

## **Sonniges Baugrundstück in moderner Siedlung mit Blick auf die Berge in +++ St. Marein +++**



**Objektnummer: 6349/1250**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | Sonnenhang                      |
| Art:              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 8733 Sankt Marein-Feistritz     |
| Gesamtfläche:     | 786,00 m <sup>2</sup>           |
| Kaufpreis:        | 98.900,00 €                     |
| Provisionsangabe: |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld

T +43 3512 82 237 71  
H +43 660 474 05 73  
F +43 3512 82 237 75

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

BOCHZELT MIV





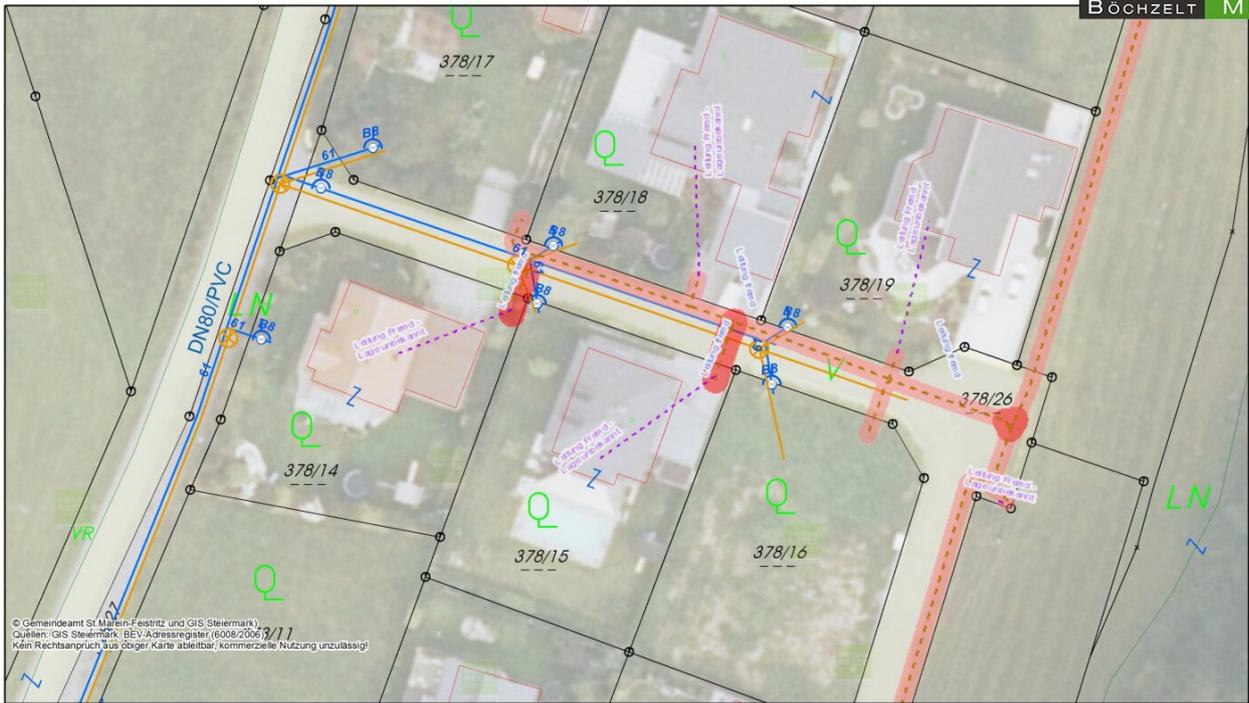












© Gemeindeamt St. Marein-Feistritz und GIS Steiermark  
 Quellen: GIS Steiermark, BEV-Adressregister (6008/2006)  
 Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar; kommerzielle Nutzung unzulässig!

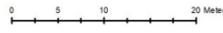
**Geoinformationssystem.**

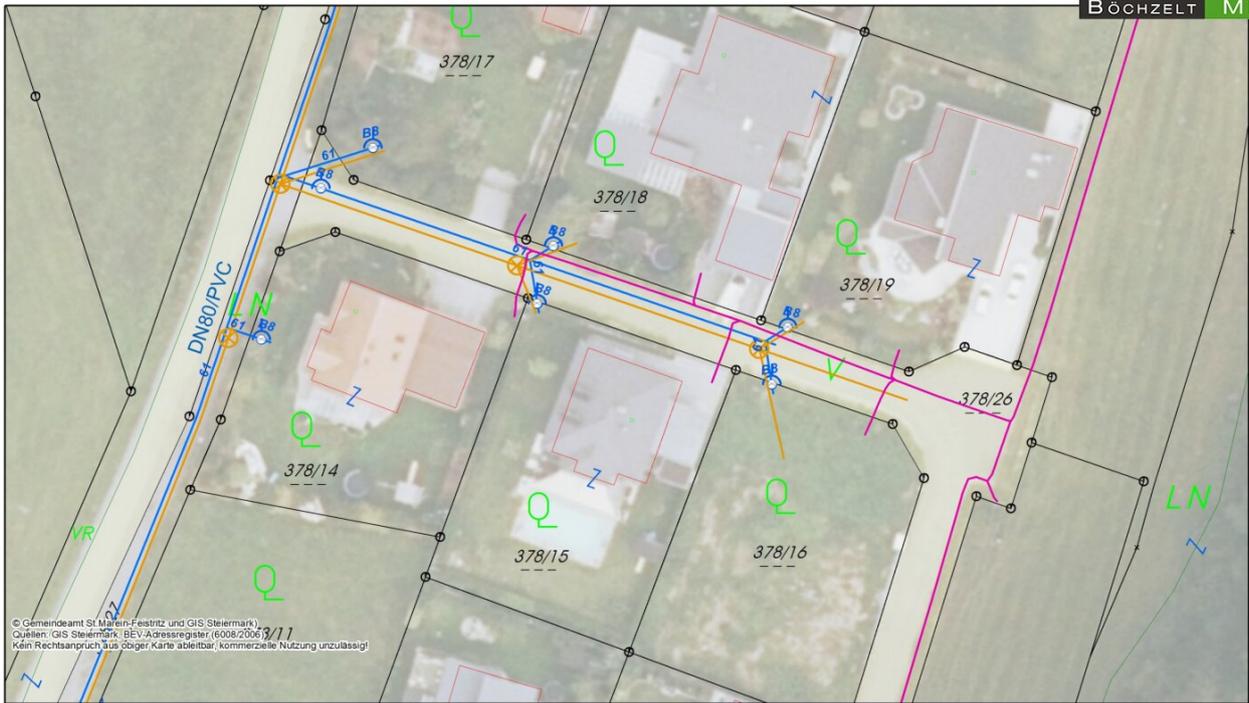
St. Marein-Feistritz  
 gde@st-marein-feistritz.gv.at  
 Dorfstraße 36  
 8733 St. Marein-Feistritz

Plotdatum: 09.04.2024  
 Erstellt durch: Marein Feistritz  
 Maßstab (im Original): 1:500



**HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!**  
**Keine Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Darstellung!**





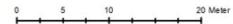
**Geoinformationssystem.**

St. Marein-Feistritz  
 gde@st-marein-feistritz.gv.at  
 Dorfstraße 36  
 8733 St. Marein-Feistritz

Plotdatum: 09.04.2024  
 Erstellt durch: Marein Feistritz  
 Maßstab (im Original): 1:500



**HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!**  
**Keine Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Darstellung!**





**LEGENDE**

|   |  |
|---|--|
| <span style="color: red;">---</span> GRENZE DES GEBIETES  | <span style="background-color: gray; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> BEFRIEDIGUNGSGRADE (PK STÄNDIG)                           |
| <span style="border-bottom: 1px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> GEBIETSGRENZE                                       | <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> GRUNDRECHTLICHE GEBÄUDE-<br>BEDECKUNG               |
| <span style="border-bottom: 1px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> BAUGRENZLINE PARZELGEBÄUDE                        | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; text-align: center;">2</span> SAUFSTANDSHÖHE                                 |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> AUSSEERESCHÜSSUNG  | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; text-align: center;">2</span> ANBAUGRENZLINIEN GEBÄUDE<br>AN GRUNDRECHTLICHE |
| <span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> INNERE RESCHÜSSUNG | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; text-align: center;">2</span> BAUGRÖÖE                                       |
| <span style="color: black;">▶</span> MÖGLICHE ZUKUNFTNA VISIERE   | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; text-align: center;">2</span> BEBAUUNGSDICHTHEIT                             |

**GEMEINDE  
ST. MAREIN BEI KNITTELFELD**  
BEBAUUNGSPLAN KARGL  
2. ÄNDERUNG

KUNFTVERKEHR  
PLANUNGSDIENST  
GEOMETRIE / OPTIK / KARTEN / AZ

VERKEHRSDIENST  
GEOMETRIE / OPTIK / KARTEN / AZ

arch. dt. gntler rechner mbh. | rockstr. 31 / 1 | 8010 graz  
tel 031 74 42 021 | fax +1 | office@rechner.com.at | www.rechner.com.at

stadt  
raum  
planung

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde St. Marein bei Knittelfeld, mit welcher der Bebauungsplan „Kargl“ idF der 1. Änderung (Rechtskraft: 2005) einschließlich der redaktionellen Anpassungen (Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2006) gemäß § 27 (3) Stmk. ROG 1974 geändert wird.

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 378/8 bis 378/36 der KG St. Marein.
- (2) Es sind 16 Bauplätze zulässig.
- (3) Der Bebauungsplan besteht aus einem Wortlaut und einer zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500 vom 29.04.2010 GZ: RO 609-11/BPL KARGL 2 AE im Maßstab 1:500, verfasst von Arch. DI Günter Reissner.
- (4) Soweit ein Widerspruch zwischen dem Wortlaut der Verordnung und der zeichnerischen Darstellung besteht, gilt der Wortlaut.

### § 2 Flächenwidmungsplan

- (1) Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,45 festgelegt.
- (2) Für das Gebiet ist die Erstellung eines Bebauungsplanes und eine Abstandhaltung gegenüber der östlichen Trasse der 30 kV Leitung Steweag-Steg angeführt.

### § 3 Gestaltungsbereich und Flächen

- (1) Die Verbreiterung der Gemeindestraße, welche westlich des Planungsareals angrenzt, ist auf eine Profillbreite von 6,00 m vorzunehmen.
- (2) Zwischen dieser Gemeindestraße und den angrenzenden Bauplatzflächen ist ein Gehsteig mit einer Breite von 1,50 m herzustellen.
- (3) Böschungsabsicherungen durch Stahlbetonstützmauern, Steinschlichtungen, Löffelsteine u.dgl. im untergeordneten Ausmaß sind zulässig, diese sind zu bepflanzen. Böschungsabsicherungen ab ca. 1,50 m sind zu terrassieren. Darüber hinausgehende Böschungsabsicherungsmaßnahmen sind im Einzelfall gesondert zu genehmigen.

### § 4 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

- (1) Der Rahmen der Bebauungsdichte beträgt 0,2-0,45.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad beträgt 0,35.

### § 5 Zufahrt, Verkehrsflächen

- (1) Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Gst. 387 der KG St. Marein.
- (2) Die Erschließung der Bauplätze erfolgt gemäß zeichnerischer Darstellung.
- (3) Die Einfahrtsbereiche zu den Bauplätzen vor den jeweiligen Garagen bzw. Carports sind auf eine Tiefe von 5,00 m und eine Breite von mind. 6,00 m ab Straßenfluchtlinie frei von festen Einbauten, wie Einfahrtstoren u.ä. zu halten.
- (4) Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung sind die erforderlichen baulichen Vorkehrungen zu treffen. Die Entwässerung auf Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.

## § 6 Lage der Objekte, Bebauungsweisen

- (1) Die Objekte sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Für Nebengebäude sind Ausnahmen iS § 4 Z 9 BauG zulässig.
- (2) Es ist die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (3) Eine Kuppelung von Garagen bzw. Carports ist an den bezeichneten Stellen zulässig.

## § 7 Gebäudehöhe, Geschoßanzahl

- (1) Die zulässige Geschoßanzahl (§ 4 Z 33 BauG) wird mit maximal 2 Geschoßen und einem Untergeschoß festgelegt.
- (2) Bei Satteldächern ist das oberste Geschoß als Dachgeschoß (§ 4 Z 22 BauG) auszuführen. Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 1,25 m.
- (3) Die Höhenlage der Erdgeschoßfußböden ist so festgelegt, dass zum jeweils nächstgelegenen Kanaldeckel in der Wohngebietsstraße ein Höhenunterschied von max. 0,60 m zulässig ist. Der Bezugspunkt ist im Einreichplan nachzuweisen.

## § 8 Dachformen

- (1) Als Dächer sind
  - Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 45°,
  - Pultdächer mit einer Neigung von 3 bis 10°,
  - versetzte Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 3 bis 45° und
  - aus diesen Dächern kombinierte Formen mit Flachdächern zulässig.Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (2) Die Ausführung der Garagendächer als begehbare Terrasse ist zulässig.
- (3) Für Nebengebäude sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.
- (4) Die Dächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial bzw. als Foliendach (bekiest oder begrünt) oder als nicht glänzendes Blechdach in den Farben Rot bis Rotbraun bzw. Grau auszuführen.

## § 9 Gestaltung der Fassaden

Die Wahl der Fassadenmaterialien (Putz, Holz), die Farbgebung sowie die Farbgestaltung der Bauwerke hat im Einvernehmen mit der Baubehörde zu erfolgen.

## § 10 Einfriedungen, Bepflanzungen, Freiflächen

- (1) Als Einfriedungen sind einfache, in der Fläche transparente Zäune mit Punktfundament bzw. max. 30 cm hohe Mauersockel vorgesehen. Für die Bepflanzung werden einheimische Gehölze empfohlen. Die Gesamthöhe von Zaunanlagen hat ab natürlichem Niveau max. 1,50 m zu betragen. Die Höhe von „lebenden Zäunen“ (Hecken wie Hainbuchenhecken u.a.) ist mit 1,80 m begrenzt.
- (2) Innerhalb des Planungsgebietes ist die Errichtung eines Spielplatzes zulässig.

## § 11 Technische Infrastruktur

- (1) An die Ortswasserleitung und an den Ortskanal wird angeschlossen werden.
- (2) Für die Müllabfuhr ist auf jeder Bauparzelle ein von den Zufahrtswegen leicht erreichbarer Standplatz für die Aufstellung von Sammelbehältern vorzusehen. Im

Interesse des Orts- und Straßenbildes sind diese Standplätze gegen Einsicht abzuschirmen.

- (3) Die Stromversorgung ist verkabelt auszuführen.

## § 12

- (1) Die Oberflächenentwässerung auf den Bauplätzen hat durch Versickerung über normgerechte Anlagen zu erfolgen (auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2003-04-01, das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie das DWA Regelblatt A138, Ausgabe April 2005 verwiesen).
- (2) Ein entsprechender Nachweis ist der Baubehörde als Teil der Projektunterlagen gem. § 23 BauG vorzulegen.
- (3) Die Versickerung der Oberflächenwässer von Straßen und Plätzen, bei denen eine Verunreinigung (Mineralöl, Reifenabrieb etc) nicht ausgeschlossen werden kann, hat über begrünte Versickerungsmulden, Rasengittersteine, angrenzende Rasenflächen etc. zu erfolgen.

## § 13 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kargl“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

.....  
(Bruno Aschenbrenner)

## ERLÄUTERUNGEN

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Fentsch der Gemeinde St. Marein bei Knittelfeld in Westhanglage. Im Jahr 2004 wurde für den Bereich ein Bebauungsplan erlassen, der 2005 teilweise abgeändert wurde. Die damalige 1. Änderung betraf Geländeänderungen, Böschungen und Einfriedungen.

Der Stammbebauungsplan sah zwei Varianten der Bebauung vor. Im Rahmen einer redaktionellen Richtigstellung wurde der Bebauungsplan auf eine eindeutige Vorgabe eingeschränkt. Diese redaktionellen Richtigstellung wurde am 19.01.2007 unter GZ: FA13B-10.10 M 31-07/55 von der Fachabteilung 13B des Amtes der Stmk. Landesregierung zur Kenntnis genommen. Im Wortlaut ist nunmehr eindeutig geregelt, welcher Planstand für welchen Teil des Planungsgebietes gilt.

Die nunmehr vorliegende 2. Änderung fasst die zwischenzeitliche Änderung und Anpassung zusammen. Weiters werden nicht mehr relevante Festlegungen weglassen, wodurch die Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Verordnung erleichtert wird. Davon betroffen ist zB die Aufschlüsselung der Bauplatzgrößen, deren Vorgabe aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Teilung der ursprünglichen Grundstücke nicht mehr notwendig ist.

Die 2. Änderung betrifft außerdem die Dachformen. Im Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 sind Satteldächer im gesamten und Pultdächer in Teilen des Planungsgebietes vorgesehen. Abweichend davon konnten „Sonderbauformen“ errichtet werden, wenn dies mit der Baubehörde abgestimmt war. Die Bestimmung der „Sonderbauformen“ entfällt, da dies unbestimmt und daher in der Praxis schwer anwendbar war. An Stelle dieser Formulierung werden nunmehr die zulässigen Dachformen unter Berücksichtigung des bisher als „Sonderbauform“ bewilligten Bestandes festgelegt.

Die konkrete Festlegung der zulässigen Dachformen im Bebauungsplangebiet „Kargl“ liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde St. Marein bei Knittelfeld und stellt die auf den Bedarf und die Nachfrage abgestimmte Bebauung des sog. Sonnenhangs in St. Marein sicher. Außerdem legt die ggst. 2. Änderung den Rechtsbestand eindeutig fest.

## Objektbeschreibung

Sie träumen von Ihren eigenen vier Wänden? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Zum Verkauf gelangt ein **voll aufgeschlossenes, sonniges Baugrundstück** mit einer Größe von **786 m<sup>2</sup>** in beliebter und moderner Wohngegend in **St. Marein**. Das vor einigen Jahren erschlossene Siedlungsgebiet wurde bereits vom Großteil der Nachbarn einer Bebauung zugeführt, sodass sich Ihr künftiges Eigenheim in einer modernen Wohnsiedlung befindet.

Sie sind auf der Suche nach einer **Anagemöglichkeit**? Das Grundstück weist **keine Bebauungsfrist** auf, wonach es auch für Anleger interessant ist!

Einem Baustart für Ihr künftiges Eigenheim ist jederzeit nach Einholung einer Baugenehmigung möglich!

Eckdaten:

- Bauungsweise: **offene Bauungsweise** mit **Anbaumöglichkeit** der **Garage bzw. Carport** an Grundstücksgrenze
- **Bebauungsdichterahmen: 0,2 – 0,45**
- **Bebauungsgrad: max. 0,35**
- max. **2 Obergeschosse + Kellergeschoss** möglich
- Böschungsabsicherungen z.B. durch Steinschichtungen zulässig
- Zulässige **Dachformen**:
  - Sattel- & Walmdach** zwischen 20 und 45 Grad Neigung,
  - Pultdächer** mit einer Neigung zwischen 3 bis 10 Grad,
  - für **Nebengebäude** sind **Flachdächer** zulässig,

(für untergeordnete Bauteile sind davon Abweichungen möglich)

nicht glänzendes kleinteiliges Deckungsmaterial, Foliendach oder nicht glänzendes Blechdach

**Farbe der Dachdeckung: rot bis rotbraun oder grau**

- **Putz- oder Holzfassaden** in Abstimmung mit der Baubehörde
- transparente **Zäune** mit **Punktfundamenten** oder max. 30 cm hohen **Mauersockeln** bis **max. 1,50 Meter Höhe** zulässig, bzw. **lebende Zäune** bis **max. 1,80 Meter**
- **Versickerung** ist auf **Eigengrund** herzustellen
- **786 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche - **Kaufpreis 98.900,00 EUR** zzgl. Nebenkosten
- **keine Bebauungsfrist!**

Der **Kaufpreis** beträgt **98.900 EUR**. Das Grundstück ist **voll aufgeschlossen** inkl. **Strom, Telekom, Wasser, Kanal, Straßenbeleuchtung** und **-asphaltierung**. Die **Erschließungsstraße** wurde an die **Gemeinde St. Marein-Feistritz abgetreten**.

**ACHTUNG:** Ab 01.04.2024 **entfällt** die **Grundbuchseintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** in Höhe von **1,2%** bei Erwerb von Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienhauses gedacht sind und künftig als Hauptwohnsitz genutzt werden. **Schnell zuschlagen** und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

*Sie hätten gerne ein persönliches Beratungsgespräch? Dann kontaktieren Sie uns gerne unter 03512/822 37 71 oder direkt bei Herrn Tobias Weigl 0660/47 40 573.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <5.750m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.250m

### **Sonstige**

Bank <4.250m

Geldautomat <4.250m

Post <1.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap