

SV 3746/23<sub>n</sub>

25 E 14/22d

Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs

G U T A C H T E N

Auftraggeber

Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs  
Ybbstorgasse 2, 3340 Waidhofen an der Ybbs

EXEKUTIONSSACHE:  
„MAG. ERWIN KOLLERMANN-  
GRISSENBERGER – KINGA ERIKA SZÜCS,  
GYULA LASZLO SZÜCS“



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft  
WOHNHAUS

Hausleiten 5, 3331 Kematen an der Ybbs  
EZ 198, KG 03337 Niederhausleiten, Parz. Nr.: 690, 691, 692/1,  
693

KOMMERZIALRAT DIPL. IT ING. WALTER ÜBELACKER  
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

---

# Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Bewertungstichtag: 07.02.2023
- Besichtigung der Liegenschaft am 07.02.2023
- Anwesende Personen:  
Herr Gyula Laszlo Szücs, Hausleiten 5, 3331 Kematen an der Ybbs  
Frau Kinga Erika Szücs, Hausleiten 5, 3331 Kematen an der Ybbs  
Ausführender Sachverständiger
- Grundbuchsauszug vom 27.01.2023
- Lageplan vom 27.01.2023
- Einreichplan vom 14.02.1994
- Erhebung Flächenwidmung
- eigene Vergleichspreissammlung des Sachverständigen
- Immobilienpreisspiegel
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen des Landesverbandes Oberösterreich der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;
- Auftragserteilung: Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs vom 17.01.2023 (Eingegangen am 25.01.2023)
- Auskünfte von den Anwesenden

# Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

## 1. GUTSBESTAND

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
690	GST-Fläche	4316	
	Bauf.(10)	42	
	Landw(10)	270	
	Gärten(10)	72	
	Wald(10)	3889	
	Sonst(10)	43	
691	GST-Fläche	1115	
	Gärten(10)	145	
	Wald(10)	970	
692/1	GST-Fläche	121	
	Bauf.(10)	100	
	Gärten(10)	21	
693	GST-Fläche	(5001)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	215	
	Landw(30)	884	
	Gärten(10)	3902	Hausleiten 5
	GESAMTFLÄCHE	(10553)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

## 2. DINGLICHE RECHTE [A2 BLATT]

- 6 a 92/2021 Kaufvertrag 2020-10-05 Zuschreibung Gst 692/1 aus EZ 591
- 7 a 1578/1995 954/2000 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst 693 für Gst 692/1
  - b 92/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 591

## 3. EIGENTÜMER

4 ANTEIL: 1/2

Kinga Erika Szücs

GEB: 1989-09-18 ADR: Blumenstraße 9, Wallsee 3313

a 92/2021 IM RANG 1661/2020 Kaufvertrag 2020-10-05 Eigentumsrecht

b 92/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

5 ANTEIL: 1/2

Gyula Laszlo Szücs

GEB: 1989-08-07 ADR: Blumenstraße 9, Wallsee 3313

a 92/2021 IM RANG 1661/2020 Kaufvertrag 2020-10-05 Eigentumsrecht

b 92/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

#### 4. DINGLICHE LASTEN [C BLATT]

- 1 a 33/1951  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 693  
gem P IX Kaufvertrag 1950-10-24 für Gst 689
- 4 a 1578/1995 954/2000  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 693  
für Gst 692/1
- 10 a 92/2021 Pfandurkunde 2020-10-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 527.000,--  
für Sparkasse der Stadt Amstetten AG (FN 317211m)
- b 92/2021 Kautionsband
- 11 auf Anteil B-LNR 4
- a 92/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Gyula Laszlo Szücs geb 1989-08-07  
IM RANG NACH C-LNr 10
- 12 auf Anteil B-LNR 5
- a 92/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Kinga Erika Szücs geb 1989-09-18  
IM RANG NACH C-LNr 10
- 13 a 1501/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 3.916,33 samt 4 % Z  
aus EUR 3.916,33 seit 2021-02-15, Kosten EUR 626,36  
samt 4 % seit 2021-12-15, Kosten EUR 430,36,  
Antragskosten EUR 442,68  
für Mag.Erwin Kollermann-Grissenberger, geb.1967-03-29  
(25 E 14/22d)

Bezüglich Pfandrechte wird für die gegenständliche Bewertung die Lastenfreiheit unterstellt.

## Beschreibung Grundstück

- Parz. Nr.: 690, 691, 692/1, 693
- Gesamtfläche: 10.553 m<sup>2</sup>
- Flächenwidmung: Grünland Land und Forstwirtschaft, Wald
- Lage: Die Liegenschaft befindet sich ca. 3,7 km vom Zentrum Kematen an der Ybbs (Gemeindeamt) entfernt. Es handelt sich um eine ländliche Lage.
- Zufahrt: asphaltierte Zufahrt über die Hausleiten Straße
- Umgebung des Grundstückes: Grünland Land und Forstwirtschaft, öffentliches Gut - Straße
- Neigung: Das Grundstück ist teilweise Richtung Westen hängig.
- Anschlüsse: Senkgrube am eigenen Grund, Trinkwasserbrunnen am eigenen Grundstück, Stromanschluss, Telefonanschluss
- Grundstücksform: Die genaue Form des Grundstückes geht aus dem Lageplan hervor.
- Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 6 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt (Autobushaltestelle)

## Beschreibung Gebäude

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Wohnhaus, welches ursprünglich mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss errichtet wurde. 1994 wurde der ehemalige Zubau-Wirtschaftstrakt mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss um- bzw. ausgebaut.

- Verbaute Flächen Wohnhaus:
  - EG ca. 120 m<sup>2</sup>
  - 1. OG ca. 150 m<sup>2</sup>
  - 2. OG ca. 120 m<sup>2</sup>
- Verbaute Flächen Zubau:
  - EG ca. 140 m<sup>2</sup>
  - 1. OG ca. 140 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Wohnzwecke
- Bauweise: massiv
- Unterkellerung: nicht unterkellert
- Terrasse: Steinpflaster, Waschbetonplatten
- Bau- und Erhaltungszustand: entspricht dem Alter bzw. den getätigten Investitionen
- Außenwände: Ziegel
- Fassade: großteils verputzt, teilweise mit Eternit vertäfelt
- Innenwände: Ziegel
- Decken: Massivdecken
- Dachrinnen: Alu beschichtet
- Fenster: großteils Holzfenster mit Iso-Glas  
teilweise Kunststofffenster mit Iso-Glas
- Türen: Holz
- Heizung: Öl-Zentralheizung (für gesamte Liegenschaft)
- Energiequelle: Heizöl extraleicht

# Raumaufteilung

## ERDGESCHOSS

Wohnraum/Laminat

Schlafraum/Laminat

Badezimmer/Fliesen an Wand und Boden (Handwaschbecken, Badewanne)

WC/Fliesen an Wand und Boden

Zwischenraum/Laminat

Küche/Fliesen

Garagen und Kellerraum/Beton (funkferngesteuertes Sektionaltor)

## 1. OBERGESCHOSS

Vorraum/Fliesen (Heizstelle für gemauerter Kachelofen)

Büro/Parkett

WC/Fliesen an Wand und Boden

Badezimmer/Fliesen an Wand und Boden (Handwaschbecken, Badewanne, Dusche)

Waschküche/Fliesen (Waschmaschinenanschluss, Handwaschbecken)

Schlafzimmer1/Laminat

Wohnküchenbereich/Fliesen

Essbereich/Fertigparkett

Wohnbereich/Fertigparkett (gemauerter Kachelofen)

Schlafzimmer2/Laminat

Wintergarten/Fertigparkett

Schlafzimmer3/Laminat

## 2. OBERGESCHOSS

Eingangsbereich, Diele/Laminat

WC/Fliesen an Wand und Boden

Badezimmer/Fliesen an Wand und Boden (Handwaschbecken, Badewanne,  
Handtuchheizkörper)

Waschküche/Laminat

Wohnküche/Fliesen

Schlafzimmer1/Laminat

Schlafzimmer2/Laminat

Wohnzimmer/Laminat

## **Mietverhältnisse**

Die Liegenschaft steht laut Auskunft der Eigentümer zur Gänze in Eigennutzung in der Familie.

## **Außenanlagen**

Grundstück, größtenteils Wiese

Sträucher, Bäume

Einfahrtsbereich/asphaltiert

Abstellplätze/geschottert

Schwimmbad (10x4 Meter, gemauert mit Porit-H-Steinen, Folie, derzeit mit Trapezblech abgedeckt)

Holzgartenhaus (ca. 20 m<sup>2</sup>, mit Welleternit Eindeckung, Holzbauweise)

Laubwald (ca. 10-20 Jahre alt)

teilweise Traufenpflaster/Porphyr, Granitsteine, teilweise Rohbeton

# Bewertung

## Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802 durchgeführt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt.

Als Bewertungsverfahren wurden ausgewählt:

Grundstück: Vergleichswertverfahren

Gebäude: Sachwertverfahren

## Sachwertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Immobilien, wie die gegenständliche, das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen Ertrag ab.

## Bodenwert

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und der im Befund geschilderten Angaben, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt, ist für das unbebaute Grundstück ein Preis von € 45,00 pro m<sup>2</sup> Grünland hochwertig, € 15,00 pro m<sup>2</sup> Grünland hausnahe Arrondierungsfläche, € 1,90 pro m<sup>2</sup> Grünland Wald und € 1,40 pro m<sup>2</sup> Grünland Wiesen ortsüblich und angemessen, woraus sich der Bodenwert wie folgt errechnet:

Grünland hochwertig	1.000 m <sup>2</sup>	x	€ 45,00/m <sup>2</sup>	=	€ 45.000,00
Grünland hausnahe Arrondierungsfläche	1.000 m <sup>2</sup>	x	€ 15,00/m <sup>2</sup>	=	€ 15.000,00
Grünland Wald	4.859 m <sup>2</sup>	x	€ 1,90/m <sup>2</sup>	=	€ 9.232,00
Grünland Wiesen	3.694 m <sup>2</sup>	x	€ 1,40/m <sup>2</sup>	=	€ 5.172,00
GESAMTBODENWERT				=	€ 74.404,00

## Gebäudewert

Baujahr:	Ursprung über 80 Jahre alt
Gesamtnutzungsdauer:	theoretisch 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	35 Jahre aufgrund Zustand und getätigter Investitionen
Zustand des Objektes:	entspricht dem Alter bzw. den getätigten Investitionen

Unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes ergibt sich per Stichtag 07.02.2023 eine Abschreibung mit 56,25 %.

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert) werden die Baukosten je m<sup>2</sup> Nutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten unter Berücksichtigung der Zuschläge und Abschläge in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung, in Ansatz gebracht.

Der Herstellungswert der Außenanlagen ist anteilmäßig berücksichtigt.

verbaute Fläche Wohnhaus EG	120 m <sup>2</sup>	x	1.250,00 €/m <sup>2</sup>	=	€ 150.000,00
verbaute Fläche Wohnhaus 1. OG	150 m <sup>2</sup>	x	1.890,00 €/m <sup>2</sup>	=	€ 283.500,00
verbaute Fläche Wohnhaus 2. OG	120 m <sup>2</sup>	x	1.890,00 €/m <sup>2</sup>	=	€ 226.800,00
verbaute Fläche Zubau EG	140 m <sup>2</sup>	x	760,00 €/m <sup>2</sup>	=	€ 106.400,00
verbaute Fläche Zubau 1.OG	140 m <sup>2</sup>	x	1.950,00 €/m <sup>2</sup>	=	<u>€ 273.000,00</u>
Neubauwert				=	€ 1.039.700,00
-56,25 % Afa				-	<u>€ 584.831,00</u>
Zeitwert				=	<u>€ 454.869,00</u>

## Sachwert

Der Sachwert ist die Summe aus Bodenwert und Zeitwert der baulichen Anlagen.

€ 74.404,00	Bodenwert
€ <u>454.869,00</u>	bauliche Anlagen
€ <u>529.273,00</u>	Sachwert

Rechenwert € 529.273,00

### Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass in der gegebenen Lage eine geringere Nachfrage nach derartigen Liegenschaften besteht.

Es wird daher eine Korrektur zur Anpassung an den Verkehrswert vorgenommen und ein Abschlag in der Höhe von 15 % angesetzt.

Der Rechenwert wird gerundet als Verkehrswert ausgewiesen: € 450.000,00

### **Schlusskommentar**

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Anschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

# ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT ZUM BEWERTUNGSTICHTAG 07.02.2023

**WOHNHAUS**

1/1 ANTEIL

EZ 198, KG 03337 Niederhausleiten, Parz. Nr.: 690, 691, 692/1, 693

Hausleiten 5, 3331 Kematen an der Ybbs

**€ 450.000,00**

(in Worten: Euro vierhundertfünfzigtausend)

Für die Richtigkeit, der Gutachter:



*Walter Übelacker*

Steyr, 25.04.2023

## Fotogalerie









ERDGESCHOSS



Wohnraum



Badezimmer



WC



Zwischenraum



Küche



Garage

**1. OBERGESCHOSS**



Vorraum



Büro  
20



Badezimmer



Waschküche



Schlafzimmer1



Essbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer2

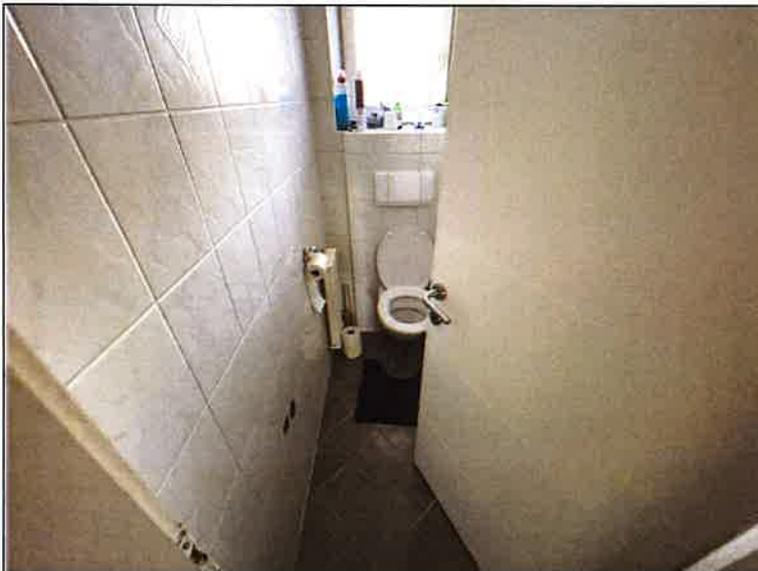


Wintergarten



Schlafzimmer3

## 2. OBERGESCHOSS



WC  
23



Badezimmer



Waschküche



Wohnküche



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2



Wohnzimmer

EINREICHPLAN

PARIE



BAUHERR

Karcelo Gehring

GRUNDEIGENTÜMER

Rosemarie Fehring



BAUFÜHRER

Bauunternehmen - Betonwerk

**PABST** Ges.m.b.H.

A-3361 ASCHBACH, Neufeld 2  
Tel. 07476/555, Fax 07476/55542

PLANVERFASSER

*Christine Ziegler*

BAUBEHÖRDE

Hierauf bezieht sich der no. Bescheid

Zl. 153-9FF-4/1994 vom 27. APR. 1994

Gemeinde Kematen/Ybbs



*Ingeborg*

**bau pabst**

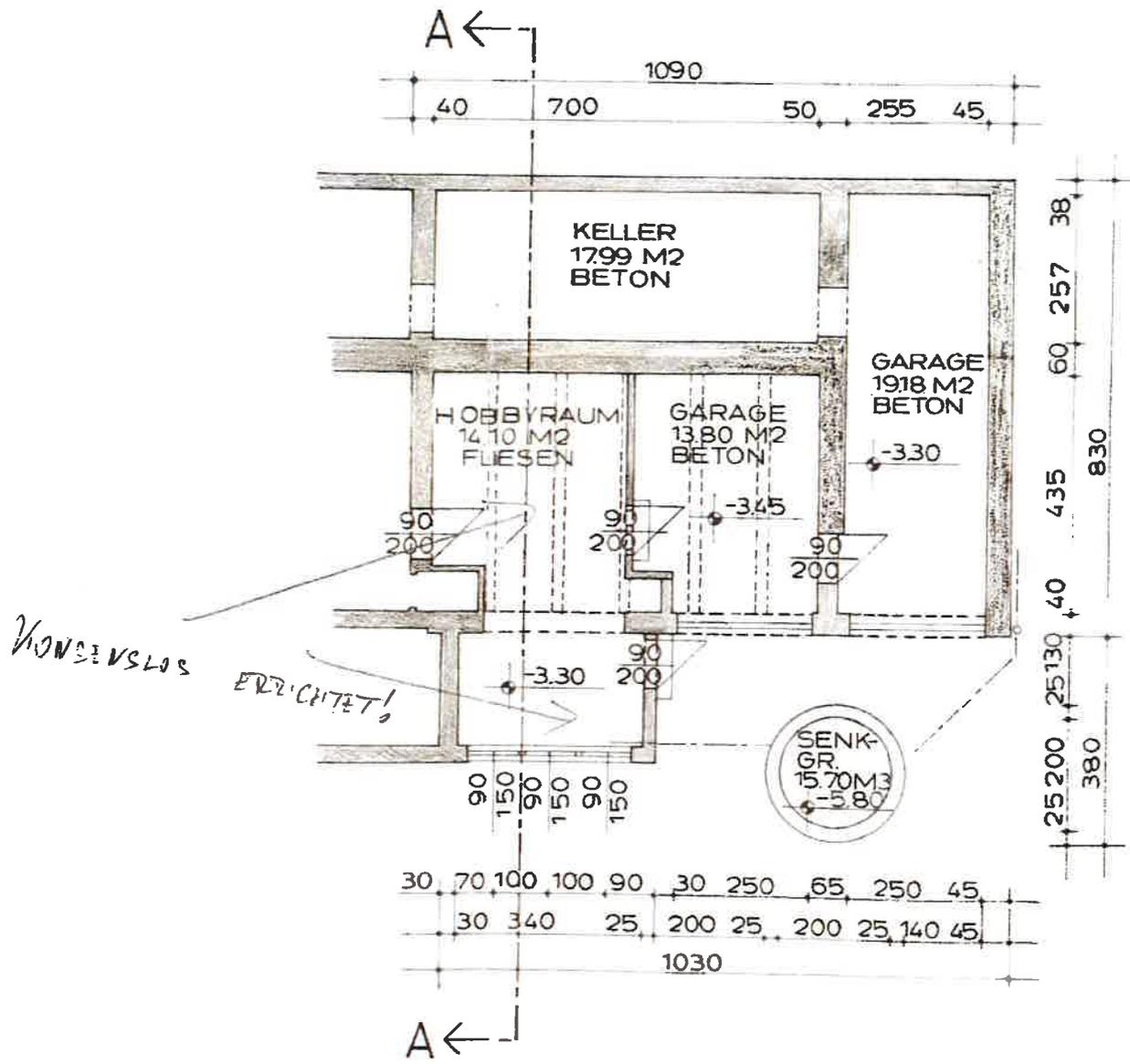
HOCH-TIEFBAU  
ZIMMEREI  
BETON-FERTIGTEILWERK  
TRANSPORTBETON  
PLATTENDECKEN  
3361 ASCHBACH  
TELEFON 07476-555



UMBAU EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN  
NEBENGEBAUDES ZU EINEM  
WOHNHAUS

DATUM	14.02.1994	MASZSTAB	PLAN-NR.
GEZ.	<i>Christine Ziegler</i>	1:100	
GEÄ.		m <sup>2</sup> 99.32	

# KELLERGEHOSS





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03337 Niederhausleiten  
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Ybbs

EINLAGEZAHL 198

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1501/2022

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
690	GST-Fläche	4316	
	Bauf. (10)	42	
	Landw(10)	270	
	Gärten(10)	72	
	Wald(10)	3889	
	Sonst (10)	43	
691	GST-Fläche	1115	
	Gärten(10)	145	
	Wald(10)	970	
692/1	GST-Fläche	121	
	Bauf. (10)	100	
	Gärten(10)	21	
693	GST-Fläche	(5001)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	215	
	Landw(30)	884	
	Gärten(10)	3902	Hausleiten 5
GESAMTFLÄCHE		(10553)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

6 a 92/2021 Kaufvertrag 2020-10-05 Zuschreibung Gst 692/1 aus EZ 591

7 a 1578/1995 954/2000 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst 693 für Gst 692/1

b 92/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 591

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/2

Kinga Erika Szücs

GEB: 1989-09-18 ADR: Blumenstraße 9, Wallsee 3313

a 92/2021 IM RANG 1661/2020 Kaufvertrag 2020-10-05 Eigentumsrecht

b 92/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

5 ANTEIL: 1/2

Gyula Laszlo Szücs

GEB: 1989-08-07 ADR: Blumenstraße 9, Wallsee 3313

a 92/2021 IM RANG 1661/2020 Kaufvertrag 2020-10-05 Eigentumsrecht

b 92/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 33/1951

- DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 693  
gem P IX Kaufvertrag 1950-10-24 für Gst 689
- 4 a 1578/1995 954/2000  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 693  
für Gst 692/1
- 10 a 92/2021 Pfandurkunde 2020-10-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 527.000,--  
für Sparkasse der Stadt Amstetten AG (FN 317211m)
- b 92/2021 Kautionsband
- 11 auf Anteil B-LNR 4  
a 92/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Gyula Laszlo Szücs geb 1989-08-07  
IM RANG NACH C-LNr 10
- 12 auf Anteil B-LNR 5  
a 92/2021  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Kinga Erika Szücs geb 1989-09-18  
IM RANG NACH C-LNr 10
- 13 a 1501/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 3.916,33 samt 4 % Z  
aus EUR 3.916,33 seit 2021-02-15, Kosten EUR 626,36  
samt 4 % seit 2021-12-15, Kosten EUR 430,36,  
Antragskosten EUR 442,68  
für Mag.Erwin Kollermann-Grissenberger, geb.1967-03-29  
(25 E 14/22d)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs.  
Vor dem 01.09.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Amstetten.

\*\*\*\*\*

Ergebnis für:

---

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Amstetten
Gemeinde	Kematen an der Ybbs
Katastralgemeinde	Niederhausleiten (3337)
Grundstück	4316

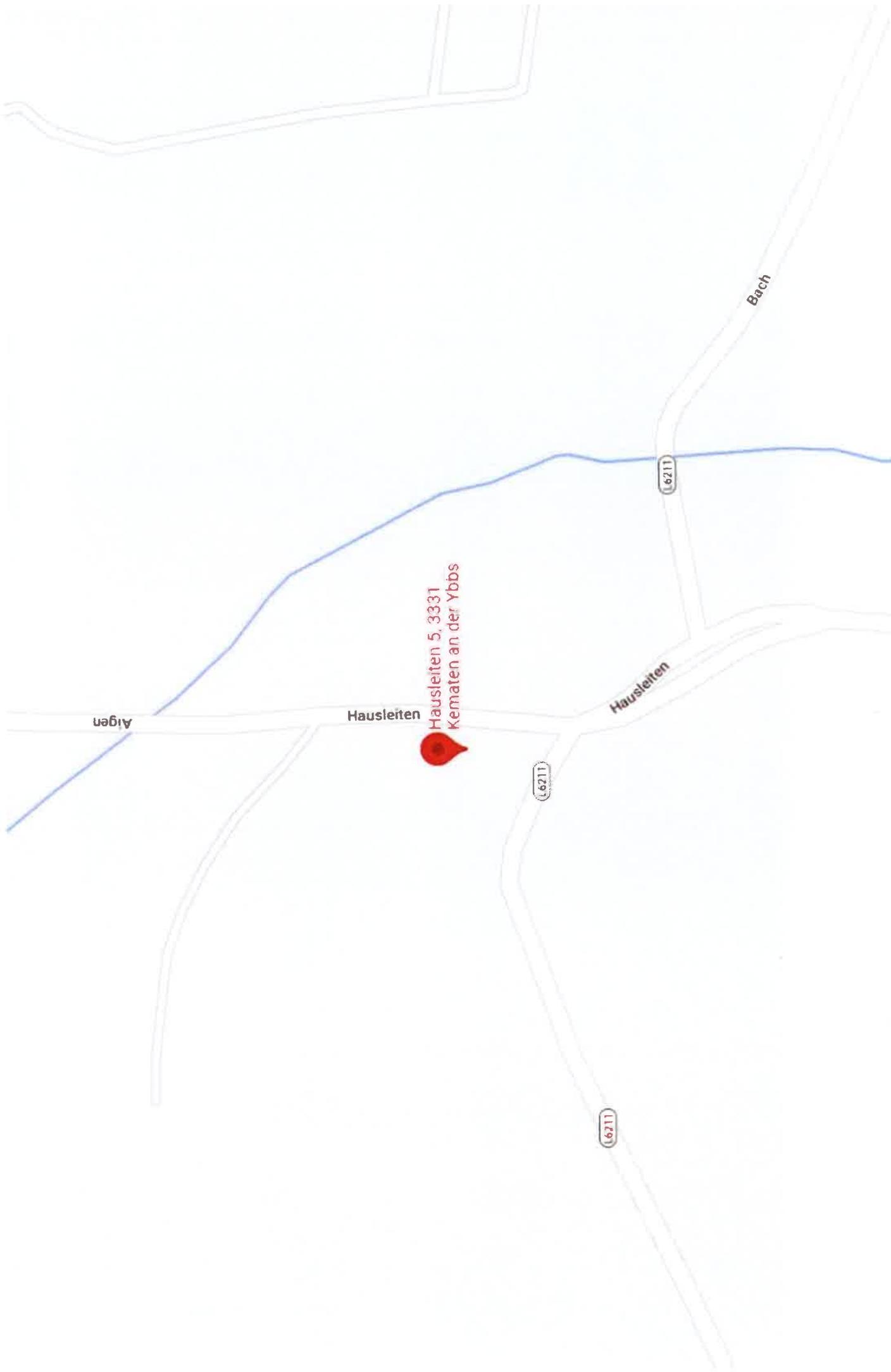
---

Information:

---

Das Grundstück 4316 in Niederhausleiten (3337) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---



Aigen

Hausleiten

Hausleiten 5, 3331  
Kematen an der Ybbs

Hausleiten

Bach

(L6211)

(L6211)

(L6211)



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

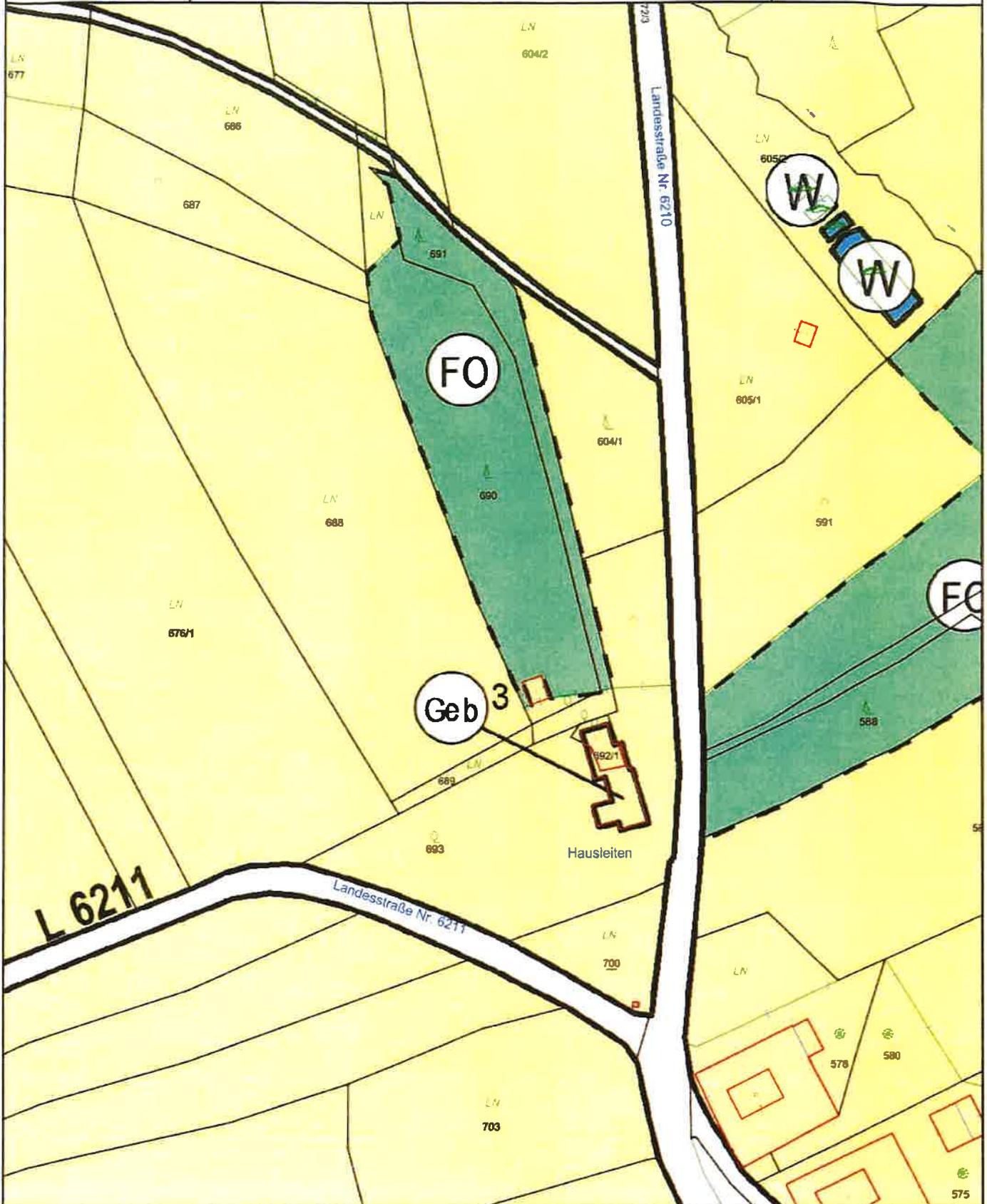
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

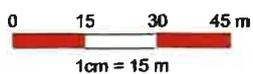


Marktgemeinde Kematen a.d. Ybbs  
1. Str. 31, 3331 Kematen/Ybbs  
Tel: 07448/2312  
Fax: 07448/2312-15  
E-Mail: marktgemeinde@kematen-ybbs.at

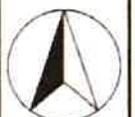
Datum: 09.03.2023  
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 1 500



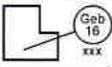
@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2022. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



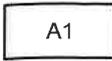
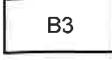
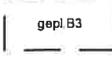
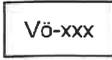
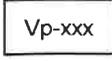
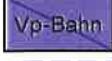
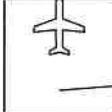
## Bauland

<b>BW</b>	Wohngebiete
<b>BK</b>	Kerngebiete
<b>BB</b>	Betriebsgebiete
<b>BI</b>	Industriegebiete
<b>BA</b>	Agrargebiete
<b>BS</b>	Sondergebiete
<b>BO</b>	Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen
<b>-XXX</b>	Spezielle Verwendung nur bei BK und BB Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA Besondere Nutzung nur bei BS Maximal zwei / drei Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW
<b>-A1</b>	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
<b>-V-XXX</b>	Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes
<b>- F1</b>	Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer

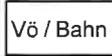
## Grünland

<b>Glf</b>	Land- und Forstwirtschaft
<b>Gho</b>	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
<b>Gke</b>	Kellergassen
	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummerbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort
<b>Gsh</b>	Schutzhäuser
<b>Gö</b>	Ödland, Ökofläche
<b>Gfrei</b>	Freihalteflächen
	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastrifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
<b>Gg</b>	Gärtnereien
<b>Gkg</b>	Kleingärten
<b>Gspo-xxx</b>	Sportsstätten - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
<b>Gspi</b>	Spielplätze
<b>Gc-xxx</b>	Campingplätze - erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)
<b>G++</b>	Friedhöfe
<b>Gp</b>	Parkanlagen
<b>-OL</b>	Offenlandfläche nur bei Glf, Gö, Gfrei und Gp
<b>Gwf</b>	Wasserflächen
<b>Glp</b>	Lagerplätze
<b>Gmg (Gö)</b>	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
<b>Gd</b>	Aushubdeponien
<b>Ga-xxx</b>	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung
<b>-A1</b>	Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
<b>Gwka-95</b>	Windkraftanlagen - erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)

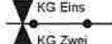
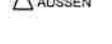
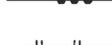
## Verkehrsflächen

	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
	Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
	Öffentliche Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
	Private Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
	Parkplatz
	Tankstelle
	Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Schienenverkehrsärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Öffentlicher Flugplatz
	Privater Flugplatz
	Flugplatz Sicherheitszone
	Fluglärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schlepplift

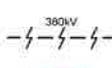
## Abgrenzung der Widmungsarten

	Baulandgrenze
	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
	Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
	Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)

## Grenzen

	KG Eins
	KG Zwei
	INNNEN
	AUSSSEN
	Katastralgemeindegrenze
	Gemeindegrenze
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze

## Weitere Kenntlichmachungen

	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
	Gasstation, Schieberhäuschen
	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ) oder sonst. Rohrleitung (RL)
	Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung
	Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung
	Rotationsfläche von Windkraftanlagen

	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche		Bergbaugelände (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials, Steinbruch (Sib), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
	Pumpwerk		Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)		Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MÜ)
	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU) oder Heiquellschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes		Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes		Schießplatz
	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers		Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)		Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso II-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)		Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone		Gemeindeeigene Liegenschaft
	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)		Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft		Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen		Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
	Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft		Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BB und BS
	Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen		
	Bodenschutzanlage		
	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommissierungsgebiet (KO)		
	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches		
	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes		
	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes		
	Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung		
	Bodendenkmal		
	Baulichkeit unter Denkmalschutz		

## Erläuterung zur Wohndichteklasse:

Die im Plan für Wohngebiete, Kerngebiete und Agrargebiete eingetragenen Wohndichteklassen (-a, -b, -c) gelten als nicht festgelegt.

## Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen:

### BW-A4

Die gewidmeten Flächen werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

- die Errichtung eines befahrbaren Eisenbahnüberganges sichergestellt ist,
- im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens solche Parzellengrößen und -formen geschaffen wurden, die eine dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung ermöglichen,
- eine ordnungsgemäße Wasserver- und Abwasserentsorgung als Grundausstattung gemäß NO ROG § 14 Abs. 2 Z. 7 sichergestellt ist;

### BW-A6

- Eine 75-prozentige Verbauung (Baubeginn) der Teilflächen der freigegebenen Aufschließungszone "BW-A5";
- Vorliegen eines Teilungsplanes;
- Sicherstellung der Grundausstattung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, u.a.)

## Ablauftag der Fristen:

keine

## Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

keine

## Schutzgebiete:

### Europaschutzgebiet

### Natura 2000 Gebiet

Fauna Flora Habitat Gebiet - Niederösterreichische Alpenvorlandflüsse (gemeldet)

Genauere Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung

"<http://www.noel.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000/wai.html>"

## Erläuterung zu den Freihalteflächen (Gfrei):

### Gfrei-B

Flächen, die aus Gründen der Betriebsentwicklung freigehalten werden sollen

### Gfrei-L

Flächen, die aus Gründen des Landschaftsschutzes freigehalten werden sollen

### Gfrei-S

Flächen, die aus Gründen der Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen

## Festlegung "Besondere Bestimmungen":

### BB1

Türme, die gem. § 53 Abs. 2 NÖ Bauordnung i.d.g.F. dem öffentlichen Zweck dienen (z.B. Schlauchturm), bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

### BB2

Zur Erreichung eines entsprechenden Lärmschutzes für den Kindergarten (BS-KIG) sind geeignete schallschutztechnische Maßnahmen (lärmschutzoptimierte Bebauung, Abschirmungsmaßnahmen, etc.) vorzusehen und deren Wirksamkeit entsprechend schalltechnisch nachzuweisen.

## Festlegung von "Freiflächen" gemäß § 7:

### F1

Erhaltung der ortsbildprägenden Freifläche. Die Errichtung von Nebengebäuden und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten.

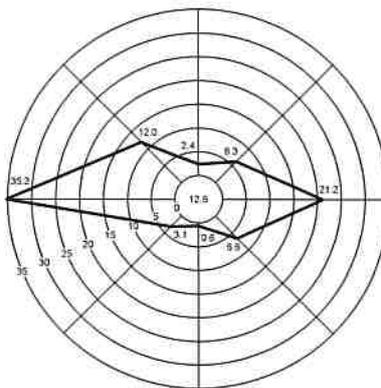
## Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AG ...	Abstandsgrün
BAD ...	Bad
BRD ...	Baurestmassendeponie
ES ...	Emissionsschutz
FF ...	Feuerwehr
FHW ...	Fernheizwerk
FW ...	Fußweg
GA ...	Gemeindeamt
GF ...	Golf
HG ...	Hausgarten
HS ...	Hauptschule
KG ...	Katastralgemeinde
KI ...	Kirche
KIG ...	Kindergarten
LDG ...	Landschaftsgliederung
ÖE ...	Öffentliche Einrichtung
PFH ...	Pfarrhof
PP ...	Parkplatz
RK ...	Rotes Kreuz
SC ...	Schule
SR ...	Siedlungsrand
UG ...	Uferbegleitgrün
VS ...	Volksschule

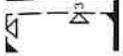
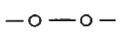
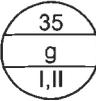
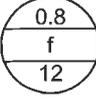
## Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:

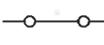
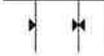
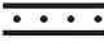
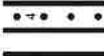
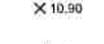
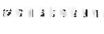
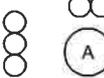
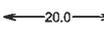
Station: Amstetten

Windhäufigkeit in %



## Festlegungen

-  Straßenfluchtlinien mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)
-  Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen
-  Baufluchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)
-  Absolute Baufluchtlinien gemäß § 70 (5) NÖ BO - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)
-  Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)
-  Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht
-  Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise und -höhe
-  Bebauungsdichte (Angabe in Prozent)  
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo)  
Bebauungshöhe in Bauklassen  
Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)
-  Höchstzulässige Geschosflächenzahl  
Bebauungsweise - freie Anordnung (f)  
Höchstzulässige Gebäudehöhe (Höhe in m)
-  Besondere Bestimmungen

-  Freiflächen erforderlichenfalls mit Festlegungen
-  Arkade
-  Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
-  Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
-  Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten und Ausgänge nicht einmünden dürfen
-  Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
-  Stiege
-  Pflicht zum Anbau der Garage an eine seitliche Grundstücksgrenze einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht
-  Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten
-  Öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind; Gehwege
-  Wohnwege mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)
-  Wohnstraße
-  Fußgängerzone
-  Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)
-  Brücke, Steg
-  Schutzzone
-  erhaltungswürdiges Altortgebiet
-  Bemaßung (Angabe in m)
-  Grenze des Planungsgebietes