

CHECKLISTE

für BAUEINREICHUNGEN

gem. § 14 NÖ BauO 2014 + Novelle,

(anzuwenden seit 13.07.2017)

Formale Erfordernisse der Einreichungsunterlagen gem. §§ 18 und 19 NÖ BO 2014 (Plan über Bezugsniveau, Einreichpläne, Baubeschreibung, Energieausweis, Teilungsplan, Lage- und Höhenplan, Unterlagen über Grenzvermessungen etc.)

Plan über Bezugsniveau: erstellt vom Geometer

Pläne: Unterschriften von Bauwerber, Grundeigentümer, konzessioniertem Planverfasser

Baubeschreibung: Unterschrift von konzessioniertem Planverfasser

Wichtig: Angabe der Gebäudeklasse (GK) gem. OIB-RL Anlage 7

1. PLÄNE 4-fach (§§ 18, 19 NÖ BauO) bzw. 5-fach (bei Handelseinrichtungen):

1.1. Plan über Bezugsniveau:

Höhenschichten oder -Rasterplan von Geometer (die darin enthaltenen Höhen sind das für immer gültige Niveau zur Berechnung der Gebäudehöhen; kann generell nicht verändert werden!)

1.2. Lageplan:

1. Flächenwidmungsplan (Flächenwidmung, Straßenfluchtlinie)
2. Bebauungsplanvorschriften (Dichte, Bebauungsweise, Bauklasse / Gebäudehöhe, Baufluchtlinien, Schutzzone, Ausfahrtssperre etc.)
3. Nordpfeil
4. Massstab
5. Nachbarliegenschaften im Umkreis von 14 m mit Nachbarverzeichnis
6. Gebäude auf den Nachbarliegenschaften mit Höhen und Abständen zur gemeinsamen Grundgrenze
7. Straßenniveau, Bezugsniveau des Bauplatz-Geländes (s. Pkt. 1)
8. Höhenangaben angrenzender Nachbarliegenschaften
9. Lage der geplanten und bestehenden Objekte mit Abständen zu den Grundgrenzen
10. Kfz- und Rad-Abstellanlagen (Lage und Anzahl)
11. Zufahrten mit Breiten (max. 4 m Gehsteigüberfahrt) und Radien
12. Einfriedungen zu öffentlichem Gut
13. Spielplatz mit Lage- und Größenangabe
14. Vorhandene und geplante Einbauten und Freileitungen
15. Kanalführungen samt Putzschächten
16. Ev. Sickeranlagen
17. Trinkwasserbrunnen
18. Fahr- und Leitungsrechte (Grundbuch)
19. Sammelplatz (Flucht/Gebäuderäumung)

1.3. Grundrisse:

1. Nullniveau und angrenzendes Bezugsniveau bzw. geplantes (verändertes) Niveau in Adria Höhe angeben
2. Brandabschnitte/Trennwände, -decken

3. Brandschutztüren, Rauchschutztüren mit Klassifikation
4. Brandschutz bei Rohrdurchführungen, Installationsschächten
5. Fluchtwegführungen/-längen
6. Raumnutzungen alt/neu, Fläche (Mindestgrößen!) und Bodenbeläge
7. Belichtung von Aufenthalts-/Wohnräumen
8. Türen und Tore (Öffnungsrichtung, Durchgangslichtern, bei Notausgängen: Beschlagsart)
9. Lüftung von Räumen (OIB-RL 3, Pkt.10)
10. Niveau FOK
11. Treppenbreiten, Steigungsverhältnis, Einengungen durch Geländer etc.
12. Brandmelder
13. Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen (§ 57 BO)
14. Rauchfänge (Durchmesser, System/Typen)
15. Vorhandensein von Wohnräumen, Küche/Kochnische, Sanitärraum mit Toilette, Waschbecken und Dusche/Badewanne; Kinderwagenraum, Abstellraum, Wasch-/Trockenraum, Abfallraum oder Platz im Freien (§ 47 BO)
16. Lagerräume für Heizmaterial
17. Begehbarkeit vom Dachböden samt Seitenböden zur Brandbekämpfung
18. Rauchfangkehrerausstieg von allgemeinen Teilen des Gebäudes (z.B. Stiegenhaus)
19. Einfriedung an oder gegen die Straßenfluchtlinie in Ansicht, Schnitt und Detailausführung (Material, Durchsichtigkeit)
20. Schmutz- und Regenwasserableitung mit Trassenführung und erforderlichen Putzschächten
21. Bei kontrollierter Wohnraumlüftung Revisionsöffnungen
22. Winkelangaben bei nicht rechtwinkligen Bauteilen
23. Schutz gegen Brandüberschlag (Öffnungen über Eck!, Verglasungen bzw. Auskragungen zwischen Geschoßen
24. In Garagengeschoßen: Bemaßung der Stellplätze, Angabe der Rampenneigungen, Ausrundungen und Schleppkurven; Ausgestaltung der Garagentore, Lüftungen (Co2 und Brandrauchentlüftung)
25. Sämtliche brandschutztechnischen Anlagen (Brandmelde-, Sprinkler-, Druckbelüftungs-, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen) sind auf den Grundrissplänen mit Bezeichnung der Wirkflächen einzutragen
26. Brandwände an Grundgrenzen

1.4. Schnitte und Ansichten:

1. Angaben des Bezugsniveaus an allen Schnittpunkten Fassadenfront/Gelände
2. Eventuelle geplante Anschüttungen oder Abgrabungen gem. § 14 Ziff. 6
3. Gebäudehöhen, ausgehend vom Bezugsniveau (über Adria), in Hanglagen auch Mauern an Grundstücksgrenzen
4. Bei aufwändig gegliederten Fassaden, in Hanglage etc., Darstellung der Berechnung der mittleren Gebäudehöhe für jede einzelne Front (s. §§ 53 und 53a)
5. Höchster Grundwasserspiegel (HGW) im Schnitt
6. Schnittführungen durch das Stiegenhaus und die Nachbarfundierungen
7. Raumhöhen und Durchgangslichtern (z.B. bei Treppenlauf und in Tiefgaragen)
8. Brandabschnittstrennung (Geschoße)
9. Glasarten bei Gefahren durch Anprall oder Absturz
10. Alle Ansichten (auch Feuermauern)
11. Lage und Abstand der Nachbargebäude sowie Belichtungsnachweis bestehend bewilligter Hauptfenster
12. Art der Fundierung und des Tragwerkes
13. Boden-, Wand-, Decken- und Dachaufbauten
14. Material und Fundierung der Einfriedungen
15. Ansicht der Einfriedung an oder gegen Straßenfluchtlinien

2. BAUBESCHREIBUNG 4-fach (5-fach bei Handelseinrichtungen) (§ 19 NÖ BauO):

1. Grundstückgröße; Bauplatz ja/nein
2. Grundrissfläche und bebaute Fläche
3. Bruttogeschossflächen für jedes einzelne Geschoss ausweisen
4. Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume

5. Gebäudeklasse (GK) und Sicherheitskategorie
6. Bauausführung, insbesondere Brand-, Schall- und Wärmeschutz
7. Baumaterialien
8. Verwendungszweck der einzelnen Räume
9. Bei Grünlandbauten Angaben gem. § 20 ROG 2014
10. Bei Betrieben (Art, voraussichtliche Emissionen)
11. Berechnung der erforderlichen Kfz- und Fahrrad-Stellplatzanzahl
12. Berechnung der erforderlichen Spielplatzgröße
13. Art der Beheizung und Warmwasserbereitung (bei Entfall der Fänge, 2. Wärmeversorger vorsehen!)
14. Angaben über Regen- und Schmutzwasserentsorgung
15. Angabe des Außenlärmpegels (OIB-RL 5)
16. Angaben über erforderliche barrierefreie Ausgestaltung
17. Angabe der Qualifikation aller verwendeten Baustoffe (Brandverhalten) oder Auflage in Bescheid und Bestätigung durch Bauführer

3. SONSTIGE UNTERLAGEN:

1. Grundbuchsauszug/Nachweis des Nutzungsrechtes
2. Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes (sofern erforderlich)
3. Energieausweis (3-fach) mit Nachweis der Maßnahmen gg. sommerliche Überwärmung (§ 43/3 NÖ BauO)
4. Bauphysik (Brand- und Schallschutz)
5. Brandschutztechnische Beurteilung oder Brandschutzkonzept
6. Nachweis über 2. Rettungsweg, falls erforderlich
7. Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesystem (§ 18 Abs 1 Ziff 5)
8. Versickerungsnachweis (Eigengrund)
9. Grenzvermessung von einem Vermessungsbefugten (oder Grenzkataster)
10. Beschreibung der Abweichungen von einzelnen Bestimmungen (§ 43 Abs. 3), gegebenenfalls durch Brandschutzkonzept + Brandschutzkonzeptpläne
11. Ingenieurbefund über Bestand bei Aufstockungen
12. Gutachterliche Stellungnahme über Statik bzw. statische Vorbemessung
13. Teilungsplan bei Straßengrundabtretungen
14. Ev. Spielplatz-Ausgleichsabgabe (§ 42)
15. Ev. Kfz- und/oder Fahrradstellplatz-Ausgleichsabgabe (§ 41)
16. Ev. Verzicht der Nachbarn auf Parteistellung (§ 6 Abs 6)
17. Vollständiges Ausfüllen des AGWR-Datenblattes

Abweichend zu den vorangeführten Unterlagen entfallen gem. § 18 (1a) bei folgenden Bauvorhaben eine eventuelle Parteistellung der Nachbarn sowie die Nennung eines Planverfassers und Bauführers:

- Gebäude bis 10 m² überbaute Fläche und Höhe ≤ 3m
- Einfriedung Höhe ≤ 3m
- Oberirdische bauliche Anlage (Verwendung wie Gebäude z.B. Carport) mit überbauter Fläche ≤ 50 m² und Höhe ≤ 3 m
- Heizkessel ≤ 400 kW
- Aufstellung Maschine/Gerät in baulicher Verbindung mit Bauwerk

Unterlagen: maßstäbliche Darstellung und Baubeschreibung (je 2-fach); für Heizkessel zusätzlich Typenprüfbericht

Alternativ zu den Pkt. 1-3 ist es gem. § 18 Abs 3 NÖ BauO möglich, dem Bauantrag eine Bestätigung einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem ZT-Gesetz 1993 befugten Person über die Einhaltung der bautechnischen Vorschriften vorzulegen, und zwar hinsichtlich:

Mechanischer Festigkeit und Standsicherheit

- Brandschutz
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- Schallschutz oder
- Energieeinsparung und Wärmeschutz

Baueinreichverfahren für Aufzüge

Bewilligung für Einbau sowie wesentliche Änderung nach NÖ Aufzugsordnung 2016 i.V. mit der NÖ BauO erforderlich

Definition gem. § 2: Aufzüge sind Hebezeuge zwischen festverlegten Ebenen in starren Führungen oder z.B. mit Scherenhubwerk etc.

Verfahrensablauf:

1. Einreichungsunterlagen gem. § 3 Abs 5 (Pläne, technische Beschreibung, Lageplan) und Gutachten über Vorprüfung, erstellt von einem Aufzugsprüfer (§ 12)
2. Nach Fertigstellung: Abnahmeprüfung durch von Aufzugsprüfer

Ausführungs- und Berufungsfristen analog der im Bauverfahren