



Planungsgrundlagen

A) Rechtliche Grundlagen

1) Land Niederösterreich

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

Abrufbar unter: www.ris.bka.gv.at

2) Stadtgemeinde Bad Vöslau

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

Abrufbar unter: www.badvoeslau.at

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 Grundgrenzen

2) Bodenbeschaffenheit

Bodenaufbau, Sickerfähigkeit, Grundwasser

3) Statische Vorbemessung

- a) Fundamente / Bodenplatte
- b) Mauerwerk / Decken
- c) Säulen / Stützen
- d) Unterzüge / Oberzüge

4) Ver- und Entsorgungsleitungen

Wo befinden sich die Einbauten (Kanal, Wasser, Strom, Gas etc.)

5) Brandschutz

Angaben zu brandabschnittsbildenden Wänden an Grundstücksgrenzen

6) Heizungsanlage

Angabe zur Konditionierung des Gebäudes

7) Außenanlagen

Einfriedung, Carport, Gerätehütte, usw.



Erforderliche Unterlagen zur Baueinreichung

Bitte die erforderlichen Unterlagen in **analoger Form** und in **digitaler Form** übermitteln:

Analoge Unterlagen

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

Digitale Unterlagen

- Im PDF Format
- Auf Datenträger (USB-Stick,..)
- Oder per Email an bauamt@badvoeslau.at

-
- 1) **Bauansuchen / Antrag** mit Angabe des gesamten Umfangs der geplanten Maßnahmen; unterfertigt vom Bauwerber
(z.B.: „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Einfriedung“);
 - 2) **Grundbuchsauszug** = Nachweis des Grundeigentums (höchstens 6 Monate alt) oder Nachweis des Nutzungsrechtes.
 - 3) **Zustimmung des Grundeigentümers** (am Ansuchen und auf den Einreichplänen; oder die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, oder vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens
 - 4) **Fahr- und Leitungsrecht**
Nachweis eines eingetragenen Servituts.
 - 5) **Einreichpläne / Baupläne** Inhalt gemäß Nö BO 2014 § 19
Unterfertigt vom Bauwerber, den Grundstückseigentümern und dem Planverfasser
 - a) Lageplan
 - b) Grundrisse, Ansichten, Schnitte
 - 6) **Nachweis der Planungsbefugnis** des Planverfassers
(Architekt, Ziviltechniker, planender Baumeister) → zulässige Befugnis + aufrechte Befugnis!
 - 7) **Baubeschreibung** Inhalt gemäß NÖ BO 2014 § 19
unterfertigt vom Planverfasser
 - 8) **Gleichwertiges Abweichen** von den Grundanforderungen an Bauwerken (§ 18 Abs. 1 Z. 3 lit.b):
Antrag unterfertigt vom Bauwerber, sowie eine Baubeschreibung der Abweichungen, eine planliche



Stadtgemeinde Bad Vöslau

Stadtbaupamt



Darstellung jener Vorkehrungen mit denen den Erfordernissen nach § 432 entsprochen werden soll und die Nachweise über die Eignung dieser Vorkehrungen (jeweils unterfertigt vom Planverfasser)

9) **Teilungsplan**

Erstellt von einem Zivilgeometer, erforderlich, wenn Straßengrund abzutreten ist

10) **Bezugsniveau**

Definition und Dokumentation: Aufnahme durch einen Geometer (Rasterplan bzw. Schichtenplan)

11) **Energieausweis** gemäß OIB-Richtlinie, unterfertigt vom Verfasser, oder eine U-Wert Berechnung gemäß OIB Richtlinie 6 wenn keine Energieausweis erforderlich ist.

12) Nachweis über die Prüfung des Einsatzes **hocheffizienter alternativer Energiesysteme** (§ 18 Abs. 1 Z. 5) bei der Errichtung und größeren Renovierungen von Gebäuden (§ 43 Abs. 3 und § 44 NÖ BO 2014)

13) **Gebäudedatenblatt AGWR** bei Neu- und Zubauten, Teil A für jedes Gebäude, Teil B für jede Nutzungseinheit

14) Nachweis der Einhaltung des **sommerlichen Überwärmungsschutzes** (gemäß ÖNORM B 8110-Teil 3)

15) Nachweis der **rechtlich gesicherten Grundgrenzen**, Grenzkataster, Grenzvermessung, Grenzfeststellungsverfahren (gemäß § 19 Nö BO 2014)

16) **Detail- und Konstruktionspläne**

(soweit sie zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind)

17) **Statische Vorbemessung / Vorstatik**

Statische Berechnung der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderen Bauteilen (Vorstatik für neue tragende Bauteile, Säulen, Unterzüge, Auswehlungen, etc. Kopie der statischen Vorbemessung durch Statiker, Zivilingenieur, Baumeister, etc.)

18) Aussagen zu den **Grundstückseigenschaften**, 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

20) **Angaben zur Ableitung des Regenwässers**

(Berechnung der anfallenden Mengen, Größe der Sickerschächte, Sickerfähigkeit des Bodens, Ergebnis eines Sickersversuches oder hydrologischen Gutachtens)

21) **Brandschutztechnische Beschreibung** gemäß OIB-Richtlinie 2 – NÖ der derzeit gültigen Fassung der Bautechnikverordnung NÖ.



Stadtgemeinde Bad Vöslau

Stadtbaupamt



- 22) **Gebäudeklassen** – Berechnung, unterfertigt vom Planverfasser
- 23) **Nachweis der Gebäudehöhen**, unterfertigt vom Planverfasser
(Berechnung der Gebäudehöhe / Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe)
- 24) Nachweis über die Einhaltung des **Schallschutzes** gemäß OIB-Richtlinie 5 – NÖ, Ermittlung des maßgeblichen standortbezogenen und gegebenenfalls bauteillagebezogenen Außenlärmpegel – getrennt für Tag und Nacht.
- 25) **Farbgebung / Farbkonzept / Fassadengestaltung**
(Ansichtsplan inkl. Färbelungsvorschlag mit Farbnummern)
- 26) Vorprojekt **Heizungsanlage**
 - a) Art des Brennstoffes / Heizraum oder Aufstellungsraum
 - b) Heizungskamin und Notkamin
- 27) **PKW-Stellplätze**
(Berechnung der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze / Stellplan für Kraftfahrzeuge / Ausgestaltung der Garage, Carport, Stellplatz / Rigol an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gut)
- 28) **Fahrrad-Stellplatz**
(Berechnung der erforderlichen Anzahl der Fahrrad-Stellplätze / Stellplan)
- 29) **Nichtöffentliche Spielplätze**
An einer Errichtung von Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, ausgenommen Reihenhäuser, gemäß § 66 NÖ BO 2014
- 30) Angaben über die **Sicherung der Baugrube** und die Sicherung der Nachbarobjekte
(Zustimmungserklärung der Eigentümer für Unterfangungen, etc.)
- 31) **Lagerung auf der Straße bzw. öffentlichen Gut**
Ansuchen gemäß § 90 Straßenverkehrsordnung ist durch die Baufirma erforderlich, bei einer Gemeindestraße an die Stadtgemeinde; bei einer Landesstraße an die BH-Baden)
- 32) Ansuchen um **kostenpflichtige Abänderungen von öffentlichen Einrichtungen**
(z.B.: Gehsteigüberfahrten, Laterne, Grünfläche, Baum, etc.)
- 33) **Betriebskonzept**
(Bei Bauvorhaben im Grünland erforderlich)