

Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz

7 E 98/25y

Exekutionssache

Betreibende Partei

TeamBank Österreich – Niederlassung der
TeamBank AG Nürnberg, Fleischmarkt 1/6/12,
1010 Wien,

vertreten durch

Dr. Peter Hauser, Rechtsanwalt, Eberhard-
Fugger-Straße 2a, 5020 Salzburg,

Verpflichtete Partei

Thomas Sabathi, geb. 01.11.1978,
Prossyweg 64/2, 8461 Ehrenhausen an der
Weinstraße,

wegen

Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 554 Grundbuch
66107 Ehrenhausen (unbebautes Baulandgrundstück mit der Adresse Im
Kranerfeld, 8461 Ehrenhausen an der Weinstraße, sowie
Freilandgrundstück in Baurandlage).

BANKVERBINDUNGEN:

STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AG, IBAN: AT29 2081 5000 0156 9656
RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW,
UID: ATU 58455399

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstücke	Seite	6
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	9
3.2. Vergleichswert	Seite	11
3.3. Verkehrswert	Seite	14

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Flächenwidmungsplan
Leitungspläne Ver-/Entsorgung
„HORA“-Pass
Bebauungsplan
Mitteilungen der Marktgemeinde

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Leibnitz hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaft angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 09.02.2026 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 09.02.2026 um 14:30 Uhr, von den Beteiligten war niemand zugegen,
- Grundbuchauszug vom 03.12.2025,
- Katasterplan,
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße (siehe Beilagen),
- Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen

oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,

- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Bodenuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 554 Grundbuch 66107 Ehrenhausen, Bezirksgericht Leibnitz, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	306/3	Gärten	868 m ²
GST-NR	306/4	Landw	335 m ²
		Gesamtfläche	1.203 m²

Auf die im A2-Blatt ersichtlich gemachte Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art und der Verlegung von Leitungen aller Art wird hingewiesen (Näheres siehe dazu in Punkt 2.2.1.).

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 1	1/1-Anteil	Thomas Sabathi, geb. 01.11.1978
---------	------------	---------------------------------

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist eine Geldlast eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in grundsätzlich guter Wohnlage im Gemeindegebiet von Ehrenhausen an der Weinstraße, sie ist vom Ortszentrum aus über die Landesstraße B69 in Richtung Gamlitz erreichbar, von welcher man in die Straßenanlage mit der Bezeichnung „Im Kranerfeld“ einbiegt. Diese Straße steht die ersten 330 m im Eigentum der Marktgemeinde (laut Grundbuch kein öffentliches Gut) und ist asphaltiert, danach setzt sich diese Straße als Dienstbarkeitsweg ohne endbefestigte Fahrbahnoberfläche fort; auf diesem Dienstbarkeitsweg biegt man nach rund 70 m links und sodann wiederum rechts ab, wo sich nach rund 40 m zur linken Hand die Bewertungsliegenschaft befindet.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. 306/3 im katastralen Ausmaß von 868 m² wird im Nordosten vom Dienstbarkeitsweg begrenzt, es ist trapezförmig konfiguriert und leicht nach Südosten geneigt. Dieses Grundstück ist unbebaut und wird zurzeit offensichtlich als Wiese genutzt.

Das ebenfalls trapezförmige Grundstück Nr. 306/4 hat ein katastrales Ausmaß von 335 m², es schließt im Südwesten unmittelbar an das vorbeschriebene Grundstück an, die Geländeverhältnisse sind ebenfalls ident, es wird derzeit als Wiese genutzt.

Die Liegenschaften im Nahbereich sind entweder mit Einfamilienwohnhäusern jüngeren Baudatums bebaut bzw. handelt es sich um noch nicht bebaute Baulandgrundstücke.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind in der Marktgemeinde grundsätzlich vorhanden bzw. finden sich

weitergehende Infrastruktureinrichtungen in der Bezirkshauptstadt Leibnitz in rund 10 km Entfernung.

2.2.3. Mögliche Aufschließung

Diesbezüglich wird auf die beiliegende Auskunft der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße samt Leitungsplan verwiesen, wonach das Grundstück Nr. 306/3 mit Wasserversorgung und Abwasserentsorgung aufgeschlossen ist, Stromversorger ist die Energienetze Steiermark, es wird weiters auf den beiliegenden Leitungsplan verwiesen.

2.2.4. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. 306/4 ist als Freiland ausgewiesen, das Grundstück Nr. 306/3 als Aufschließungsgebiet zu „Allgemeinem Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4, weiters liegt dieses innerhalb des Geltungsbereiches des beiliegenden Bebauungsplanes, in welchem die Bebaubarkeit dieses Grundstückes festgelegt ist.

Hinsichtlich möglicher Naturgefahren wird auf den beiliegenden „HORA“-Auszug verwiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben, zur Frage, ob Abgaben- oder Gebührenrückstände bestehen, wird auf die beiliegende Mitteilung der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße verwiesen, laut welcher derzeit ein Gesamtbetrag von

€ 95,75

aushaftet. Da dem fertigenden Sachverständigen nicht bekannt ist, ob dieser offene Betrag auf einen Ersteher übergeht, bleibt dieser bei der Bewertung unberücksichtigt (arg. „geldlastenfrei“).

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.2.7. Nutzung

Beide Grundstücke werden derzeit offensichtlich als Wiese genutzt, Informationen über allenfalls bestehende Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekanntgegeben worden, weshalb die Bewertung davon ausgeht, dass keine derartigen Rechte an den Grundstücken bestehen.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Derartige Grundstücke werden grundsätzlich zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erworben, wobei sich die Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Liegenschaften orientiert.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Vergleichswertverfahren**, welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Vergleichswert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Vergleichswert

Beim Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG wird der Bodenwert von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Nutzungsmöglichkeiten, usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Differenzen in den Beurteilungskriterien der Vergleichsgrundstücke sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen.

Das Vergleichswertverfahren ist für die Verkehrswertermittlung von derartigen Liegenschaften das am besten geeignete Verfahren (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, Seite 64).

§ 4 LBG bestimmt:

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufpreiserhebungen von vergleichbaren Baugrundstücken im Gemeindegebiet von Ehrenhausen und Gamlitz im Zeitraum von 2021 bis 2025 durchgeführt.

Die erhobenen Vergleichspreise werden anhand der durchschnittlichen

Bodenpreissteigerung, wie diese mit 4,68% p.a. vom ZT-Datenforum für diesen Zeitraum ermittelt wurde, valorisiert:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis	€/m2
1	Ehrenhausen	4628	2022	09.12.2021	306/6	1259,00	60.000,00	56,96
2	Ehrenhausen	5355	2021	21.05.2021	301/5	745,00	47.680,00	78,15
3	Ehrenhausen	9234	2022	05.10.2022	356/13	683,00	47.810,00	80,97
4	Ehrenhausen	1869	2025	21.02.2025	356/9	1102,00	93.670,00	88,84
5	Ehrenhausen	6786	2022	22.08.2022	241/2	1171,00	85.000,00	84,37
6	Gamlitz	8196	2022	20.05.2022	727/2	967,00	67.500,00	81,98
7	Ehrenhausen	9782	2021	15.02.2021	231/6	1091,00	70.915,00	80,16

Die erhobenen und valorisierten Vergleichspreise werden anhand der wertbestimmenden Merkmale wie folgt angepasst, woraus sich der nachstehende Vergleichswert für das als Bauland ausgewiesene Grundstück Nr. 306/3 mit gerundet € 83,00 je m2 ergibt:

NR	€/m2	Fläwi	Lage	Größe	Sonst.	Summe	Faktor	€/m2
1	56,96	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	1,200	68,35
2	78,15	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	1,050	82,05
3	80,97	0,00%	7,50%	0,00%	0,00%	7,50%	1,075	87,04
4	88,84	0,00%	12,50%	0,00%	0,00%	12,50%	1,125	99,95
5	84,37	0,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	0,00%	1,000	84,37
6	81,98	0,00%	-2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	0,950	77,88
7	80,16	0,00%	-2,50%	0,00%	0,00%	-2,50%	0,975	78,15

Vergleichswert	82,54
-----------------------	--------------

Das an das Grundstück Nr. 306/3 anschließende, als Freiland ausgewiesene Grundstück Nr. 306/4 wird mit 50% des Vergleichswertes, also mit gerundet € 41,00 je m2, bewertet, sodass sich der folgende Bodenwert für die Liegenschaft ergibt:

868 m2 x € 83,00 je m2 =	€	72.044,00
335 m2 x € 41,00 je m2 =	€	<u>13.735,00</u>

Vergleichswert € 85.779,00

Vergleichswert gerundet € 85.800,00

**Beide Grundstücke stellen eine wirtschaftliche Einheit dar und sind
gemeinsam zu verwerten!**

3.3. Verkehrswert

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

Da grundsätzlich sämtliche Marktfaktoren in die vorstehende Bewertung Eingang gefunden haben, entspricht der ermittelte Vergleichswert dem Verkehrswert.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 554 Grundbuch 66107 Ehrenhausen (unbebautes Baulandgrundstück mit der Adresse Im Kranerfeld, 8461 Ehrenhausen an der Weinstraße, sowie Freilandgrundstück in Baurandlage) beträgt unter der Annahme der gänzlichen Freiheit von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 85.800,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen.

Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 09. März 2026

A blue circular stamp with a handwritten signature in the center. The text around the perimeter of the stamp reads "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger". In the center, the text "Mag. Harald Ganster" is printed.

.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



09/02/2026



09/02/2026



09/02/2026



09/02/2026



09/02/2026



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66107 Ehrenhausen
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 554

Letzte TZ 7175/2025

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
306/3	G Gärten(10)	* 868	
306/4	G Landw(10)	* 335	
GESAMTFLÄCHE		1203	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

***** A2 *****

- 2 a 9091/2022 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen
aller Art und der Verlegung von Leitungen aller Art über Gst 284/8
300/4 301/3 302/4 für Gst 306/3 306/4

b gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Thomas Sabathi

GEB: 1978-11-01 ADR: Prossyweg 64/2, Ehrenhausen an der Weinstraße 8461

a 9091/2022 Schenkungsvertrag 2022-04-14 Eigentumsrecht

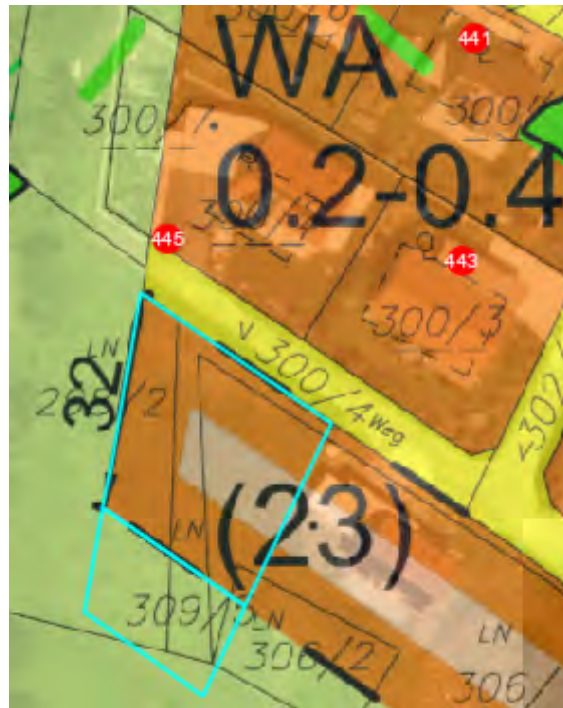
***** C *****

- 2 a 7175/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 56.048,55
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-10-27 für
TeamBank AG Nürnberg (FN 305043v)
(7 E 98/25y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.







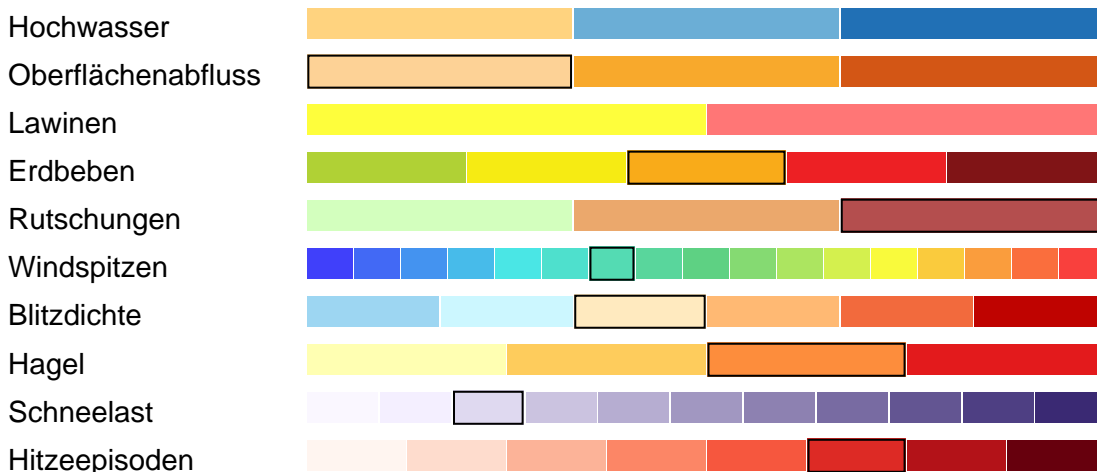
HORA-Pass

Adresse: Im Kranerfeld 447, 8461 Ehrenhausen/Weinstraße
 Seehöhe: 288 m
 Auswerteradius: 60 m
 Geogr. Koordinaten: 46,72075° N | 15,57966° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:






Gefährdung:

keine Daten
 niedrig
 keine Daten
 mittel
 hoch
 mittel
 mittel
 hoch
 niedrig
 mittel




Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser



-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss





Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20




Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich


















Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden







Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen





Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  > 180 - ≤ 190
-  > 170 - ≤ 180
-  > 160 - ≤ 170
-  > 150 - ≤ 160
-  > 140 - ≤ 150
-  > 130 - ≤ 140
-  > 120 - ≤ 130
-  > 110 - ≤ 120
-  > 100 - ≤ 110
-  > 90 - ≤ 100
-  > 80 - ≤ 90
-  > 70 - ≤ 80
-  > 60 - ≤ 70
-  > 50 - ≤ 60
-  > 40 - ≤ 50
-  ≤ 40












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0









Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]


-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Hitzeepisoden Kysely Tage

-  ≥ 24
-  ≥ 20 - < 24
-  ≥ 16 - < 20
-  ≥ 12 - < 16
-  ≥ 8 - < 12
-  ≥ 4 - < 8
-  ≥ 0 - < 4
-  0

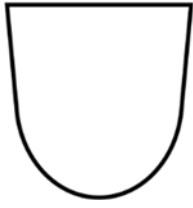
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

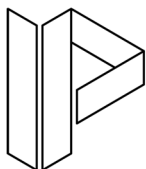


Marktgemeinde
Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B123 „Im Kranerfeld Süd“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-610-49/BPL B123



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.
Marktplatz 2
8461 Ehrenhausen an der Weinstraße

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung DI David Dokter
Karoline Stöcklmayr, MSc
Graz – Ehrenhausen a.d.W.
Ausfertigung 04/2021

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010 idF LGBL. 06/2020	von	10.03.2021	bis	24.03.2021
--	-----	------------	-----	------------

Beschluss gemäß § 40 (6) iVm 38 (6) Stmk. ROG 2010	am	06.04.2021	GZ:
---	----	------------	-----

Kundmachung gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010	von	bis
--	-----	-----

Rechtswirksamkeit	mit
-------------------	-----

Verordnungsprüfung durch das Amt der Stmk. Landesregierung gemäß § 100 Stmk. GemO 1967	vom
--	-----

Abkürzungsverzeichnis

BPL.....	Bebauungsplan
FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
Vgl.	vergleiche hierzu
s.a.....	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
Z.....	Ziffer/Zahl
lit.	Litera
GZ.....	Geschäftszahl
Stmk. ROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Verordnung

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. GemO 1967 iVm §§ 40 und 41 des Stmk. ROG 2010 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. ROG 2010 und des Stmk. BauG. Sie betreffen nach § 41 (1) Stmk. ROG 2010:

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) Stmk. ROG 2010:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssystem, Nutzung der Gebäude und deren Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Baugrenzenlinien etc. und weitere Inhalte betreffend die Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckung, Anstrich, Baustoffe u. dgl.) von Bauten, Werbeeinrichtungen und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach § 8 (2) Stmk. BauG 1995: Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11 (2) Stmk. BauG 1995: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke 306/1, 306/2, 309/1, 309/4, 309/5 und 298/2 der KG Ehrenhausen mit einer Größe von rd. 3.645 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-610-49/BPL B123 vom 02.03.2021, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung. Ein Gestaltungskonzept liegt bei.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. ist für das Planungsgebiet Folgendes festgelegt:

- (1) Teilflächen der Grundstücke 306/1, 306/2, 309/1, 309/4, 309/5 und 298/2 der KG Ehrenhausen als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Nr. 23) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4.

Als Aufschließungserfordernisse, die von Privaten zu erfüllen sind, sind festgelegt: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung)

- (2) Besondere Zielsetzungen der Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungspotentiale, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

§ 5 Einschränkungen

- (1) Durch die Neigung des Geländes ist mit dem Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Diese sind in Projekten zu berücksichtigen.
- (2) Auf etwaig bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (3) Auf die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen wird hingewiesen.

II. Bebauung

§ 6 Bauplätze und Baufelder

In der zeichnerischen Darstellung sind 4 Bauplätze festgelegt. Geringfügige Abweichungen von den Teilungslinien sind zulässig.

§ 7 Bebauungsweise

- (1) Grundsätzlich offene Bebauung zu den benachbarten Grundstücken und innerhalb des Planungsgebietes (§ 4 Z.18 a Stmk. BauG 1995).
- (2) Garagen dürfen an den bezeichneten Stellen an die Grundgrenzen angebaut werden (offene oder gekuppelte Bebauungsweise - § 4 Z.18 a, b Stmk. BauG 1995).

§ 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,4 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,4 ersichtlich gemacht.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 9 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).
- (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Eine 90°-Drehung, Quergiebel und geringfügige Abweichungen sind zulässig.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Erdgeschoßebene der Einzelbauten ist dem Verlauf des natürlichen Geländes anzupassen. Im Projekten sind Höhenfestpunkte darzustellen.

§ 11 Höhe der Gebäude

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 4 Z.31 Stmk. BauG 1995), wird traufenseitig mit 5,50 m festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG 1995) beträgt 9,50 m.

§ 12 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßanzahl (§ 4 Z.34 Stmk. BauG 1995) wird mit 2 Geschoßen und einem Untergeschoß (Keller) festgelegt. Bei zweigeschoßiger Bebauung ist das oberste Geschoß als Dachgeschoß (§ 4 Z.23 Stmk. BauG 1995) auszuführen. Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 1,25 m.

§ 13 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dächer sind Satteldächer mit einer Neigungen von 38° bis 48° zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.

- (2) Für Garagen und Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig. Die Ausführung der Garagendächer ist auch als begehbare Terrasse zulässig.
- (3) Satteldächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in ziegelroter Farbe auszuführen.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als Foliendach (auch bekiest oder begrünt) oder als nicht glänzendes Blechdach in ziegelroter Farbe auszuführen.

§ 14 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen sind innerhalb der Baugrenzlinien für Hauptgebäude und/oder innerhalb der Baugrenzlinien für Garagen zu errichten.
- (2) Zusätzlich ist je Bauplatz die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 15 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995).

§ 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

- (1) Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Färbungskonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:
 - Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen und in heller, dezenter Farbgebung zu färbeln. Es können auch Holzelemente oder tafelartige Fassadenelemente ausgeführt werden.
 - Solarelemente udgl. sind nur in dachhautebener Ausführung zulässig.
 - Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

IV. Verkehrsanlagen

§ 16 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Haupteerschließungsfläche der inneren Erschließung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Die Breite (Straßengrundstück) hat mindestens 6,00 m zu betragen.
- (2) Der Abstand von Wohngebäuden zu Erschließungsstraßen hat mindestens 4,00 m zu betragen.
- (3) Der Abstand von Garagen zu Erschließungsstraßen hat einfahrtsseitig mindestens 6,00 m zu betragen.
- (4) Private Zufahrten und Erschließungswege können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.

§ 17 Ruhender Verkehr

- (1) Für jede Wohneinheit sind Garagen oder Abstellflächen für mindestens zwei Kraftfahrzeuge (PKW) auf eigenem Bauplatz zu errichten.
- (2) Diese Abstellflächen können auch außerhalb der Baugrenzen mit Schutzdächern ausgestattet werden.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 18 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb der Bauplätze sind nicht bebaubare Flächen als Grünflächen zu gestalten. Die Errichtung von Abstellflächen ist auch auf Freiflächen zulässig.
- (2) Außerhalb der bebaubaren Flächen und der Erschließungswege sind Grünflächen zu gestalten. Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Gehölze (Baumarten: Ahorn, Linde, Eiche etc.) in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.
- (3) Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten. Die Einzelhöhe von Stützmauern, Dämmen, Steinschichtungen und Einschnitten darf maximal 0,50 m betragen.

§ 19 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen dürfen als Maschendrahtzaun u.ä. errichtet werden und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig, haben sich jedoch in das Straßen- und Ortsbild einzufügen und bedürfen einer gesonderten Baubewilligung oder Genehmigung der Baufreistellung.
- (2) Hecken dürfen als lebende Zäune eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Es sind standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.
- (3) Entlang der Grundgrenzen darf die Höhenlage des natürlichen Geländes um maximal 0,50 m verändert werden.

§ 20 Oberflächenentwässerung

- (1) Die Versiegelung von Oberflächen ist möglichst gering zu halten.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage der „Wassertechnische Stellungnahme der Kapper Planung & Baumanagement OG“ vom 11.03.2021 in Bauverfahren nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.

- (2) Die Errichtung von Entwässerungs- und Retentionsanlagen ist auch auf Verkehrs- und Freiflächen zulässig.

§ 21 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen.

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 22 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Martin Wratschko)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde im ÖEK-Teilraum A „Ehrenhausen“, der als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist. Der Änderungsbereich wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an teilweise bebautes Bauland, im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet. Im Umgebungsbereich befinden sich Einfamilienhäuser. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Privatstraße „Im Kranerfeld“.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 03/2021, maßstabslos.

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Als weitere Grundlagen in Hinblick auf die Frei- und Grünräume sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 idGF heranzuziehen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

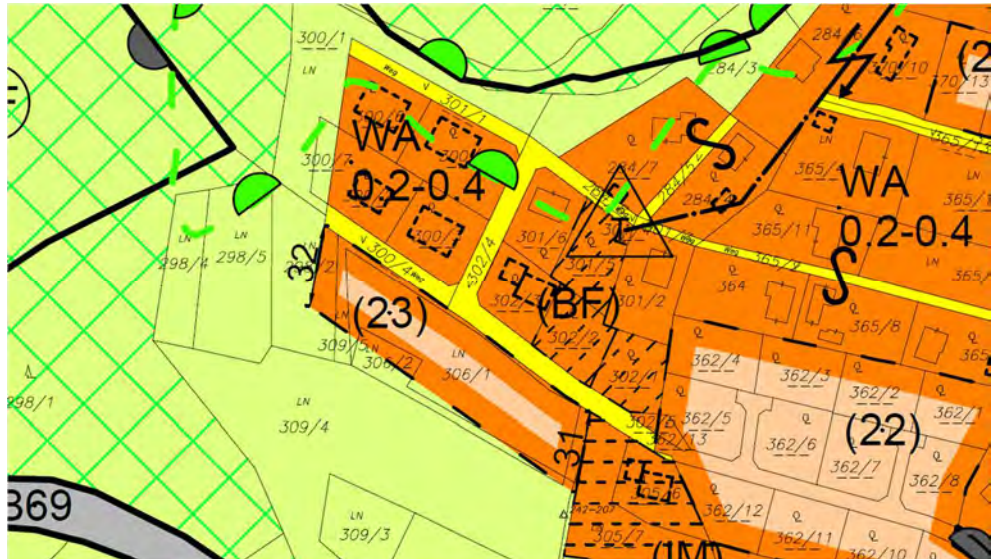
Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 10/2018 ein Flächenausmaß von rd. 3.645 m², wobei das Gelände leicht in nordöstliche Richtung abfällt.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 10/2018. Im Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung beispielhaft auch für die südlich angrenzenden Potentialflächen dargestellt.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.00 ist für das Planungsgebiet Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 ist eine Bebauungsplanung erforderlich. Hinsichtlich der Bebauungsplanung ist ein Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungspotentiale zu erstellen und eine geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.



Rechtskräftiger 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W., maßstablos

Zu § 5 Einschränkungen

- Zu (1) Durch die Neigung des Geländes ist mit dem Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Diese Wässer müssen, auch um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hintan zu halten, ordnungsgemäß gesammelt und in Abstimmung mit der Gemeinde verbracht werden. Auf die Fließpfadkarte des GIS Stmk. wird verwiesen.
- Zu (2) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.
- Zu (3) Aufgrund der Lage im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen wird auf das Gesetz zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen (zuletzt in der Fassung LGBL. 87/2013), insbesondere auf die Bestimmungen des § 3 fortfolgend über die Abstände von Gewächsen zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen, hingewiesen.

Zu § 6 Bauplätze und Baufelder

Es werden 4 Bauplätze ortsüblicher Größe festgelegt, die mit Hauptgebäuden bebaut werden können. Abweichungen von den Teilungslinien sind im Rahmen der Vermessung zulässig, sofern das Grundkonzept des Bebauungsplanes erhalten bleibt und keine negativen Auswirkungen auf Nachbarn entstehen. Die Abstände der Baugrenzlinien sind von den vermessenen Grundgrenzen zu bemessen.

Zu § 7 Bebauungsweise

Die angrenzenden Grundstücke sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Die weiteren angrenzenden Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich als Acker bzw. Wiese oder Wald genutzt. Die Bebauung hat daher dem Landschaftsraum angepasst zu den angrenzenden Grundstücken offen zu erfolgen. Garagen dürfen an den bezeichneten Stellen an die Grundgrenzen angebaut werden.

Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und entspricht der Umgebung.

Zu (2) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z.16 Stmk. BauG 1995) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Eine lockere, offene Bebauung, die sich der Dichte der bestehenden Bebauung anpasst, wird angestrebt. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF.

Zu § 9 Lage und Stellung der Gebäude

Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist im Plan durch die Festlegung von unterschiedlichen Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan farblich dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Wird an Baugrenzlinien angebaut, so gelten die Bestimmungen für Baufluchtlinien. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird verwiesen. Nebengebäude dürfen eingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden. Für überdachte Kfz-Abstellflächen (Carports) gelten die Baugrenzlinien nicht.

Zu (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist bei Satteldächern ident mit der Hauptfistrichtung. Die Festlegungen orientieren sich an der Ausrichtung der Bauplätze und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel.

Zu § 10 Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Lage der Gebäude ist durch die Baufelder in der zeichnerischen Darstellung fixiert. Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 11 Höhe der Gebäude

- Zu (1) Die Gebäudehöhe (§ 4 Z.31 Stmk. BauG 1995) wird unter Berücksichtigung des Bestandes im Gebiet festgelegt. Das Untergeschoß kann daher nur in geringfügigem Ausmaß über dem angrenzenden Geländeniveau liegen.
- Zu (2) Die Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG 1995) wird beschränkt, um eine relativ einheitliche Silhouettenwirkung zu erreichen und das Erscheinungsbild trotz möglicherweise unterschiedlicher Objektformen zu harmonisieren. Durch die angemessene Baukörperhöhe in Anlehnung an die bestehende Einfamilienhaussiedlung werden sich diese gut in das Landschaftsbild einfügen.

Zu § 12 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßzahl wird in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne „Sabathi-Kranerfeld“ und „Jurkowitsch-Sabathi“ idF der 1. Änderung mit einem Untergeschoß, einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß festgelegt, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt. Auf die Bestimmungen des § 13 (5) Stmk. BauG 1995 wird verwiesen.

Zu § 13 Dachformen und Dächer

Durch die Festlegungen zu Dachformen, -farben und -neigungen wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine Ordnung vorgegeben.

- Zu (1) Es sind Satteldächer zulässig, die bei geringer Traufenhöhe einen wirtschaftlichen Vollausbau ermöglichen. Aufgrund des direkten Anschlusses an die Bebauungsplangebiete „Sabathi-Kranerfeld“ und „Jurkowitsch-Sabathi“ werden die bestehenden Gebäudetypologien aufgenommen und fortgeführt.
- Zu (2) Garagen und Nebengebäude treten im Ortsbild untergeordnet in Erscheinung. Da diese teilweise näher an die Grundgrenzen heran gebaut werden dürfen, können durch die Errichtung von flach geneigten Dächern Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.
- Zu (3) und zu (4) Ziegelrote Dächer, die auf den angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden, fügen sich gut in das Ortsbild ein.

Zu § 14 Garagen und Nebengebäude

- Zu (1) Garagen (ohne Aufenthalts- und Arbeitsräume) und Nebengebäude dürfen innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Entscheidung zwischen einer Anordnung der Garage im Hauptgebäude oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzlinien wird freigestellt.
- Zu (2) Die Nutzung von Grundflächen hat entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen u.a. unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches zu erfolgen. Nebengebäude (§ 4 Z.47 Stmk. BauG 1995) können ohne Einschränkung innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor. Die Einschränkung auf höchstens 15 m² ergibt sich aus den Vorbemerkungen der OIB Richtlinien 2019, wonach an solche Gebäude keine Anforderungen hinsichtlich Brandschutzes, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz und Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit gestellt werden.

Zu § 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass historische Bauten dieser Region kaum dekorative Zierarten aufweisen. Daher sind auch in neuen Bauten dekorativ addierte Bauelemente wie Erker etc. unerwünscht und nicht dem traditionellen Ortsbild entsprechend. Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden (Bemusterung der Fassade gegenüber der Baubehörde vor der Ausführung).

Zu § 16 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Bauplätze ist über eine Privatstraße, für die im Anschluss an das Planungsgebiet im Flächenwidmungsplan eine Verkehrsfläche festgelegt ist, sichergestellt. Eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt sowie Schneeräumung und Wirtschaftsdienste sind durch eine hinreichende Breite möglich. Östlich der neuen Bauplätze wird für einen bestehenden Weg eine Verkehrsfläche neu festgelegt, um auch die geordnete Aufschließung der südlichen Anschlussflächen sicherzustellen.

Der Abstand von Gebäuden zu Verkehrsflächen sichert weitere Abstellflächen auf den Bauplätzen und eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt.

Zu § 17 Ruhender Verkehr

- Zu (1) Der Motorisierungsgrad des Bezirks überschreitet erfahrungsgemäß den gesetzlichen Stellplatzschlüssel von 1 PKW je Wohneinheit (§ 89 Stmk. BauG 1995), deshalb sind zwei PKW-Abstellplätze auf eigenem Bauplatz vorzusehen.

- Zu (2) Dies bedeutet insbesondere, dass überdachte Stellplätze grundsätzlich auch vor die Baugrenzlinie vortreten dürfen. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2, 2.1 verwiesen.

Zu § 18 Freiflächen und Grüngestaltung

- Zu (1) Bepflanzungen sind zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum erforderlich. Die Gestaltung der privaten Grünflächen und ihre Bepflanzungen sollen möglichst individuell erfolgen, jedoch sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Zu (2) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze (Baumarten: Ahorn, Linde, Eiche etc.), die der örtlichen Charakteristik entsprechen und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglichen, sind vorgesehen.
- Zu (3) Die Eingriffe in das natürliche Gelände sind möglichst gering zu halten. Die Begrenzung der Einzelhöhen auf 0,50 m ist erforderlich, da sich gezeigt hat, dass überproportionale Geländeänderungen das Orts- und Landschaftsbild besonders beeinträchtigen. Diese Einschränkung entspricht den Festlegungen der angrenzenden Bebauungspläne „Sabathi-Kranerfeld“ und „Jurkowitsch-Sabathi“.

Zu § 19 Einfriedungen und lebende Zäune

- Zu (1) Eine der bestehenden Charakteristik angepasste Entwicklung des Planungsgebietes wird in Fortsetzung der Festlegungen der angrenzenden Bebauungsplangebiete angestrebt. Diesem Charakter angepasst sollen Zäune aus Maschendraht oder ähnlichen transparenten Materialien errichtet werden und von Hecken durchwachsen werden können. Eine Barriere- und Fernwirkung durch Zäune wird durch diese Festlegung hintangehalten.
- Zu (2) Die Höhenbeschränkung für Hecken auf 1,50 m leitet sich aus dem Umgebungsbereich und den Festlegungen der Bebauungspläne „Sabathi-Kranerfeld“ und „Jurkowitsch-Sabathi“ ab und hat ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Außerdem bietet die Festlegung der Baubehörde die Möglichkeit, gegen zu hohe, zB den Nachbarn störende Hecken einzuschreiten.

Zu § 20 Oberflächenentwässerung

Zu (1) Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen je Bauplatz möglichst gering zu halten

Zu (2) Gemäß der Erfahrungswerte aus dem Umgebungsbereich ist die Bodendurchlässigkeit im Änderungsbereich gering. Daher wurde bereits parallel zum unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Sabathi-Kranerfeld“ das „Oberflächenentwässerungskonzept für die Aufschließung Kranerfeld“, erstellt (TB Kolar, GZ: 14-61005_SAKF vom 22.04.2014; vgl. Anhang zum Bebauungsplan (Sabathi-Kranerfeld“).

Dieses Konzept wurde für die die Erweiterung des Siedlungsgebietes nunmehr überarbeitet (vgl. Stellungnahme im Anhang). Nachdem eine Versickerung der Meteorwässer im Betrachtungsgebiet wirtschaftlich nicht möglich ist, wird eine gepufferte Ableitung in den bestehenden Regenkanal angedacht. Bei Einhaltung der in der Stellungnahme ausgewiesenen Parameter ist das Speichervolumen der Zisternen für einen 10-jährlichen Bemessungsregen ausgelegt.

Zu (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen udgl. soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann auch direkt auf Verkehrsflächen und/oder Freiflächen zweckmäßig sein.

Hinsichtlich hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf den „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Stmk. Landesregierung sowie auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2 ,auf das ÖWAV Regelblatt 35, auf das ÖWAV Regelblatt 45 und auf das DWA Regelblatt A 138 - jeweils in den derzeit gültigen Fassungen - verwiesen.

Zu § 21 Ver- und Entsorgung

Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen.

Zu § 22 Rechtswirksamkeit

Nach einer zweiwöchigen Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat der Gemeinderat über allfällige Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Zeichnerische Darstellung

- 1) Rechtsplan
- 2) Gestaltungskonzept

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- DKM Grundstücksgrenzen
- DKM Nutzungsgrenzen
- Gebäude Bestand
DKM und Gebäudenachtrag
- Äußere Erschließung
Öffentliche und private Verkehrsflächen

FESTLEGUNGEN

- Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
- Grundstücksgrenze Löschung
- Teilungslinie verpflichtend
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Teilungslinie optional
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Bauplatznummer
- Anbaumöglichkeit an Grundgrenze
für Garagen
- Firstrichtung Hauptgebäude
mit zulässiger 90°-Drehung
- Baufeld für Hauptgebäude
Begrenzt durch Baugrenzlinsen
- Baufeld für Garagen
Begrenzt durch Baugrenzlinsen
- Innere Erschließung
Haupterschließungsflächen
- Freiflächen

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Geschoße	Dachformen
Gebäudehöhe	Gesamthöhe

WA (Nr.) Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet Nr.
(gek.) (über Garagen) gekuppelte Bebauungsweise
SD Satteldach (Neigung gem. Wortlaut)
UG+1+D Untergeschoß + Anzahl Vollgeschoße + Dachgeschoß

Vgl. Wortlaut der Verordnung!

ORIENTIERUNG / MASSSTAB

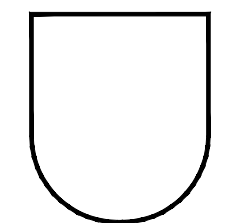
Maßstab	1:500
	100 m ²

10 m
 20 m

DKM Stand 10/2018



Bauplätze 1-4	
WA [23]	0,2-0,4
max. 0,4	offen [gek.]
UG+1+D	SD
5,50 m	9,50 m



Marktgemeinde
Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B123 "Im Kranerfeld Süd" Rechtsplan

Plandatum: 02.03.2021

GZ: R0-610-49 / BPL B123

Planverfasser

Von 10.03.2021 bis 24.03.2021

Anhörungsfrist
gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 06.04.2021

GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:








GZ:

Rechtskraft

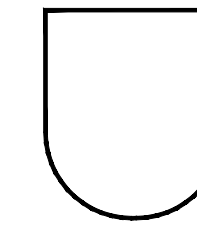
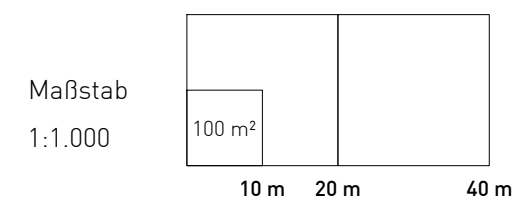
Interplan
Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

-  DKM Grundstücksgrenzen
-  Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich des BPL gem. Wortlaut
-  Grundstücksgrenze neu
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
-  Verkehrsfläche Neu
Beispielhafte Darstellung
-  Gebäude Neu
Beispielhafte Darstellung
-  Grünfläche und Bepflanzung Neu
Beispielhafte Darstellung
-  Bauplatznummer und -größe
① 810 m²

ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB



Marktgemeinde
Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B123 "Im Kranerfeld Süd"
Gestaltungskonzept

Plandatum: 01.03.2021

Planverfasser



Interplan
Zivltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Anhang

1) Wassertechnische Stellungnahme

Kapper Planung & Baumanagement OG, vom 11.03.2021

An
Monika und Otto Sabathi
Gamlitzerstraße 60
8461 Ehrenhausen

Wies, am 11.03.2021

WASSERTECHNISCHE STELLUNGNAHME

über die

Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Kranerfeld Süd“

im Bereich der

Grundstücke Nr.: 306/1, 306/2, 309/5, 298/2

in der KG Ehrenhausen

1.) Allgemeines

Gemäß der Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Kranerfeld Süd“ sowie des Bebauungsplanes B123 der Firma Interplan ZT GmbH, 8010 Graz wird aufbauend zum bereits erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes der Firma Büro Kolar, 8551 Wies vom 22. April 2014 folgende Stellungnahme abgegeben.

2.) Ausführung bestehende Oberflächenentwässerung

Die Firma Bauunternehmung Ing. Röck GmbH, 8461 Ehrenhausen wurde seitens der Grundbesitzer „Im Kranerfeld“ im Jahr 2016 beauftragt, die Oberflächenentwässerung gemäß Konzept des Büros Kolar auszuführen.

Nach Rücksprache mit der Baufirma und nach örtlicher Besichtigung wurde festgestellt, dass seitens der Baufirma ein anderes Entwässerungssystem gewählt. Die Hauptstränge des Regenkanales (siehe Planbeilage, Abrechnungsplan Baufirma) wurden als Drainage DN250 sowie der Retentionskörper mittels Drainageschotter 30/60 ausgeführt und ist daher das Retentionsbecken entfallen ist.

Diese Ausführung wurde seitens von unseren Büro anhand der vorliegenden Unterlagen und nach Auskunft der Baufirma rechnerisch überprüft und kann festgehalten werden, dass diese den Stand der Technik entspricht und ausreichend dimensioniert ist.

3.) Erweiterung Oberflächenentwässerung „Im Kranerfeld Süd“

3.1 Bodenbeschaffenheit

Gemäß eBOD – Digitaler Bodenkarte ist der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodentyps Hangpseudogley mit einem k_f Wert unter $< 10^{-8}$ m/s sehr gering.

Auch aus den Baugrubenaushüben in der bestehenden Aufschließung ist ersichtlich, dass nach der Humusdeckschichte von ca. 20 cm die Böden aus tonigem Schluff bestehen, die keine Versickerung zulassen.

3.2 Oberflächenentwässerungskonzept

Nachdem eine Versickerung der Meteorwässer im Betrachtungsgebiet wirtschaftlich nicht möglich ist, wird eine gepufferte Ableitung in den bestehenden Regenkanal angedacht.

3.3 Dimensionierung Regenrückhalt (Zisterne und Pumpe)

Die Bemessung erfolgt gemäß ÖWAV Regelblatt 45 durch Ermittlung des maßgeblichen Regenereignisses anhand der Regensummenlinie unter Berücksichtigung des Retentionsablaufes mit einem Drosselabfluss von 4,0 l/s, getrennt für jedes Baugrundstück. Beispielhaft wurden gemäß dem Entwurf zum Bebauungsplan des Interplan ZT GmbH, 8010 Graz, übermittelt von 01.03.2021 für einen Bauplatz gemäß diesem Bebauungsplan mit den dargestellten Flächen Berechnungen zur Versickerung der Niederschlagswässer mit dem Bemessungsprogramm zum ÖWAV Regelblatt RB45 durchgeführt und sind diese Musterberechnungen beigelegt.

Musterbemessung Retention je Baufläche

Retentionsvolumen lt. Vorgabe BBL Leibnitz, Referat Wasserwirtschaft:

25 l/m² versiegelter Fläche (Annahme 250 m² versiegelter Flächen) = 6,3 m³

Berechnung gemäß ÖWAV Programm RB45 (siehe Anhang) 3 m³

Gewählt:

Zisterne 1 Stk. DN 2000 Speichertiefe: 1,00 m 3,1 m³

Drosselabflu: PE80 DA 75 PN10 4,0 l/s

Speicherdauer bis Überlauf bei $r_{15,2}$ 45 min

Abfluss

Berechnung nach dem Ausflussgesetz von Torricelli

$$t = \frac{2 \cdot A_0}{\mu \cdot A_M \cdot \sqrt{2 \cdot g}} \cdot (\sqrt{z_0} - \sqrt{z_1})$$

Grundfläche Zisterne 3,1 m²

Speichertiefe 1,00 m

Ausflusszahl μ 0,6

	Di [mm]	m ²	t [s]	t [h]	l/s
PE80 DA 75 PN10	61,4	0,002959	798	0,2 h	3,9

Zeit bis zum Leerlaufen 0,2 h

Die Festlegung der tatsächlichen Versickerungsflächen und Volumina für die Verbringung der Niederschlagswässer hat in Abhängigkeit der versiegelten Flächen im Zuge der Projekterstellung für die Einreichplanung zur baurechtlichen Bewilligung zu erfolgen.

Für die Flächen der Herkunft F1 soll pro Baugrundstück eine Zisterne errichtet werden. Die Flächen aus der Herkunft (F2) werden über eine Bodenfiltermulde und der späteren Ableitung in eine Drainage vorzusehen.

Bei der Musterberechnung wurde daher für die Dachflächen eine Zisterne sowie die Wässer der Zufahrt in eine Bodenfiltermulde eingeleitet. Die Zisterne könnte auch mit einer Brauchwassernutzung ausgeführt werden.

4.) Schlussfeststellung

Bei Einhaltung der in der Stellungnahme ausgewiesenen Parameter

- ist das Speichervolumen der Zisternen für einen 10-jährigen Bemessungsregen ausgelegt.
- Bei stärkeren Regenereignissen wird es zu einem Überlauf aus den Zisternen, bzw. dem Kanalsystem kommen.

Mit freundlichen Grüßen



Kapper Planung & Baumanagement OG
A-8551 Wies • Oberer Markt 19
Tel.: 03465/50 900 • Mobil: 0664/43 14 974
www.kapper-planung.at

REGENRÜCKHALTEBECKEN

Projektbezeichnung:	Bebauungsplan B123 "Im Kranerfeld Süd"
Bearbeiter:	KAPPER Planung & Baumanagement
Bemerkungen:	MK

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert α_n	A_n [m ²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m ²]
Teilfläche 1	Bsp: Dachflächen+Zufahrt			0,0 m ²
Teilfläche 2	pro Baugrundstück	1,00	250,0 m ²	250,0 m ²
Teilfläche 3				0,0 m ²
Teilfläche 4				0,0 m ²
Teilfläche 5				0,0 m ²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			250,0 m²	250,0 m²

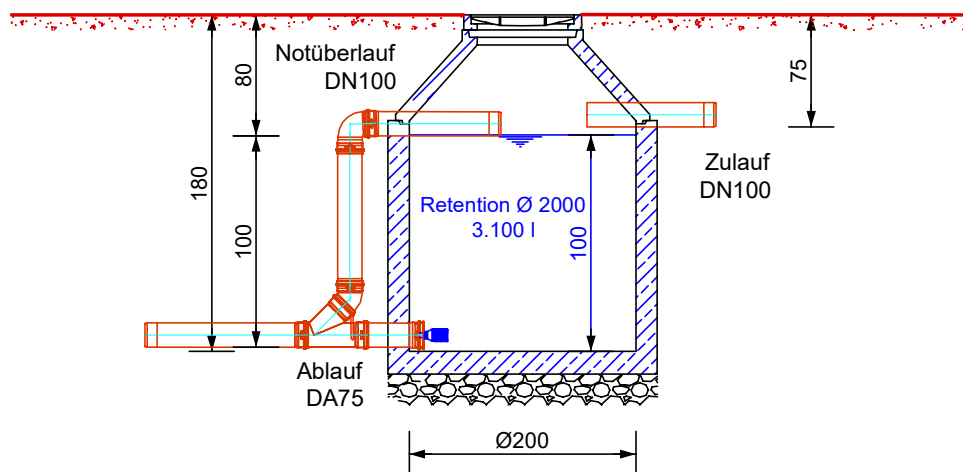
Fließzeit vom entferntesten Punkt [min]		5,00 min
mittlerer Drosselabfluss [l/s]	Q_D	4,00 l/s
mittlere Drosselabflussspende [l/s * ha]	q_D	160,00 l/s * ha
Zuschlagsfaktor	f_z	1,15
Abminderungsfaktor	f_a	0,80

Berechnung Retentionsvolumen		
Gitterpunkt 5964	Jährlichkeit	
	10	
DAUER	Regenhöhe q_r [l/m ²]	erford. Speichervolumen V_s [m ³]
0 min	0,00	-
5 min.	14,50	2,2
10 min.	23,00	3,1
15 min.	28,40	3,2
20 min.	32,00	2,9
30 min.	37,20	1,9
45 min.	42,00	-
60 min.	44,80	-
90 min.	48,70	-
2 h	51,60	-
3 h	56,10	-
4 h	60,30	-
6 h	68,40	-
9 h	78,60	-
12 h	86,90	-
18 h	99,80	-
1 d	115,30	-
2 d	136,90	-
3 d	149,30	-
4 d	158,20	-
5 d	165,60	-
6 d	171,50	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG		
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 10	
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m ³]	3 m ³	
Maßgebliches Regenereignis	15 min.	28,40 l/m ²

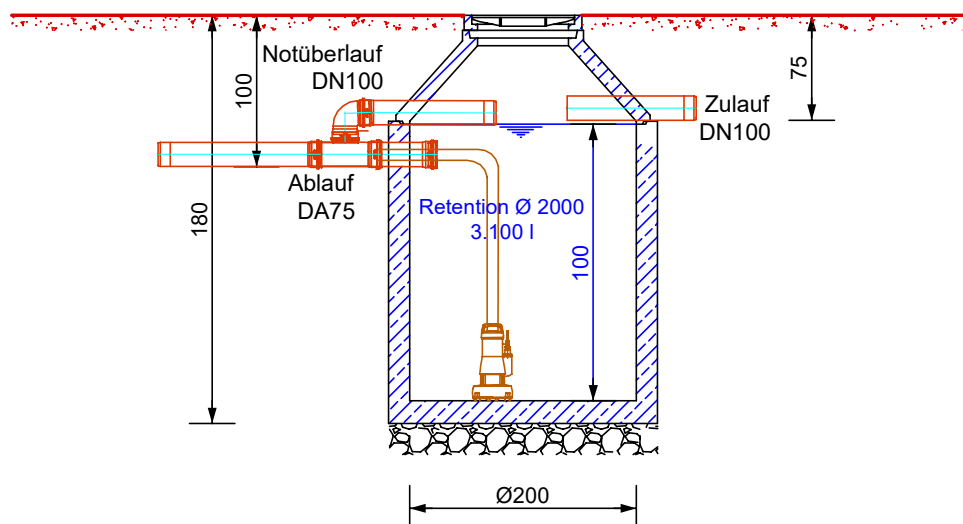
Zisterne

Retentionsvolumen für ca. 250m² versiegelter Fläche



Zisterne mit Pumpe

Retentionsvolumen für ca. 250m² versiegelter Fläche



Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: Liegenschaft EZ 554 KG 66107 Ehrenhausen - Grundstücke Nr. 306/3 und 306/4
Datum: 16. Februar 2026 um 12:37
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Daniel Petrowitsch
Sent: Monday, February 16, 2026 12:30 PM
To: gala@gala-immobilien.at
Subject: AW: Liegenschaft EZ 554 KG 66107 Ehrenhausen - Grundstücke Nr. 306/3 und 306/4

Guten Tag Frau Kienreich!

Zu Ihrer Anfrage, Punkt 7 habe ich von unserer Buchhaltung soeben eine Neuerung bekommen.
Aufgrund einer Aufrollung sind mit Stichtag 01.01.2022 in Summe € 95,75 am Grundstück aushaftend.

Ich ersuche dies noch zu berücksichtigen.
Vielen Dank



Mit freundlichen Grüßen
Hans Daniel Petrowitsch, MSc.

**Marktgemeinde
Ehrenhausen
an der Weinstraße**

Marktplatz 2, A-8461 Ehrenhausen
+43 3453 25070, www.ehrenhausen-gv.at
gde@ehrenhausen-gv.at

Tel.: 03453 / 2507-16

Fax: 03453 / 2507-4

E-Mail: daniel.petrowitsch@ehrenhausen.gv.at

Von: Daniel Petrowitsch
Gesendet: Mittwoch, 11. Februar 2026 11:59
An: GALA IMMOBILIEN NFG KG <gala@gala-immobilien.at>
Betreff: AW: Liegenschaft EZ 554 KG 66107 Ehrenhausen - Grundstücke Nr. 306/3 und 306/4

Sehr gerne,
beste Grüße aus Ehrenhausen.



Mit freundlichen Grüßen
Hans Daniel Petrowitsch, MSc.

**Marktgemeinde
Ehrenhausen
an der Weinstraße**

Marktplatz 2, A-8461 Ehrenhausen



+43 3453 25070, www.ehrenhausen-gv.at
gde@ehrenhausen-gv.at

Tel.: 03453 / 2507-16

Fax: 03453 / 2507-4

E-Mail: daniel.petrowitsch@ehrenhausen.gv.at

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG <gala@gala-immobilien.at>

Gesendet: Mittwoch, 11. Februar 2026 11:56

An: Daniel Petrowitsch <daniel.petrowitsch@ehrenhausen.gv.at>

Betreff: Re: Liegenschaft EZ 554 KG 66107 Ehrenhausen - Grundstücke Nr. 306/3 und 306/4

Sehr geehrter Herr Petrowitsch,

herzlichen Dank für Ihre rasche und umfangreiche Beantwortung unserer Fragen

Wir wünschen Ihnen noch einen schönen Tag und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

Brandhofgasse 22

8010 Graz

Tel.: 0316/32 81 81

From: Daniel Petrowitsch

Sent: Wednesday, February 11, 2026 11:34 AM

To: gala@gala-immobilien.at

Subject: AW: Liegenschaft EZ 554 KG 66107 Ehrenhausen - Grundstücke Nr. 306/3 und 306/4

Guten Tag

Bitte beachten Sie die direkten Antworten in Ihrer Anfrage.



Mit freundlichen Grüßen
Hans Daniel Petrowitsch, MSc.

**Marktgemeinde
Ehrenhausen
an der Weinstraße**

Marktplatz 2, A-8461 Ehrenhausen

+43 3453 25070, www.ehrenhausen-gv.at
gde@ehrenhausen-gv.at

Tel.: 03453 / 2507-16

Fax: 03453 / 2507-4

E-Mail: daniel.petrowitsch@ehrenhausen.gv.at

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG <gala@gala-immobilien.at>

von: GALA IMMOBILIEN NFG KG <gala@gala-immobilien.at>

Gesendet: Dienstag, 10. Februar 2026 14:25

An: MG Ehrenhausen a. d. Weinstraße <gde@ehrenhausen.gv.at>

Betreff: Liegenschaft EZ 554 KG 66107 Ehrenhausen - Grundstücke Nr. 306/3 und 306/4

Sie erhalten nicht häufig E-Mails von gala@gala-immobilien.at. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Mag. Ganster wurde in der beim BG Leibnitz anhängigen Exekutionssache zu GZ 7 E 98/25y zum Sachverständigen bestellt und mit der Schätzung der Liegenschaft EZ 554 KG 66107 Ehrenhausen - Grundstücke Nr. 306/3 und 306/4 beauftragt (siehe beiliegenden Beschluss).

Wir ersuchen höflichst um Beantwortung der nachstehend angeführten Fragen:

1. Wie sind die Grundstücke aktuell im Flächenwidmungsplan ausgewiesen?
Bitte um Übermittlung eines Auszuges aus dem Flächenwidmungsplan.
 - a. Das Grundstück 306/3 ist als Bauland, Allgemeines Wohngebiet, Das Grundstück 306/4 als Freiland ausgewiesen. Siehe Auszug FLÄWI im Anhang.

2. Ist der auf der Homepage der Marktgemeinde veröffentlichte Bebauungsplan rechtsgültig? Falls nein, bitte um Übermittlung eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.
 - a. Der Bebauungsplan auf der Homepage ist rechtsgültig. Siehe Link: <https://www.ehrenhausen-gv.at/wp-content/uploads/2022/01/BPIKranerfeldSued2021.pdf>

3. Welche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Zufahrtsstraße (Grundstück Nr. 300/4) bereits verlegt? Bitte um Übermittlung eines Leitungsplanes.
 - a. Das Grundstück 306/3 ist mit Wasser und Abwasser aufgeschlossen. Siehe Datei Leitungsträger im Anhang.

4. Wurde auf den gegenständlichen Grundstücken ein Bauvorhaben eingereicht, bewilligt oder eine Baufreistellung erteilt?
 - a. Im Bauamt liegen keine Bauvorhaben auf.

5. Die Straßenanlage „Im Kranerfeld“ steht – soweit sie auf den Grundstücken Nr. 372/1 und 365/2 verläuft – nicht im öffentlichen Gut, sondern lediglich im Eigentum der Marktgemeinde; ist dennoch eine verkehrsmäßige Erschließung der bewertungsgegenständlichen

Grundstücke gegeben?

- a. Die Zufahrt über 372/1 und 365/2 ist eine öffentliche Gemeindestraße, die weiteren Zufahrtsrechte über die Grundstücke 301/3, 284/8, 302/4 u. 300/4 befinden sich im Eigentum von Hr. Sabathi Otto. Die Zufahrtsrechte sind im Grundbuch über Dienstbarkeiten geregelt.

6. Gibt es eine Bebauungsfrist für die gegenständlichen Grundstücke?

- a. Nein.

7. Bestehen Abgaben- oder Gebührenrückstände hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Grundstücke, die auf einen Ersteher übergehen? Falls ja, bitte um Bekanntgabe der Höhe der aushaftenden Gebühren.

- a. Mit heutigem Datum liegen keine Abgaben- oder Gebührenrückstände für besagte Grundstücke auf.

Aufgrund der vom Gericht gesetzten Frist für die Gutachtenserstattung ersuchen wir höflichst um ehestmögliche Rückmeldung.

Wir danken für Ihre Veranlassungen im Voraus, stehen für Fragen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro
Mag. Harald Ganster
Brandhofgasse 22
8010 Graz
Tel.: 0316/32 81 81