

Ebenes Grundstück im Pannonischem Klima



Objektnummer: 5465

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7033 Pötsching
Kaufpreis:	69.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



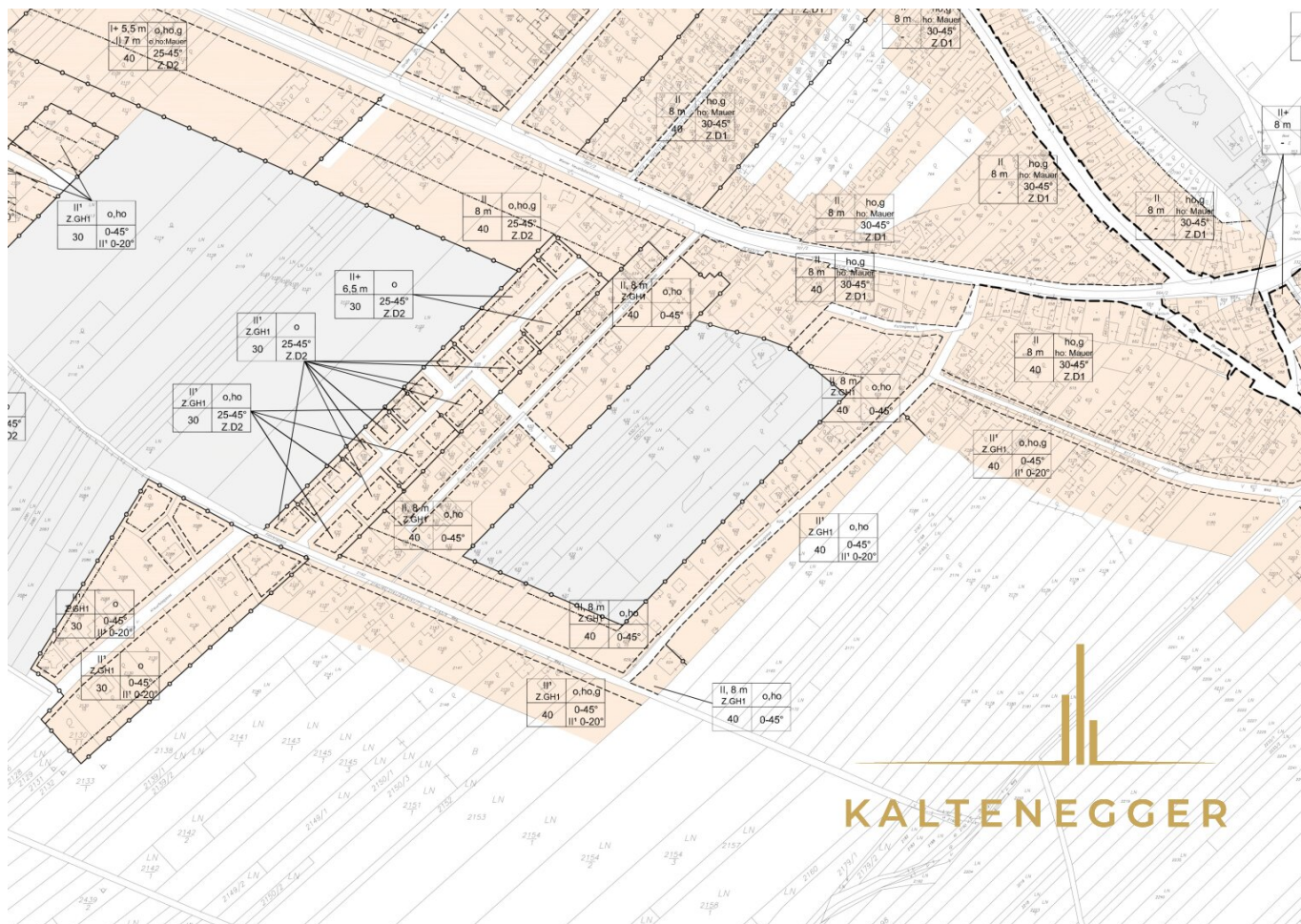
Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 660 2527118

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





LEGENDE

	Geltungsbereich
	Bauland innerhalb des Ortsverbands, aber außerhalb des Geltungsbereichs, gemäß digitalem Flächenwidmungsplan in der Fassung der 7. Änderung
	zwingende vordere Baulinie (an eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen)
	nicht zwingende vordere Baulinie
	hintere Baulinie
	Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
	Straßenfluchtlinie

GRUNDSTÜCKE ODER BEREICHE OHNE VORDERER (HINTERER) BAULINIE: DIE VORDERE (HINTERE) GRUNDSTÜCKSGRENZE IST HIER ZUGLEICH DIE BAULINIE (KEINE ZWINGENDE BAULINIE)

MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSANZAHL/GEBÄUDEHÖHE

	eingeschoßig mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 5,5 m)
	eingeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. Staffelgeschoß und Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 5,5 m)
	zweigeschoßig mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 8 m)
	zweigeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. Staffelgeschoß und Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern (zB 8 m)
	ein zweites Obergeschoß ist nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20° zulässig die maximale Gebäudehöhe für I und I+: 5,5 m die maximale Gebäudehöhe für II: 6,5 m
	dreigeschoßig, an den Blockenden maximal zweigeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß die maximale Gebäudehöhe für III: 9,0 m die maximale Gebäudehöhe für II+: 6,5 m
	Zusatzbestimmung Z.GH1: Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind sämtliche Gebäudeteile ² , die über 5,5 m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird.



SEITENS DER BAUVERBER IST DIE ERMITTLUNG (BERECHNUNG) DER GEBAUDEHÖHE IN NACHVOLLZIEHBARER FORM DEN EINREICHUNTERLAGEN BEIZULEGEN.

BEBAUUNGSWEISE

	offen
	halboffen
	geschlossen
	im Fall der offenen oder der halboffenen Bebauung sind Mauern in Verlängerung des Hauptgebäudes zu errichten, um die Straßenfront zu schließen (im Sinne einer geschlossenen Bebauung)

BEBAUUNGSDICHTE

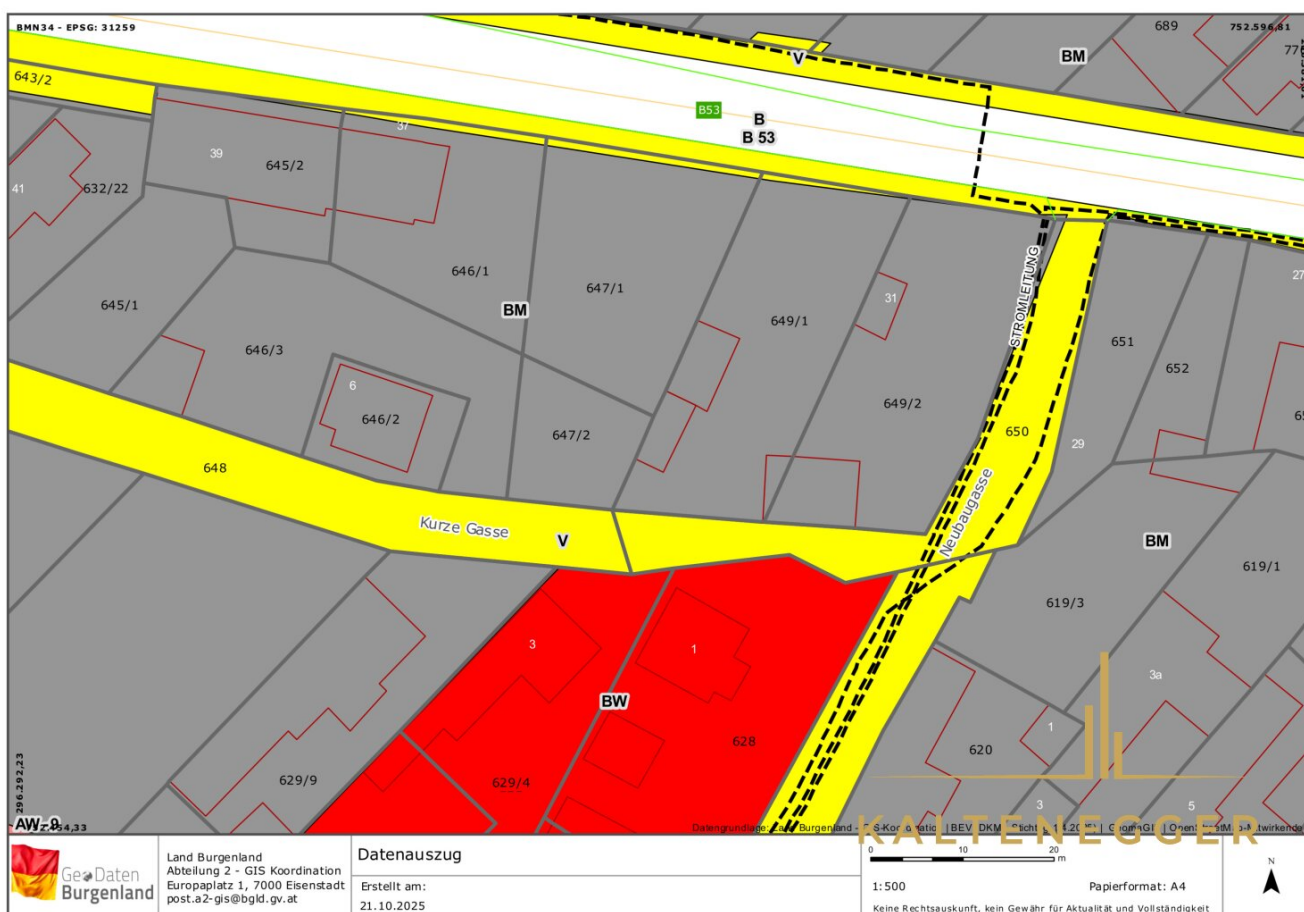
	Angabe der maximalen bebaubaren Fläche des Grundstücks in Prozent
---	---

DACHNEIGUNGEN

	Angabe der zulässigen Dachneigungen in Grad
	Zusatzbestimmung Z.0 1: Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 30° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.
	Zusatzbestimmung Z.0 2: Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 25° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.
	Zusatzbestimmung Z.0 3: Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 15° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.

KALTENEGER





MARKTGEMEINDE PÖTTSCHING

Bezirk: Mattersburg

Land: Burgenland

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Pötttsching vom 2. Oktober 2013,
mit welcher ein Bebauungsplan für den Hauptort erlassen wird.

Mit dieser Verordnung werden gemäß § 24 Abs. 5 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes in der geltenden Fassung folgende Teilbebauungspläne und Bebauungsrichtlinien aufgehoben:

- Teilbebauungsplan „Kellerbreite“ (andere Bezeichnung „Blumengasse“), Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 12.04.1977
- Teilbebauungsplan „Kreuzwald – Kreuzfeld“, Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 22.09.1980
- Teilbebauungsplan „Lichtenwörthergasse“ (andere Bezeichnung „Scheibengasse“), Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 13.11.1984
- Bebauungsplan Grundstufe, Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 24.11.1986
- Teilbebauungsplan „Grunow – Gründe“ (andere Bezeichnung „Föhrenhof/Föhrensiedlung“), Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 04.07.1989
- Teilbebauungsplan „Getreidegasse“, Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 16.08.1995
- Teilbebauungsplan „Kirschengasse“, Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 12.10.1995
- Bebauungsrichtlinien „Lerchengasse“ (andere Bezeichnung „Obere Hofäcker“), Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 06.09.2001
- Bebauungsrichtlinien „Hochweg“, Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 06.09.2001
- Bebauungsrichtlinien „Akazienweg“ (andere Bezeichnung „Zipfwald“), Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 06.09.2001
- Bebauungsrichtlinien „Scheibengasse Teil II“ (andere Bezeichnung „Scheibenwald“), Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 06.09.2001
- Bebauungsrichtlinien „Erweiterung Fasangasse“, Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Pötttsching vom 07.02.2008

KALTENEGER

Auf Grund der §§ 21 Abs. 2 und 22 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes in der geltenden Fassung wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plan Nr. 12042-003, Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand 30.09.2013) fest.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinie und die Bebauungsdichte (bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke) sind dem beiliegenden Plan Nr. 12042-003 zu entnehmen.
- (2) Im Falle der halboffenen Bebauung ist an jene seitliche Grundstücksgrenze vergleichbarer bebauter Nachbargrundstücke anzubauen.
- (3) Die Baubehörde kann ein Abweichen von der zwingenden Baulinie bzw. von der sich durch bestehende Gebäude ergebenden Gebäudeflucht bis maximal 0,5 Meter bewilligen.
- (4) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Carports, Abstellbereiche für Fahrräder, Müll etc. bei Wohnhausanlagen, welche gem. dem Bgld. Baugesetz i.d.g.F. als Bauwerk ausgeführt werden und eine Gesamthöhe von 3,0 m nicht überschreiten sowie untergeordnete Eingangsstiegen und untergeordnete Vordächer.

§ 3 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe ist dem beiliegenden Plan Nr. 12042-003 zu entnehmen.
- (2) Die Gebäudehöhe ist von der angrenzenden Gehsteig- bzw. (wenn kein Gehsteig vorhanden) der Fahrbahnoberkante zu bemessen. Diese Höhe ist im Einreichplan einzutragen¹. Ausgenommen davon sind deutlich von der Straße abgerückte Gebäude auf ansteigendem Gelände oder Böschungssituationen (z.B. Böschung neben Straße). In diesen Fällen wird vom bestehenden verglichenen Gelände aus gemessen.

§ 4 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist besonders Bedacht zu nehmen. Das Erscheinungsbild der Siedlung ist zu erhalten.
- (2) Den Einreichunterlagen sind genaue Angaben über die zu Verwendung gelangenden Materialien und die beabsichtigte farbliche Ausgestaltung beizufügen.
- (3) Die zulässigen Dachneigungen sind dem Plan Nr. 12042-003 zu entnehmen. Es sind sämtliche Dachformen zulässig.
- (4) Als Deckungsmaterial sind sämtliche Materialien in roten, braunen, grauen oder schwarzen nicht glänzenden Farbgebungen zulässig. Bei Gebäuden mit Dachneigungen bis 20° sind darüber hinaus auch metallische Farbgebungen bzw. Materialien zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

- (5) Glasdächer, Verglasungen von Teilen der Dachfläche, Schrägverglasungen bei Wintergärten, Sonnenkollektoren und andere, der alternativen Energiegewinnung dienenden Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) sind gestattet.
- (6) Photovoltaikanlagen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m von der Dachfläche bzw. bei Flachdächern von der Attikaoberkante nicht überschreiten und sind mindestens 0,8 m vom Dachrand bzw. bei Flachdächern mindestens 0,5 m von der Attikainnenseite einzurücken.
- (7) Straßenseitig errichtete Gaupen sind in die Dachfläche zu integrieren. Die Gesamtlänge der Gaupen darf 40 % der Dachlänge, auf der Traufe gemessen, nicht überschreiten. Dachausbauten und Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das übrige Dach einzudecken.
- (8) Holzverkleidungen sind unter Bedachtnahme auf das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes zulässig.
- (9) In den Bereichen mit festgelegter „offener“ oder „offener und halboffener“ Bebauungsweise sind auf jedem Baugrundstück auf Eigengrund mindestens zwei befestigte Kfz-Stellplätze, davon mindestens einer uneingefriedet zur öffentlichen Verkehrsfläche, vorzusehen.
- (10) Die Errichtung von Rampen im Vorgartenbereich ist nicht zulässig.
- (11) Das Aufstellen von Reklametafeln, wie die Anbringung von Reklame auf Dächern, Häusern, Wänden und dgl., ist verboten.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

¹Entweder Höhenaufnahme seitens der Bauherrn/des zuständigen Planers oder – bei nicht fertiggestellten Straßen – Auskunft durch die Gemeinde gemäß dem Straßenprojekt.

Für den Gemeinderat:

H. Gelbmann
Herbert Gelbmann
Bürgermeister

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 23.1.2014, Zahl: LAD/RO.3294-10000-4-2014, genehmigt.

angeschlagen am: 27.1.2014

abgenommen am: 18.2.2014

KALTENEGER
Der Bürgermeister:

H. Gelbmann

Objektbeschreibung

Lage

Pötttsching ist eine Marktgemeinde im Bezirk Mattersburg im Burgenland.

Die Ortschaft liegt auf etwa 218 Metern Seehöhe und umfasst rund 24,6 km².

Einwohnerzahl: ca. 3 000 Personen (Stand 2025).

Postleitzahl: 7033.

Der Ort liegt zwischen Wiener Neustadt und Mattersburg – damit in einer guten, verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an Wien, Eisenstadt und Sopron.

Infrastruktur und Lebensqualität

Pötttsching verfügt über:

- Kindergarten, Volks- und Mittelschule
- Nahversorger, Ärzte, Gastronomie
- Busverbindungen und Bahnhof (Richtung Wiener Neustadt und Mattersburg)
- Freizeitangebote wie Sportplatz, Rad- und Wanderwege
- Ruhige, sichere Umgebung mit hoher Wohnqualität

Der Ort ist beliebt bei Familien und Pendlern, die Ruhe und Natur schätzen, aber trotzdem nicht abgeschieden leben wollen.

Umgebung und Natur

Pötttsching liegt am Rande des Rosaliengebirges in einer leicht hügeligen, landwirtschaftlich genutzten Gegend.

Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern.

Das Klima ist mild und sonnig – typisch für das Nordburgenland.

Der Natur- und Erholungswert ist hoch, gleichzeitig ist man in 15 Minuten in Wiener Neustadt oder Mattersburg.

Geschichte und Charakter des Ortes

Pötsching zählt zu den älteren Siedlungen der Region, mit nachgewiesener Besiedlung seit der Jungsteinzeit.

Das Ortsbild ist typisch burgenländisch: gepflegt, ruhig, mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Bauernhöfen und neueren Siedlungsgebieten.

Kultureller Mittelpunkt ist die Pfarrkirche zum hl. Nikolaus im Ortskern.

Grundstücksbeschreibung (Beispiel für ein ebenes Baugrundstück)

Beschaffenheit: eben, rechteckig geschnitten, sehr gut bebaubar

Größe: ca. 556 m²

Widmung: Bauland-Wohngebiet