

Informationen zu Baugrundstücken – Knoglgasse

In der neu geschaffenen „Knoglgasse“ werden laut Parzellierungsplan 28 Baugrundstücke geschaffen die von der Gemeinde veräußert werden. Es gelten hiezu folgende Vorgaben bzw. geben wir nachstehende Informationen bekannt.

Die Schaffung der Infrastruktur wie die Herstellung der Straße im Rohplanum (mechanische Stabilisierungsschicht ohne Asphaltdecke) Abwasserkanal, Oberflächenwasserkanal, Wasser-versorgung, Strom- und Telekommunikationsverkabelung sowie der Straßenbeleuchtung) befinden sich in der Endphase und wir möchten sie über die weitere Schritte und Möglichkeiten informieren.

- Aufgrund der Bedingungen im Zuge Flächenwidmung durch die NÖ Landesregierung (Abt. Raumplanung bzw. Naturschutz) dürfen vorerst nur die ersten 15 Grundstücke verkauft werden. Erst nach Baubeginn von 60 % dieser Grundstücke dürfen die nächsten 10 Grundstücke verkauft werden. Nach Baubeginn von 70 % beider Aufschließungsabschnitte dürfen die 3 letzten Baugrundstücke veräußert werden.
- Der Kaufpreis je/m² wurde vom Gemeinderat in drei Kategorien (€ 35,-- € 45,-- und € 55,--) festgelegt – diese sind im beiliegenden Plan ersichtlich gemacht. Die Aufschließung ist noch nicht im Kaufpreis enthalten. Der Einheitssatz beträgt derzeit € 450 je m² Berechnungsflächen (Quadratwurzel der Grundstücksfläche) des Baugrundstückes und Bauklassenkoeffizient 1,25 (Bauklasse II = 8 m Gebäudehöhe max.)
- Laut der grundsätzlichen Verkaufsbedingungen werden die Baugrundstücke mit einem 5-jährigen Bauzwang und Rückkaufverpflichtung an die Gemeinde veräußert, wenn nicht innerhalb dieser Frist mit dem Bau eines Wohnhauses begonnen wird.
- Laut den grundsätzlichen Verkaufsrichtlinien des Gemeinderates wird allerdings an einen Bauwerber nur ein Baugrundstück veräußert.
- Da es für den gegenständlichen Bereich keinen Bebauungsplan gibt, gelten nur die Bestimmungen der NÖ Bauordnung. Es gibt daher nur eine Bebauungsdichte die sich aus den Mindestgebäudeabständen zur Grundgrenze ergeben würde. Da wir im Landschaftsschutz-gebiet liegen dürfen nur Bauklasse I und/oder II, das heißt eine maximale Gebäudehöhe von 8 m errichtet werden. Bei der gegebenen Hanglage ist daher zu beachten, dass 3 Vollgeschosse nur schwer umgesetzt werden können (*wenn Kellergeschoss südseitig vollständig frei ist / Mansardenausbau ist in der Regel kein Problem*).
- Von der Baubehörde werden im Sinne der Ortsbild- bzw. der Verkehrsgestaltung folgende Vorgaben im Zuge der einzelnen Bauverfahren, neben den üblichen Auflagen des Bausachverständigen gemäß der NÖ Bauordnung und NÖ Bautechnikverordnung, grundsätzlich vorgegeben:
 - *Garagen dürfen erst im Abstand von mind. 5 m von der Straßengrundgrenze errichtet und nicht eingefriedet werden;*
 - *Einfriedungsmauern entlang der Grundgrenzen, speziell zur Straßengrundgrenze dürfen eine Höhe von 1,5 bis max. 2 m nicht überschreiten. Größere Höhenunterschiede dürfen nur in Terrassenform (abgetrept) mit eventuell dazwischen liegender Grünbepflanzung errichtet werden.*
- Da noch keine Ausführungspläne für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorliegen sind die genauen Lage- und Einbautiefen im Naturstand (z.B. Kanalsohlentiefen in den Schächten) von ihrem jeweiligen Planer zu erheben.
- Aufgrund der letzten Änderungsnovelle der NÖ Bauordnung ist in Hinkunft bei der Planung besonderes Augenmerk auf das neu geschaffene „Bezugsniveau“ (Höhendarstellung) in den Planungsunterlagen zu

legen. Es muss heute in den Einreichunterlagen jede Änderung des Urgeländes nachvollziehbar dargestellt werden um auch später für folgende Bauvorhaben darauf Rückschlüsse ziehen zu können.

- Wenn sie sich bereits für ein bestimmtes Baugrundstück entschieden haben, bitten wir sie uns dies in Schriftform (mittels nachstehendem Textvorschlag – oder formlos selbst verfasst) mitzuteilen, da der Gemeinderat für die Vergabe eines Grundstückes einen schriftlichen Antrag benötigt. Es muss aus dem Bewerbungsschreiben der Name des/der Bewerber, die Adresse und des betreffenden Grundstückes ersichtlich sein.

Sollten sie noch weitere Fragen haben können sie uns gerne eine Nachricht unter

Gemeinde Hofamt Priel, Dorfplatz 1, 3681 Hofamt Priel oder gemeinde@hofamtpriel.at

zukommen lassen.

Hofamt Priel, im November 2017

(Name des Baugrundwerber)

(Adresse)

(PLZ / Ort)

An die
Gemeinde Hofamt Priel
Dorfplatz 1
3681 Hofamt Priel

Unser Zeichen Ihr Zeichen Bearbeiter Durchwahl Datum

Betreff: Bewerbung um Baugrundstück

Parz.Nr. [REDACTED], KG. Hofamt Priel

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!
Geschätzte Damen und Herren Gemeinderäte!

Ich/Wir bewerben mich/uns um ein Baugrundstück im neuen Siedlungsbereich „Knoglgasse“ für die Errichtung eines Eigenheimes.

Die Parzelle [REDACTED] (lt. dem Teilungsplan GZ.wob-2797a/15, vom 09.02.2017) wäre mein/unser Wunsch.

Die Verkaufsbedingungen der Gemeinde Hofamt Priel (*Bauzwang innerhalb von 5 Jahren mit Rückkaufsrecht der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bedingung*) sind mir/uns bekannt und werden zur Kenntnis genommen.

Auf eine positive Zusage hofft und verbleibt

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]