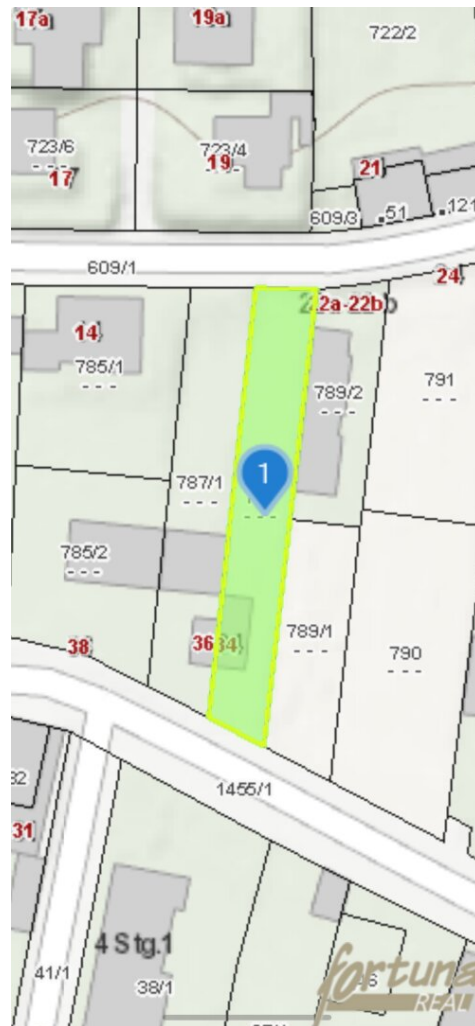


**Traumhafter Baugrund für Ihr Eigenheim in Spillern,
Niederösterreich - 617m² voller Möglichkeiten!**



Objektnummer: 1633/187

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



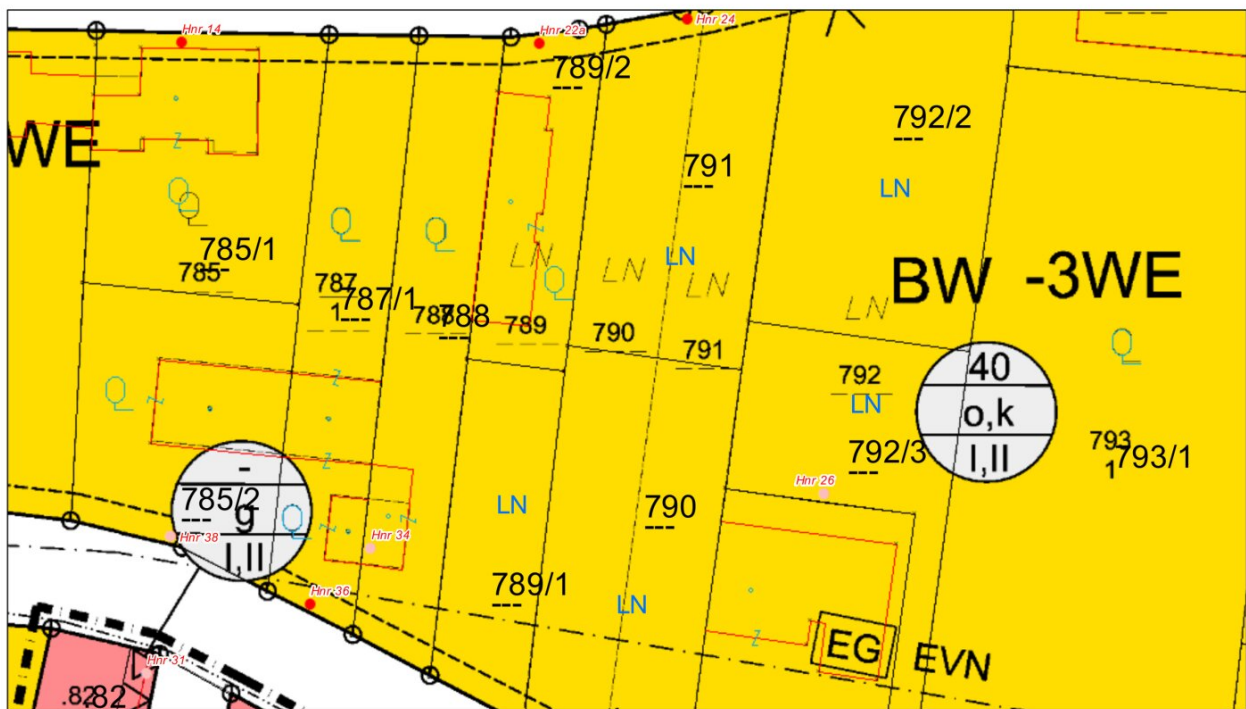
Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

H +43 660 / 42 907 50

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





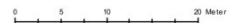
Lageplan

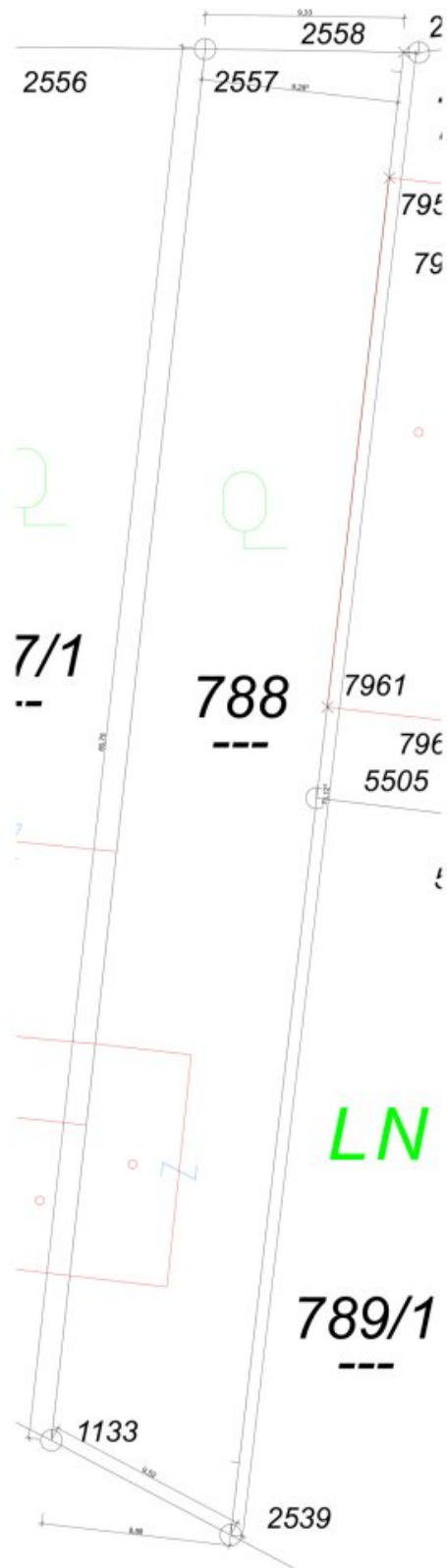
Marktgemeinde Spillern
 2104 Spillern, Schulgasse 1
 Tel: 02266/80225
 e-Mail: marktgemeinde@spillern.at

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



Plotdatum: 30.01.2025
 Maßstab (im Original): 1:500
 Erstellt durch Anwender:
 Bisko







Marktgemeinde Spillern, Schulgasse 1, 2104 Spillern

Spillern, 04.10.2021

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. September 2021 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1

Aufgrund des §34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird der Bebauungsplan in der KG Spillern abgeändert und für den Baulandbereich „Wiesenersiedlung“ das Bezugsniveau festgelegt.

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist den durch Architekturbüro Arch. DI. Anita Mayerhofer, 3430 Tulln/Donau, unter Geschäftszahl GZ. 691-06/21 verfassten und aus 2 Planblättern bestehenden Plandarstellung, das ist Planblatt Nr. 2 sowie Beilage „Plan zur Festlegung des Bezugsniveau“, zu entnehmen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist.

Zur Verbesserung der Planlesbarkeit wird der Plan „Bezugsniveau Wiesenersiedlung“ als Beilage zum Bebauungsplan verordnet.

Das Bezugsniveau ist nicht verpflichtend herzustellen.

§ 3

Die Bauvorschriften lauten wie folgt:

1 Mindestgröße von Bauplätzen bei Neuparzellierung

- 1) Bei Neuwidmungen der Kategorie Bauland-Wohngebiet mit offener (o) bzw. offener oder gekuppelter (o,k) Bauweise müssen Bauplätze eine Größe von mindestens 400m² und eine Grundstücksbreite zum öffentlichen Gut von mindestens 15m aufweisen. Ausgenommen von der Mindestbreite sind Zufahrten zu Fahnenparzellen.

2 Schallschutz

- (1) Ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile von Hauptgebäuden ist entlang und südlich der Landesstraße B3 herzustellen (NÖ LGBl. 8000/4-0).

3 Anordnung von Nebengebäuden, wie z.B. Garagen bzw. Anordnung von Stellplätzen

- (1) Nebengebäude, wie z. B. Garagen sind mindestens 3,00 m von der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten oder an der seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen.

f:\wu\raumordnung - neu\bebauungsplan\kundmachung_bp_gz_691-06-21_verordnung.docx

Marktgemeinde Spillern
Schulgasse 1
2104 Spillern
www.spillern.at
marktgemeinde@spillern.at

Tel.: 02266 / 80 225
Fax: 02266 / 80 225 - 78
Bank: UniCredit Bank Austria AG
IBAN: AT46 1200 0508 0061 7700
DVR: 0384941, UID: ATU16254201





- (2) Garageneinfahrten sind in der offenen (o) oder gekuppelten (k) Bauungsweise im Abstand von mindestens 5,50 m von der Straßenfluchtlinie zulässig.
- (3) Je Wohneinheit müssen mindestens zwei Kfz-Stellplätze errichtet werden.

4 Gestaltung von Einfriedungen im Wohnbauland

- (1) Die Einfriedung von Bauplätzen in offener und gekuppelter Bauungsweise darf im Mittel eine Gesamthöhe von 1,60 m nicht überschreiten.
- (2) Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf im Mittel 60 cm nicht überschreiten. Vollflächig geschlossene lichtundurchlässige und blickdichte Zaunelemente und Zaungestaltungen gegen öffentliches Gut sind in offener oder gekuppelter Bauungsweise unzulässig, ausgenommen entlang Stockerauer Straße, Wiener Straße, Wiesener Straße und Unterrohrbacher Straße.
- (3) In der Breite der Einfahrt zu KFZ-Abstellanlagen sind Einfriedungen unzulässig. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten, automatischen Tores möglich.
- (4) Bei Grundstücken im Wohnbauland sind Maschendrahtzäune gegen öffentliches Gut nur vor Bauplatzerklärung zulässig.

5 Werbeanlagen

- (1) Die Gestaltung und Anbringung von Werbeflächen, Reklametafeln oder Geschäftsportalen hat sich in Größe und Proportion der Umgebung unterzuordnen. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht betroffen.

6 Transportable Anlagen

- (1) Die Aufstellung von mobilen Anlagen wie Mobilheime, Container etc., deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist im Wohnbauland unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

7 Regelung der Anzahl und Breite von Ein- und Ausfahrten im Baulandbereich Wiesener Siedlung

- (1) Die Anzahl der Ein- und Ausfahrten im Bereich der Wiesener Siedlung wird mit maximal 2 pro Grundstück festgelegt.
- (2) Die Breite der Ein- und Ausfahrten pro Grundstück darf in Summe 8 Meter nicht überschreiten.
- (3) Ein- und Ausfahrten zu Fahngrundstücken über Servitut-Weg sowie behördlich geforderte Zufahrten od. -zugänge (zB. Feuerwehrzufahrten) sind nicht mitzurechnen.

§ 4

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

f:\wu\raumordnung - neu\bebauungsplan\kundmachung_bo_gz_691-06-21_verordnung.docx

Marktgemeinde Spillern
Schulgasse 1
2104 Spillern
www.spillern.at
marktgemeinde@spillern.at

Tel.: 02266 / 80 225
Fax: 02266 / 80 225 - 78
Bank: UniCredit Bank Austria AG
IBAN: AT46 1200 0508 0061 7700
DVR: 0384941, UID: ATU16254201





§ 5

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

angeschlagen am: **05. Oktober 2021**

abgenommen am: **20. Oktober 2021**


Ing. Thomas Speigner
Bürgermeister



f:\wu\raumordnung - neu\bebauungsplan\kundmachung_bp_gz_691-06-21_verordnung.docx

Marktgemeinde Spillern
Schulgasse 1
2104 Spillern
www.spillern.at
marktgemeinde@spillern.at

Tel.: 02266 / 80 225
Fax: 02266 / 80 225 - 78
Bank: UniCredit Bank Austria AG
IBAN: AT46 1200 0508 0061 7700
DVR: 0384941, UID: ATU16254201



Objektbeschreibung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap