

## Grundstück für Bauträger in Königstetten



**Objektnummer: 1633/186**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3433 Königstetten
<b>Kaufpreis:</b>	800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau

T +43 660 / 4290750

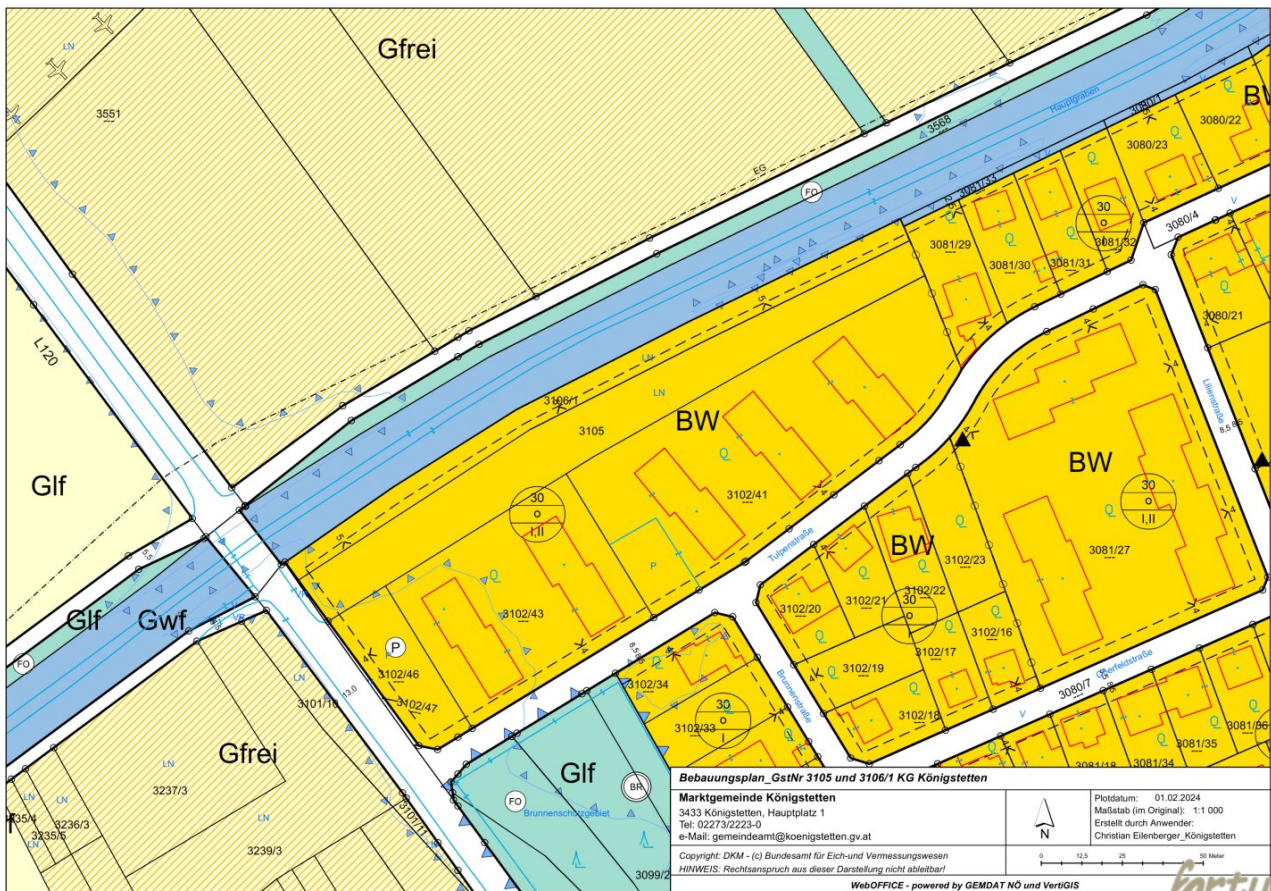
H +43 660 / 4290750

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





fortuna  
REAL



**Bebauungsplan\_GstNr 3105 und 3106/1 KG Königstetten**

**Marktgemeinde Königstetten**  
 3433 Königstetten, Hauptplatz 1  
 Tel: 022732223-0  
 e-Mail: [gemeindeamt@koenigstetten.gv.at](mailto:gemeindeamt@koenigstetten.gv.at)

Plottikum: 01.02.2024  
 Maßstab (im Original): 1:1 000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Christian Eilenberger\_Königstetten

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

WebOFFICE - powered by GEMDAT NO und VertGIS



# Teilungsentwurf 1:500

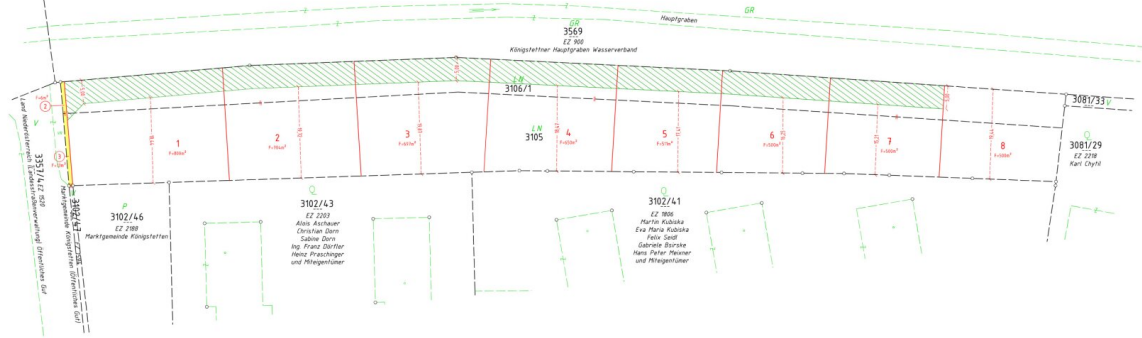
KG. 20142 / Königsstetten

GZ. 971192

Neulengbach, am 06.02.2024



**ACHTUNG**  
bei dieser Ausfertigung handelt es sich um einen  
**VORABZUG**  
Abfällige Änderungen wegen technischer bzw.  
rechtlicher Erfordernisse oder/und im Zuge  
behördlicher Verfahren sind jederzeit möglich





## Marktgemeinde Königstetten

Hauptplatz 1, 3433 Königstetten

Parteienverkehr: Mo, Mi, Fr, 08.00 bis 12.00 Uhr und Mi 17.00 bis 19.00

☎ 02273/2223-0 FAX: 02273/2223-20 UID Nr.: ATU 16219704

e-mail: [gemeindeamt@koenigstetten.gv.at](mailto:gemeindeamt@koenigstetten.gv.at) web-site: [www.koenigstetten.gv.at](http://www.koenigstetten.gv.at)



Sachbearbeiter: Christian Eilenberger DW 10

# Kundmachung

**BAUSPERRE gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014**

## VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Königstetten hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2023 die folgende Verordnung erlassen:

### § 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wird für sämtliche Baulandgrundstücke, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet (gem. §16 Abs.1 Z.1 NÖ ROG 2014) oder als Bauland Kerngebiet (gem. §16 Abs. 1 Z.2 NÖ ROG 2014) gewidmet sind, eine Bausperre erlassen, wobei jene Baulandgrundstücke, für die bereits eine Beschränkung der Wohneinheiten (gem. §16 Abs.5 NÖ ROG 2014) ausgewiesen ist, von der Bausperre ausgenommen werden.

### § 2 Ziel

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Königstetten. Ziel der Überarbeitung ist eine Festlegung von standortadäquaten Bebauungsdichten zur Sicherung des strukturellen Charakters und unter Berücksichtigung der erforderlichen Infrastruktur.

### § 3 Zweck

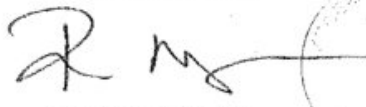
- (1) Aufgrund des zunehmenden Drucks auf Baulandverdichtung im Gemeindegebiet von Königstetten soll im Sinne eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel sowie eines sparsamen Umgangs mit vorhandenen Ressourcen auf Basis der Lage, des strukturellen Charakters sowie der vorhandenen Infrastruktur im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes Bereiche für verdichtete Bauformen definiert werden.
- (2) Aufgrund des angeführten Zwecks werden folgende Kriterien für Baubewilligungen definiert, die dem Zweck der Bausperre nicht widersprechen und somit von der Bausperre ausgenommen sind:
  - a) Errichtung von ein bis zwei Wohneinheiten pro Bauplatz;
  - b) Bauvorhaben an bestehenden Wohngebäuden, durch welche die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht wird;
  - c) Neu-, Zu- oder Umbau betrieblich genutzter Gebäude sowie von Nebengebäude.

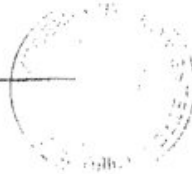
### § 4 Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.  
Baubehördliche Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden nicht berührt.
- (2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein Jahr verlängert wird.

Königstetten, am 13. Juni 2023

Der Bürgermeister:

  
(Ing. Roland Nagl)



Angeschlagen am: 13.6.2023 *ulle*

Abzunehmen am: 28.6.2023

Abgenommen am: 28.6.2023 *ik*

Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 04. Juli 2023

NÖ Landesregierung  
im Auftrage



Seite 2  


AUFTRAGGEBER

**Marktgemeinde Königstetten**  
Hauptplatz 1  
3433 Königstetten



PROJEKT

# WASSERRECHTLICHE EINREICHUNG

## Hochwasserschutz Königstetten Hauptgraben

Bezirkshauptmannschaft Tulln  
Der kommissionellen Verhandlung vom  
05.04.2017 zu Grunde gelegen.  
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid  
vom 08.06.2017, TUW2-WA-16131/001  
Tulln, am 13.06.2017  
Für den Bezirkshauptmann *lh*

Bezirkshauptmannschaft Tulln

Eingel. / 7. Okt. 2016

Beilagen

© INGENIEURBÜRO DR. LANG ZT-GMBH

DATUM	ZEICHNER	ÄNDERUNG	PROJEKTLEITER	26.09.2016	DI Huber
			BEARBEITET	26.09.2016	Kloimüller
			GEZEICHNET	26.09.2016	Kloimüller
			GEPRÜFT	26.09.2016	DI Huber
			PROJEKT-NR.:	3411	
			DATEINAME:	3411_3-2_LP_WT_Bestand_HW100.dwg	

PROJEKTANT

**EGG-CO**

Eggenefer Ingenieure-Consult GmbH  
Technisches Büro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft  
Weidinger Straße 17/8 | 3400 Klosteneuburg  
M 0664 426 70 78 T+F 02243/30 361  
E michael@egg-co.at

PLANVERFASSER

**INGENIEURBÜRO Dr. LANG ZT-GmbH**

Ziviltechniker für Bauwesen, Kulturtechnik und Wasserwirtschaft  
3300 Amstetten, Franz-Kollmann-Straße 2  
Tel.: 07472/25659, Fax: -22, e-mail: office.amstetten@ibl-zt.at

PLANGRÖSSE

1,64m<sup>2</sup>

INHALT

Lageplan  
Wassertiefen  
Bestand HW100

EINLAGE

3.2

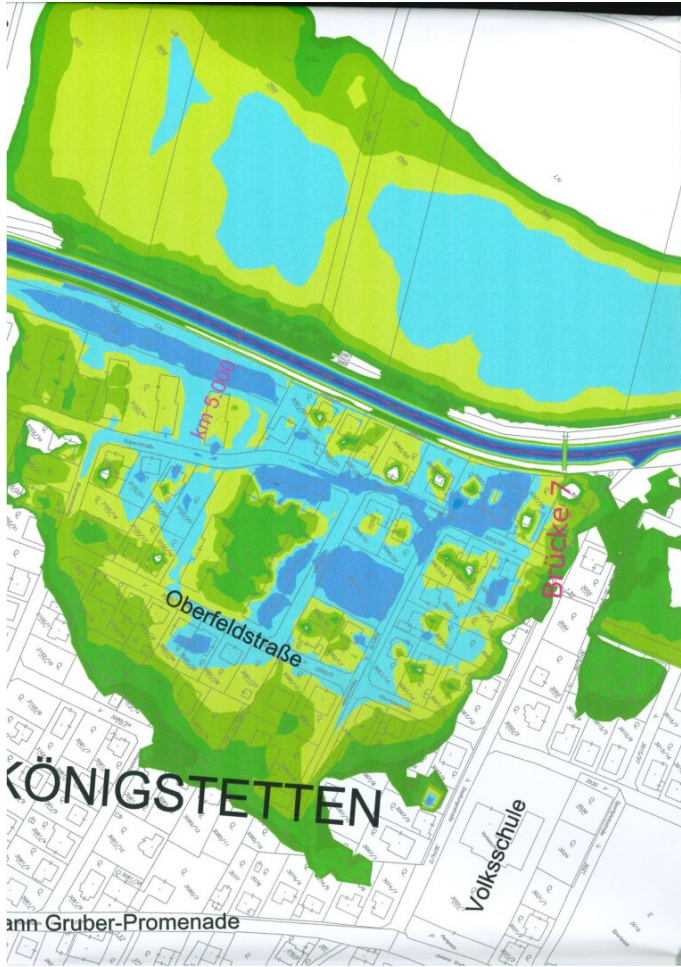
MASSSTAB

1:2.000

AUSFERTIGUNG

B

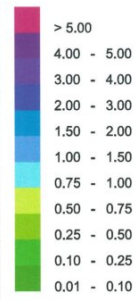
**fortuna**  
REAL



**LEGENDE:**

-  Fließrichtung
-  Flusssache mit Kilometrierung
-  Durchlässe und Brücken
-  Grundstücksgrenzen
-  KG Grenzen
-  PG Grenzen

**WASSERTIEFEN HW100 BESTAND [m]**



Digitale Katastralmappe von der Marktgemeinde Königstetten Stand 10-2015





## Marktgemeinde Königstetten

Hauptplatz 1, 3433 Königstetten

Parteienverkehr: Mo, Mi, Fr, 08.00 bis 12.00 Uhr und Mi 17.00 bis 19.00  
☎ 02273/2223-0 FAX: 02273/2223-20 UID Nr.: ATU 16219704  
e-mail: [gemeindeamt@koenigstetten.gv.at](mailto:gemeindeamt@koenigstetten.gv.at) web-site: [www.koenigstetten.gv.at](http://www.koenigstetten.gv.at)



### Verordnung zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Königstetten

#### konsolidierte Fassung, Rechtskraft am 15.8.2023

- Verordnung generelle Überarbeitung des Bebauungsplans vom 14.3.2011  
Änderungen
- Verordnung 1. Änderung vom 26.3.2012
- Verordnung 2. Änderung vom 24.9.2013
- Verordnung 3. Änderung vom 20.4.2015
- Verordnung 4. Änderung vom 14.3.2016
- Verordnung 5. Änderung vom 19.3.2019
- Verordnung 6. Änderung vom 14.12.2021
- Verordnung 7. Änderung vom 13.3.2023

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Königstetten hat am 13.6.2023 beschlossen:

## VERORDNUNG

### § 1 Allgemeines

Aufgrund des §29 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014, NÖ LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F wird hiermit der Bebauungsplan der Marktgemeinde Königstetten in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.12.2022 dahingehend geändert, dass für die in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Bebauungsregelungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsregelungen festgelegt werden.

### § 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in §1 angeführte und von Dipl.-Ing. Hans Emrich, Msc, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

### § 3 Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Königstetten vom 14.03.2011 sowie die Ergänzungen vom 26.03.2012 und vom 19.03.2019 werden geändert.

F:\Gemeinde-allgemein\0-Vertretungskörper\_Allg\_Verwaltung\03-Bauverwaltung\031-Raumordnung\_Raumplanung\031-3-Bebauungsplan\VO\_BBP\_konsolidiert\_RK\_2023-08-15.docx



## TEIL I – ALLGEMEINER TEIL – WOHNBAULAND

### 1 Mindestmaße von Bauplätzen

- 1.1 Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze darf bei offener Bebauungsweise 500 m<sup>2</sup>, bei gekuppelter Bebauungsweise 400 m<sup>2</sup> und bei geschlossener Bebauungsweise 300 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Das Mindestausmaß entfällt komplett für die als Bauland ausgewiesenen Grundstücke im Siedlungserweiterungsgebiet „Schiepeln“ (Wipfinger Straße – Hauptgrabenstraße - Mitterweg).

### 2 Ausmaß von privaten Abstellanlagen, Kleingaragen und Einfahrten

- 2.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden oder von weiteren Wohneinheiten durch Zubau oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohneinheit mindestens die in der Tabelle festgelegten Kfz-Stellplätze zu errichten:

Art der Wohnung	Anzahl Kfz-Stellplätze
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche bis zu 65 m <sup>2</sup> in Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten auf demselben Grundstück	1
Sonstige Wohnungen in Wohngebäuden	2

- 2.2 In der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise ist die Garageneinfahrt im Abstand von mind. 5 m zur Straßenfluchtlinie zulässig.
- 2.3 An der Straßenfluchtlinie ist die Errichtung von Einfriedungen bei Zu- und Abfahrten zu KFZ-Abstellanlagen unzulässig, ausgenommen bei Errichtung einer automatischen Tor- oder Schrankenanlage.
- 2.4 Die Ein- und Ausfahrt zu KFZ-Abstellflächen darf höchstens 5 m breit hergestellt werden.
- 2.5 Bei Neubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind die Kfz-Stellplätze im Verhältnis 1:1 je Wohnung in einer (Tief-) Garage unterzubringen. Die weiteren erforderlichen Stellplätze sind am Bauplatz zu schaffen.

### 3 Gestaltung der Einfriedungen von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks

- 3.1 Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf einschließlich des Sockels 1,8 m nicht überschreiten, wobei der Einfriedungssockel im Fall der Errichtung zwischen 30 und 60 cm ausgebildet werden muss. Im geneigten Gelände darf die Gesamthöhe von Einfriedungen einschließlich des Sockels 2,05 m nicht überschreiten, gemessen vom angrenzenden Straßenniveau. Im geneigten Gelände sind Höhensprünge in der Einfriedung bis maximal 25 cm zulässig.
- 3.2 Bei Einfriedungen ist die maximale Länge der Zaun- und Mauerfelder auf 4 m beschränkt.

## Objektbeschreibung

Das Grundstück ist 4950 m<sup>2</sup> groß und hat die Widmung Bauland Wohnen.

Die Bebauungsbestimmungen: 30 % Verbauung, offen, Bauklasse I, II.

Ein Parzellierungsvorschlag mit 8 Parzellen ist vorhanden. Auf jeder Parzelle kann ein Doppelhaus errichtet werden,

d.h. insgesamt sind 16 Einheiten möglich.

Da das Grundstück in der HW-Zone 100 liegt, muss bei der Planung darauf Rücksicht genommen werden.

Die Zufahrt zum Grundstück wird über Servitute, die gegenseitig eingetragen werden, gesichert.

Die Mindestgröße der Parzellen liegt bei 500 m<sup>2</sup>. Dies ist im Teilungsplanvorentwurf berücksichtigt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <10.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

#### Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <2.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap