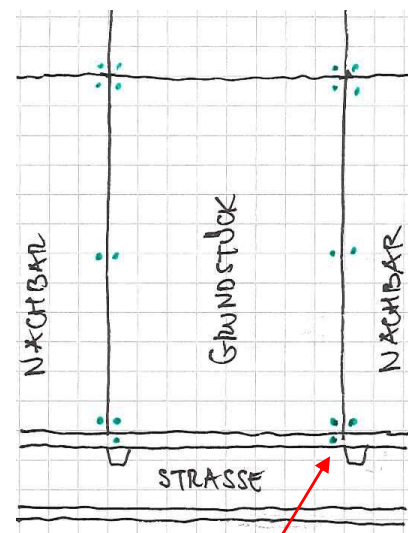
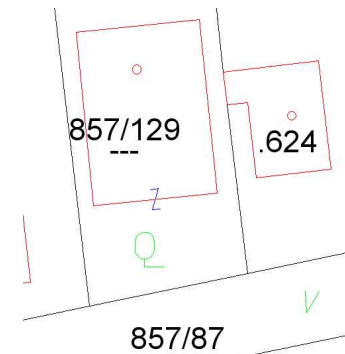




Planungsgrundlagen

A) Geometer

- 1) **Zu- und Umbau bei Bestandsobjekt**
Bestandsaufnahme des Gebäudes, wo zugebaut wird
- 2) **Neubauten auf leeren Grundstücken**
aus der Digitale-Kataster-Mappe (DKM) sind folgende Angaben ersichtlich:
 -) Besteht die Liegenschaft aus einem / mehreren Grundstück(en) ?
 -) Sind die Grundstücke noch im Grundsteuerkataster oder schon im Grenzkataster ?
- 2) **Lageaufnahme des Grundstücks**
Geometeraufnahme: inkl. Nachbargrundstücke, inkl. Nachbargebäude, inkl. Öffentliches Gut
- 3) **Höhenaufnahme des Grundstücks**
Geometeraufnahme: inkl. Nachbargrundstücke, inkl. Öffentliches Gut
- 4) **Grenzkataster**
Zusammenlegung von Einzel-Grundstücken, Antrag auf Übernahme bzw. Umwandlung in den Grenzkataster



Höhen der Geometeraufnahme

B) Bodenbeschaffenheit

- 1) **Bodenuntersuchung**
 - a) Feststellung des Bodenaufbaues
 - b) Durchführung eines Versickerungsversuchs
 - c) Feststellung der Höhe des Grundwassers bzw. Schichtwassers
- 2) **Regenwasserversickerung**
Berechnung der Versickerung der Regenwässer auf Eigengrund (gemäß ÖNorm oder ATV)

C) Rechtliche Grundlagen

- 1) **Land Niederösterreich**
 - a) NÖ Raumordnungsgesetz
 - b) NÖ Bauordnung
 - c) NÖ Bautechnikverordnung
 - d) OIB-Richtlinien 1-6 (NÖ)
- 2) **Stadtgemeinde Bad Vöslau**
 - a) Flächenwidmungsplan
 - b) Bebauungsplan
 - c) Bebauungsbestimmungen
- 3) **Liegenschaft**
 - a) Ist das Grundstück schon ein Bauplatz gemäß NÖ Bauordnung ?
 - b) Werden Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgaben fällig ?
 - c) Kosten bei den Einbautenträgern ?

D) Einreichunterlagen

Erforderliche Vorinformationen zum Verfassen der Einreichunterlagen:

- 1) **Statische Vorbemessung**
 - a) Säulen / Stützen
 - b) Unterzüge / Überzüge
- 2) **Brandschutz**

Angaben zu Brandabschnittsbildenden Wänden an Grundstücksgrenzen
- 3) **Heizungsanlage**

Angaben zur Konditionierung des Gebäudes
- 4) **Außenanlagen**

Einfriedungen, Carport, Gerätehütte, Swimmingpool
- 5) **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Wo befinden sich die Einbauten ?
(Kanal, Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telekom, Kabel-TV, etc.)



Erforderliche Unterlagen zur Baueinreichung

- 1) **Bauansuchen** (1-fach) mit Angabe des gesamten Umfangs der geplanten Maßnahmen unterfertigt vom Bauwerber
(z.B.: „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Einfriedung“).
- 2) **Grundbuchsauszug** (1-fach) = Nachweis des Grundeigentums (höchstens 6 Monate alt) oder Nachweis des Nutzungsrechtes.
- 3) **Zustimmung des Grundeigentümers** (1-fach), oder
Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, oder
vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.
- 4) **Fahr- und Leitungsrecht** (1-fach)
Nachweis eines eingetragenen Servituts.
- 5) **Einreichpläne** (3-fach)
unterfertigt vom Bauwerber, den Grundstückseigentümern und dem Planverfasser
a) Lageplan - M=1:250,
b) Grundrisse, Ansichten, Schnitte - alle M=1:100.
- 6) Nachweis der **Planungsbefugnis** des Planverfassers (1-fach)
(Architekt, Ziviltechniker, planender Baumeister) → zulässige Befugnis + aufrechte Befugnis !
- 7) **Baubeschreibung** (3-fach) unterfertigt vom Planverfasser
siehe auch Formular unter www.badvoeslau.at/buw .
- 8) **Gleichwertiges Abweichen** von den Grundanforderungen an Bauwerken
Antrag (1-fach) unterfertigt vom Bauwerber, sowie
Beschreibung, planliche Darstellung und Nachweis über die Eignung der Vorkehrungen.
- 9) **Gebäudedatenblatt** (1-fach) bei Neu- und Zubauten,
Teil A für jedes Gebäude, Teil B für jede Nutzungseinheit;
siehe auch Formular unter www.badvoeslau.at/buw .
- 10) a) **Energieausweis** (3-fach) gemäß OIB-Richtlinie, unterfertigt vom Verfasser, oder
b) **Wärmebedarfsberechnung** (3-fach), wenn kein Energieausweis erforderlich ist.
- 11) Nachweis (1-fach) über die Prüfung des **Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** bei der Errichtung und größeren Renovierung von Gebäuden
(§ 43 Abs. 3 und § 44 NÖ Bauordnung 2015).
- 12) Nachweis (1-fach) der Einhaltung des **sommerlichen Überwärmungsschutzes**
(gemäß ÖNorm B 8110-Teil 3).
- 13) Nachweis der rechtlich **gesicherten Grundgrenzen**, (1-fach):
Grenzkataster, Grenzvermessung, Grenzfeststellungsverfahren.

- 14) **Detail- und Konstruktionspläne**
(soweit sie zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind).
- 15) **Statische Vorbemessung** / Vorstatik (1-fach)
statische Berechnung der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderen Bauteilen
(Vorstatik für neue tragende Bauteile, Säulen, Unterzüge, Auswechslungen, etc.
Kopie der statischen Vorbemessung durch Statiker, Zivilingenieur, Baumeister, etc.).
- 16) Aussagen zu den **Grundstückseigenschaften** (1-fach), unterfertigt vom Planverfasser,
(Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes, Ergebnisse der
Baugrunduntersuchung, Baugrundeigenschaften, etc.).
- 17) Angabe über den höchsten örtlichen **Grundwasserspiegel** - in Meter über Adria (1-fach).
- 18) Angaben zur Ableitung der **Regenwässer**
(Berechnung der anfallenden Mengen, Größe der Sickerschächte, Sickerfähigkeit des Bodens,
Ergebnis eines Sickerversuches oder hydrologischen Gutachtens)
- 19) **Brandschutztechnische Beschreibung** (1-fach) gemäß OIB-Richtlinie 2-NÖ,
(Brandschutznachweis, Brandschutzberechnung, Brandbelastung, Brandschutzkonzept,
Fluchtzeitberechnung, etc.).
- 20) Nachweis über die Einhaltung des **Schallschutzes** (1-fach) gemäß OIB-Richtlinie 5-NÖ,
Ermittlung des maßgeblichen standortbezogenen und gegebenenfalls bauteillagebezogenen
Außenlärmpegel - getrennt für Tag und Nacht.
- 21) Nachweis der **Gebäudehöhen** (1-fach), unterfertigt vom Planverfasser
(Berechnung der Gebäudehöhe / Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe).
- 22) **Farbkonzept** / Fassadengestaltung (1-fach)
(Ansichtspland inkl. Färbelungsvorschlag mit Farbnummern)
- 23) **Vorprojekt Heizungsanlage** (1-fach)
 - a) Art des Brennstoffs / Heizraum oder Aufstellungsraum
 - b) Heizungskamin und Notkamin
- 24) **Kontrollierte Wohnraumlüftung** (1-fach)
(Angabe, ob eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut wird).
- 25) **PKW-Stellplätze** (1-fach)
(Berechnung der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze / Stellplan für Kraftfahrzeuge /
Ausgestaltung der Garage, Carport, Stellplatz / Rigol an Grundstücksgrenze zum Gehsteig).
- 26) **Fahrrad-Stellplätze** (1-fach)
(Berechnung der erforderlichen Anzahl der Fahrrad-Stellplätze / Stellplan).
- 27) Angaben über die **Sicherung der Baugrube** und die Sicherung der Nachbarobjekte
(Zustimmungserklärung der Eigentümer für Unterfangungen, etc.).
- 28) **Baustelleneinrichtung** (Plan M=1:100 oder 1:250)
(Ein Ansuchen nach § 90 Straßenverkehrsordnung ist durch die Baufirma erforderlich!
bei einer Gemeindestraße an die Stadtgemeinde; bei einer Landesstraße an die BH-Baden).
- 29) Ansuchen um (kostenpflichtige) **Abänderungen von öffentlichen Einrichtungen**
(z.B. Gehsteigüberfahrten, Laterne, Grünfläche, Baum, etc.) → eigenes Formular !
- 30) **Betriebskonzept** (3-fach)
(Bei Bauvorhaben im Grünland erforderlich).

Mindestinhalte der Einreichunterlagen

1. **Inhalte im Lageplan** gemäß § 19 NÖ Bauordnung 2014
 - a) **Lageplan** im Maßstab 1 : 500, **besser 1 : 250 !**
 - b) **Baugrundstück** inkl. der angrenzenden Grundstücke (ca. 5 m Streifen)
 - c) Hinweis über die **Übertragung der Grundgrenzen** (Grenzkataster, Grenzvermessung, Grenzfeststellungsverfahren).
 - d) Eigenes Grundstück inkl. aller Gebäude (Grundstücksnummer, Einlagezahl)
 - e) Lage des **Baugrundstücks** mit allen relevanten absoluten Höhenkoten (xxx,xx Meter über Adria) und Nordrichtung (Nordpfeil)
 - f) **Nachbargrundstücke** inkl. aller Gebäude (Grundstücksnummer, Name und Anschrift der Eigentümer) und der absoluten Höhenkoten im Bereich der gemeinsamen Grundgrenzen
 - g) **Öffentlicher Bereich** mit absoluten Höhenkoten in den Lageplan einarbeiten (Gehsteig, Gehsteig-Überfahrten, Parkstreifen, Bäume, Rabatte, etc.)
 - h) Angaben aus dem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** (Widmungsart und Bebauungsbestimmungen)
 - i) **Straßen- und Baufuchtlinien** gemäß Bebauungsplan
 - j) Lage der **Einfriedung zum öffentlichen Gut** mit Eingänge und Einfahrten (über die gesamte Grundstücksbreite gezeichnet - Achtung: mit Höhenniveaus !)
 - k) Angaben über das **Öffentliche Gut (Verkehrsflächen)** inkl. Gehsteig, Fahrbahn, Baumscheiben, Parkstreifen, etc. und der absoluten Höhenkoten (Straßenniveau, etc.).
 - l) **Einfriedungen** zu den Nachbargrundstücken (inkl. bestehende Geländehöhen und die neue Geländehöhen bzw. Höhenunterschiede).
 - m) **Bestehende Gebäude**, Trinkwasserbrunnen inkl. der Abstände zu den Grundgrenzen (farbige Darstellung laut Lageplan-Legende !)
 - n) **Geplante Gebäude und Gebäudeteile** inkl. aller Abstände zu den Grundgrenzen, in farbiger Darstellung laut Lageplan-Legende, mit absolutem Projektniveau (Erdgeschoß ±0,00 = ? Meter über Adria)
 - o) **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** [Einbauten und Freileitungen]
 - a) Schmutzwasserkanal - Übergabeschacht unmittelbar bei der Grundstücksgrenze
 - b) Trinkwasser - Wassermesserschacht unmittelbar bei der Grundstücksgrenze
 - c) Regenwasserkanal inkl. Regenrohrsinkkästen, Regenwasserzisterne, Regenwassersickerschächte (Fassungsvermögen, Abstände von den Grundstücksgrenzen)
 - d) Strom-Anschlussstelle (Bock oder Kasten)
 - e) Gas-Übergabestelle (Bock oder Kasten)
 - f) Telefonanschluss (Lage)
 - g) Telekabel-Anschluss (Lage)
 - p) Anlagen für die **Sammlung des Mülls** (Lage Müllplatz / Müllraum; Größe gemäß der Anzahl der Müllgefäße und den Richtlinien)
 - q) Lage und Anzahl der **PKW-Abstellanlagen** / Stellplan für Kraftfahrzeuge (inkl. Nachweis gemäß § 63 NÖ BauO 2014 und § 11 NÖ BTV 2014).

- r) Lage und Anzahl der **Fahrrad- Abstellanlagen** / Stellplan (inkl. Nachweis gemäß § 65 NÖ BauO 2014 und § 14 NÖ BTV 2014).
- s) **Rigol** an der Grundgrenze im Bereich der Garageneinfahrt (Entwässerung der Oberflächenwässer).
- t) Lage und Größe von nichtöffentlichen **Kinderspielflächen** (inkl. Nachweis gemäß § 66 NÖ BauO 2014).

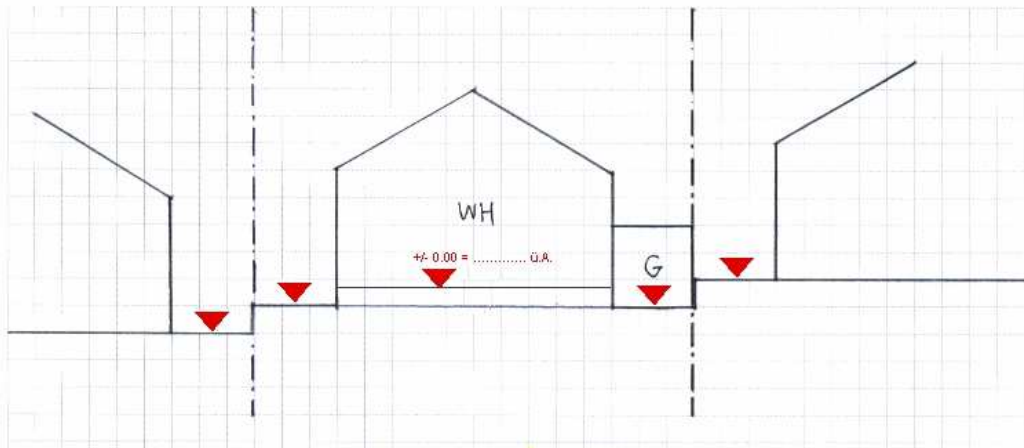
2. Inhalte in den Einreichplänen gemäß § 19 NÖ BauO 2014

- a) **Grundrisse** aller Geschosse (M = 1 : 100) inkl. Dachdraufsicht (farbige Darstellung laut Legende für Grundrisse und Schnitte !)
- b) **Schnitte** (M = 1 : 100) durch Stiege, mit angrenzendem Gelände, inkl. Eintragung der Gebäudehöhen gemäß § 53 NÖ BauO 2014 Bezugsniveau (Erdgeschoß ±0,00 = xxx,xx Meter über Adria) gezeichnet von Grundstücksgrenze bis zur Grundstücksgrenze !!
- c) Alle **Gebäudeansichten** (M = 1 : 100) inkl. angrenzendem Geländeverlauf (Altbestand und Neuplanung) jeweils mit Höhenkoten
- d) Darstellung der **Straßenansicht** auch mit Ansichtstreifen (jeweils ca. 3 Meter) der Nachbargrundstücke
- e) **Einfriedung**: Ansicht (M = 1 : 100) und Detailschnitt (z.B. M = 1 : 20) gezeichnet über die gesamte Grundstücksbreite !!
Darstellung der Ausgestaltung zu
 - 1) öffentlichen Gut: maximale Höhen, Neigung des Gehsteigs
 - 2) den Nachbarliegenschaften: Höhenunterschiede der Liegenschaften (Zaun, Sockel, Fundament, Raseneinfassungssteine, Rigol, etc.)
- f) **Fäkalkanal** mit Gefälle, Durchmesser, Material und Kanalsohle, lt. ÖNorm B 2501
- g) **Regenwasserkanal** inkl. Regenabfallrohre und Regensinkkästen

3. Inhalte in der Baubeschreibung gemäß § 19 NÖ BauO 2014

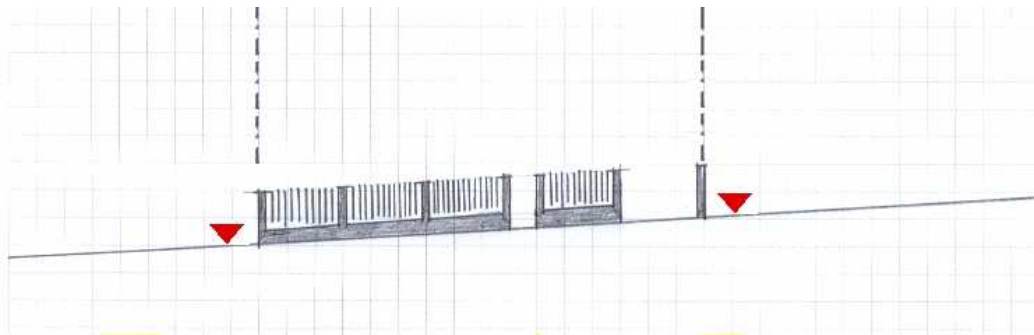
- a) Umfang der Bauausführungen (Kurzbeschreibung, Bauteile, Bauabschnitte, etc.)
- b) Angaben zum Baugrundstück: Größe, Erklärung zum Bauplatz ?
- c) Flächenbilanz: Bebaute Grundrissfläche (alt + neu), Umbauter Raum (alt + neu), etc.
- d) Nutzflächen (alt + neu); Zusammenstellungen nach Einheiten, nach Geschoßen, etc.
- e) Beschreibung der geplanten Bauausführungen (Materialien der Bauteile, Aufbauten für Boden, Wand und Decke)
- f) Angaben über Brand-, Schall- und Wärmeschutz
- g) Verwendungszweck des Bauwerkes (Raumnutzungen, etc.)

Schnitt von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze



inkl. Absolute Höhen der Nachbargrundstücke

Straßenseitige Einfriedung



von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze inkl. Absolute Höhen