Herrliches Baugrundstück in Haslau an der Donau



Objektnummer: 6846/199

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2402 Haslau an der Donau
Kaufpreis:	250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07

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








AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


P
Haslau
AGOLLI
IMMOBILIEN







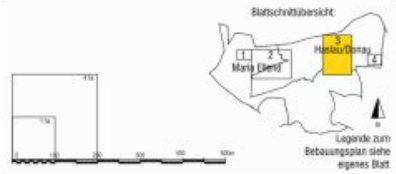

AGOLLI
IMMOBILIEN



GEMEINDE
HASLAU - MARIA ELLEND

BEBAUUNGSPLAN
BLATT 3/4 - M 1 : 2000

Blattschnittübersicht:



Legende zum Bebauungsplan siehe eigenes Blatt

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
VOM: 14.05.2024 BIS: 16.06.2024	SITZUNG: 13.08.2024 TOP: 3
KUNDMACHUNG:	KUNDMACHUNG:
PRÜFUNG DURCH DIE NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG
	eingereichtam am:
	abgestimmtam am:
GEZEICHNET:	GEZEICHNET:

IN KRAFT GETRETEN AM:

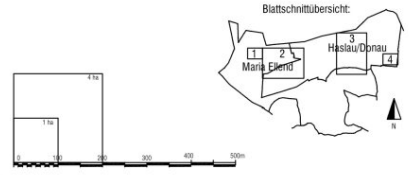
Planverfasser:
DIPL. ING. THOMAS HACKL
INGENIEURBÜRO (Berufende Ingenieure) RAUMPLANUNG
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN, Platz der Menschenrechte 4
TEL. 0676/730 85 35, office@ortsplanung.at
http://www.ortsplanung.at

Planzahl:
PZ: 7642-0523
Erzesfeld, Juni 2024

GEMEINDE
HASLAU - MARIA ELLEND

BEBAUUNGSPLAN
LEGENDE - M 1 : 2000

Blattschnittübersicht:



Planverfasser:
DIPL. ING. THOMAS HACKL
INGENIEURBÜRO (Beratende Ingenieure) RAUMPLANUNG
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN, Platz der Menschenrechte 4
TEL: 0650/730 85 35, office@ortsplanung.at
http://www.ortsplanung.at

Planzahl:
PZ: 7642-0523
Enzesfeld, Juni 2024

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
VON: 04.03.2024 BIS: 16.04.2024	DATUM: 13.06.2024 TOP: 3
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER
PRÜFUNG DURCH DIE NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG
	angeschlagen am:
	abgenommen am:
SIEGEL BÜRGERMEISTER	

IN KRAFT GETRETEN AM:

LEGENDE ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

Bauland

		ZUSATZFESTLEGUNGEN BEI BAULANDWIDMUNGEN:	
BW	Wohngebiete	-A	Aufschließungszone
BK	Kerngebiete	BB-1	Betriebsgebiet emissionsarm (Emissionsverhalten wie im Kerngebiet)
BB	Betriebsgebiete	ZUSATZFESTLEGUNGEN BEI BAULAND-SONDERGEBIET:	
BA	Agrargebiete	-1	Volksschule
S-xx	Sondergebiete	-2	Feuerwehr
		-3	Veranstaltungshalle
BK	Kerngebiet	-4	Kindergarten
	-HE Handelseinrichtung (Zusatzfestlegung)	-5	Wirtschaftshof der Gemeinde
BK-HE/Vö	Widmung in 2 Ebenen: Kerngebiet-Handelseinrichtung (oberes Eleme) Verkehrsfläche öffentlich (unteres Eleme)	-6	Betonmischanlage

Verkehrsflächen

Vö	Öffentliche Verkehrsflächen
	ZUSATZFESTLEGUNGEN BEI VERKEHRSFLÄCHENWIDMUNGEN:
	-1 Park- und Radweg
	-2 Radweg
Vp	Private Verkehrsflächen

Grünland

		ZUSATZFESTLEGUNGEN BEI GRÜNLAND-GRÜNGÜRTEL:			
Gll	Land und Forstwirtschaft				
Ggü-xx	Grüngürtel	-1	Leitungsklasse	-4	ökologische Entwicklungsfläche
		-2	Sicht- und Blendschutz	-5	Biotopfunktionserhalt
		-3	Landschaftsgestaltung		
EW	Erhaltenswerte Gebäude				
Gmg (Gö)	Materialgewinnungsstätten				
Gspo	Sportstätten	(Zusatzfestlegung=1: Beachvolleyballplatz)			
G++	Friedhöfe	Gpv-1	Grünland-Photovoltaikanlage- (nach §53, Abs.16 NÖ ROG 2014)		
Gp	Parkanlagen	Vö/Vp	Widmung in 2 Ebenen: Verkehrsfläche öffentlich (oberes Eleme) 170,65m ü. A. Verkehrsfläche privat (unteres Eleme)		
Ga-xxx	Abfallbehandlungsanlagen	Vö-1/Vp	Widmung in 2 Ebenen: Verkehrsfläche öffentlich (oberes Eleme) 171,00m ü. A. Verkehrsfläche privat (unteres Eleme)		
Gwf	Wasserflächen				
G-frei	Freihalteflächen	Gp/Vp	Widmung in 2 Ebenen: Grünland-Park (oberes Eleme) 171,00m ü. A. Verkehrsfläche privat (unteres Eleme)		

Überörtliche Planungen bzw Nutzungsbeschränkungen:

Verkehr

Eisenbahn
Bahn — Öffentliche Eisenbahn

Flugplatz
Sicherheitszone Flugfeld

Autobahn
A1 — Autobahn

Bundesstraße
B27 — Bundesstraße

Landesstraße
L4711 — Landesstraße

Technische Infrastruktur
Transformator
Gasstation, Schieberhäuschen

Leitungen, Verkabelungen
EK — Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung EK (Erdkabel), EG (Erdgas), EO (Erdöl) RL (sonst. Rohrleitung)
Stromleitung
KA — Kläranlage
Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung

Grenzen
Katastralgemeindegrenze
Gemeindegrenze
Grenze des Politischen Bezirks

Gebiete

AF — Archäologisches Fundhoffnungsgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Nationalpark
ND — Naturdenkmal
WSG — Brunnenschutzgebiet
RU — Rutschgefährdete Fläche

Wald
Wald

Weitere Planzeichen
W — Gewässer
Gemeindeamt — Öffentliches Gebäude
P — Parkplatz
T — Tankstelle
ZZ — ZENTRUMSZONE (gem. §16 NÖ ROG 2014)

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

40 — BEBAUUNGSDICHTE
Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt (NÖ BO 2014 §4 Z 10)
Bd*: Berechnung der Bebauungsdichte siehe Verordnung zum Bebauungsplan

0 — BEBAUUNGSWEISE
"o" offen — "k" gekuppelt
"g" geschlossen — "eo" einseitig offen

I,II — BAUKLASSE
Bauklasse I — bis 5m Bebauungshöhe
Bauklasse II — 5-8m Bebauungshöhe
Bauklasse I,II — Wahlmöglichkeit Bauklasse I oder II

Zahlenangabe
10 — höchstzulässige Gebäudehöhe in m
25* — Das Bezugsniveau beträgt 188,0m ü. A.

10 — Straßenfluchtlinie (mit Angabe der Straßenbreite für neue Verkehrsflächen)
3 — Baufluchtlinie (ohne ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie)
Baufluchtlinie (mit ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie sowie Kennzeichnung des Beginns und Endes der Anbauverpflichtung)
Freihaltefläche siehe zugehörige Verordnung zum Bebauungsplan Punkt 4.3 "AUSGESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN"
Grenzlinie unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen
× Niveau — Niveau der Verkehrsfläche

Der Gemeinderat der Gemeinde HASLAU-MARIA ELLEND beschließt folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des § 63 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014 wird für den Bereich des Wohnbaulandes im gesamten Gemeindegebiet von Haslau-Maria Ellend folgende Regelung der Stellplatzanzahl festgelegt:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten:

Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze zu errichten. Jeder Stellplatz muss eigenständig benutzt werden können.

Bei sämtlichen oben nicht aufgelisteten Wohngebäuden gilt folgender wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel:

für Wohnungen bis 49,99 m²	1,50 Stellplätze
für Wohnungen von 50,00 m² bis 69,99 m²	1,75 Stellplätze
für Wohnungen ab 70,00 m²	2,00 Stellplätze

Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

§ 2 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.

Gemeinde Haslau-Maria Ellend
Wienerstraße 11, 2402 Maria Ellend
Tel.: 02232/80250 – Fax: 02232/80922
e-mail: gemeinde@haslau-mariaellend.gv.at

Verw. Bezirk: Bruck/Leitha
Land: Niederösterreich

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Haslau - Maria Ellend hat in seiner Sitzung vom 29.09.2025, Tagesordnungspunkt 5, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen die folgende Verordnung beschlossen.

VERORDNUNG

Bebauungsplan (1. Änderung) für die Gemeinde Haslau - Maria Ellend

§ 1 Auf Grund des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird der Bebauungsplan in den Katastralgemeinden Haslau an der Donau und Maria Ellend abgeändert.

§ 2 Die Einzelheiten der Bebauungsbestimmungen sind der Plandarstellung mit der Planzahl **PZ: 7669-08/24** sowie dieser Verordnung zu entnehmen. Die Änderungsdarstellung des Bebauungsplanes besteht aus 2 Blättern im Maßstab 1:2000 und einem Legendenblatt und ist Bestandteil dieser Verordnung. Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung, Dipl. Ing. Thomas Hackl, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.

§ 3 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
(Wiederverlautbarung in schwarz, Änderungen in rot)

Zur Wahrung des dörflichen Charakters gelten zusätzlich zur NÖ Bauordnung die nachfolgenden Bebauungsvorschriften.

Für größere Areale am Randbereich der Ortschaften können bei begründeten Interessen (z.B. verdichteter Wohnbau) eigene Bebauungsvorschriften vom Gemeinderat erlassen werden.

1. Abteilung sowie Mindest- und Maximalgröße von Bauplätzen

1.1 Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung der Bebauungsvorschriften sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.

1.2 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Agrargebiet gelten folgende Bauplatzmindestgrößen:

- in der offenen, einseitig offenen bzw. wahlweise offenen/gekuppelten Bebauungsweise: 500 m²
- in der gekuppelten Bebauungsweise: 450 m²
- in der geschlossenen Bebauungsweise: 350 m²

1.3 Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.

Gemeinde Haslau-Maria Ellend
Wienerstraße 11, 2402 Maria Ellend
Tel.: 02232/80250 – Fax: 02232/80922
e-mail: gemeinde@haslau-mariaellend.gv.at

1.4 Die Bestimmungen 1.1 bis 1.3 gelten auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.

1.5 Im Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet und Bauland-Kerngebiet muss die Breite von neu zu schaffenden Bauplätzen entlang der Straßenfluchtlinie in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise mindestens 14 m, in der geschlossenen Bauweise mindestens 10 m betragen. Bei Eckparzellen kann eine Unterschreitung bewilligt werden.

1.6 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet gilt generell eine maximale Bauplatzgröße von 2500m².

2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet

2.1 Im Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet und Bauland-Kerngebiet ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz- und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und die Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

2.2 Zur Sicherung einer harmonischen Einordnung von Hauptgebäuden in das Ortsgebiet sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gelten folgende Mindestbauplatzflächen:

Gebäudeart	Mindestbauplatzfläche
Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus mit > 180 m² bebaute Fläche des Hauptgebäudes	650 m²
Doppelhaus mit 2 nebeneinanderliegenden Wohneinheiten und separaten Eingängen	650 m²
Hauptgebäude mit 3 Wohneinheiten außerhalb vom Teilbereich 1 laut Plandarstellung zum Bebauungsplan	900 m²
Hauptgebäude mit 3 Wohneinheiten im Teilbereich 1 laut Plandarstellung zum Bebauungsplan	800 m²
Hauptgebäude mit 4 Wohneinheiten außerhalb der Teilbereiche 1 & 2 laut Plandarstellung zum Bebauungsplan	1.000 m² ~~(1100m²)~~
Hauptgebäude mit 4 Wohneinheiten im Teilbereich 1 laut Plandarstellung zum Bebauungsplan	850 m²

Gemeinde Haslau-Maria Ellend
Wienerstraße 11, 2402 Maria Ellend
Tel.: 02232/80250 – Fax: 02232/80922
e-mail: gemeinde@haslau-mariaellend.gv.at

Gebäudeart	Mindestbauplatzfläche
Hauptgebäude mit 4 Wohneinheiten im Teilbereich 2 laut Plandarstellung zum Bebauungsplan	950 m²
Hauptgebäude mit > 4 Wohneinheiten sowie Reihenhausanlagen mit > 4 Wohneinheiten im Teilbereich 1 laut Plandarstellung zum Bebauungsplan	180 m² je Wohneinheit
Hauptgebäude mit > 4 Wohneinheiten sowie Reihenhausanlagen mit > 4 Wohneinheiten im Teilbereich 2 laut Plandarstellung zum Bebauungsplan	200 m² je Wohneinheit
Hauptgebäude mit > 4 Wohneinheiten sowie Reihenhausanlagen > 4 Wohneinheiten außerhalb der Teilbereiche 1 & 2 laut Plandarstellung zum Bebauungsplan	220 m² je Wohneinheit

- ~~Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit jeweils mehr als 180 m² bebauter Fläche des Hauptgebäudes sowie Doppelhäuser mit 2 nebeneinanderliegenden Wohneinheiten und separaten Eingängen sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 650 m² zulässig.~~
- ~~Hauptgebäude mit 3 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 900 m² zulässig.~~
- ~~Hauptgebäude mit 4 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 1.100 m² zulässig.~~

Bei einem Fahnengrundstück muss die Fläche der Fahne unberücksichtigt bleiben und darf nicht der zugehörigen Bauplatzfläche zugeordnet werden.

2.3 Bei offener und/oder gekuppelter Bebauungsweise im Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet und Bauland-Kerngebiet dürfen die Einfriedungen der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche eine Gesamthöhe (Sockel und Zaun) von 1,80 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind im ebenen Gelände max. 60 cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.

2.4 Einfriedungsmauern entlang von Nachbargrenzen zwischen Grundstücken im Bauland sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m gestattet.

2.5 Tür- und Torflügel dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie aufschlagen.

2.6 PKW-Abstellflächen im Freien sind ab 8 Stellplätzen mit möglichst standortheimischen Laubbäumen zu überstellen (zumindest 2 Bäume pro 8 Stellplätze).

2.7 Die Bestimmungen der PKW-Stellplatzverordnung der Gemeinde Haslau - Maria Ellend sind einzuhalten.

Gemeinde Haslau-Maria Ellend
Wienerstraße 11, 2402 Maria Ellend
Tel.: 02232/80250 – Fax: 02232/80922
e-mail: gemeinde@haslau-mariaellend.gv.at

2.8 Im hinteren Bauwich ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig.

2.9 Bei Gebäuden in Hanglangen, das sind Gebäude bei welchen das Bezugsniveau entlang des Gebäudeumfangs Höhenunterschiede von mehr als 1 m aufweist, gelten folgende Beschränkungen der Gebäudehöhe:

Im Falle von Flachdächern, flach geneigten Dächern bis 15 Grad und von Staffelgeschoßen, unabhängig von der Dachform, darf der höchste Punkt des Gebäudes nicht mehr als 2 m über der nach § 53 NÖ BO ermittelten, mittleren Fronthöhe der Talseite liegen. Als Talseite gilt die Gebäudefront mit dem im Mittel am tiefsten liegenden Bezugsniveau.

3. Bebauungsdichte

3.1 Im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Agrargebiet mit der Festlegung der Bebauungsdichte Bd* ist die maximale Bebauungsdichte gemäß folgender Tabelle zu ermitteln:

Bauplatzfläche in m²	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m²
< 350 m²	42	
350	42	147,0
400	39	156,0
450	37	166,5
500	35	175,0
550	33	181,5
600	31,5	189,0
650	30	195,0
700	29	203,0
750	28	210,0
800	27	216,0
850	26	221,0
900	25	225,0
950	24	228,0
1000	23	230,0
1050	22,5	236,3
1100	22	242,0
1150	21,5	247,3
1200	21	252,0
1250	20,5	256,3
1300	20	260,0
1350	19,75	266,625
1400	19,5	273
1450	19,25	279,125
1500	19	285
>1500	19	

3.2 Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 19%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche <= 350 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 42%.

3.3 Zusätzlich zu der in 3.1 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden im Ausmaß von 10% der Grundstücksfläche erfolgen. Die Bestimmungen in § 51 NÖ Bauordnung (Bauwerke im Bauwich) sind unabhängig davon einzuhalten.

3.4 Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses der gegenständlichen Bebauungsvorschriften aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes um 20% überschritten werden - unabhängig von der ermittelten Bebauungsdichte gemäß 3.1. Dies darf nur 1x im Hinblick auf den Altbestand, welcher zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses des Bebauungsplanes gegeben ist, erfolgen. Bestehen auf einem Grundstück mehrere Hauptgebäude, so gilt diese Regelung gesondert für jedes Hauptgebäude. Abgesehen von der Bebauungsdichte müssen in diesen Fällen die Bestimmungen des Bebauungsplanes oder der Bauordnung (Abstände, Belichtungen, Bebauungsweise etc.) berücksichtigt bleiben.

4. Zusätzliche Bebauungsvorschriften für den Bereich „Kernfeld"

(Grundstücke 70/1, 70/2, 70/3, 70/9, 71/1 und 71/2, KG Maria Ellend)

4.1 ERHÖHTER BAULICHER SCHALLSCHUTZ VON AUSSENBAUTEILEN IM BEREICH DES WOHNBAULANDES (BW, BW-A4, BK-HE)

Für sämtliche Fassadenelemente bzw. Bauteile, die in den Einwirkungsbereich der Schallemissionen der B9 fallen (gem. Verordnung über die Bestimmung des energieäquivalenten Dauerschallpegels von Baulandwidmungen), sind nach der Ö-NORM B 8115 entsprechende Baustoffe und Materialien für Außenbauteile zu verwenden. Dies betrifft nicht Fassadenelemente bzw. Bauteile, bei denen durch entsprechende Lärmuntersuchungen eine übermäßige Belastung ausgeschlossen werden kann.

4.2 HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IN ORTSGEBIETEN - ERHÖHTER BAULICHER SCHALLSCHUTZ

Im BK-HE wird im Sinne einer harmonischen Gestaltung der Bauwerke sowie eines verbesserten Lärmschutzes Folgendes festgelegt:

Die Gebäude sind in offener Bebauungsweise anzuordnen, wobei mehrere Gebäude innerhalb eines Grundstückes mit Einfriedungsmauern zu schließen sind, so dass ein geschlossener Siedlungseindruck entsteht. Die zulässige Höhe der Gebäudemauern

zwischen den Haupt- und Nebengebäuden sowie baulichen Anlagen wird mit mindestens 2 m und maximal 3 m festgelegt. Die Gestaltung der Einfriedungsmauern ist hinsichtlich der Einbindung in das Ortsbild beim Bauverfahren im Besonderen zu prüfen.

4.3 AUSGESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

Im Bebauungsplan ausgewiesene, mit F* gekennzeichnete Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, die Anlage von Fuß- und Radwegen ist jedoch gestattet.

4.4 MASSNAHMEN IM BEREICH DES GRÜNLAND-PARKS SOWIE IM BEREICH VON ABSTELLFLÄCHEN

Bei der Gestaltung des Parkbereiches sowie um den Bereich von Parkplätzen sind die notwendigen Sickerflächen und Sickergräben zu errichten sowie mit der Wildbachverbauung abzustimmen.

5. Anteil von unversiegelten Flächen:

5.1 Der erforderliche Mindestanteil von unversiegelten Flächen beträgt entsprechend den festgelegten zulässigen Bebauungsdichten:

bei Bebauungsdichten bis inkl. 20%:	70% unversiegelte Fläche
bei Bebauungsdichten von > 20% bis 30%:	40% unversiegelte Fläche
bei Bebauungsdichten >30% bis 40%:	30% unversiegelte Fläche
bei Bebauungsdichten >40% bis 60%:	20% unversiegelte Fläche
bei Bebauungsdichten >60% bis 80%:	15% unversiegelte Fläche
bei Bebauungsdichten >80%:	10% unversiegelte Fläche

Die Zubaumöglichkeiten zum Altbestand nach Pkt. 3.4 können unabhängig vom ermittelten Anteil der unversiegelten Fläche jedenfalls eingehalten werden.

5.2 Entsprechend der Oberflächengestaltung und den Baumaßnahmen gelten folgende Versiegelungsanteile:

➢ Asphalt, Pflastersteine und Platten	100% Versiegelung
➢ Tiefgaragen	100% Versiegelung
➢ wasserdurchlässige Ausführung (wassergebundene Decken, offenfugiges Pflaster, Betonrasengittersteine, Rasenpflaster Schotterrasen, Terrassenflächen mit offenen Fugen und darunterliegender Versickerungsfläche)	50% Versiegelung

5.3 Die unversiegelten Flächen sowie die Oberflächengestaltung nach 5.2 sind bei Bauverfahren in den Einreichunterlagen darzustellen.

Gemeinde Haslau-Maria Ellend
Wienerstraße 11, 2402 Maria Ellend
Tel.: 02232/80250 – Fax: 02232/80922
e-mail: gemeinde@haslau-mariaellend.gv.at

Verw. Bezirk: Bruck/Leitha
Land: Niederösterreich

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Haslau - Maria Ellend, am 29.09.2025

Der Bürgermeister



Dr. Jürgen Preselmaier

angeschlagen am: 30.09.2025



abgenommen am: 15.10.2025

geprüft durch das Amt der NÖ Landesregierung:

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives **Eckgrundstück in schöner Lage von Haslau an der Donau**. Die besondere Grundstückslage bietet eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung Ihres persönlichen Wohntraums und eröffnet interessante Möglichkeiten bei der Planung und Ausrichtung Ihres zukünftigen Eigenheims.

Die Liegenschaft ist als **Bauland/Wohngebiet** gewidmet und verfügt über die **Bauklasse I und II**, **offene Bebauungsweise** sowie eine **Bebauungsdichte von 28 %**.

Damit bietet das Grundstück interessante Voraussetzungen für die Planung eines individuell auf die eigenen Bedürfnisse abgestimmten Wohnhauses.

Eckdaten & Bebauungsmöglichkeiten

• **Attraktives Eckgrundstück** in Haslau an der Donau

• Widmung: **Bauland/Wohngebiet**

• **Bauklasse I und II**

• **Offene Bebauungsweise**

• **Bebauungsdichte: 28 %**

• Ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses

• Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der geltenden Bauvorschriften

• Derzeit keine offenen Abgaben

• Trinkwasser-, Fäkalien- und Regenwasserkanal im Verantwortungsbereich der Gemeinde

Aufschließung & Anschlüsse

Laut Bauamt bestehen derzeit keine offenen Abgaben. Bei einem zukünftigen Bauvorhaben fällt eine **Ergänzungsabgabe zur Aufschließung von rund € 4.730,-** an. Zusätzlich sind die Anschlussgebühren für **Trinkwasser, Fäkalien- und Regenwasserkanal** zu entrichten, deren Höhe vom konkreten Bauvorhaben abhängt.

Strom- sowie ein allfälliger Telekommunikationsanschluss sind vom jeweiligen Eigentümer selbst herzustellen.

Ein Grundstück für Ihre Wohnideen

Das **Eckgrundstück** bietet attraktive Möglichkeiten für die individuelle Planung und Ausrichtung Ihres zukünftigen Eigenheims. Mit der Widmung **Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I und II, offener Bebauungsweise und 28 % Bebauungsdichte** bildet es eine ideale Grundlage für die Verwirklichung Ihres Wohntraums.

Die konkrete Bebauungsmöglichkeit ist mit der zuständigen Gemeinde bzw. dem Bauamt abzuklären.

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Bei mehreren Interessenten kann die Kaufpreisfindung im Rahmen eines Bieterverfahrens erfolgen.

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <4.000m
Arzt <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Post <2.000m
Bank <4.000m
Polizei <4.000m
Geldautomat <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap