



## Planungsgrundlagen

### A) Rechtliche Grundlagen

#### 1) Land Niederösterreich

- a) NÖ Raumordnungsgesetz
- b) NÖ Bauordnung
- c) NÖ Bautechnikverordnung
- d) OIB-Richtlinien 1-6 (NÖ-Fassung)

Diese können im Rechtsinformationssystem unter <https://www.ris.bka.gv.at/Lr-Niederosterreich/> abgerufen werden

#### 2) Stadtgemeinde Bad Vöslau

- a) Flächenwidmungsplan
- b) Bebauungsplan / Schutzzonen
- c) Bebauungsbestimmungen

Diese können von der Homepage der Stadtgemeinde Bad Vöslau unter <http://www.badvoeslau.at/buw> abgerufen werden.

#### 3) **Eigenschaften der Liegenschaft**

- a) Ist das Grundstück schon ein Bauplatz gemäß NÖ Bauordnung ?
- b) Werden Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgaben fällig ?
- c) Kosten bei den Einbautenträgern für Ver- und Entsorgungsleitungen erfragen.

### B) Einreichunterlagen

Erforderliche Grundlagen und Informationen zum Verfassen der Einreichunterlagen:

#### 1) **Grundstücksgrenzen und Höhen**

Rechtlich gesicherte Grundstücksgrenzen.

#### 2) **Bodenbeschaffenheit**

Bodenaufbau, Sickerfähigkeit, Grundwasser.

#### 3) **Statische Vorbemessung**

- a) Fundamente / Bodenplatte, b) Mauerwerk / Decken
- c) Säulen / Stützen, d) Unterzüge / Überzüge.

#### 4) **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Wo befinden sich die Einbauten ?

(Kanal, Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telekom, Kabel-TV, etc.).

#### 5) **Brandschutz**

Angaben zu brandabschnittsbildenden Wänden an Grundstücksgrenzen.

#### 6) **Heizungsanlage**

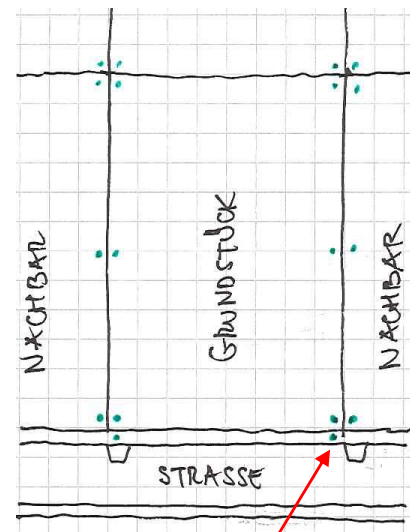
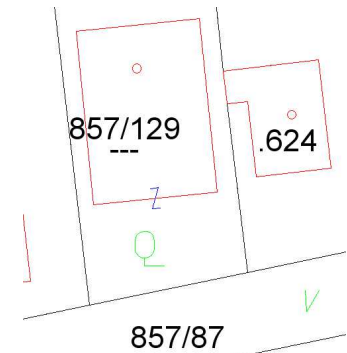
Angaben zur Konditionierung des Gebäudes.

#### 7) **Außenanlagen**

Einfriedungen, Carport, Gerätehütte, Swimmingpool, ...

## C) 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**  
Lagerichtige Aufnahme des eigenen und der Nachbargrundstücke,  
Öffentliches Gut (Fahrbahn, Gehsteig, Bäume, Lichtpunkte, Hydranten, etc.), bestehende Gebäude und Nachbargebäude.
- 3) **Höhenaufnahme des Grundstücks**  
Höhenaufnahme des eigenen und der Nachbargrundstücke, inkl. Öffentliches Gut.
- 4) **Grenzkataster**  
-) Zusammenlegung von Einzel-Grundstücken,  
-) Grenzverhandlung;  
-) Antrag auf Umwandlung in den Grenzkataster.



Höhen der Geometeraufnahme

## D) Bodenbeschaffenheit

- 1) **Bodenuntersuchung**
  - a) Feststellung des Bodenaufbaues
  - b) Welche Belastungen sind möglich ?
- 2) **Grundwasser / Versickerungsversuch**
  - a) Durchführung eines Versickerungsversuchs
  - b) Feststellung der Höhe des Grundwassers bzw. Schichtwassers
- 3) **Regenwasserversickerung**  
Berechnung der Versickerung der Regenwässer auf Eigengrund (gemäß ÖNorm oder ATV)  
z.B. für ein Einfamilienhaus ist mind. ein 5-jähriges Regenereignis anzunehmen.



## Erforderliche Unterlagen zur Baueinreichung

Bitte die erforderlichen Unterlagen in **analoger Form (A)** und in **digitaler Form (D)** übermitteln:

### (A) Analoge Unterlagen:

- in Papierform
- Unterschriften im Original
- Abgabe im Rathaus, 1. Stock, Posteinlaufstelle (oder in der Bürgerservicestelle)

### (D) Digitale Unterlagen:

- im PDF-Format
- auf Datenträger (CD-ROM, USB-Stick, etc.)
- oder per Email an: [bauamt@badvoeslau.at](mailto:bauamt@badvoeslau.at)

- 
- 1) **Bauansuchen / Antrag (A 1-fach; D)** mit Angabe des gesamten Umfangs der geplanten Maßnahmen; unterfertigt vom Bauwerber (z.B.: „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Einfriedung“); siehe auch Formular unter [www.badvoeslau.at/buw](http://www.badvoeslau.at/buw) .
  - 2) **Grundbuchsauszug (D)** = Nachweis des Grundeigentums (höchstens 6 Monate alt) oder Nachweis des Nutzungsrechtes.
  - 3) **Zustimmung des Grundeigentümers** (am Ansuchen und auf den Einreichplänen; **A 1-fach; D**), oder: Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, oder: vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.
  - 4) **Fahr- und Leitungsrecht (D)**  
Nachweis eines eingetragenen Servituts.
  - 5) **Einreichpläne / Baupläne (A 3-fach; D)**  
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 (**D**)  
(Architekt, Ziviltechniker, planender Baumeister) → zulässige Befugnis + aufrechte Befugnis !
  - 7) **Baubeschreibung (A 3-fach; D)** unterfertigt vom Planverfasser  
siehe auch Formular unter [www.badvoeslau.at/buw](http://www.badvoeslau.at/buw) .

- 8) **Gleichwertiges Abweichen** von den Grundanforderungen an Bauwerken (§18 Abs.1 Z.3 lit.b): Antrag (D) unterfertigt vom Bauwerber, sowie eine Beschreibung (D) der Abweichungen, eine planliche Darstellung (D) jener Vorkehrungen mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll und Nachweise über die Eignung dieser Vorkehrungen (jeweils unterfertigt vom Planverfasser).
- 9) **Teilungsplan** (A 2-fach; D) erstellt von einem Zivilgeometer, erforderlich, wenn Straßengrund abzutreten ist.
- 10) **Bezugsniveau** (D) Definition und Dokumentation:  
Aufnahme durch einen Geometer (Schichtenlinienplan bzw. Rasterplan).
- 11) a) **Energieausweis** (A 3-fach; D) gemäß OIB-Richtlinie, unterfertigt vom Verfasser, oder  
b) **Wärmebedarfsberechnung** (A 3-fach; D), wenn kein Energieausweis erforderlich ist.
- 12) Nachweis (D) über die Prüfung des **Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** (§18 Abs.1 Z.5) bei der Errichtung und größeren Renovierung von Gebäuden (§ 43 Abs. 3 und § 44 NÖ Bauordnung 2014).
- 13) **Gebäudedatenblatt** (D) bei Neu- und Zubauten,  
Teil A für jedes Gebäude, Teil B für jede Nutzungseinheit;  
siehe auch Formular unter [www.badvoeslau.at/buw](http://www.badvoeslau.at/buw) .
- 14) Nachweis (D) der Einhaltung des **sommerlichen Überwärmungsschutzes** (gemäß ÖNorm B 8110-Teil 3).
- 15) Nachweis der rechtlich **gesicherten Grundgrenzen**, (D):  
Grenzkataster, Grenzvermessung, Grenzfeststellungsverfahren (gemäß § 19 NÖ BauO 14).
- 16) **Detail- und Konstruktionspläne** (D)  
(soweit sie zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind).
- 17) **Statische Vorbemessung** / Vorstatik (D)  
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.).
- 18) Aussagen zu den **Grundstückseigenschaften** (D), unterfertigt vom Planverfasser,  
(Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes, Ergebnisse der Baugrunduntersuchung, Baugrundeigenschaften, etc.).
- 19) Angabe über den höchsten örtlichen **Grundwasserspiegel** - in Meter über Adria (D).
- 20) Angaben zur Ableitung der **Regenwässer** (D)  
(Berechnung der anfallenden Mengen, Größe der Sickerschächte, Sickerfähigkeit des Bodens, Ergebnis eines Sickerversuches oder hydrologischen Gutachtens)
- 21) **Brandschutztechnische Beschreibung** (D) gemäß OIB-Richtlinie 2-NÖ,  
(Brandschutznachweis, Brandschutzberechnung, Brandbelastung, Brandschutzkonzept, Fluchtzeitberechnung, etc.).
- 22) Nachweis über die Einhaltung des **Schallschutzes** (D) gemäß OIB-Richtlinie 5-NÖ,  
Ermittlung des maßgeblichen standortbezogenen und gegebenenfalls bauteillagebezogenen Außenlärmpegel - getrennt für Tag und Nacht.
- 23) Nachweis der **Gebäudehöhen** (D), unterfertigt vom Planverfasser  
(Berechnung der Gebäudehöhe / Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe).
- 24) **Farbgebung** / Farbkonzept / Fassadengestaltung (D)  
(Ansichtsplan inkl. Färbelungsvorschlag mit Farbnummern)

- 25) **Vorprojekt Heizungsanlage (D)**
  - a) Art des Brennstoffs / Heizraum oder Aufstellungsraum
  - b) Heizungskamin und Notkamin
- 26) **Kontrollierte Wohnraumlüftung (D)**  
(Angabe, ob eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut wird).
- 27) **PKW-Stellplätze (D)**  
(Berechnung der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze / Stellplan für Kraftfahrzeuge / Ausgestaltung der Garage, Carport, Stellplatz / Rigol an Grundstücksgrenze zum Gehsteig).
- 28) **Fahrrad-Stellplätze (D)**  
(Berechnung der erforderlichen Anzahl der Fahrrad-Stellplätze / Stellplan).
- 29) Angaben über die **Sicherung der Baugrube (D)** und die Sicherung der Nachbarobjekte (Zustimmungserklärung der Eigentümer für Unterfangungen, etc.).
- 30) **Baustelleneinrichtung (D)** 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).
- 31) Ansuchen um (kostenpflichtige) **Abänderungen von öffentlichen Einrichtungen (D)**  
(z.B. Gehsteigüberfahrten, Laterne, Grünfläche, Baum, etc.) → eigenes Formular !
- 31) **Betriebskonzept (A 3-fach; D)**  
(Bei Bauvorhaben im Grünland erforderlich).

## Mindestinhalte der Einreichunterlagen

1. **Inhalte im Lageplan** gemäß § 19 Abs. 1 Z. 1 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 Grundstücksgrenzen** (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) **Bezugsniveau**
  - j) **Straßen- und Baufuchtlinien** gemäß Bebauungsplan
  - k) Lage der **Einfriedung zum öffentlichen Gut** mit Eingänge und Einfahrten (über die gesamte Grundstücksbreite gezeichnet - Achtung: mit Höhenniveaus !)
  - l) Angaben über das **Öffentliche Gut (Verkehrsflächen)** inkl. Gehsteig, Fahrbahn, Baumscheiben, Parkstreifen, etc. und der absoluten Höhenkoten (Straßenniveau, etc.).
  - m) **Einfriedungen** zu den Nachbargrundstücken (inkl. bestehende Geländehöhen und die neue Geländehöhen bzw. Höhenunterschiede).
  - n) **Bestehende Gebäude**, Trinkwasserbrunnen inkl. der Abstände zu den Grundgrenzen (farbige Darstellung laut Lageplan-Legende !)
  - o) **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)
  - p) **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)
  - q) Anlagen für die **Sammlung des Mülls** (Lage Müllplatz / Müllraum; Größe gemäß der Anzahl der Müllgefäße und den Richtlinien)

- r) Lage und Anzahl der **PKW-Abstellanlagen** / Stellplan für Kraftfahrzeuge (inkl. Nachweis gemäß § 63 NÖ BauO 2014 und § 11 NÖ BTV 2014).
- s) Lage und Anzahl der **Fahrrad- Abstellanlagen** / Stellplan (inkl. Nachweis gemäß § 65 NÖ BauO 2014 und § 14 NÖ BTV 2014).
- t) **Rigol** an der Grundgrenze im Bereich der Garageneinfahrt (Entwässerung der Oberflächenwässer).
- u) Lage und Größe von nichtöffentlichen **Kinderspielplätzen** (inkl. Nachweis gemäß § 66 NÖ BauO 2014).

## 2. **Inhalte in den Einreichplänen** gemäß § 19 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 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. Bezugsniveau, inkl. Eintragung der Gebäudehöhen gemäß § 53 NÖ BauO 2014, Absolutes Niveau (Erdgeschoß  $\pm 0,00 = xxx,xx$  Meter über Adria) gezeichnet von Grundstücksgrenze bis zur Grundstücksgrenze !!
- c) **Tragwerksysteme** (M = 1 : 100 oder nach Bedarf) Darstellung der Tragsysteme
- d) Alle **Gebäudeansichten** (M = 1 : 100) inkl. angrenzendem Geländeverlauf, inkl. Bezugsniveau, inkl. Geländeänderungen (Altbestand und Neuplanung) jeweils mit Höhenkoten
- e) Darstellung der **Straßenansicht** auch mit Ansichtstreifen (jeweils ca. 3 Meter) der Nachbargrundstücke
- f) **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.)
- g) **Fäkalkanal** mit Gefälle, Durchmesser, Material und Kanalsohle, lt. ÖNorm B 2501
- h) **Regenwasserkanal** inkl. Regenabfallrohre und Regensinkkästen

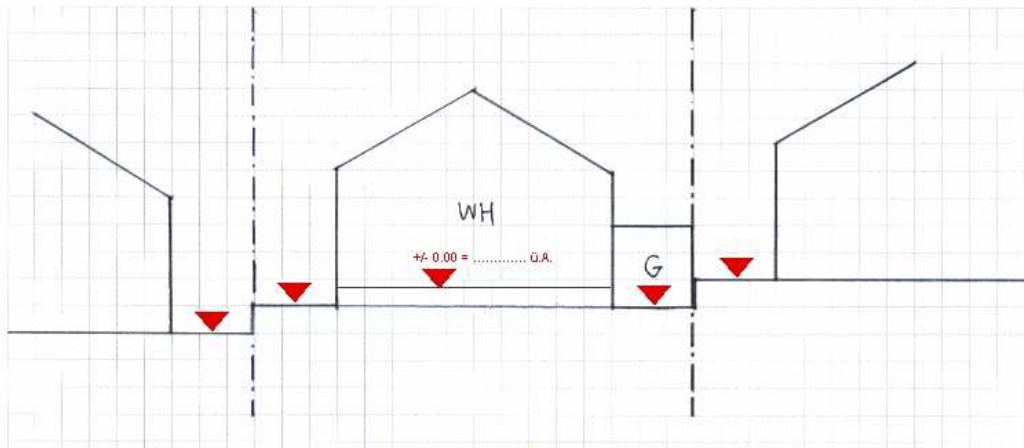
## 3. **Inhalte in der Baubeschreibung** gemäß § 19 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014

- 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.)

## 4. **Inhalte im Energieausweis** gemäß § 19 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014

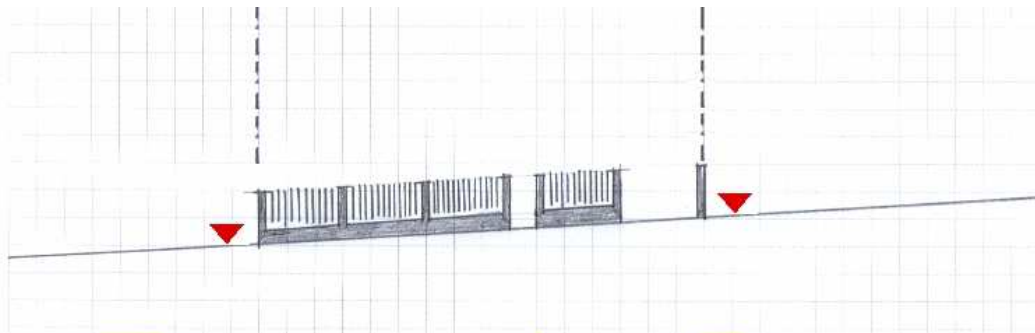
Inhalt und Form hat der Verordnung nach § 43 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 zu entsprechen.

## Schnitt von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze



inkl. Absolute Höhen der Nachbargrundstücke

## Straßenseitige Einfriedung



von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze inkl. Absolute Höhen