

BAUWERBER:
Name
Post-Anschrift
PLZ Ort
Telefon
Mobil
Email

An die
 Stadtgemeinde Bad Vöslau
 Baubehörde
 Schloßplatz 1
 2540 Bad Vöslau

Bad Vöslau, am

Betrifft:

Bauplatz-Anschrift:		
Grundstücks-Nr.:	EZ.:	KG:

<h2 style="margin: 0;">B e z u g s n i v e a u</h2> <p style="margin: 0;">gemäß § 12a NÖ Bauordnung 2014 vers.2017.5</p>

- 1) Als Bezugsniveau für das gegenständliche Vorhaben wird herangezogen:
- Die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes.
 - Das im Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegte Bezugsniveau.
 - Das vor dem 1. Februar 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert Gelände.

- 2) Als Beilage zum Bauansuchen gemäß § 18 NÖ Bauordnung 2014
- a) Die Geländeaufnahme des Bezugsniveaus erfolgte durch:
- Geometer:
- AZ. und Datum:
- b) Die Dokumentation des Bezugsniveaus erfolgt in Form eines Vermessungsplans:
- Rasterplan mit m Raster
 - Schichtenlinienplan mit m Schichten
- c) Die Übermittlung der Geländeaufnahme und der Dokumentation des Bezugsniveaus erfolgt in elektronischer Form (PDF-File) an: < bauamt@badvoeslau.at

3) Bestätigung des Verfassers:

Seitens des Planverfassers wird bestätigt, dass er die Geländeaufnahme und die Dokumentation des Bezugsniveaus des Geometers in die Einreichunterlagen (Lageplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte, etc.) des gegenständigen Bauvorhabens übernommen und eingearbeitet hat.

<p>PLANVERFASSER</p> <p>.....</p> <p>(Datum und Unterschrift)</p>
--

Bezugsniveau gemäß NÖ Bauordnung 2014

5. Novelle, gültig ab 13.07.2017

§ 4 **Begriffsbestimmungen**

11a. Das **Bezugsniveau** ist jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z.B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird.

Als **Bezugsniveau** gilt:

- die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
- in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
- außerhalb des Geltungsbereiches einer solchen Verordnung vor dem 1. Februar 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde;

Erläuterungen zu § 4 Z 11a:

Im Hinblick auf die Regelung der Geländeänderung in Verbindung mit der Berechnung der Gebäudehöhe wird der Begriff des hier definierten **Bezugsniveaus** als maßgebliche Grundlage für die Ermittlung der Gebäudehöhe eingeführt. Das **Bezugsniveau** ist im allgemeinen Fall eine gekrümmte Ebene. Bei einem im Bebauungsplan oder mittels Verordnung der Gemeinde festgelegten oder bei einem bereits bewilligten geänderten Gelände kann das **Bezugsniveau** auch als schiefe oder horizontale Ebene oder als eine Aneinanderreihung solcher Ebenen festgelegt sein.

Als rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderte Höhenlage ist jene zu verstehen, bei der die vor dem 1. Februar 2017 geltenden Kriterien für die Bewilligungspflicht (§ 14 Z 8 NÖ Bauordnung 1996) nicht erfüllt waren, die also gesetzmäßig ohne baubehördliche Bewilligung hergestellt werden durfte. Nicht erfasst sind hingegen solche Geländeänderungen, die rechtswidrig, also ohne einer notwendigen Bewilligung, hergestellt wurden; diese sind für die Feststellung des Bezugsniveaus nicht zu berücksichtigen und es ist (- sofern eine solche noch festgestellt werden kann -) von jener Höhenlage auszugehen, die vor der nicht genehmigten Geländeänderung bestanden hatte.

Da das **Bezugsniveau** für alle zukünftigen Bauwerke (Ermittlung der Gebäudehöhe, Lage von Hauptfenstern und für einige weitere Bestimmungen) relevant ist, muss dieses vor Errichtung eines Bauwerks oder vor der Durchführung einer Geländeänderung ausreichend genau dokumentiert werden. Die Dokumentation des Bezugsniveaus ist eine klassische ingenieurtechnische Befundaufnahme und kann durch jeden befugten Fachmann durchgeführt werden. Bei heikleren Verfahren ist auch eine Beurkundung durch einen Ziviltechniker einer einschlägigen Fachrichtung möglich. Die Genauigkeit der Geländeaufnahme hängt im Wesentlichen von der Beschaffenheit des Geländes ab. Bei einer befestigten Fläche oder bei einem gepflegten Rasen wird eine Aufnahme im cm-Bereich möglich sein. Bei Wiesen und Äckern ist eine Genauigkeit nur im dm-Bereich möglich. Für das Bauverfahren ist die Genauigkeit einer nach bestem Gewissen durchgeführten ingenieurmäßigen Geländeaufnahme ausreichend. Hierzu ist im ebenen Gelände ein Punkteabstand von bis zu 5 Metern ausreichend; im stark modellierten Gelände sind an den markanten Stellen (z.B. Geländekanten, Böschungen, befestigten Flächen) zusätzliche Punkte erforderlich. Zwischen den Punkten ist eine lineare Interpolation jedenfalls zulässig.

Als Ausgangslage für die Dokumentation sollte grundsätzlich das Gebrauchshöhennetz des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (BEV) dienen. Gemeinden, die ein eigenes lokales Gemeindegöhennetz haben, können auch dieses als Ausgangslage verlangen (s. auch Erläuterungen zu § 4 Z 11a). Die verwendeten Höhenfestpunkte sind im Plan mit Nummer und aktueller Höhe anzugeben (z.B. KT 32-53A1 mit H=275,23 m über Adria). Für die Durchführung der Bauarbeiten bzw. um sicherzustellen, dass die Höhenlage des Bezugsniveaus auch noch nach Jahren verifiziert bzw. rekonstruiert werden kann, sollte am oder in der Nähe des Grundstückes ein Höhenfixpunkt (z.B. Höhenbolzen in Gebäude oder Mauerwerk, Bolzen im Asphalt) errichtet werden.

Den Gemeinden wird jedes Jahr im Rahmen des Planungspaketes das vom Land NÖ mittels Airborne-Laserscanning erstellte Geländemodell kostenlos angeboten. Dieses Höhenmodell ist ebenfalls an das Gebrauchshöhennetz des BEV angeschlossen und wird in Form eines 1 Meter-Rasters zur Verfügung gestellt. Diese Daten können von den Gemeinden zur Abschätzung des Bezugsniveaus verwendet werden. Aufgrund der großflächigen Bestimmung können allerdings zu lokalen Höhennetzen bzw. Höhenpunkten in Einzelfällen Differenzen im dm-Bereich auftreten. Diese Geländemodell Daten stehen über den GeoShop des Landes NÖ auch privaten Personen und Firmen gegen Entgelt zur Verfügung. Grundsätzlich ist die Dokumentation des Bezugsniveaus für das gesamte Grundstück sinnvoll. Dadurch muss bei der Errichtung weiterer Gebäude am Grundstück oder bei Zubauten nicht neuerlich eine Höhenaufnahme durchgeführt werden. Damit jedoch bei großen Grundstücken und kleineren Vorhaben der Aufwand so gering als rechtlich möglich gehalten werden kann, ist es als ausreichend anzusehen, wenn das Bezugsniveau nur in jenen Bereichen dokumentiert wird, in denen Geländeänderungen durchgeführt oder Bauwerke errichtet werden.

Um die Kosten für alle Beteiligten zu minimieren, könnte im Zuge einer Parzellierung eines Aufschließungsgebietes auch gleich das Bezugsniveau durch den Vermesser aufgenommen werden. Dadurch könnten diesbezügliche spätere Aufwendungen und allfällige Diskussionen bei den einzelnen Bauverfahren vermieden werden.

§ 12a Herstellung des Bezugsniveaus

- (1) Die Eigentümer von Grundstücken, für die der Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 3 eine bestimmte Höhenlage des Geländes als **Bezugsniveau** festlegt, haben dieses flächendeckend herzustellen, wenn – ausgenommen für Bauwerke im Sinn des § 18 Abs. 1a – eine Baubewilligung
 1. für einen Neubau eines Gebäudes (§ 14 Z 1) oder
 2. für die Errichtung einer baulichen Anlage (§ 14 Z 2) erteilt wird.
- (2) Solange angrenzende Grundstücke noch im ursprünglichen Niveau bestehen, dürfen die jeweiligen Randbereiche des von der Verpflichtung nach Abs. 1 betroffenen Grundstücks abgeböschert werden, wobei dieses erforderlichenfalls mit einer Versickerungsmulde zu versehen ist.

§ 18 Antragsbeilagen

- (1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:
 3. Bautechnische Unterlagen:
 - d) zusätzlich, wenn das Bezugsniveau (§ 4 Z 11a) herzustellen ist (§ 12a), eine Darstellung des **Bezugsniveaus**;

Erläuterungen zu § 18 Abs. 1 und 1a):

Zu Abs. 1 Z 3 lit. d und e:

Die Anpassung ist aufgrund der Überarbeitung des Themenbereiches der Geländeänderung erforderlich. Die Darstellung des **Bezugsniveaus** erfolgt anhand eines Vermessungsplans des Geländes, wobei die Erhebung von Punkten in einem Rasterabstand (beispielsweise von 1 m oder auch größer) für den baurechtlichen Zweck als ausreichend anzusehen ist; das Niveau dazwischen kann sodann durch Interpolation festgestellt werden. (s. dazu auch die Erläuterungen zu § 4 Z 11a).

§ 19 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

- (1) Der Bauplan hat alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu gehören je nach Art des Vorhabens insbesondere:
 1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind
 - a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 3)
 - das **Bezugsniveau** (§ 4 Z 11a) zumindest in jenen Bereichen, in denen Bauwerke errichtet oder Geländeänderungen durchgeführt werden,
 3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit Darstellung der Höhenlage des Geländes und des **Bezugsniveaus**, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;

Geländeaufnahme

für das Bezugsniveau gemäß § 4 und § 12a NÖ Bauordnung 2014

Vorhaben:

Vermessungs- Lageplan (M 1: 250)

plan:

Gesicherte Grundstücksgrenzen

Abmessungen von bestehenden Objekten (Länge, Breite, Höhen)

Geländeaufnahme (Rasterpunkte ≤ 5 m im ebenen Gelände;

sonst zusätzliche Punkte erforderlich)

Höhenlage (Absolute Höhen über Adria)