



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19730 Kirchstetten
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

EINLAGEZAHL 97

Letzte TZ 31/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
458	G GST-Fläche	* 4397	
	Bauf.(10)	129	
	Gärten(10)	4268	Hinterholz 11

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 20764/2012 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2012-05-31 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 466 (TS 1) aus EZ 101, Einbeziehung in Gst 458
- 4 a gelöscht

***** B *****

- 9 ANTEIL: 1/1
Delmond Bau GmbH (FN 575857z)
ADR: Erlaufstraße 25/3, Maria Enzersdorf 2344
a 2521/2023 IM RANG 2386/2023 Kaufvertrag 2022-05-30 Eigentumsrecht
b 2627/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-10-21
(11 S 116/34f - Landesgericht Wiener Neustadt)

***** C *****

- 32 a 2521/2023 Pfandurkunde 2023-08-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 351.000,--
für Raiffeisenbank Grein eGen (FN 77454d)
- 33 a 1733/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-24
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.400,--
12,58 % Z aus EUR 3.400,-- ab 2023-11-16, Kosten EUR 646,83
samt 4 % Z seit 2024-06-24, Antragskosten EUR 397,18
für Helmut Stefan Derdak geb 1970-05-06 (5 E 1990/24f)
- 34 a 31/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119 IO
(11 S 116/24f - Landesgericht Wiener Neustadt) 2 E 1/26m

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Sonstige Anbringen und Anfragen

(SONST)

Eingebracht von **Maier Siegfried** (SID 9087719) am **16.03.2026** über FinanzOnline

Maier Siegfried
Blumenweg 3
3100 St.Pölten

Steuernummer: **29 728/3061**

Betreff: **gerichtlicher Liegenschaftsbewertungsauftrag
EZ 97 KG 19730 Kirchstetten**

Text: Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin beauftragt die im Betreff genannte Liegenschaft mit der Adresse 3062 Kirchstetten, Hinterholz 11 zu bewerten. Laut beiliegendem Beschluss habe ich auch den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung) beizuschaffen. Ich ersuche höflich um Ihre Unterstützung. Vielen Dank und beste Grüße
Siegfried Maier Beilagen: Beschluss,
Grundbuchsauszug

EWAZ 29 060-2-0009/3, unbebautes Grundstück
erhöhter Einheitswert z. 01.01.2024 € 10600,00
Bodenwert € 1,8168
GMB € 17,55

Dies ist eine rechtsunverbindliche Antwort Ihrer diesbezüglichen Anfrage, insbesondere wird Ihnen hiermit KEIN BESCHEID erteilt. Um einen elektronischen Bescheid handelt es sich nur bei jenen Erledigungen, die in Ihrer Databox im Menüpunkt „BESCHEID“ zugestellt werden.

MfG

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



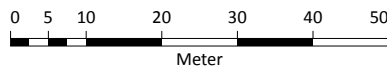
Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten
Katastralgemeinde: Kirchstetten (19730)
Mappenblatt-Nr.: 7234-10/3
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34

HW = 5 338 280,14 m

RW = -38 375,39 m



RW = -38 544,29 m



HW = 5 338 087,14 m

Produktinformation - Katasterprodukte

Kontakt:

BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Kundenservice
Schiffamtsgasse 1-3
1020 Wien
+43 1 21110-822160
kundenservice@bev.gv.at
bev.gv.at

oder wenden Sie sich an Ihr **Vermessungsamt** - siehe www.bev.gv.at im Bereich Kontakt / Vermessungsämter

Beachten Sie bitte den Unterschied zwischen Grenzkataster und Grundsteuerkataster!

Ein Grundstück ist entweder im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster eingetragen.

Bei Grundstücken im **Grenzkataster** ...

- haben die Grenzpunkte der Grundstücksgrenzen eine **Lagegenauigkeit** in der Natur im cm-Bereich und sind in dieser Qualität in der Katastralmappe abgebildet. Grundstücke im Grenzkataster sind in der Katastralmappe an den (strichliert) unterstrichenen Grundstücksnummern erkennbar, im Grundstücksverzeichnis wird der Grenzkatasterindikator "G" angeführt.
- sind die **Flächen** mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet. Im Grundstücksverzeichnis sind diese durch den Flächenindikator "rechenbar" vor der Flächenangabe erkennbar.
- sind die Grenzen der Grundstücke **rechtsverbindlich** festgelegt. Verloren gegangene Grenzzeichen können von Vermessungsbefugten in die Natur rückübertragen werden, Grenzstreitigkeiten vor Gericht sind ausgeschlossen.
- ist eine Ersitzung von Grundstücksteilen unmöglich und es gibt den **Vertrauensschutz** bei einem Rechtserwerb.

Bei Grundstücken im **Grundsteuerkataster** ...

- sind die Grundstücksgrenzen in der **Katastralmappe** mit graphischer Genauigkeit dargestellt, die Genauigkeit liegt im dm bis m-Bereich und ist abhängig vom Maßstab der Katasteranlage im 19. Jahrhundert. Aus der Katastralmappe entnommene **Maße** sind daher **nicht zuverlässig!**
Eine Ausnahme bilden durch Vermessungsurkunden festgelegte Grundstücksgrenzen. Diese haben eine Genauigkeit im cm- bis dm-Bereich und sind meist an den Grenzpunktnummern erkennbar.
- haben die **Flächenangaben** im Grundstücksverzeichnis die Genauigkeit der grafischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert, Unschärfen von 10% und mehr sind möglich. Der Flächenindikator lautet "grafisch".
Bei zur Gänze vermessenen Grundstücken sind die angegebenen Flächen wesentlich genauer. Im Grundstücksverzeichnis sind diese mit dem Flächenindikator "rechenbar" vor der Flächenangabe erkennbar.
- sind die Grenzen der Grundstücke **nicht rechtsverbindlich festgelegt**.
- werden Grenzstreitigkeiten vor Gericht ausgetragen.

Was sagen die Benützungsarten aus?

Die Benützungsarten informieren über die tatsächliche Nutzung des jeweiligen Grundstückes, geben jedoch keine Auskunft über die Widmung laut Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan.

Was bedeuten Linien und Symbole in der Katastralmappe?

Mit Hilfe des Zeichenschlüssels der Katastralmappe können Sie die Bedeutung der Linien und Symbole interpretieren. Dieser steht für Sie als PDF-Dokument auf www.bev.gv.at unter Vermessung & Geoinformation/Support/Downloads/Formatbeschreibungen und sonstige Informationen/Kataster und Verzeichnisse zur Verfügung.

Weitere Informationen, Formatbeschreibungen und Musterbeispiele zu den Produkten des BEV finden Sie auf unserer Website www.bev.gv.at unter Services/Produkte.

Legende:

Flächenwidmung

BW Bauland-Wohngebiet

-2WE maximal zwei Wohneinheiten

BK Bauland-Kerngebiet

BA Bauland-Agrargebiet

Gif Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Vö Verkehrsfläche öffentlich

Vp Verkehrsfläche privat

Kennlichmachungen

Elektrische Freileitung mit Schutzbereich

Elektrische Kabelleitung

Gas Hochdruckleitung

Hinweis:

F01

Änderungsnummer

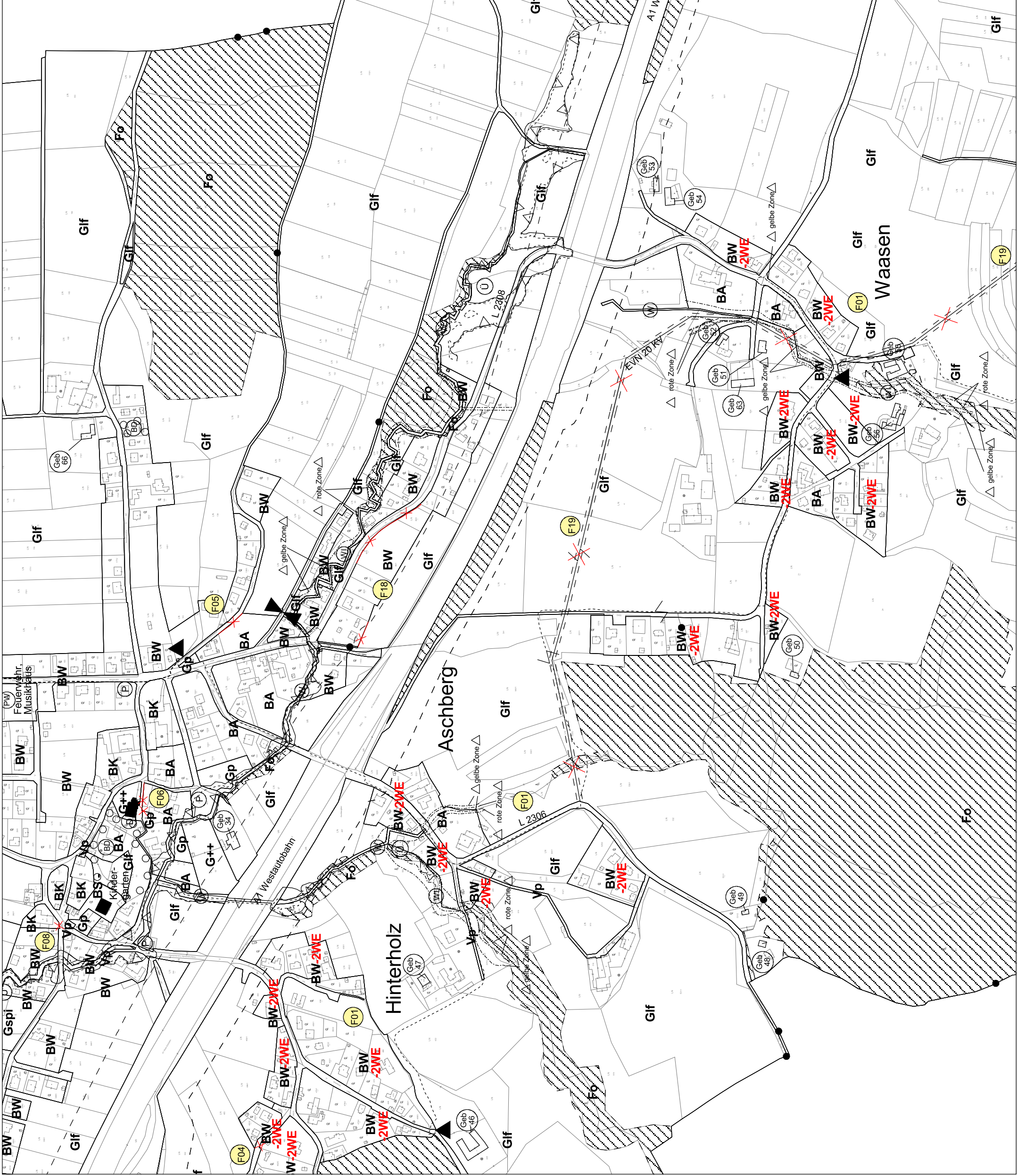


M 1 : 5.000

Der Bürgermeister:

Der Planverfasser:

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsultant für Raumplanung
und Raumordnung
Sellinggasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 5, 2500 Baden
Bad Vöslau, im November 2023 GZ: 306212.08/23-0E

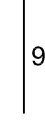
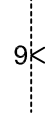
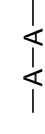





MARKTGEMEINDE KIRCHSTETTEN - BEBAUUNGSPLAN

Dipl.-Ing. Josef HAMETER | Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
A-2540 Bad Vöslau, Morenogasse 6/2 | office@raumundplan.at



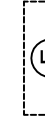
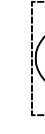
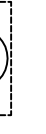
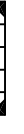

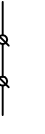
LEGENDE:

Bebauungsbestimmungen:

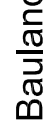
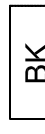
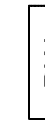

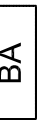
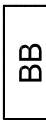
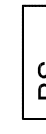
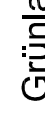
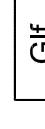

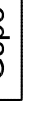
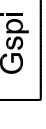
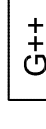
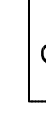
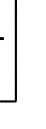
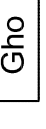
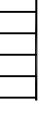

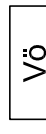
-  Straßenfluchtlinie
-  Baufluchtlinie mit Vorgartentiefe
-  Absolute hintere Baufluchtlinie gemäß §31 Abs 5 NÖ ROG 2014
-  Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche
-  Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie
-  Begrenzung von Baulandflächen mit derselben Bauweise, -höhe und -dicke





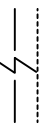
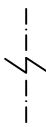



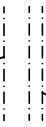



Behauungsdicke
Bebauungsweise (s* ...siehe Verordnung §2 Abs. 6)
Bauklasse
 I, 7m ... Die Bauklasse I gilt für alle Gebäude ausgenommen jener mit Pull- oder Flachdach, welche bis zu einer Gebäudehöhe von 7 m errichtet werden dürfen, wobei diese Gebäudehöhe mit keinem Bauteil wie z.B. aufgesetztem Dachteil, zurückgesetztem Geschoss etc. überschritten werden darf. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Zierglieder, Solareinrichtungen, etc. sind von der absoluten Gebäudehöhe von 7 Meter ausgenommen.
 I*, 7m ... "Dabei gilt die Bauklasse I* für alle Gebäude ausgenommen jener Gebäude mit Pull- oder Flachdach, welche bis zu einer Gebäudehöhe von 7 Meter errichtet werden dürfen, wobei diese Gebäudehöhe mit keinem Bauteil, wie z.B. aufgesetztem Dachteil, zurückgesetztem Geschoss, etc. überschritten werden darf. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornstein, Zierglieder, Solareinrichtungen, etc. sind davon ausgenommen."
 5-8 ... Gebäudehöhenbereich als "von-bis"-Höhe in Meter, wobei der niedrigere Wert die höchstzulässige Gebäudehöhe der talseitigen Gebädefront bzw. der höhere Wert die höchstzulässige Gebäudehöhe der talseitigen und seitlichen Gebädefronten darstellt)
 (8m) ... höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Bauwerkes

S1 ... Sonderbebauungshöhe S1: bei nach Nordwesten und Südwesten gerichteten Schauseiten beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Bauwerkes, 19 Meter; bei nach Nordosten und Südosten gerichteten Schauseiten beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Bauwerkes, 17 Meter


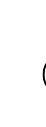
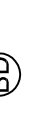


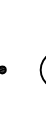


-  Schutzzone Totzenbach / Kirchstetten (siehe Verordnung)
-  Bereich/Schutzzonekategorie/ldr. Nr. (siehe Verordnung)
-  Freifläche
-  Abstellanlage für KFZ außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
-  Straßenfluchtlinie, an der Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind
-  Gehweg
-  Verbot von Einfriedungen
-  Gebot von Einfriedungen

Widmungen:

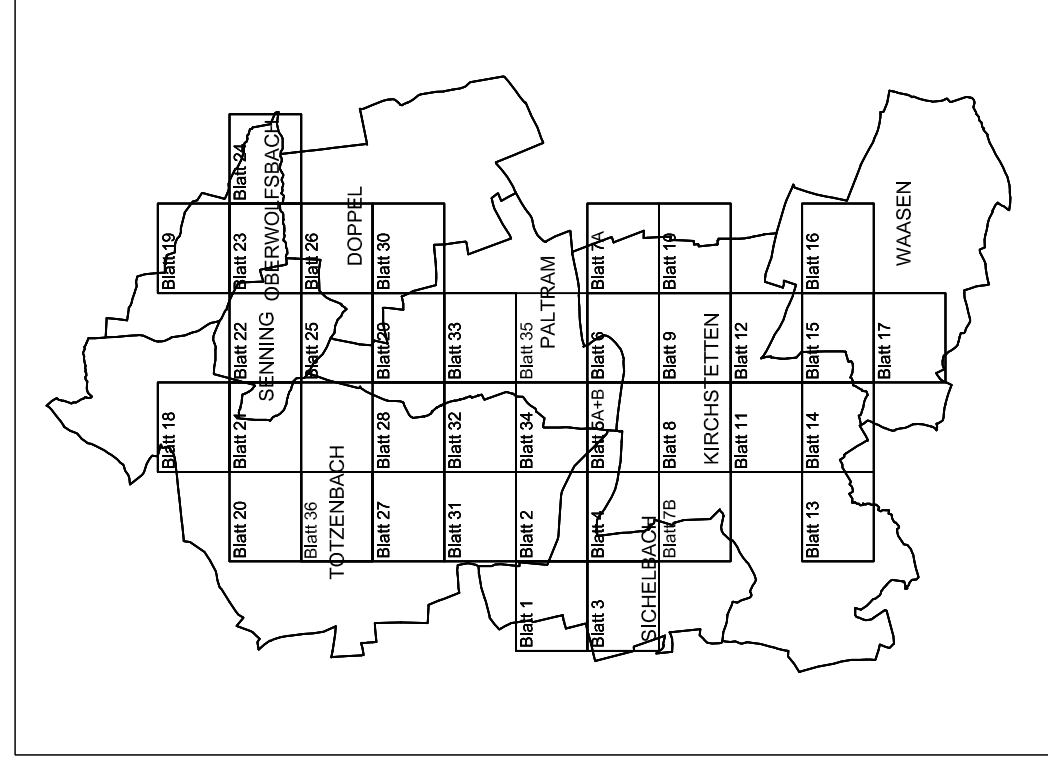
- Bauland:**
-  BK Kerngebiet
 -  BW Wohngebiet
 -  BA Agrargebiet
 -  BB Betriebsgebiet
 -  BS... Sondergebiet (mit Angabe der Nutzung)
 -  ...-A Aufschließungszone
 -  ..-2WE Wohnheiten: -2WE ... max. 2 Wohnheiten -3WE ... max. 3 Wohnheiten
- Grümland:**
-  Gif Land- und Forstwirtschaft
 -  Gspo Sportstätte
 -  Gspl Spielplatz
 -  G++ Friedhof
 -  Gp Parkanlage
 -  Gho Land- und forstwirtschaftliche Hotstelle
 -  G Grüntürl (mit Funktionsbezeichnung)
 -  Glp Lagerplatz
 -  Geb Erhaltenswerte Gebäude im Grümland (mit lfd. Nummer)
 -  N100 Erhöhung Grundrissfläche Nebengebäude bei Geb's
- Verkehrsflächen:**
-  Vö Verkehrsfläche öffentlich
 -  Vp Verkehrsfläche privat

- ### Kentlichmachungen:
-  Eisenbahn mit Bauverbots- (12m) und Gefährungsbereich (25m)
 -  Autobahn mit Schutzzone
 -  Landeshauptstraße bzw. Landesstraße mit Nummernbezeichnung
 -  Elektrische Freileitung mit Schutzbereich
 -  Elektrische Kabelleitung
 -  Transformator
 -  Hochwasserabflussgebiet (HQ 100, HQ 30)
 -  Rote und gelbe Gefahrenzone (lt. Gefahrenzonenplan d. Forsttechnischen Dienstes)
 -  Fläche mit geringer Tragfähigkeit
 -  Naturdenkmal
 -  Baulichkeit unter Denkmalschutz
 -  Verdachtsfläche
 -  Altstandort

Sonstige Planzeichen:

-  Forstfläche
-  Bodendenkmal
-  Öffentliche Gebäude
-  Parkplatz
-  Gemeindeeigene Liegenschaften
-  Gewässer
-  Katastralgemeindegrenze
-  Gemeindegrenze

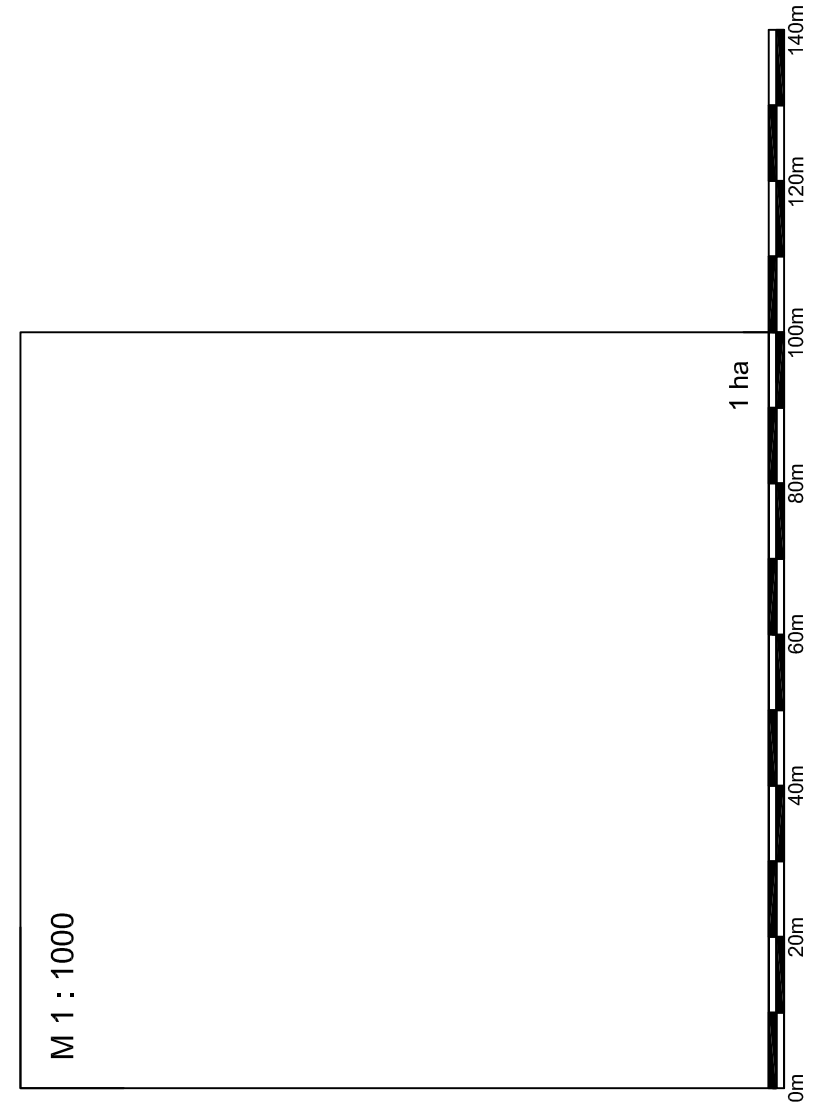
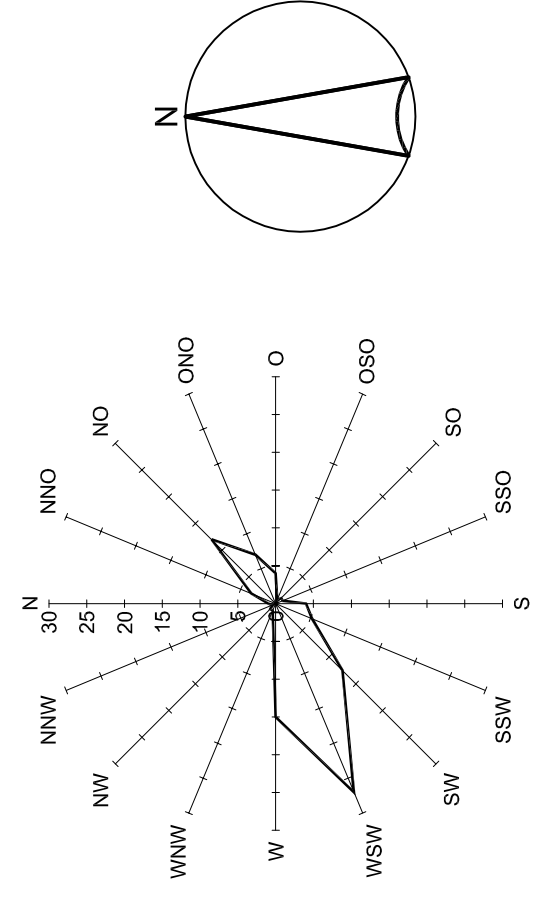
Plangrundlage: DKM Kirchstetten; Stand 2021
 Änderungen aufgrund eigener Erhebungen
 Bearbeiter: Dip.-Ing. Josef Hameter



MARKTGEMEINDE KIRCHSTETTEN

ÄNDERUNG
 gem. Gemeinderatsbeschluss vom 24.7.2024, TOP 5

Der Bebauungsplan ist zusammen mit den Bebauungsvorschriften Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom TOP	Gepüft von der NO-Landesregierung	Nach Kundmachung vom bis in Kraft getreten am
Planverfasser: Dipl.-Ing. Josef HAMETER Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Morenogasse 6/2 A-2540 Bad Vöslau	Plan Nr.: Kirchstetten Legende Bad Vöslau, am	





Entwurf zur Änderung des
Bebauungsplanes

03: "Hinterholz"

Legende:

Festlegungen des Bebauungsplanes

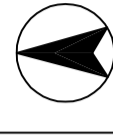
- Straßenfluchtlinie
- Geschößflächenzahl
Bebauungsweise
höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig
höchster Punkt des Bauwerkes
- Begrenzung von Baulandflächen
mit derselben Bauweise, -höhe und -dicke
- Bauluchtlinie mit Vorgartentiefe
- absolute hintere Bauluchtlinie
gemäß §31 Abs 5 NÖ ROG 2014
- Abgrenzungen von Schutzzonen
- TO01/001,
KI01/001
- Klassifizierung von Schutzzonen

Flächenwidmung

- BW Bauland-Wohngebiet
maximal zwei Wohneinheiten
- 2WE
- BK Bauland-Kerngebiet
- BA Bauland-Agrargebiet
- Glf Grünland-Land- und Forstwirtschaft
- Vö Verkehrsfläche öffentlich

Laufende Nr. Änderung

B01



M 1: 1.000

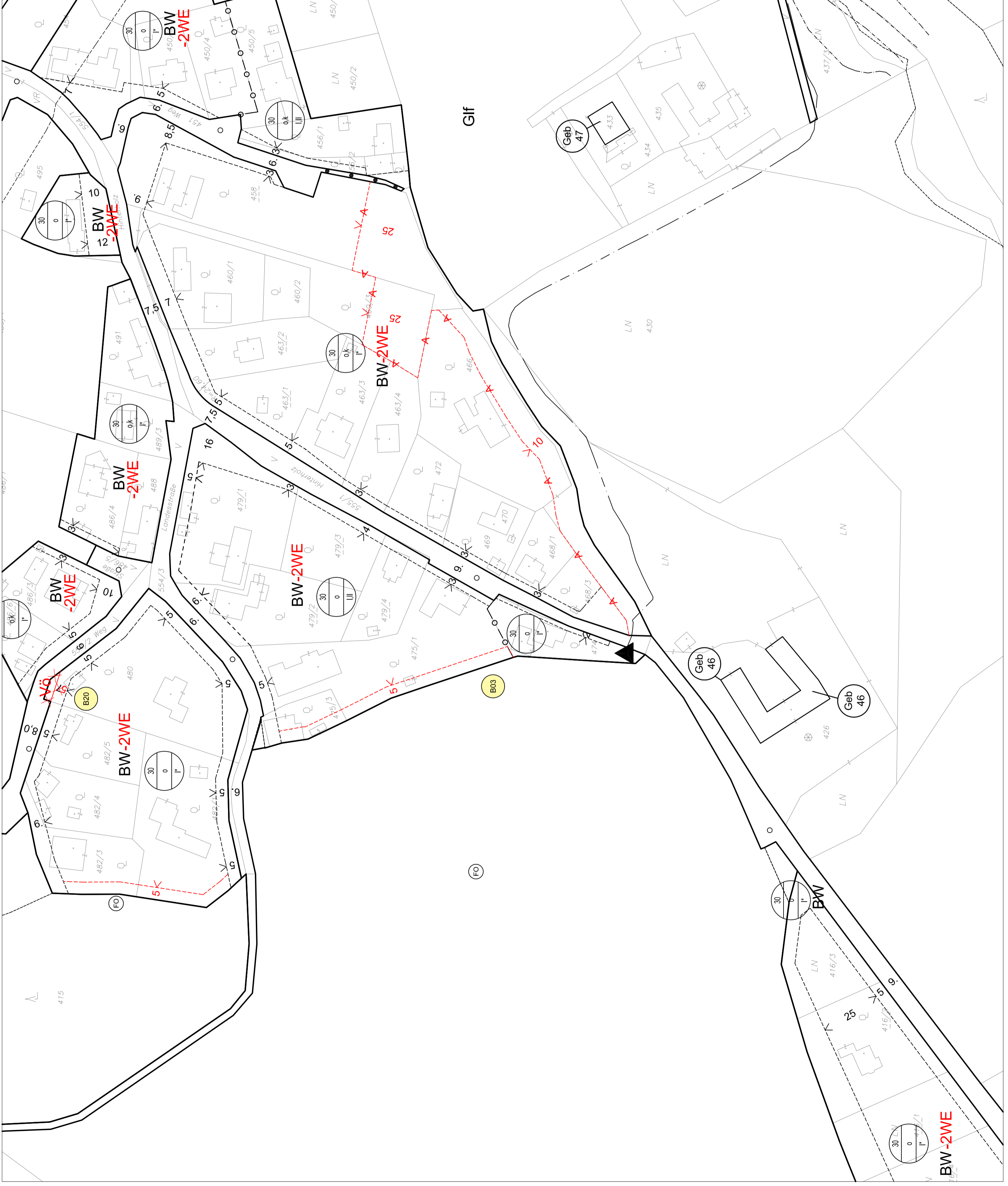
Der Bürgermeister

Der Planverfasser



Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsult für
Raumplanung und Raumordnung
Sellennergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Fließler, Am Flachhard 9, 2500 Baden
GZ: 3062 13 08/23-BP

Bad Vöslau, im Jänner 2024





MARKTGEMEINDE KIRCHSTETTEN

Verwaltungsbezirk: St. Pölten, Land: Niederösterreich

Wienerstraße 32, 3062 Kirchstetten

Telefon: 02743/8206, Fax: 02743/8206-18

E-Mail: gemeindeamt@kirchstetten.at

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

I Bauliche Ausnutzbarkeit

1.1 Im Zuge der Änderung von Grundstücksgrenzen müssen neu geschaffene bzw. geänderte Bauplätze

in den Baulandbereichen nördlich der Autobahn:

- in der ausgewiesenen offenen (o) Bauungsweise mindestens 600 m².
- in der ausgewiesenen einseitig offenen (eo) oder gekuppelten (k) Bauungsweise mindestens 500 m²,
- in der ausgewiesenen geschlossenen (g) Bauungsweise mindestens 400 m² groß sein, sowie

in den Baulandbereichen südlich der Autobahn:

- mindestens 1.000 m² groß sein.

Die Breite eines Bauplatzes darf in der „offenen“ Bauungsweise ein Mindestmaß von 18 Meter, bei „gekuppelter“ oder „einseitig offener“ Bauungsweise ein Mindestmaß von 14 Meter nicht unterschreiten.

Bestehende Grundstücke im Bauland können auch dann zum Bauplatz erklärt werden, wenn sie eine Größe unter diesem Mindestmaß aufweisen. In diesem Fall sind Änderungen von Grundgrenzen jedoch nur möglich, wenn dadurch keine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen erfolgt.

Für bestehende Grundstücke ist eine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen (z.B. Grundstücke im Bauland), bzw. eine Verringerung von Bauplätzen gemäß 1.1) unter die jeweilige Mindestgröße nur dann möglich, wenn diese Verringerung durch erforderliche Abtretungen ins öffentliche Gut verursacht wird.

1.2 Im Wohnbauland dürfen Nebengebäude außerhalb des gesetzlich definierten Mindestbauwuchs eine maximale Gebäudehöhe von 4 Meter aufweisen. Bei geneigtem Gelände darf diese Maximalhöhe hangabwärts entsprechend der Geländeneigung überschritten werden.

- 1.3 Zwischen Garagen im seitlichen Bauwuch und Straßenfluchtlinien ist ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten. Der Zufahrtbereich ist zur Straße hin offen zu gestalten oder mit elektrischen Schiebetoren auszustatten.

II Pflege des Ortsbildes

- 2.1 Großflächige Plakattafeln auf Brandmauern oder Einfriedungen sind verboten. Werbeaufschriften auf Baustelleneinfriedungen sind spätestens 8 Wochen nach Beendigung der jeweiligen Bautätigkeit zu entfernen.
- 2.2 Der vordere Bauwuch ist frei von Bauwerken gemäß §4 Z7 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F. zu belassen – ausgenommen sind Carports, Einfriedungen als bauliche Anlagen und Müllsammelräume bis zu einer bebauten Fläche von maximal 20 m² – und als unversiegelte Fläche gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen sind weiters erforderliche Zufahrtsflächen, welche lediglich unbebaut zu belassen sind. Unterirdische Einbauten sind gestattet, wenn dadurch die gärtnerische Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.
- 2.3 Der höchste Punkt des Bauwerkes darf innerhalb des Bauland-Wohngebietes – sofern dieser Punkt in der Plandarstellung nicht näher definiert ist – maximal 3 Meter über der festgelegten Bebauungshöhe zu liegen kommen. Darüber hinaus ist lediglich die Errichtung untergeordneter Bauteile gemäß §53 Abs 7 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F. wie Wartungsstege, einfache Sicherungskonstruktionen für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen u.dgl. zulässig.

III Bestimmungen über „Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwuche“

- 3.1 In „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwuche“, welche in den Plandarstellungen gesondert gekennzeichnet sind, ist die Errichtung von Bauwerken ausschließlich in der Form von baulichen Anlagen gemäß §4 Z 6 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F., von Nebengebäuden gemäß §4 Z 15 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F. sowie von Vorbauten gemäß §52 Abs 3 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F. mit folgenden Einschränkungen zulässig:
- die Errichtung von Abstellplätzen oder oberirdischen Garagen ist unzulässig
 - die Errichtung von Nebengebäuden ist bis zu einem Gesamtausmaß von 25 m² bebauter Fläche zulässig.

IV Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen sind entweder als durchsichtige Zaunfelder, aus Einzelementen oder gestalteten Gitterelementen bzw. undurchsichtig als lebender Zaun auszubilden. Sollte eine Lärmschutzwand erforderlich sein, kann diese geschlossen ausgebildet werden.
- 4.2 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen inklusive Sockel an oder gegen Straßenfluchtlinien beträgt 1,70 Meter (gemessen vom angrenzenden öffentlichen Gut), wobei die maximale Sockelhöhe 50 Zentimeter beträgt und diese Höhenbeschränkungen bei geneigtem Gelände hangaufwärts entsprechend der Hangneigung überschritten werden dürfen.

- 4.3 Straßenseitige Stützmauern sind höhenmäßig niedrig zu halten, wobei die Höhe der Stützmauer 1,50 Meter nicht überschreiten darf.

V Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge bzw. Fahrräder

- 5.1 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neuer Wohneinheit mind. 2,0 Stellplätze auf der Liegenschaft zu errichten.
- 5.2 Die angegebene Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen gemäß Punkt 5.1 kann um bis zu 0,5 Stellplätze reduziert werden, wenn gleichzeitig ein Mobilitätskonzept, welches mit der Marktgemeinde Kirchstetten abgestimmt und dessen dauerhafte Umsetzung vertraglich mit der Marktgemeinde Kirchstetten gesichert ist, vorliegt.
- 5.3 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind bis zu einer Anzahl von vier Wohneinheiten zwei Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit verpflichtend herzustellen. Ab einer Anzahl von vier Wohneinheiten ist für die gesamte errichtete Wohnnutzfläche pro 30 m² Wohnnutzfläche je ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- 5.4 Carports im vorderen Bauwich sind gestattet, sofern durch diese die freie Sicht auf die angrenzende Verkehrsfläche nicht beeinträchtigt ist und sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Im vorderen Bauwich beträgt die maximale durch Carports überbaute Fläche 50 m².
- 5.5 Im Wohnbauland sind bei der Neuerrichtung von bis zu 4 Wohneinheiten, ausgenommen zur Schaffung von Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen - pro Grundstück, pro Straßenseite (z.B. Eckparzelle) und einer maximalen straßenseitigen Grundstückslänge von 18 Meter - PKW-Zufahrten (Ein- und Ausfahrt) mit einer maximalen Breite von 6 Meter zulässig, bei straßenseitigen Grundstückslängen von mehr als 18 Meter pro Straßenseite sind PKW-Zufahrten (Ein- und Ausfahrt) im Ausmaß von maximal 30% der jeweiligen straßenseitigen Grundstückslänge zulässig.
- 5.6 Pro vier oberirdischen PKW-Stellplätzen im Freien (außerhalb von Gebäuden oder Carports) ist je ein Baum mit einer Baumkrone von mindestens 2 Meter Durchmesser, einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 Meter Stammhöhe und einer Baumscheibe von mindestens 7 m² zu pflanzen und in einem vitalen Zustand zu erhalten, wobei durch die Anordnung der Bäume eine Beschattung der befestigten Stellplatzflächen zu erfolgen hat.

VI Mikroklima / Versickerung von Niederschlagswasser

- 6.1 Ab einem Ausmaß von 3 privaten oberirdischen, nicht überdachten PKW-Stellplätzen pro Grundstück sind diese in ihrer Gesamtheit zu begrünen und versickerungsfähig zu gestalten (wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) und diese Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind verpflichtend herzustellende Behindertenstellplätze.
- 6.2 Innerhalb der Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland- Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“, „Bauland-Betriebsgebiet“, „Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ sind Dachflächen von Gebäuden, welche pro Grundstück in Summe mehr als 150 m² Gesamtfläche und eine

Dachneigung von bis maximal 15° aufweisen dauerhaft zu begrünen, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 Zentimeter und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist.

- 6.3 Im Falle der Errichtung von Solaranlagen oder aufgeständerten Photovoltaikerelementen dürfen, die dafür in Anspruch genommenen Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden. Im Falle der Errichtung von Dachterrassen dürfen diese Flächen ebenso von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden, dies allerdings in Summe bis maximal 25% der Dachfläche.
- 6.4 Die Versickerung von Niederschlagswässern hat – sofern dies technisch möglich ist – auf Eigengrund zu erfolgen. Ist eine unmittelbare Versickerung technisch nicht möglich, hat eine Sammlung der Niederschlagswässer in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen. Bei nachgewiesener technischer oder wirtschaftlicher Unverhältnismäßigkeit der Versickerung oder Sammlung von Niederschlagswässern, sind alternative Lösungsansätze mit dem Kanalbetreiber abzustimmen.

VII Freiflächen / Freiraumgestaltung

- 7.1 In den Plandarstellungen ausgewiesene „Freiflächen“ sind in ihrem Bestand und in ihrer Charakteristik zu erhalten. Neupflanzungen sind entsprechend mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
- 7.2 In den Plandarstellungen ausgewiesene „Freiflächen“ ohne zusätzliche Nummernbezeichnung sind oberirdisch un bebaut und als unversiegelte Flächen gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Weiters dürfen keine KFZ-Abstellplätze errichtet werden.
- 7.4 In den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ sind von Bauplatzflächen 50 % der gemäß Bebauungsbestimmungen nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen unversiegelt zu belassen, wobei ein Anteil von 20 % der Bauplatzfläche nicht unterschritten werden darf und Fahnenzufahrten ausgenommen sind. Sieht der Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 80 % oder mehr vor und ist diese bereits ausgeschöpft, entfällt der Mindestanteil von 20 % unversiegelter Fläche. Sieht der Bebauungsplan keine Bebauungsdichte vor, so ist ein Mindestanteil von 25 % an unversiegelter Fläche pro Bauplatz einzuhalten.

Die unversiegelten Flächen sind zumindest bis zu einem Abstand von 1 Meter unterhalb des Bezugsniveaus zur Schaffung eines zumindest 1 Meter tiefen Erdkerns frei von Unterbauung zu halten und oberirdisch entweder gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, dürfen jedenfalls aber keine Abdeckung des Bodens auf der Höhe des bestehenden Niveaus mit einer wasserundurchlässigen Schicht aufweisen. Eine Aufteilung der unversiegelten Flächen ist zulässig.

VIII Schutzzonen

Allgemeine Vorschriften

Zur Beurteilung von Neu-, Zu- oder Umbauten in Schutzzonen kann seitens der Baubehörde ein „Schutzzonengutachten“ beim Gestaltungsbeirat eingeholt werden, worin geprüft wird,

ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, Einfriedungen sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzonenbereiche und des Objekts harmonisch einfügen.

Die Neugestaltung, Änderung und Ausbesserung straßenseitiger Fassaden, die Formgebung und Färbung von Außenputzen, Ziergliedern, Gesimsen, Dächern, Fenstern, Türen, Toren, Einfahrten und jede Anbringung und Abänderung von Werbeanlagen, Sonnenschutzeinrichtungen und sonstige Aufschriften, sind im Sinne der jeweiligen Schutzzonenbereiche auszuführen.

8.1 „Schutzzonen mit Objekten unter Denkmalschutz“

Bestehende Objekte sind zu erhalten. Bei Teilunterschutzzstellung gelten für die verbleibenden Bereiche von Liegenschaften die Bestimmungen der Kategorie „06“ (Pufferzone). Der Erhalt und die Pflege der Objekte haben entsprechend der Auflagen des Denkmalschutzstatus zu erfolgen. Änderungen oder Sanierungen sind mit dem Bundesdenkmalamt abzustimmen. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist - mit Ausnahme der Zustimmung des Bundesdenkmalamtes - unzulässig.

8.2 „Schutzzonen mit schutzwürdigen Objekten“

Bestehende Objekte sind zu erhalten. Historische Fenster, Putze und Dacheindeckungen sind möglichst zu bewahren. Bei der Farbgebung der Fassaden ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.

Neu-, Zu- oder Umbauarbeiten sind dem Gestaltungsbeirat zur Prüfung vorzulegen. Der Abbruch von Gebäuden (-teilen) ist - mit Ausnahme der Zustimmung des Gestaltungsbeirats – unzulässig.

8.3 „Schutzzonen mit ensemblebedeutsamen Objekten“

Die äußere Erscheinungsform und die Struktur (Anordnung, Höhe, Proportion) der Gebäude, aus denen sich die Ensemblewirkung ergibt, sind zu erhalten. Änderungen haben sich an dem Ensemble zu orientieren, um weiterhin einen integralen Teil dessen zu bilden. Neu-, Zu- oder Umbauarbeiten sind dem Gestaltungsbeirat zur Prüfung vorzulegen.

8.4 „Schutzzonen mit dörflichem Charakter“

Es gelten die „Allgemeinen Vorschriften“ für Schutzzonen Neu-, Zu- oder Umbauarbeiten sind dem Gestaltungsbeirat zur Prüfung vorzulegen.

8.5 Strukturbedeutsame Freiflächen

Strukturbedeutsame Freiflächen sind Freiflächen, die aufgrund ihrer Charakteristik als strukturbedeutsam eingestuft werden. Größere, unbebaute Bereiche werden durch Baufluchtlinien oder Freiflächen im Bestand gesichert. Es ist individuell festzustellen, ob diese Flächen zur Gänze freizuhalten sind, sollte dies nicht der Fall sein, ist es erforderlich diese Räume harmonisch in das charakteristische Ortsbild einzufügen.

8.6 „Pufferzonen“

Pufferzonen umfassen sensible Übergangs- und Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld denkmalgeschützter, schutzwürdiger oder ensemblebedeutsamer Objekte. Sie weisen eine vergleichsweise geringere historische und/oder baukulturelle Bedeutung auf, sollen sich jedoch bei Neu-, Zu- und Umbauten in Proportion und Kubatur in das charakteristische Ortsbild einfügen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben in dieser Zone kann eine gutachterliche Aussage eines Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung herangezogen werden, ein Einbeziehen des Gestaltungsbeirats ist dabei nicht zwingend erforderlich.



Marktgemeinde Kirchstetten

Verwaltungsbezirk St. Pölten, Land NÖ

3062 Kirchstetten, Wienerstraße 32
T: 02743/8206, F: DW-18
gemeindeamt@kirchstetten.at
www.kirchstetten.at
UID: ATU 56108704

Delmond Bau GmbH
Erlaufstraße 25/3
2344 Maria Enzersdorf

Aktenzahl: 191/2024
BearbeiterIn: DI Tamara Eder
Datum: 13.06.2024

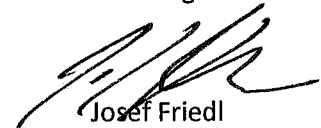
In Rechtskraft erwachsen am 2.7.2024

Betreff: Teilungsplan GZ 345 vom 24.05.2024
Änderung von Grundstücksgrenzen

Der Bürgermeister

BESCHEID
SPRUCH




Josef Friedl

I.

Sie haben bei der Baubehörde am 24.05.2024 gemäß § 10 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung um die Bewilligung für die Änderung der Grundstücksgrenzen des Grundstückes Nr. 458, KG Kirchstetten, gemäß dem Teilungsplan von Vermessung Oppitz ZT GmbH, 1140 Purkersdorf, Glasgraben 1, Zahl GZ 345 vom 24.05.2024, in die Grundstücke Nr. 458/1, 458/3, 458/4, 458/5, KG Kirchstetten, angesucht.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Kirchstetten als Baubehörde I. Instanz bewilligt auf Grund Ihres Ansuchens gemäß § 10 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung diese Änderung der Grundstücksgrenzen.

Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 10 Abs 6 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung darf die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland im Grundbuch durchgeführt werden, wenn

- das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich der Entscheidung im Umfang des Abs. 5 entspricht,
- die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung nachgewiesen und
- das Grundbuchsgesuch innerhalb von 2 Jahren ab der Rechtskraft bei Gericht eingebracht wird.

Wird das Grundbuchsgesuch nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Bewilligung der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

Die Verbücherung eines für die Erschließung vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechtes darf bei Grundstücken, die noch nicht gleichzeitig mit dieser Änderung der Grundstücksgrenzen zum Bauplatz erklärt werden, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen, in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 17,90 vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 10 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist die Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland auf Antrag des Eigentümers zu bewilligen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans bzw. in Bereichen ohne Bebauungsplan mit den abgeleiteten Bebauungsweisen und -höhen (§ 54); es darf – auch im Hinblick auf eine künftige Bebauung – kein Widerspruch zum Zweck einer Bausperre entstehen;
2. die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden;
3. bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) neu entstehen; können vor der Änderung der Grundstücksgrenzen bereits bestehende Widersprüche nicht beseitigt werden, dürfen sie zumindest nicht verschlechtert werden;
4. die Verbindung der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche muss unmittelbar oder durch die Möglichkeit eines Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs. 3) gewährleistet sein; bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (Fahnengrundstücke), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen. Die Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Grenzänderungen in Aufschließungszonen auch dann erfüllt, wenn die neugeformten Grundstücke wenigstens an eine Fläche anschließen, die gleichzeitig mit der Freigabe der Aufschließungszone als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird (§ 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung).

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens sind diese Voraussetzungen erfüllt.
Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung, hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 27 für die baubehördliche Bewilligung für die Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland € 17,90

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 27	€	17,90
Summe Verfahrenskosten	€	17,90
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesgebühr	€	33,80
Summe Bundesgebühren	€	33,80
Summe gesamt	€	51,70

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kirchstetten eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kirchstetten (p.A. Wienerstraße 32, 3062 Kirchstetten, e-mail: gemeindeamt@kirchstetten.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.kirchstetten.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.



Der Bürgermeister

Josef Friedl

Beilage:

1 Zahlschein

Ergeht gleichlautend an:

Planverfasser: Vermessung Oppitz ZT GmbH, Glasgraben 1, 1140 Purkersdorf



**VERMESSUNG
OPPITZ**

Vermessung Oppitz ZT GmbH

ZT Dipl.-Ing. Berthold Oppitz | +43 676 755 52 88
Ingenieurkonsulent für Geodäsie & Geoinformation
Glasgraben 1, A-1140 Purkersdorf
E-Mail: office@vermessung-oppitz.at
Web: www.vermessung-oppitz.at



Vermessungsurkunde

Teilungsplan

Geschäftszahl: 345

Katastralgemeinde: 19730 Kirchstetten

Grundstück(e): 458

Vermessungsdatum: 23.01.2024

Plandatum: 24.05.2024

Die Voraussetzungen nach §10 Abs.2 NÖ Bauordnung 2014 sind erfüllt.

Das Siegel und die elektronische Beurkundungssignatur beziehen sich auf den gesamten Urkundeninhalt.

Die Grenzpunkte wurden im Sinne des § 845 ABGB gekennzeichnet. Die Vorschriften der Vermessungsordnung i.d.j.g.F. wurden eingehalten. Die Bestimmungen des Übereinkommens „Vermessung und Verhandlung von Grundstücksgrenzen“ zwischen dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und der Bundeskammer der Ziviltechniker wurden eingehalten. Befugt mit Bescheid des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort vom 04.01.2021 Geschäftszahl 2020-0.773.958.

Vermessung Oppitz ZT GmbH	Teilungsausweis	Vermessungsamt: St. Pölten
Glasgraben 1 1140 Purkersdorf		Gerichtsbezirk: Neulengbach
0676 7555288 0676 3229849		KG Name: Kirchstetten
office@vermessung-oppitz.at		KG Nummer: 19730

Stand vor der Teilung

EZ	Gst.Nr.	B.A.	Fläche	Ber	Eigentümer
97	458 G	Ges. BF1 GT1	43 97 1 29 42 68	o	Delmond Bau GmbH(FB 575857z) (1/1) Erlaufstraße 25/3, 2344 Maria Enzersdorf
Summe vor der Teilung			43 97		

Teilung

GstNr	Trennstück	vereint mit	Fläche	Ber.	neue Bezeichnung
458	1	458/1	12 25	o	Bauplatz 1
	2	458/3	10 49	o	Bauplatz 2
	3	458/4	10 39	o	Bauplatz 3
	4	458/5	10 84	o	Bauplatz 4

Stand nach der Teilung

EZ	Gst.Nr.	B.A.	Fläche	RD	B	Eigentümer	Bezeichnung
97	458 G 458/1 G	GT1	ERLOSCHEN 12 25		R o	Delmond Bau GmbH (FB 575857z) (1/1) Erlaufstraße 25/3, 2344 Maria Enzersdorf	Bauplatz 1
NEU 1	458/3 G	GT1	10 49		o	lt. Vertrag	Bauplatz 2
NEU 2	458/4 G	GT1	10 39		o	lt. Vertrag	Bauplatz 3
NEU 3	458/5 G	GT1	10 84		o	lt. Vertrag	Bauplatz 4

	Summe nach der Teilung
--	------------------------

43 97

Abkürzungen der BA: BF1...Bauf. Gebäude, BF2...Bauf. Nebenf., LN1...Landw Feld/Wiese, LN2...Landw kult.Anl., LN3...Landw verbuscht, GT1...Gärten, WGT1...Weingärten, ALPE1...Alpen, WLD1...Wald Wälder, WLD2...Wald Krummholz, WLD3...Wald Forstst., GE1...Wasser fließend, GE2...Wasser stehend, GE3...Wasser Randf., GE4...Wasser Feuchtg., SB1...Sonst Straßen, SB2...Sonst Schienen, SB3...Sonst Randf., SB4...Sonst Parkplätze, SB5...Sonst Betriebsf., SB6...Sonst Deponien, SB7...Sonst Freizeitf., SB8...Sonst Friedhöfe, SB9...Sonst Fels/Ger., SB10...Sonst ger.Veget., SB11...Sonst Gletscher

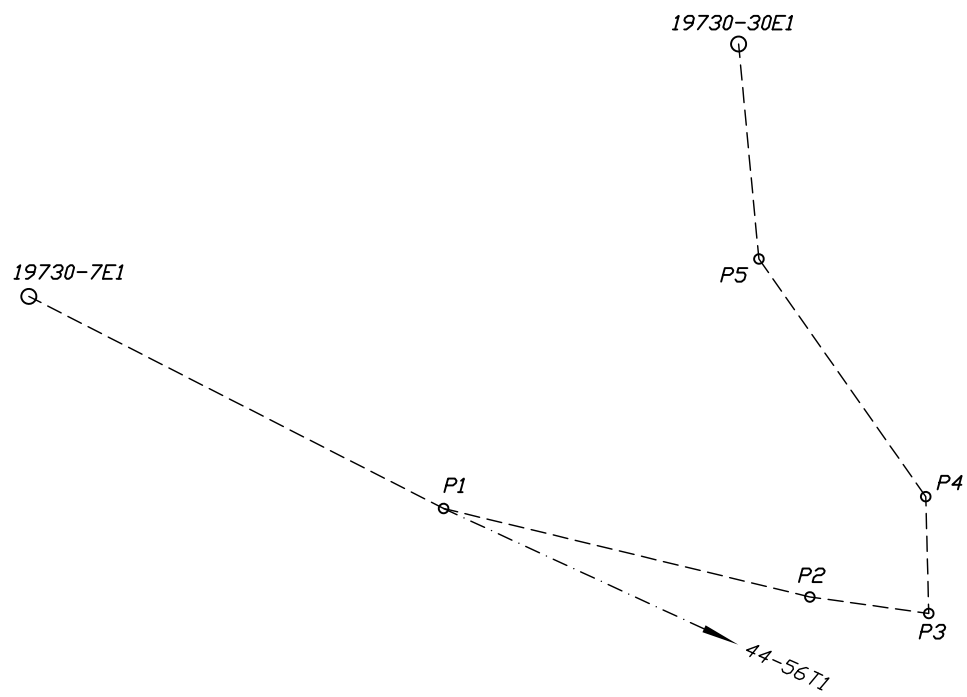
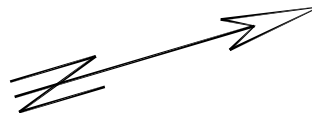
Koordinatenverzeichnis

Punkte	Ind.	Y [m]	X [m]	Klassifizierung	mPLG [cm]	GFN	Bemerkung
Festpunkte							
19730-30E1		-38613.55	338240.96				
19730-7E1		-38600.00	337992.30				
44-56T1		-38178.68	338463.42				
Messpunkte							
	P1	-38493.92	338103.92			1	
	P2	-38431.59	338211.77			1	
	P3	-38415.21	338247.94			1	
	P4	-38452.51	338257.93			1	
	P5	-38543.53	338227.27			1	
Grenzpunkte							
	5812	-38488.29	338143.81	neu			
	5813	-38472.95	338139.27	neu			
	5814	-38463.27	338171.87	neu			
	5815	-38455.52	338169.58	neu			
	5816	-38446.46	338188.42	neu			
	5817	-38472.76	338196.19	neu			
	5818	-38432.75	338215.95	neu			
	5819	-38463.33	338224.98	neu			
	5820	-38457.34	338245.33	neu			
	5821	-38441.93	338249.39	neu			
	30435	-38493.83	338125.16	überprüft			1110/2013
	30661	-38473.95	338192.14	überprüft			1110/2013
	30670	-38458.60	338244.25	überprüft			1110/2013
	33334	-38453.96	338174.77	überprüft			1110/2013
	33335	-38450.01	338186.64	überprüft			1110/2013
	33336	-38443.16	338190.07	überprüft			1110/2013
	33337	-38437.39	338207.41	überprüft			1110/2013
	33338	-38420.15	338239.17	überprüft			1110/2013
	33342	-38439.99	338253.52	überprüft			1110/2013
	33364	-38481.67	338166.12	überprüft			1110/2013

Polygonzugsübersicht:

GZ: 345

Maßstab: 1:2500



Teilungsplan

Hinterholz 11
3062 Kirchstetten

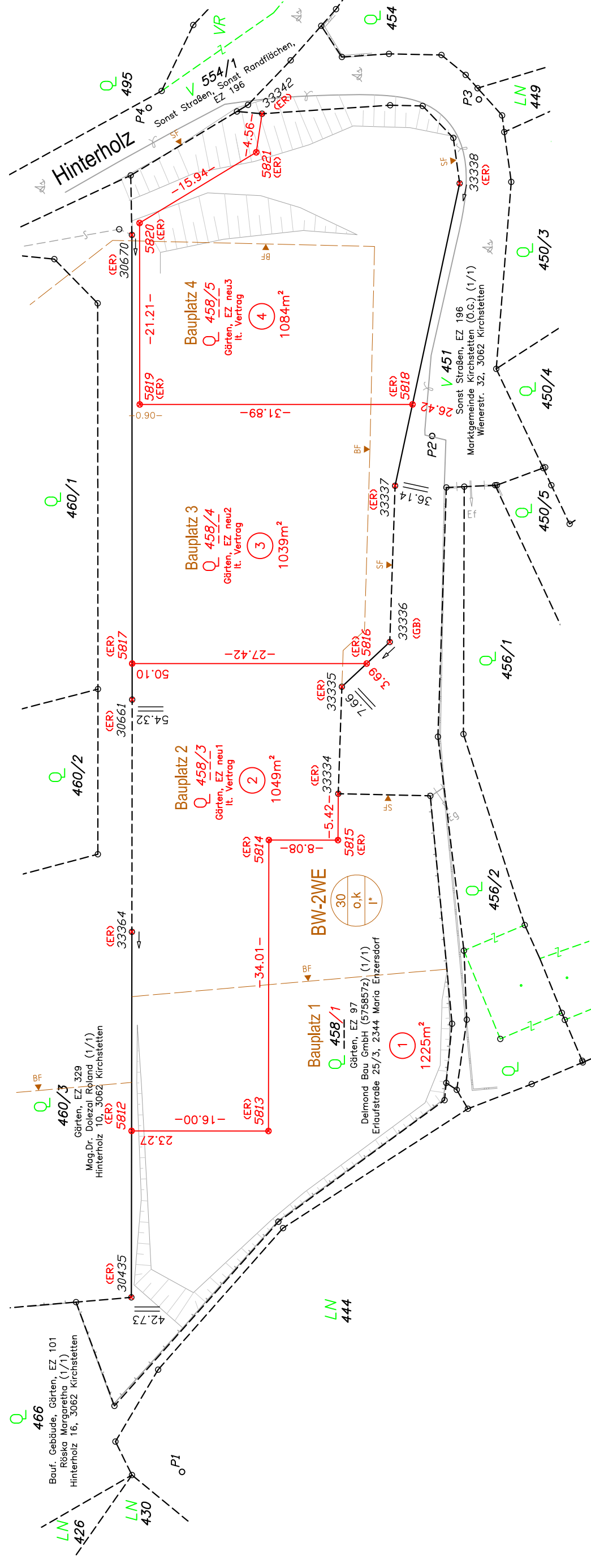
GZ: 345

Maßstab = 1:500

Koordinatensystem: Gauß-Krüger M34



Vermessung Oppitz ZT GmbH
Glasgraben 1, A-1140 Purkersdorf
Dipl.-Ing. Berthold Oppitz | +43 676 755 52 88
Dipl.-Ing. Albrecht Oppitz | +43 676 322 98 49
E-Mail: office@vermessung-oppitz.at
Web: www.vermessung-oppitz.at





Marktgemeinde Kirchstetten

Verwaltungsbezirk St. Pölten, Land NÖ

3062 Kirchstetten, Wienerstraße 32
T: 02743/8206, F: DW-18
gemeindeamt@kirchstetten.at
www.kirchstetten.at
UID: ATU 56108704

Delmond Bau GmbH
Erlaufstraße 25/3
2344 Maria Enzersdorf

Aktenzahl: 167/2024
BearbeiterIn: DI Tamara Eder
Datum: 11.07.2024

Betreff: Ergänzungsabgabe für die neugeformten
Grundstück Nr. 458/1, 458/3, 458/4, 458/5, KG Kirchstetten

B E S C H E I D

S P R U C H

Sie haben bei der Baubehörde am 24.05.2024 gemäß § 10 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung um die Abteilung des Grundstückes 458, KG Kirchstetten, gemäß dem Teilungsplan von Vermessung Oppitz ZT GmbH, 1140 Purkersdorf, Glasgraben 1, Zahl GZ 345 vom 24.05.2024 in die Grundstücke 458/1, 458/3, 458/4 und 458/5, KG Kirchstetten, angesucht. Die Änderung der Grundstücksgrenzen wurde mit Bescheid vom 13.06.2024 AZ 191/2024 bewilligt.

Gemäß § 39 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung haben Sie, Delmond Bau GmbH, als Grundeigentümer/Abteilungswerber für die neugeformten Bauplätze auf Grund der bewilligten Änderung der Grenze eine Ergänzungsabgabe in der Höhe von **€ 49.677,05** an die Gemeinde zu entrichten.

Die Fälligkeit ist nach Übernahme des Bescheids gemäß § 210 Bundesabgabenordnung binnen einem Monat gegeben.

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen, wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgegeben wurde (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung).

B E G R Ü N D U N G

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, bei Vergrößerungen von Bauplätzen, sei es deren Anzahl oder das Gesamtausmaß der Gesamtgrundfläche, eine Ergänzungsabgabe zu den bereits nach der Höhe bestimmten Aufschließungsabgaben vorzuschreiben.

Berechnung der Aufschließungsabgabe

Der Einheitssatz beträgt gemäß der Verordnung des Gemeinderates € 600,00.

Der Bauklassenkoeffizient beträgt gemäß § 38 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung für Grundstücke im Baulandbereich

in der Bauklasse I		1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse	um je	0,25 mehr,
in Industriegebieten und verkehrsbeschränkten Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung		2,00

bei einer Geschoßflächenzahl

- bis zu 0,8	1,5
- bis zu 1,1	1,75
- bis zu 1,5	2,0
- bis zu 2,0	2,5 und
- über 2,0	3,5

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht. Im Falle einer gleichzeitig festgelegten Geschoßflächenzahl ist jedoch diese für den Bauklassenkoeffizienten maßgeblich.

Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Baupl.	Fläche neu m ²	Fläche alt m ²	Berechn. länge neu *	Berechn. länge alt *	Diff. der Ber.länge
458	0,00	4.397,00	0,0000	66,3099	-66,3099
458/1	1.225,00	0,00	35,0000	0,0000	35,0000
458/3	1.049,00	0,00	32,3883	0,0000	32,3883
458/4	1.039,00	0,00	32,2335	0,0000	32,2335
458/5	1.084,00	0,00	32,9242	0,0000	32,9242
	4.397,00	4.397,00	132,5460	66,3099	66,2361

Differenz der Ber.länge	Bauklassenkoeffizient	Einheits-satz	Ergänzungs-abgabe (in €)
66,2361	1,25	600,00	€ 49.677,05

Anteilige Ergänzungsabgabe für die einzelnen Bauplätze:

Bauplatz-Nr. 458	€ 0,00
Bauplatz-Nr. 458/1	€ 13.117,69
Bauplatz-Nr. 458/3	€ 12.138,84
Bauplatz-Nr. 458/4	€ 12.080,83
Bauplatz-Nr. 458/5	€ 12.339,69

€ 49.677,05

* zur besseren Darstellung wurde die Berechnungslänge auf 4 Nachkommastellen gerundet

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 1 Monat nach Zustellung schriftlich das ordentliche Rechtsmittel der Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kirchstetten eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kirchstetten (p.A. Wienerstraße 32, 3062 Kirchstetten, e-mail: gemeindeamt@kirchstetten.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau kennzeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Es kommt ihr keine aufschiebende Wirkung zu.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten.

Hinweis: Im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.kirchstetten.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.



Der Bürgermeister



Josef Friedl

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ST. PÖLTEN
Fachgebiet Forstwesen
3100 St. Pölten, Am Bischofteich 1



Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100

Firma
Dobie M Bau GmbH
z.H. MV Mag. Maximilian Kocher
Bahnstraße 43
2345 Brunn am Gebirge

Beilagen

PLL1-V-222/033
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: forst.bhpl@noel.gv.at
Online-Terminvereinbarung: www.noe.gv.at/bhpl
Telefon: 02742/9005-379 - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug	Bearbeitung	02742/9005- Durchwahl	Datum
-	Susanne Hasslinger	37638	13. März 2026

Betrifft

Dobie M Bau GmbH, vertreten durch MV Mag. Kocher Maximilian, KG Kirchstetten Gst
Nr. 458, Rodungen 2022
Parteiengehör

Sehr geehrte Damen und Herren!!

Wir haben folgende Angelegenheit für Sie zu bearbeiten:

Ablauf der Rodungsbewilligung v. 19. 02. 2024, PLL1-V-222/033

Im forstlichen Erhebungsbericht des Bezirksförsters vom 27.01.2026 wurde u. a. wie folgt angeführt:

„Mit Rodungsbewilligungsbescheid vom 19. 02. 2024 wurde der Delmond Bau GmbH ein neuer Rodungsbewilligungsbescheid, ZL. PLL1-V-222/033, erteilt, da der Rodungsbewilligungsbescheid vom 21.11.2022 der ha. Behörde, ohne mögliche Verlängerung innerhalb der Frist abgelaufen ist.

Am 19.01.2026 wurden die angeführten Auflagen des Rodungsbewilligungsbescheides abermals kontrolliert. Es sollte bis 31.12.2025 mit den Bauarbeiten begonnen werden. (Auflage Punkt 2 des ha. Bescheides).

*Es wurde festgestellt, dass **nicht** mit den Baumaßnahmen begonnen wurde.*

Somit ist die Rodungsbewilligung vom 19.02.2024 PLL1-V-222-033 erloschen und die Fläche ist nach den Kriterien des Forstgesetzes wieder zu bewalden.

Die Wiederbewaldung ist unverzüglich mit Beginn der Wachstumsperiode 2026 spätestens bis 15.04.2026 mit mindestens 2.500 Stk. standortsgerechten forstlichen Gehölzen aufzuforsten.

Die durchzuführende Aufforstung **wird im Mai 2026** durch die ha. Behörde kontrolliert.

Sie werden darüber informiert, dass die Möglichkeit besteht, einen neuen Antrag für eine Rodungsbewilligung einzureichen, falls das Bauvorhaben weiter verfolgt wird.

Nachstehend ein Auszug aus dem Bescheid vom 19. 02. 2024:

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten bewilligt Ihnen die dauernde Rodung (d.h. die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur) auf

Grundstücksnummer:	Katastralgemeinde:	Flächenausmaß:
458	Kirchstetten	1400 m ²

Die Rodungsfläche ist im beiliegenden Lageplan eingezeichnet. Dieser bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Sie sind verpflichtet, die folgenden Bedingungen, Fristen oder Auflagen zu erfüllen bzw. einzuhalten:

1. Die Rodung auf der Teilfläche des oben genannten Grundstückes darf nur für die Projekts gemäße Anlage einer Siedlung genutzt werden.
2. Bis spätestens 31.12.2025 ist die Holzvegetation zu entfernen und mit den Bauarbeiten zu beginnen. Sollte bis zu diesem Termin kein Baubeginn feststellbar sein, verfällt die Rodungsbewilligung und die Fläche ist nach den Kriterien des Forstgesetzes wieder zu bewalden.

Die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten beabsichtigt, den genannten gesetzlichen Bestimmungen folgend, im Sinne der oben dargelegten schlüssigen und nachvollziehbaren Beweisaufnahme zu entscheiden.

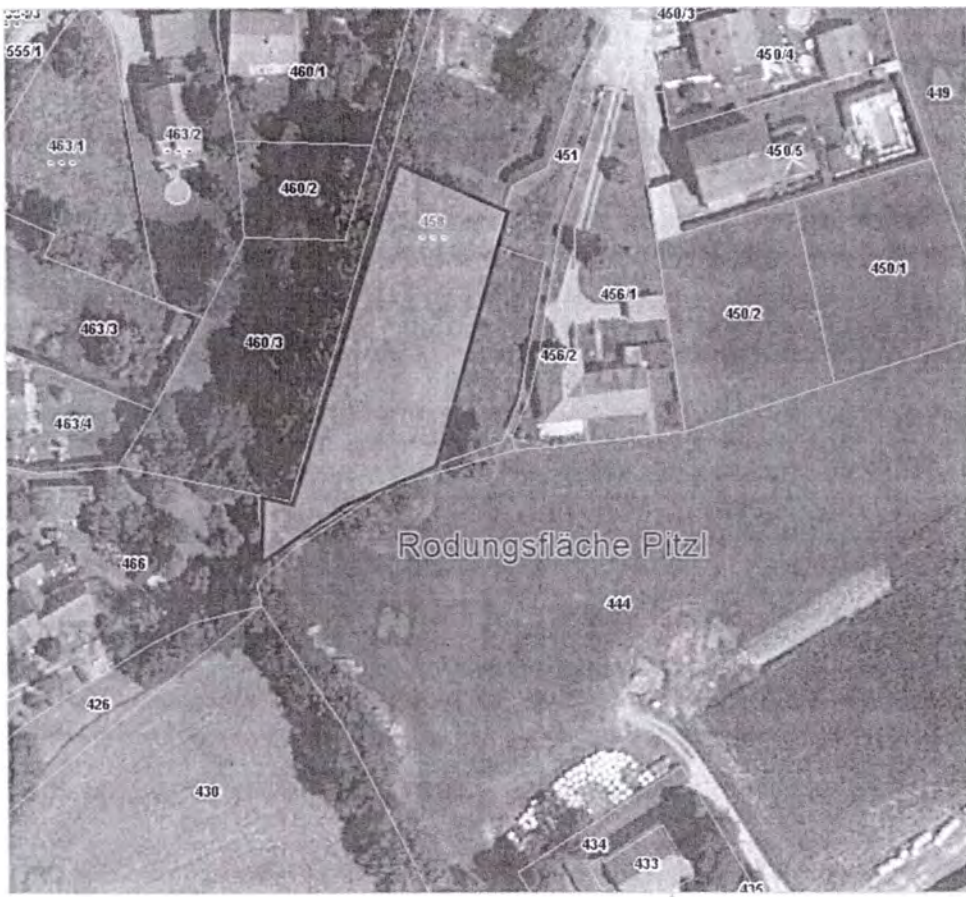
Es wird Ihnen gemäß § 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) Gelegenheit gegeben, hiezu binnen 2 Wochen ab Erhalt dieses Schreibens Stellung zu nehmen.

Ergeht an:

1. Marktgemeinde Kirchstetten, z. H. des Bürgermeisters, Wienerstraße 32, 3062 Kirchstetten

Für den Bezirkshauptmann

Dipl.Ing. B a u m g a r t n e r

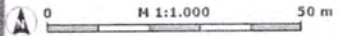



N AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

Kataster

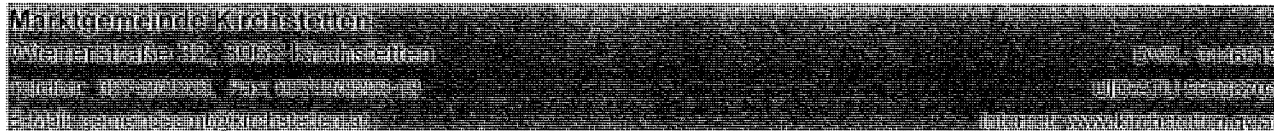
Dieser Plan bezieht sich auf den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, vom 19.02.2024
Kennzeichen PLL1-V-222/033

Für den Bezirkshauptmann
L u g e r



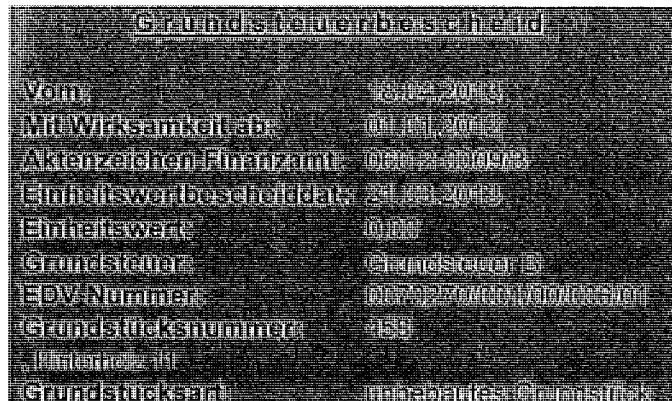
Quellen: Land Niederösterreich, BEV 
Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit

Erstellt am: 06.09.2022
Bearbeiter:
Abteilung:
Verwendung:
Qualität: 96dpi
Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Urhebers



Absender: Marktgemeinde Kirchstetten, 3062 Kirchstetten

Herr/Frau/Firma
Martin Pitzl
Aufeldstraße 12a/11
3071 Böheimkirchen



STEUERFESTSETZUNG

Auf Grund der Bestimmungen der §§ 27 und 28 des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl.Nr. 149 in der geltenden Fassung, wird die von Ihnen an die hiesige Gemeinde zu entrichtende Grundsteuer für den im Gemeindegebiet Kirchstetten gelegenen Grundbesitz wie folgt festgesetzt :

Jahresgrundsteuerbetrag EUR 68,70

Dieser Betrag ist nach Lastschriftanzeige an die oben bezeichnete Abgabenbehörde einzuzahlen.

Ist kein Teilbetrag ausgewiesen, so ist der Gesamtbetrag einmal jährlich am 15.5. fällig.
(Bis zur gesetzlich festgelegten Höhe von EUR 75,00).

Die Zahlungen für die folgenden Jahre sind in gleicher Höhe so lange zu leisten, bis ein neuer Bescheid ergeht.

Jahr	Art	Wertsbeitrag	Beitragsquote	Grundsteuerwert	Grundsteuer	Differenz
2012	bisher	13,74	0,00 %	500	68,70	
	neu	13,74	0,00 %	500	68,70	0,00
2013	bisher	13,74	0,00 %	500	68,70	
	neu	13,74	0,00 %	500	68,70	0,00

Belehrung über Rechtsmittel und Säumnisfolgen umseitig.



Raul Horsak
Der Bürgermeister
Raul Horsak

HINWEIS

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidsausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101, Abs. 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

BEGRÜNDUNG

Dieser Bescheid stützt sich auf die bezogenen Bestimmungen des Grundsteuergesetzes, auf den rechtskräftigen Gemeinderatsbeschluss über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer sowie auf den (die) angeführten Einheitswertbescheid(e) des zuständigen Finanzamtes.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich, elektronisch oder telegrafisch Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) beim hiesigen Gemeindeamt eingebracht werden.

Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 Bundesabgabenordnung).

Einwendungen, die sich gegen die Steuerpflicht selbst oder gegen die Bemessungsgrundlage (Steermessbetrag, Zerlegungsanteil) richten, können nicht mit der vorbezeichneten Berufung geltend gemacht werden; sie sind bei dem Finanzamt einzubringen, das den Steermessbescheid erlassen hat.

SÄUMNISFOLGEN

Wird der fällige Grundsteuerbetrag nicht rechtzeitig entrichtet, so ist mit Ablauf des Fälligkeitstages ein Säumniszuschlag in der Höhe von 2 % des nicht zeitgerecht entrichteten Grundsteuerbetrages zu entrichten (§§ 217, 217a Bundesabgabenordnung). Ausserdem sind im Falle einer Mahnung eine Mahngebühr und bei zwangsweiser Einbringung auch die Vollstreckungskosten zu entrichten.



UID: ATU 52636704

Kontoblatt Kunde

Jahr: **2026**

Person: **550807, DOBIE M Bau GmbH, Erlaufstraße 25, /3, 2344 Maria Enzersdorf**
 Objekt: **1, Hinterholz 11, 3062 Kirchstetten**
 Zustellbevollmächtigter: Mag. Kocher Maximilian, Bahnstraße 43, 2345 Brunn am Gebirge

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
55	1/	104/1	RW/0	01.01.2026	15.03.2024	Müllgebühr Aufrollung laut Bescheid	-61,96	-0,15	-61,81	-5,62	10,00 %
55	1/	110/1	RW/0	01.01.2026	15.03.2024	Seuchenvorsorgeabgabe Aufrollung laut Bescheid	-5,00		-5,00		
55	1/	2/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	68,70		68,70		
55	1/	600/1	RW/0	01.01.2026	04.07.2025	Mahngebühren Mahnung	3,00				
55	1/	600/1	RW/0	01.01.2026	03.10.2025	Mahngebühren Mahnung	3,00				
55	1/	600/1	SA/19	29.01.2026	04.07.2025	Mahngebühren, Bel: 115 Mahnung		3,00			SP
55	1/	600/1	SA/19	29.01.2026	03.10.2025	Mahngebühren, Bel: 178 Mahnung		3,00			SP
55	1/	600/1	SA/19	29.01.2026	15.04.2026	Mahngebühren lt. AL - fra da in Konkurs	-3,00				
55	1/	600/1	SA/19	29.01.2026	15.04.2026	Mahngebühren lt. AL - fra da in Konkurs	-3,00				
55	1/	600/1	SA/19	29.01.2026	15.04.2026	Mahngebühren, Bel: 19 da in Konkurs		-3,00			SP
55	1/	600/1	SA/19	29.01.2026	15.04.2026	Mahngebühren, Bel: 19 da in Konkurs		-3,00			SP
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Konto							7,89		1,89	1,89	
							-6,00				



UID: ATU 52636704

Kontoblatt Kunde

Jahr: **2026**

Person: **550807, DOBIE M Bau GmbH, Erlaufstraße 25, /3, 2344 Maria Enzersdorf**
Objekt: **1, Hinterholz 11, 3062 Kirchstetten**
Zustellbevollmächtigter: Mag. Kocher Maximilian, Bahnstraße 43, 2345 Brunn am Gebirge

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	68,70					68,70		68,70	68,70	
104	Müllgebühr	-61,81					-61,81		-61,81	-56,19	-5,62
110	Seuchenvorsorgeabgabe	-5,00					-5,00		-5,00	-5,00	
600	Mahngebühren	6,00	-6,00	-6,00							
	Summe	7,89	-6,00	-6,00			1,89		1,89	7,51	-5,62

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 4