Grundstück für Bauträger in Königstetten



Objektnummer: 1633/514

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3433 Königstetten
Kaufpreis:	900.000,00 €
Provisionsangabe:	

32.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Harm

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

T +43 677 61 61 68 48
H +43 677 61 61 68 48

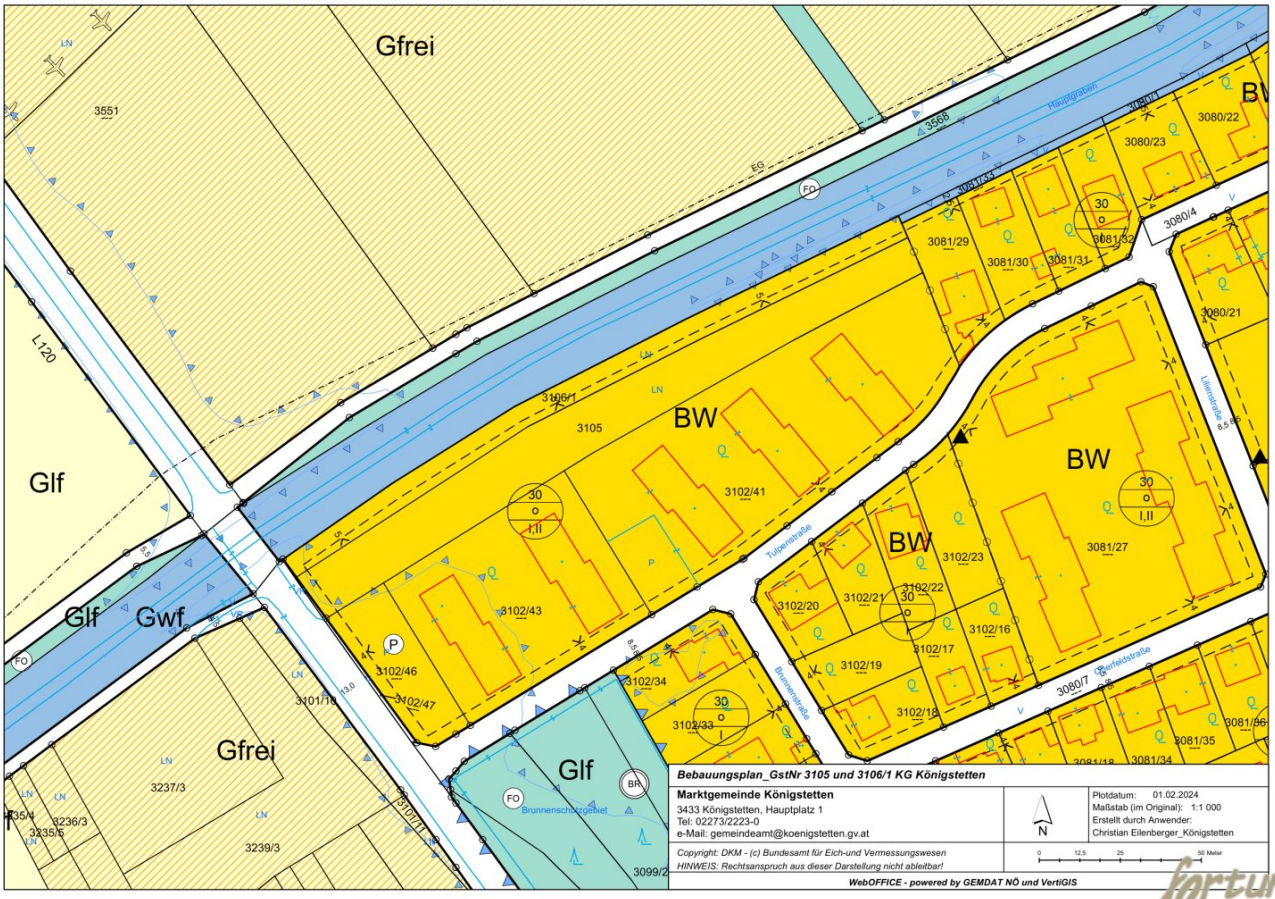
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








fortuna
REAL



Bebauungsplan_GstNr 3105 und 3106/1 KG Königstetten

Marktgemeinde Königstetten
3433 Königstetten, Hauptplatz 1
Tel: 02273/2223-0
e-Mail: gemeindeamt@koenigstetten.gv.at

Plotdatum: 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!

0 12,5 25 50 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Teilungsentwurf 1:500

KG. 20142 / Königstetten

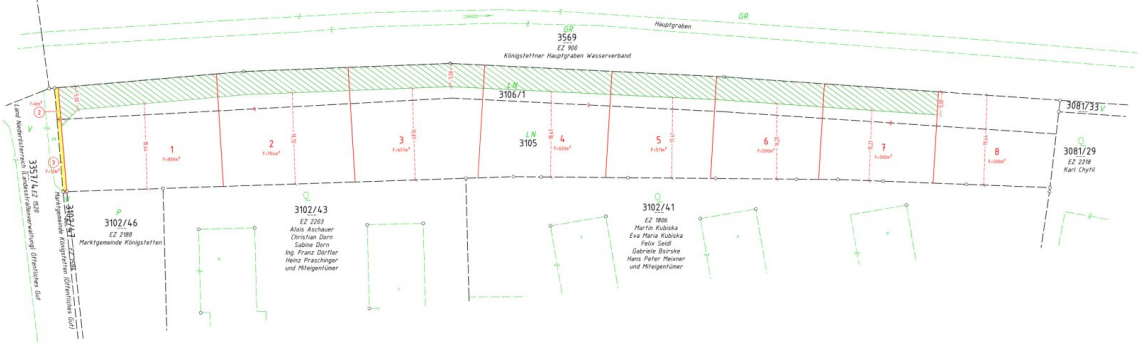
GZ. 971192

Neulengbach, am 06.02.2024

VERMESSUNG SCHUBERT ZT GmbH
www.schubert.at

5m 10m 15m 20m 25m 30m 35m 40m 45m 50m

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



fortuna REAL

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 web-site: www.koenigstetten.gv.at

REGION TULLNERFELD

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.

fortuna REAL

§ 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

Abzunehmen am: 28.6.2023

Abgenommen am: 28.6.2023

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am 04 Juli 2023
NÖ Landesregierung
im Auftrage

fortuna REAL

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

Bezirkshauptmannschaft Tulln
Eingel. 17. 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
Eggenfellner Ingenieur-Consult GmbH
Technisches Büro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Weidlinger Straße 17/8 I 3400 Klosterneuburg
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
1,64m²

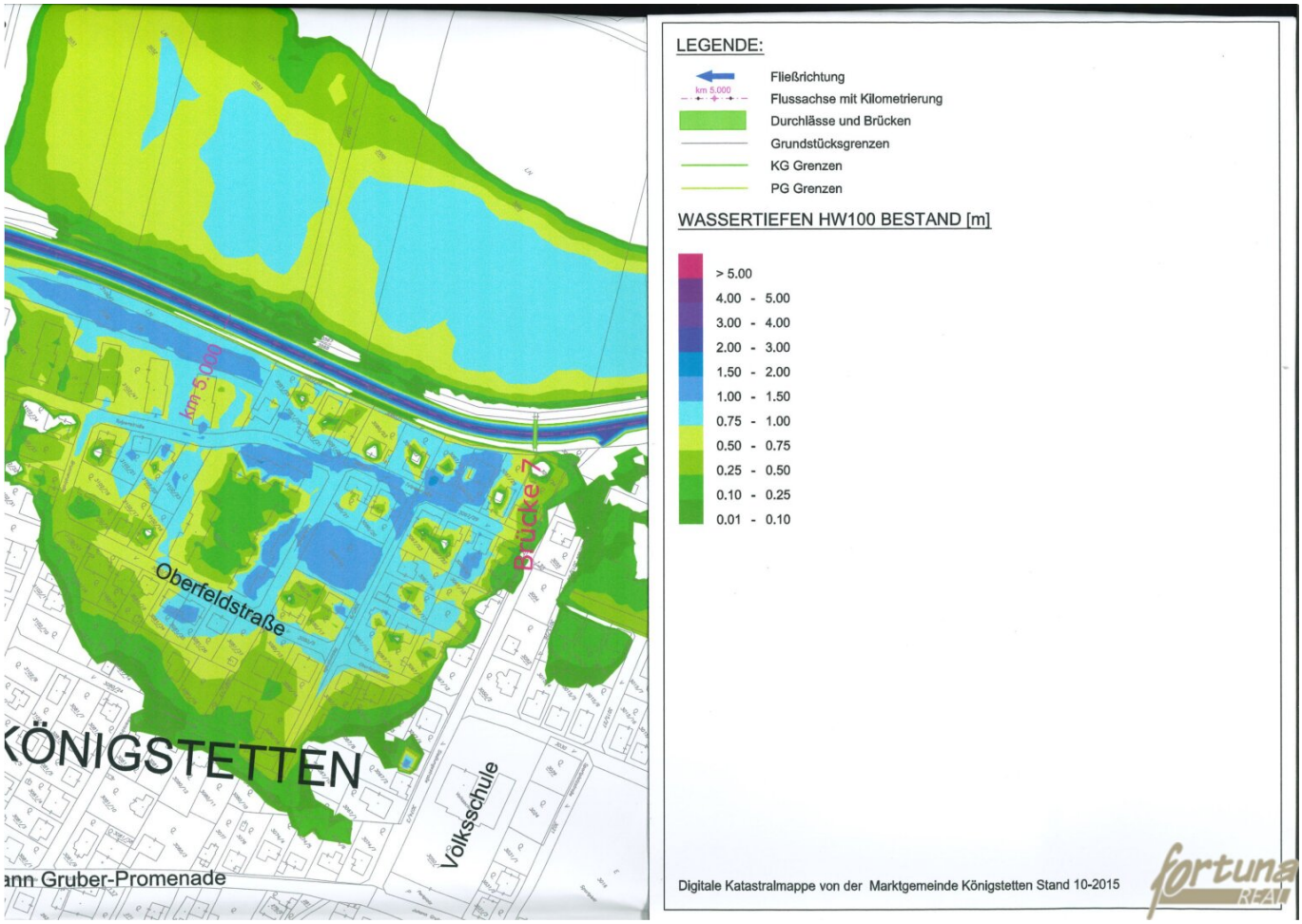
MASSSTAB
1:2.000

INHALT
Lageplan
Wassertiefen
Bestand HW100

EINLAGE
3.2

AUSFERTIGUNG
B

fortuna REAL


km 5.000
Brücke 7
Oberfeldstraße
KÖNIGSTETTEN
Volksschule
ann Gruber-Promenade
LEGENDE:
Fließrichtung
km 5.000
Flussachse mit Kilometrierung
Durchlässe und Brücken
Grundstücksgrenzen
KG Grenzen
PG Grenzen
WASSERTIEFEN HW100 BESTAND [m]
> 5.00
4.00 - 5.00
3.00 - 4.00
2.00 - 3.00
1.50 - 2.00
1.00 - 1.50
0.75 - 1.00
0.50 - 0.75
0.25 - 0.50
0.10 - 0.25
0.01 - 0.10
Digitale Katastralmappe von der Marktgemeinde Königstetten Stand 10-2015
fortuna

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 web-site: www.koenigstetten.gv.at

REGION TULLNERFELD

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.

fortuna REAL

TEIL I – ALLGEMEINER TEIL – WOHNBAULAND

1 Mindestmaße von Bauplätzen

1.1 Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze darf bei offener Bebauungsweise 500 m², bei gekuppelter Bebauungsweise 400 m² und bei geschlossener Bebauungsweise 300 m² 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 m² 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 m² 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 m². Dies ist im Teilungsplanvorentwurf berücksichtigt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <6.000m
Geldautomat <6.000m

Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap