objektives Planungsinstrument der Gemeinde mit deutlich erhöhter Aussageschärfe auf Bebauungsebene dar. Aufbauend auf die Grundlagenforschung in Form einer umfassenden Gebäude- und Nutzungserhebung (siehe GN-01 bis GN-08 im Anhang) und Fotodokumentation (teilweise im Erläuterungsbericht eingearbeitet) sowie mehreren Arbeitsgesprächen mit den aufsichtsbehördlichen Fachexperten des Landes werden, die einzelnen Bebauungsbedingungen festgelegt.

Die wesentlichen raumordnungsrelevanten Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind:

- Geordnete künftige Bebauung in den für die Erweiterung und Ergänzung der Siedlungsgebiete vorgesehenen Flächen, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde mit Bauland oder Grünland Hofstelle belegt sind
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zur umgebenden Siedlungsstruktur
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zum freien Kulturlandschaftsgefüge
- Orientierung an regional traditionellen Bauformen
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

Hinausgehend über die in der Verordnung festgelegten Mindestbestimmungen finden sich in den Erläuterungen baugestalterische Empfehlungen im Bezug zur Charakteristik des gesamtheitlichen Siedlungssystems der Gemeinde. Diese können im Einzelfall seitens der Baubehörde im Rahmen des Bauverfahrens eingefordert werden:

- 1.1 Detaillierte Empfehlungen hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Deckungsmaterialien
- 1.2 Detaillierte Empfehlungen zur Färbelung
- 1.3 Empfehlungen hinsichtlich Errichtung von Böschungsmauern
- 1.4 Empfehlungen hinsichtlich Errichtung von Einfriedungen
- 1.5 Empfehlungen hinsichtlich Bepflanzungsmaßnahmen
- 1.6 Empfehlungen hinsichtlich Errichtung und Gestaltung von Dorfstraßen
- 1.7 Empfehlungen hinsichtlich Installation und Situierung von Solar-Energieanlagen
- 1.8 Detaillierte Empfehlungen bei Bauführungen im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen

## **2. Grundlagenforschung**

### 2.1 Planungsablauf

Im Zuge der Arbeiten zur Grundlagenforschung wurden sämtliche Baulichkeiten auf den als Bauland gewidmeten Flächen hinsichtlich ihrer Nutzungen erhoben, kartiert und teilweise fotografisch festgehalten.

Weiters wurde in Zusammenarbeit mit der örtlichen Verwaltung und mit Proponenten der örtlichen Gemeindevertretung die bislang rechtskräftige Verordnung auf ihre inhaltlichen Mängel überprüft und ein erster Entwurf zur neuen Verordnung hergestellt. Dieser Entwurf wurde neuerlich diskutiert, ergänzt und geändert sowie anschließend der Aufsichtsbehörde mit der Bitte um fachliche Unterstützung einzelner Punkte vorgelegt.

### 2.2 Kurzbeschreibung der Zonierungen

- 2.2.1 Zone 1 – Siedlungszentren der Ortschaften Eisentratten (Anlage A1), Kremsbrücke (Anlage A2), Laggen (Anlage A3), Leoben und Pressingberg (Anlage A4), Innerkrems (Anlage A5), Innernöring (Anlage A6), Pleßnitz (Anlage A7) und St. Nikolai (Anlage A8)

Bei den festgelegten Siedlungszentren der Ortschaften der Gemeinde Krems in Kärnten handelt es sich um typische ländliche Dorfsysteme, die teilweise mit Gebäuden aus der jüngsten Bauperiode Überformungen aufweisen.

Eisentratten

Der Hauptort Eisentratten wuchs in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts durch die Eisenerzverhüttung zu einem Ort namhafter Größe. Aus dieser Zeit stammt der Hochofen und wichtige steingemauerte Altgebäude.

Viele dieser Objekte finden sich noch heute beiderseits der Dorfstraße ringsum die evangelische Kirche sowie nördlich der durchführenden Dorfstraße zwischen Gasthof Post im Westen und Hochofen im Osten. Die Bebauung weist überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die Gebäude an den angrenzenden Hanglagen besitzen vermehrt talseitig freistehende Kellerebenen und teilweise ausgebaute Dachgeschosse. Die Dachformen der bauhistorisch besonders wertvollen Gebäude, wie u.a. dem Türgghaus und dem Verweserhaus, sind mit Teilwalmdächern ausgestattet. Die restliche Dachlandschaft ist durchmischt mit Sattel- und Walmdächern in rotbraunen und grauen Deckungsmaterialien.

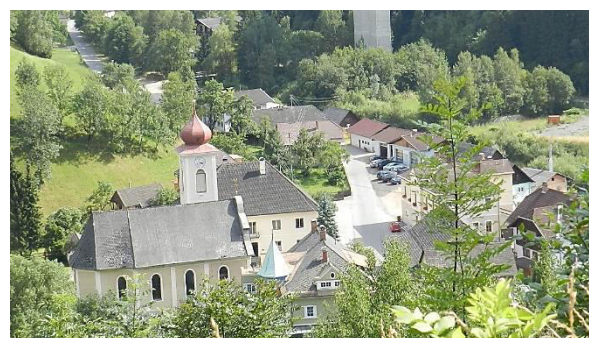


Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)

Franziszeischer Kataster (1817-1861)



Dachlandschaft Eisentratten



Dachlandschaft



## Kremsbrücke

In Kremsbrücke findet sich der historische Altortbereich linksufrig der Lieser im Kreuzungsbereich Innerkremser Landesstraße und B99 Katschberg Straße. Kremsbrücke ist das älteste größere Siedlungsgebiet der Gemeinde. Bereits die josephinische Landaufnahme weist namhafte in Stein gemauerte Bausubstanz auf. Eine Besonderheit im Ortsbild stellt das unter Denkmalschutz stehende, dreigeschossige und mit einem L-förmigen Grundriss ausgestattete, ehemalige Zollhaus (heute Gasthof Post) dar. An den Siedlungsrändern finden sich Einfamilienhäuser aus der jüngsten Bauperiode. Die Gebäude verfügen über bis zu drei Vollgeschosse und weisen vorwiegend Sattel- oder Walmdächer auf.



Josephinische Landaufnahme (1763-1787)



Franziszeischer Kataster (1817-1861)



### Laggen, Leoben, Pressingberg, Innerkremis, Innernöring, Pleßnitz und St. Nikolai

In den restlichen Ortschaften, welche als Siedlungszentren festgelegt wurden, finden sich erhaltenswerte Baustrukturen in Form von landwirtschaftlichen Wohn-Wirtschafts- und Nebengebäuden. Die Ortschaften liegen größtenteils in Hanglagen. Gesamtheitlich kann von in der Region charakteristischen, dörflichen und weitgehend harmonischen Siedlungssystemen gesprochen werden.

Die Objekte bestehen zumeist aus zwei Vollgeschossen und besitzen vielfach talseitig freistehende Kellerzonen sowie ausgebaute Dachgeschosse. Der in der Region traditionell vorherrschende Bautyp mit ziegel- oder steingemauerten Sockel- und Erdgeschosszonen sowie gezimmerten oder in Holz geschalteten Ober- und Dachgeschossen prägen das Ortsbild.

In der Ortschaft Pleßnitz kann diesbezüglich von einem erhaltenswerten Ensemble (mehrere Einzelgebäude in unmittelbarer Umgebung) gesprochen werden. Die Dachlandschaft wird geprägt von rotbraunen, braunen und grauen Farbtönen der Deckungsmaterialien.



Beispiel einer erhaltenswerten Dachlandschaft



Ensemble Pleßnitz

#### 2.2.2 Zone 3 – Geschosswohnbaugelbiet Eisentratten (Anlage B)

Das Geschosswohnbaugelbiet liegt im Nordosten der Ortschaft Eisentratten beiderseits der B99 Katschberg Straße und besteht derzeit aus vier einzelnen Wohnanlagen mit jeweils drei Vollgeschossen sowie teilweise freistehenden Kellergeschossen.

Es handelt sich dabei um den landesüblichen Geschosswohnbau der 70er und 80er Jahre.





### 2.2.3 Zone 4 – Touristisches Zentrum Innerkrams Ost (Anlage C1) und touristisches Zentrum Innerkrams West (Anlage C2).

Siedlungsstrukturell ist die Innerkrams ein langgestrecktes Siedlungsband im inneren Kramsbachtal. Die Siedlungsschwerpunkte liegen in Form von zwei touristisch geprägten Siedlungsbereichen vor.

Jener Bereich um die Kirchenanlage (Anlage C2) wird von gastwirtschaftlichen Betrieben und Freizeitwohnsitzen in Form von Einzelbauwerken bestimmt. Die Bebauung ist bezüglich ihrer äußeren Gestaltung vornehmlich den 70er und 80er Jahren zuzuordnen. Gesamtheitlich wirkt das Siedlungsgebiet inhomogen und nach außen hin nicht geschlossen.

Der Bereich nahe den Talstationen Grünleitennock und Blutige Alm (Anlage C1) besteht aus großmaßstäblichen Tourismusbetrieben, kleineren touristisch relevanten Objekten und nahe dem Hotel Nockalm ist konzentrierte Parahotellerie festzustellen.

Die Dachlandschaft wird dominiert von Satteldächern mit roten, braunen und grauen Deckungsmaterialien. Insgesamt ist auch dieses Siedlungsgebiet als inhomogen einzustufen, wenngleich in Einzelfällen maßgeblicher Gestaltungswille erkennbar ist. Als formal sehr problematisch muss die in jüngster Zeit entstandene Talstation - Plattform mit darunterliegenden Parkdecks - bezeichnet werden.



### 2.2.4 Zone 5 –Freizeitwohnsitzgebiete Innerkrams Ost und West (Anlage D1 und Anlage D2).

Die festgelegten Zonen betreffen die Zweitwohnsitzhauptgebiete der Innerkrams. Die Ferienhäuser ergeben großteils ein kleinstrukturiertes Siedlungssystem mit vorwiegend Bauwerken, die ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und Sattel- oder Walmdach aufweisen. Die vorzugsweise in Holz ausgeführten Fassaden sind meist mit dunkler, brauner Farbe gebeizt. Aufgrund der Steillagen liegen Kellergeschosse talseitig oftmals frei.



### **3. Baugestalterische Empfehlungen im Bezug zur Charakteristik des gesamtheitlichen Siedlungssystems der Gemeinde**

#### 3.1 Dachformen, Dachneigungen und Deckungsmaterialien

Im Gemeindegebiet überwiegen das Sattel- und das Walmdach. Bei Bauwerken aus den früheren Bauperioden sowie bei landwirtschaftlichen Gehöften sind diese beinahe zur Gänze mit Halbwalm- oder Teilwalmdächer ausgestattet.

Es wird empfohlen, die Dachform neu entstehender Objekte jenen der umliegenden Bauobjekte anzupassen, um die prägende Harmonie der Dachlandschaft beizubehalten. Auch in Bereichen, wo ein typischer dörfischer Charakter vorliegt, kann insbesondere das Flachdach, aber auch das Pultdach zu unerwünschten Disharmonien im System führen. Da durchwegs ein sehr gemischtes System an dunkelroten, braunen und dunkelgrauen Deckungsmaterialien vorliegt, kann auch in Zukunft in diesen drei Farbtongruppen eingedeckt werden.

Empfehlungen:

- Satteldach und Walmdach als baurechtliche Vorgabe in allen dörfisch strukturierten Gebieten, insbesondere in den als Siedlungszentren festgelegten Bereichen und in den landwirtschaftlichen Hofstellen, wo diese Dachformen vorherrschen und den Charakter des jeweiligen Siedlungsgebietes bestimmen.
- Kleinteiliges Deckungsmaterial in dunkelroten, braunen und dunkelgrauen Tönen und die dafür erforderliche Dachneigung
- Verwendung von entspiegelten Deckungsmaterialien

#### 3.2 Färbelung

Die Art und Intensität der Färbelung von Einzelgebäuden hat enormen Einfluss auf das Ortsbild. Die traditionell ländlich bäuerliche Architektur in der Region kennt im Grunde nur Weiß, abgetöntes Weiß oder Steingrau als Sockelfarbe und durch Witterung beeinflusste Naturholzfarben.

Erst seit dem 20. Jahrhundert ist eine mehr oder weniger bunte Färbelung von Bauobjekten auch in ländlichen Regionen feststellbar.

Intensive Fassaden-Hauptfarben (vorzugsweise Erdfarben) sollen in Zukunft nur bei übergeordneten Baulichkeiten wie öffentlichen Gebäuden, Kirchen und ggf. Gasthöfen angewendet werden. Private Wohnhäuser und dergleichen sollen sich hingegen unterordnen, indem auf intensive Farbtöne verzichtet wird (Hellbezugswert der Fassadenhauptfarbe von mindestens 70 %!).

Empfehlungen:

- Keine intensiven Farbtöne als Hauptfarbe bei Wohnobjekten und dergleichen, Hellbezugswert min. 70 %!
- Vorzugsweise gelbe, rötliche und weiß-gebrochene Farbtöne als Hauptfarbe
- Bei farblichen Abstufungen von Putzfarben: Dunklere Töne unten (Kellergeschoss, Erdgeschoss), hellere Töne oben (Obergeschoss, Dachgeschoss)
- Sockelzonen in traditionellen grauen oder bräunlichen Tönen bzw. auch Steinmauerwerk
- Achtung: Farbmuster wirken immer heller als die größeren Wandflächen! Eher zwei bis drei Farbtöne hinter der Wunschfarbe bleiben.

### 3.3 Böschungsmauern

Böschungsmauern sind oftmals nicht vermeidbar, können aber sehr schnell unerwünscht dominierend wirken. Vielfach kann durch Modellierung des anschließenden Geländes die Höhe gedrückt werden. Es wird empfohlen, nicht vermeidbare Böschungsmauern (Steinschichtungen) mit möglichst kleinteiligem Steinmaterial herzustellen (Einzelsteine sollten eher flache Formen aufweisen und das Volumen von einem halben Kubikmeter nicht überschreiten). Bergseitig wird die Drainagierung von Böschungsmauern empfohlen (ansonsten Vereisungsgefahr).

#### Empfehlungen:

- Möglichst niedrig halten, ggf. Mauerhöhe abstufen
- Möglichst kleinteiliges Steinmaterial

### 3.4 Einfriedungen

Die traditionelle Einfriedungsform von Nutzgärten in ländlichen Siedlungsgebieten ist der Holzstaketenzaun (Holzlattenzaun) in einer Höhe bis zu 90 cm und ohne betonierten Sockelstreifen. Nicht vermeidbare Sockelmauern sollen möglichst niedrig gehalten werden, ebenso die Zaunhöhe. Sichtschutzpflanzungen bestehend aus nicht heimischen Sträuchern (z. B. Thujenhecken) sollen vermieden werden.

#### Empfehlungen:

- Mauerstreifen vermeiden oder niedrig halten
- Vorzugsweise Punktfundamente setzen
- Vorzugsweise Holzstaketenzäune an Stelle von Kunststoff- oder metallischen Systemen
- Heimische Sträucher an Stelle von Thujenhecken

### 3.5 Errichtung und Gestaltung von Dorfstraßen

Das traditionelle Wegenetz eines Dorfes weist ein hohes Maß an Richtungsänderungen auf, es ist also verhältnismäßig kurvig. Darüber hinaus sind diese öffentlichen Räume traditionell geprägt von heimischen Bäumen und Sträuchern.

Bei Neuaufschließungen soll bereits bei der Parzellierung darauf geachtet werden, dass die entstehenden Erschließungsstraßen nicht durchgehend geradlinig angelegt werden. Während die künftige Wegparzelle größtenteils in einer Breite von 6,00 m auszuscheiden ist, soll jedoch die befestigte Oberfläche je nach Bedeutung der Straße nicht zu breit angelegt werden (3,00 m – 4,00 m). Verbleibende Grünstreifen sollen bepflanzt werden. Die Pflege könnten Anrainer übernehmen.

#### Empfehlungen:

- Geradlinigkeit vermeiden
- Befestigung nur im notwendigen Ausmaß
- Setzen von Baumreihen mit heimischen Bäumen
- Setzen von heimischen Einzelbäumen
- Setzen von heimischen Sträuchern



### 3.6 Installation und Situierung von Solar-Energieanlagen

Bei der Errichtung bzw. Situierung von Solar-Energieanlagen ist vor allem auf die Beeinträchtigung durch Spiegelung Dritter Bedacht zu nehmen. Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass durch eine entsprechende Situierung des Bauwerks im Grundstück die Integration der Kollektoren in die Dachfläche möglich ist, damit auf größere Stützkonstruktionen zur Optimierung des Sonneneinstrahl-Winkels verzichtet werden kann. Wenn die gewonnene Energie durch Solar-Energieanlagen nicht großteils vom Errichter genutzt wird, ist die dafür vorgesehene Widmung Grünland Sonstige – Photovoltaikanlage oder Grünland Sonstige – Solaranlage erforderlich.

Empfehlungen:

- Kollektoren bestmöglich in die Dachfläche integrieren
- Stützkonstruktionen auf Dächern zur Optimierung des Einstrahlwinkels vermeiden – Kollektoren können vielfach durch Modellierung im Garten integriert werden
- Eventuelle Beeinträchtigung Dritter durch Spiegelung beachten
- Für größere Anlagen ist eine spezifische Widmung erforderlich

### 3.7 Bauführungen im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen

Das Gemeindegebiet außerhalb der Ortschaften weist reichlich strukturierte bäuerliche Kulturlandschaften mit vielerorts historischer Bausubstanz auf. Typisch für die Region sind Paar- und Haufenhöfe. Die Höfe bestehen meist aus mehreren, meist zueinander gesetzten Objekten: dem Haupthaus, dem zugehörigen Wirtschaftsgebäude und sonstigen kleineren Nebengebäuden. In den Sockelzonen und Erdgeschossen sind die Gebäude aus Stein gemauert. Die Scheunen sind überwiegend von der Bergseite aus befahrbar. Der hohe Wert dieses kulturellen Erbes soll erkannt und möglichst bewahrt bleiben.

In diesen Hofstellen und Weilern soll bei Sanierung, Erweiterung oder Neubau ganz besonders auf die formale Qualität des Bestandes Rücksicht genommen werden.

Im Wesentlichen ist zu berücksichtigen:

- Grundsätzlich Wahrung der traditionellen Bauformen
- Vorzugsweise Holzblockbauweise, jedenfalls aber maßgeblicher Einsatz von Holz bei der Gestaltung der Fassaden
- Gemauerte Sockelzonen; wenn geputzt, dann Färbelung mit weißer Kalkfarbe
- Intensive Mauerfarben jedenfalls vermeiden!
- Satteldach bei Hauptgebäude, Teilwalm, Halbwalm oder Kärntner Schopf sind möglich
- Maßgebliche Dachneigung bei den Hauptgebäuden 25° – 39° (gilt nicht für großflächige Laufstallobjekte)
- Vorzugsweise graue und kleinteilige Dacheindeckung

## 4. Beilagen zur Grundlagenforschung

*Gebäudenutzung* Pandarstellungen 16059-GN-01 bis 16059-GN-08