

**15 Minuten vor Wien! PROVISIONSFREI !!!! Ideal für den Bau eines Tiny-Hauses! Unbebautes Grundstück ohne Bauzwang!**



**Objektnummer: 4725**

**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stockerauer Straße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Kaufpreis:	199.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Office

STRESSLESS Immobilien GmbH  
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

T +43 664 3998229

H +43 664 3998229

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





# MARKTGEMEINDE LEOBENDORF

2100 Leobendorf, Stockerauer Straße 9, NÖ

*Weinviertel*

## Marktgemeinde Leobendorf BEBAUUNGSPLAN (Neuerlassung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Leobendorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 07.12.2022, Top 32c, folgende

### VERORDNUNG

#### § 1 Allgemeines

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung wird, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm, der Bebauungsplan Leobendorf für die KG Leobendorf, KG Oberrohrbach, KG Tredorf und die KG Unterrohrbach erlassen.

#### § 2 Plandarstellung

(1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der vom Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH, unter Zl. GZ G20082/B0 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

(2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus 68 Blättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### § 3 Harmonische Gestaltung von Bauwerken

Für den Teilbereich „Hauptstraße“ gelten nachstehende spezielle Bestimmungen (Bezugsbereich siehe Anhang):

(1) Neu- und Zubauten von Gebäuden sind so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Kriterien Bedacht zu nehmen:

- Struktur
- Baukörperausformung
- Dachgestaltung

Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973  
St. Pölten, am 04.05.2023  
NÖ Landesregierung  
im Auftrage

- Fassadengestaltung
- Material- und Farbgestaltung.

(2) Als Dachform für die straßenseitig zugewandten Hauptgebäude ist lediglich ein Satteldach zulässig. Die Ausrichtung des Hauptgebäudes hat traufseitig zu erfolgen. Für Nebengebäude, die im Anschluss an das Hauptgebäude errichtet werden, sind auch andere Dachformen zulässig.

(3) Die Dachneigung hat zwischen 37° und 42° zu betragen, kann aber entsprechend dem Altbestand auch steiler ausgeführt werden, falls der freie Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender oder zulässiger Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

(4) Antennenanlagen (Satellitenanlagen) sind so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Die sichtbare Anordnung alternativer Energieträger (Sonnenkollektoren, Solaranlagen u. dgl.) hat gestalterischen Aspekten zu unterliegen.

(5) Bei der Bebauungsweise „g“ und der Bebauungsweise „o,k“ beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude 9,0 m (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. (5) NÖ Bauordnung). Eine Skizze samt Erläuterung ist dem Verordnungsanhang zu entnehmen.

(6) Die straßenseitige Fassadengestaltung hat in der Farbe Weiß oder in Pastellfarben zu erfolgen. Für Bauführungen im Anschluss an die straßenseitig zugewandten Bereiche ist die Gestaltung der Fassade nicht eingeschränkt. Im straßenseitig zugewandten Bereich sind Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

#### **§ 4 Anordnung und Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

*Für die Teilbereiche „Erholungsgebiet I“, „Kirchbigeln“ und „Kohlstatt“ gelten nachstehende spezielle Bestimmungen (Bezugsbereich siehe Anhang):*

(1) Wird ein Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut und mit diesem statisch nicht verbunden, so ist die Herstellung einer Verbindungstüre zwischen den beiden Gebäuden zulässig. Dies ersetzt jedoch nicht einen selbstständigen Eingang ins Nebengebäude. Nebengebäude, die direkt an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen mit einer eigenen Umfassungsmauer an das Hauptgebäude angebaut werden.

(2) Bei Errichtung eines eingeschobigen Nebengebäudes außerhalb des Bauwuchs darf kein Punkt des Bauwerks höher als 4,5 m über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen.

(3) Der Haupteingang (jener Zutritt, über den üblicherweise das Hauptgebäude betreten wird) in das Hauptgebäude über ein Nebengebäude ist nicht zulässig. Der Haupteingang hat direkt ins Freie zu führen.

#### **§ 5 Bebauungshöhen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen**

Bebauungshöhen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen sind den Plandarstellungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **§ 6 Mindestmaße von Bauplätzen**

1) Die Mindestgröße, der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Agrargebiet 1.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

(2) Die Mindestgröße, der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

(3) Die Mindestgröße, der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Kerngebiet 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

(4) Ausgenommen von den Bestimmungen (1) bis (3) sind Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.

*Für den Teilbereich „Hauptstraße“ gilt nachstehende spezielle Bestimmung (Bezugsbereich siehe Anhang):*

(5) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf in allen Baulandwidmungsarten eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

*Für die Teilbereiche „Erholungsgebiet I“, „Kirchbigeln“ und „Kohlstatt“ gelten nachstehende spezielle Bestimmungen (Bezugsbereich siehe Anhang):*

(6) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf in allen Baulandwidmungsarten eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

#### **§ 7 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen an bzw. gegen das Öffentliche Gut sind in Form einfacher Stab- und Maschengitter aus Holz oder Metall auszuführen. Von der gesamten Ansichtsfläche sind mindestens 15 % offenzuhalten. Die Errichtung von Mauern (ausgenommen Stützmauern) ist untersagt.

(2) Die Sockelhöhe darf durchschnittlich maximal 50 cm, an keiner Stelle jedoch mehr als 80 cm betragen (Einfriedungen in Hanglagen). Die Gesamthöhe der Einfriedung darf höchstens 1,80 m betragen.

(3) Bei Ausfahrten und Kreuzungen sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn diese abgeschrägt (mind. 30 Grad) und nicht im rechten Winkel errichtet werden (Sicherstellung einer ausreichenden Sichtbeziehung zur Fahrbahn).

(4) Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in ortsüblicher Form und in ortsüblichen Materialien auszugestalten.

*Für den Teilbereich „Hauptstraße“ gilt darüber hinaus nachstehende spezielle Bestimmung (Bezugsbereich siehe Anhang):*

(5) Einfriedungsmauern von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze als Ersatz für ein Hauptgebäude zur Erfüllung der geschlossenen Bebauungsweise an der Straßenfluchtlinie sind nicht zulässig. Einfahrtstore bzw. Mauerbögen sind zulässig.

### **§ 8 Abstellanlagen und Stellplätze**

(1) Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, müssen grundsätzlich gleiche Traufenhöhe, Dachform und -neigung aufweisen.

(2) Im neu zu erschließenden Bauland-Wohngebiet muss einer der gemäß § 63 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, anzuordnenden Stellplätze bzw. der Garagenvorplatz mind. 5,5 m tief sein und darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung.

(3) Bei Einfamilienhäusern kann die Stellplatzverpflichtung durch hintereinander liegende Stellplätze erfüllt werden.

(4) Die Mindestanzahl der in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltend Fassung, zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge muss in den Baulandwidmungsarten Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet und Bauland Agrargebiet gem. der Liste im Anhang geschaffen werden.

(5) Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen für betreutes Wohnen ist pro Wohnung 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.

(6) In den Baulandwidmungsarten Bauland Industriegebiet, Bauland Betriebsgebiet, Bauland Sondergebiet und Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen gelten die Werte gemäß der NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltenden Fassung.

### **§ 11 Bestimmungen für das Grünland**

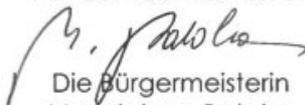
Für die im Teilbereich „Kirchbigeln“ als Grünland gewidmeten Bereiche gelten die Bestimmungen der § 4 und § 6 bis § 10 sinngemäß. Ausgenommen hiervon ist die bebaute Fläche bei Hauptgebäuden. Bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland gilt die Flächenbeschränkung (maximal bebaubare Fläche) gem. rechtsgültigen Flächenwidmungsplan.

### **§ 12 Schlussbestimmungen**

(1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(2) Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Teilbebauungspläne und Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.

Für den Gemeinderat



Die Bürgermeisterin  
Magdalena Batoha



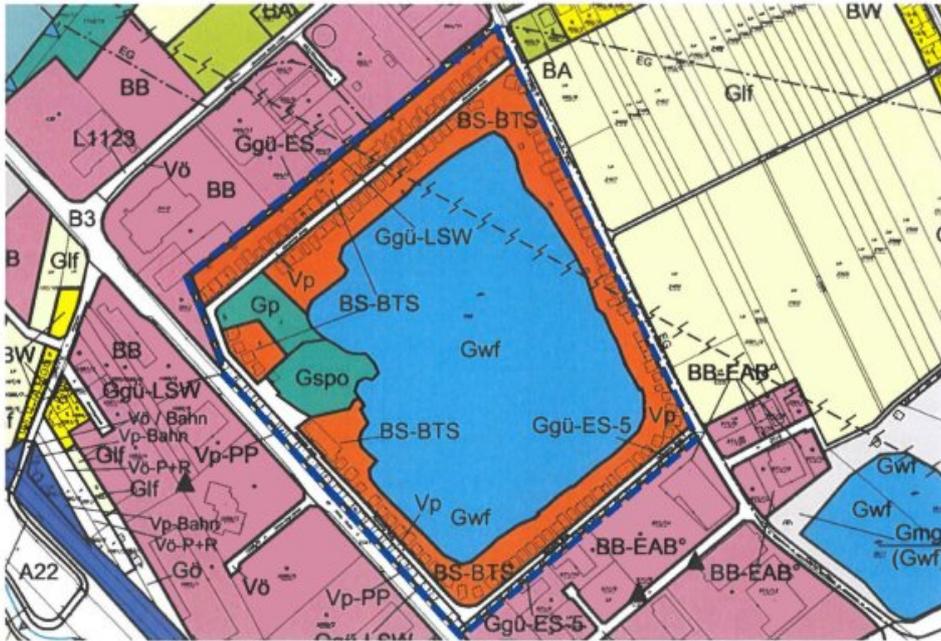
angeschlagen am: 12.12.2022

abgenommen am: 28.12.2022

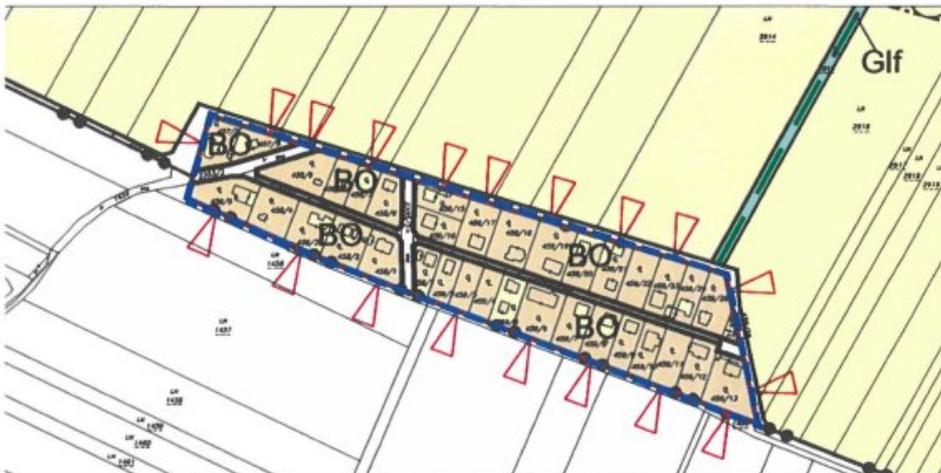
## Bebauungsplan Marktgemeinde Leobendorf

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

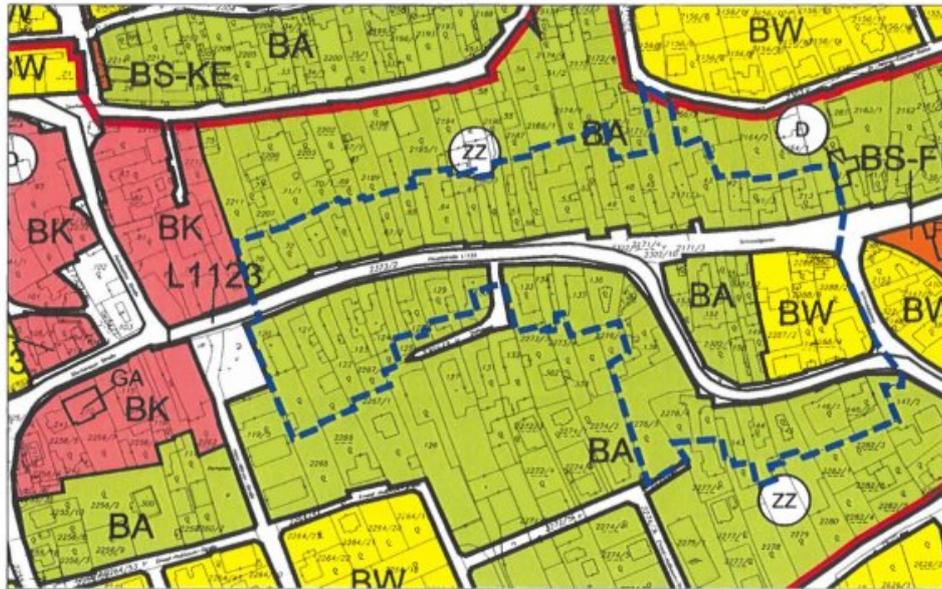
Teilbereich „Badeteichsiedlung Kreuzenstein“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



Teilbereich „Erholungsgebiet I“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



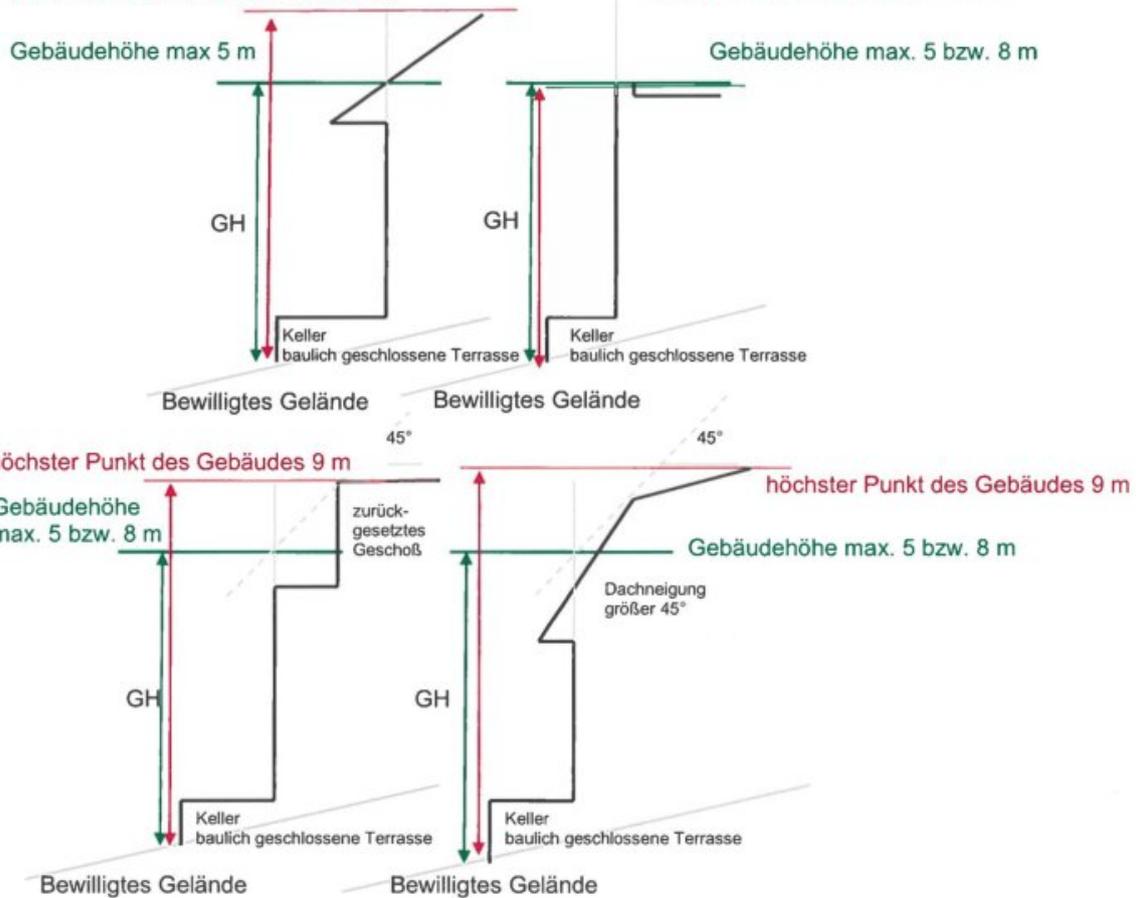
**Teilbereich „Hauptstraße“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)**



**Teilbereich „Hauptstraße“ – Skizze und Erläuterung der im Geltungsbereich zulässigen Gebäudehöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemäß § 3 (5):**

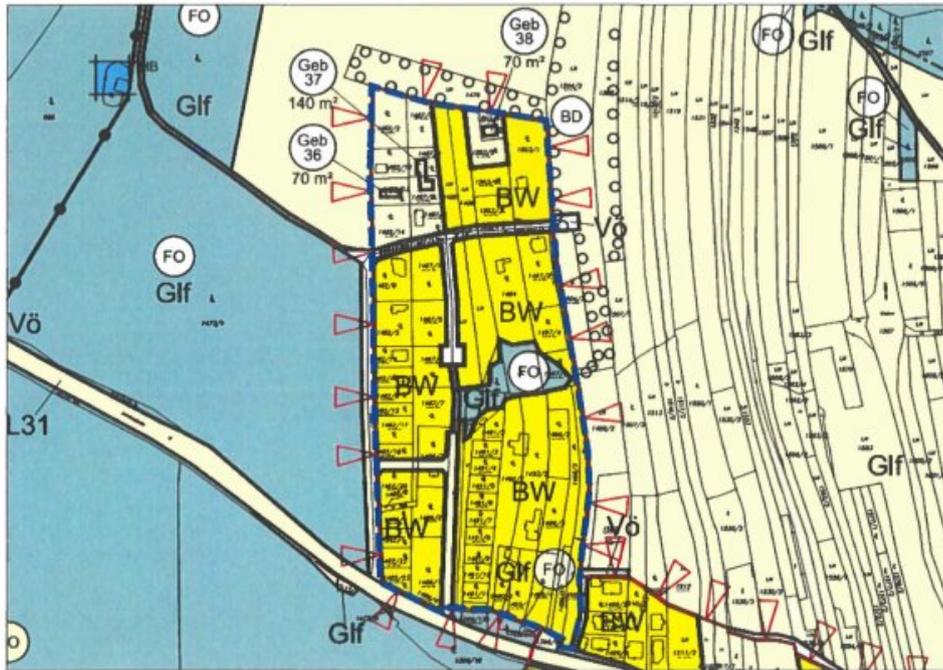
Bei Satteldach entlang der Hauptstraße:  
höchster Punkt des Gebäudes 9,0 m

Beim Flachdach entspr. höchster Punkt  
des Gebäudes der Gebäudehöhe



Bauklasse I Maximale Gebäudehöhe (GH) ....5 m  
 Bauklasse II Maximale Gebäudehöhe (GH) ...8 m  
 höchster Punkt des Gebäudes ....9 m

**Teilbereich „Kirchbigeln“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)**



**Teilbereich „Kohlstatt“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)**

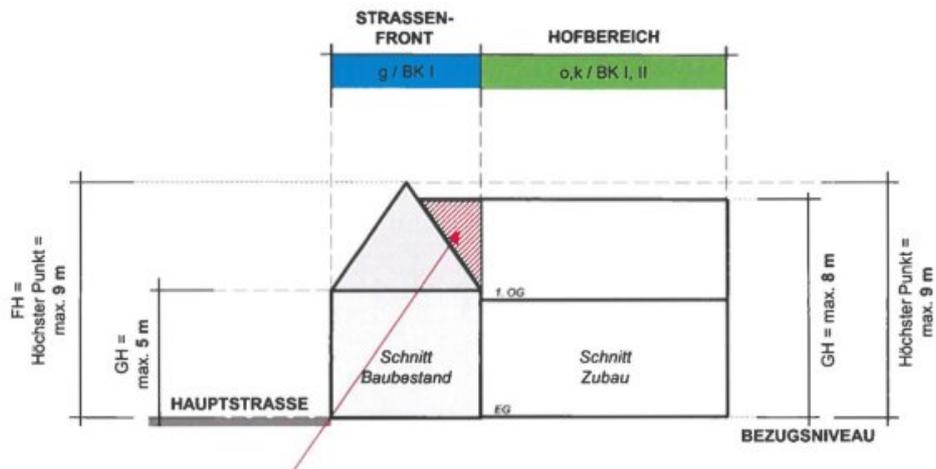


**Stellplätze gem. § 8 (4)**

<b>Wohneinheiten</b>	<b>Stellplätze pro Bauplatz</b>
1	2
2	3
3	5
4	6
5	7
6	9
7	10
8	12
9	13
10	15
11	16
12	18
13	19
14	21
15	22
16	24
17	25
18	27
19	28
20	30
ab 21	Jeweils 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, aufgerundet auf ganze Stellplätze

BB2: Teilbereich Hauptstraße

Skizze und Erläuterung der Verschneidung mit der Dachhaut der Gebäude im straßenseitig zugewandten Bereich:

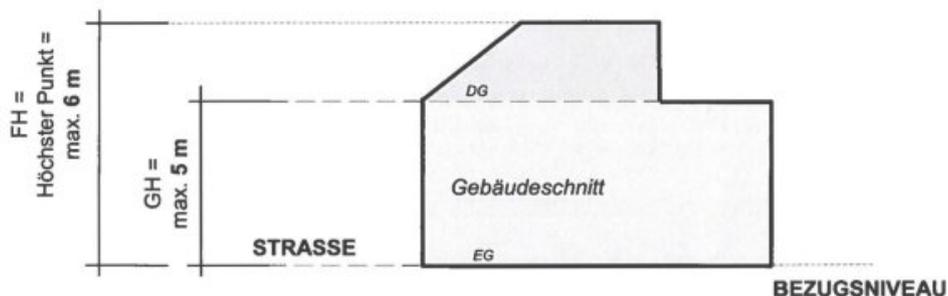


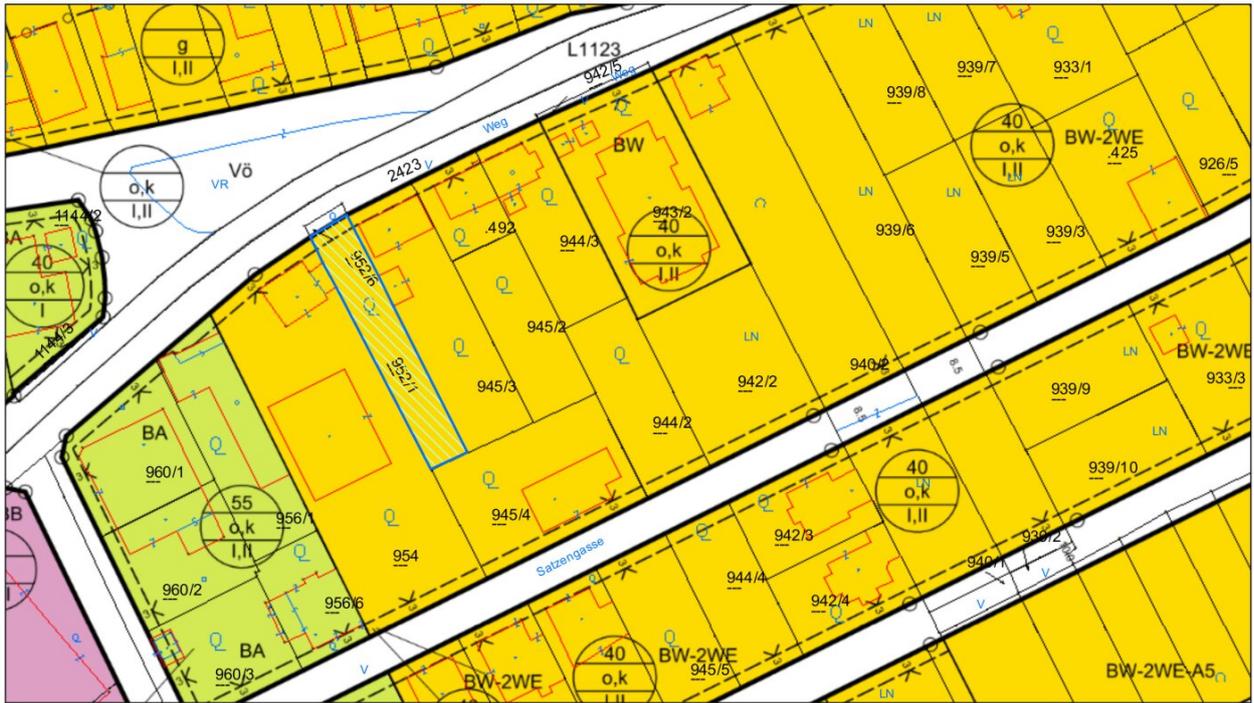
Verschneidung mit der Dachhaut des straßenseitig gelegenen Gebäudes: in diesem Bereich ist eine Gebäudehöhe von max. 8,0 m (Bauklasse II) zulässig, die Überschreitung der Gesamtgebäudehöhe von 9,0 m ist nicht zulässig.

BB3: Teilbereich Badeteichsiedlung Kreuzenstein

(1) Die bebaute Fläche des Wohnhauses einer Badeparzelle darf bei Neuerrichtung höchstens 100 m<sup>2</sup> (ohne Wärmedämmung) betragen, für bestehende Wohnhäuser kann eine Toleranz von 5 % (also 105 m<sup>2</sup>) gewährt werden.

(2) Die Firsthöhe darf maximal 6 m über dem verglichenen Straßenniveau liegen. Die Häuser dürfen nur eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, Gaupen sind erlaubt.





**Lageplan**

**Marktgemeinde Leobendorf**  
 Stockerauer Straße 9, 2100 Leobendorf  
 Tel: 02262/66151  
 e-Mail: marktgemeinde@leobendorf.at

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



Plotdatum: 20.06.2025  
 Maßstab (im Original): 1:1.000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Eugenia Pauser\_Leobendorf



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VeriGIS

## Objektbeschreibung

Dieses Grundstück hat eine Fläche von 532 m<sup>2</sup>, die Abmessungen betragen in der Breite ca. 9,5 mtr. straßenseitig - und ca. 57 mtr. in der Länge.

Verkehrsanbindung: ca. eine Fahrminute zur Autobahnauffahrt Korneuburg West (A22/ S1), ca zehn Geh-Minuten zu S-Bahn (S3) und Bus

Infrastruktur: Supermarkt, Bank, Arzt, Apotheke, Bäckerei, Frisör, Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Tennisplatz, etc

Das Grundstück ist noch nicht aufgeschlossen, unterliegt aber keinem Bauzwang und ist daher auch als Schrebergarten oder Kapitalanlage denkbar.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.750m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <750m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.750m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap