



Marktgemeinde Alland

2534 Alland, Hauptstraße 176

Tel: 02258/2245, Fax: 02258/24 24

E-Mail: gemeindeamt@alland.gv.at, Web: www.alland.at

Bezirk Baden, Niederösterreich

Sehr geehrte(r) Bauwerber(in) ! Sehr geehrte(r) Planer(in) !

Beiliegende Liste gibt Ihnen einen Überblick über die üblichen und meist erforderlichen Inhalte Ihrer Einreichunterlagen und soll als Hilfestellung auf dem Weg zur Erstellung vollständiger Bauansuchen dienen.

Naturgemäß sind nicht alle Punkte für jedes Bauvorhaben zutreffend, auch abweichende Anforderungen sind bei komplexeren Bauvorhaben möglich.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter **Herr Georg Denner** vom Bauamt der Marktgemeinde Alland gerne unter der Telefonnummer **02258 / 2245 DW 11** bzw. schriftlich (georg.denner@alland.gv.at) zur Verfügung.

Auf der Webseite www.alland.at/m/bauamt finden Sie sämtliche Bestimmungen der Verordnung zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Alland und die dazugehörigen Pläne.

Checkliste für Baueinreichungen gem. § 14 NÖ BauO 2014

Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich Nennungen von §§ immer auf die NÖ BO 2014, Bezugnahmen auf OIB Richtlinien verstehen sich immer auf die OIB Richtlinien 2019 in der Fassung der NÖ BTVO 2014 (Anlagen 1-10).

ANTRAGSBEILAGEN, NACHWEISE, AUSDRÜCKLICHES VERLANGEN DER BAUWERBER		
1		Ansuchen (§ 18 Abs. 1) und Erwähnung ob bereits eine Bauplatzerklärung erfolgt ist (Datum und Geschäftszahl angeben) oder erst neu beantragt wird.
2		Grundbuchsauszug (§ 18 Abs. 1).
3		Energieausweis (§19 Abs. 5).
4		Baubeschreibung (§19 Abs. 2).
5		Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes (§ 19 Abs. 3). Falls in den Plänen oder der Beschreibung eine Aussage getroffen wird, dass ein außenliegender Sonnenschutz ausgeführt wird, ist dies ausreichend.
6		Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme (§ 18 Abs. 1 Ziff. 5).
7		Versickerungsnachweis für die Versickerung auf Eigengrund.

8	Verzicht der Nachbarn auf Parteistellung (§ 6 Abs. 6) - falls zutreffend.
9	Schallschutznachweis oder falls zutreffend Ersuchen um Ausnahme nach NÖ BTVO § 5 Abs. 1 (möglich für Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen).
10	Ausdrückliches Verlangen von sonstigen Ausnahmen nach NÖ BTVO § 5 Abs. 1.
11	Verzicht der Nachbarn auf Parteistellung direkt am Einreichplan - falls zutreffend (§ 6 Abs. 6).
12	Teilungsplan bei Straßengrundabtretungen (§18 Abs. 3).
13	Angaben über die Anordnung und Höhe der in der Umgebung bewilligten Hauptgebäude (abgeleitete Bebauungsweisen und Bauklassen), falls das planungsgegenständliche Projekt im Baulandbereich ohne Bebauungsplan liegt und nicht der offenen Bauweise und der BK I oder II entspricht (§ 54).
14	AGWR II Datenblatt (§18 Abs. 4).

NACHWEISE FÜR KOMPLEXERE BAUVORHABEN NACH ERMESSEN D. BEHÖRDE (§19 Abs. 3), FÜR EINFAMILIENHÄUSER ÜBLICHERWEISE NICHT ZUTREFFEND

15	Bauphysik, Brand- und Schallschutzgutachten, Brandschutztechnische Beurteilung durch einen zertifizierten Fachmann.
16	Statik bzw. statische Vorbemessung.
17	Spielplatz-Ausgleichsabgabe (§ 42) - falls zutreffend.
18	Kfz- und/oder Fahrradabstellplatz-Ausgleichsabgabe (§ 41) - falls zutreffend.
19	Beschreibung bzw. Gutachten zu eventuellen gleichwertigen Abweichungen (NÖ BTVO § 2).

PLÄNE UND BAUBESCHREIBUNG (§ 19)

Allgemeine Angaben in den Plänen und/oder der Baubeschreibung:

20	Unterschriften von Bauwerber, Grundeigentümer und konzessioniertem Planverfasser
21	Baubeschreibung, Unterschrift von konzessioniertem Planverfasser
22	KG, GST, EZ
23	Bezeichnung des Bauvorhabens, Allgemeine Beschreibung, Bauabschnitte, etc.
24	Angabe der Gebäudeklasse (GK) in der Baubeschreibung oder am Plan, des Fluchtniveaus sowie der Anzahl der oberirdischen und unterirdischen Geschoße.
25	Erwähnung eventueller Besonderheiten des Baugrunds (Verdachtsflächenkataster, Denkmalschutz,...)
26	Grundstückgröße, Nachweis der vorhandenen und zulässigen bebaute Fläche, Ermittlung der Bebauungsdichte, Bruttogeschoßflächen für jedes einzelne Geschoß, Nutzflächenaufstellung. Nachweis der Bruttogeschoßfläche im Falle erhaltenswerter Gebäude im Grünland (ROG § 20 Abs. 5). Berechnung der versiegelten bzw. unversiegelten Flächen laut Verordnung zum Bebauungsplan. Berechnung bzw. Prüfung der Geschossflächenzahl (ROG § 16 Abs. 1 und ROG § 53 Abs. 15) und der Anzahl der oberirdischen Geschosse im Vergleich zur Bauklasse (§ 53a Abs. 5).
27	Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume
28	Bauausführung, insbesondere hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz
29	Angabe des Außenlärmpegels bzw. Prüfung der individuell zutreffenden Schallschutzanforderung (OIB 5, 2.)
30	Baumaterialien, sofern zum Verständnis Angaben über die in den Plänen dargestellten Konstruktionsaufbauten hinaus erforderlich sind.
31	Berechnung der erforderlichen Kfz- und Fahrrad-Stellplatzanzahl - falls zutreffend
32	Berechnung der erforderlichen Spielplatzgröße - falls zutreffend
33	Angabe über Regen- und Schmutzwasserentsorgung
34	Angabe über ggf. erforderliche barrierefreie Ausgestaltung

35	Angaben über die Aufschließungen (z.B. Wasser, Nachweis der Eignung von Brunnenwasser, wenn kein Anschluss erfolgt)
36	Definition beheizter / nicht beheizter Räumlichkeiten, Angaben zum Heizsystem, der Warmwasserbereitung und zur kontrollierten Wohnraumlüftung - falls zutreffend. Die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile oder für feste fossile Brennstoffe ist in nach dem 31. Dezember 2018 neu bewilligten Gebäuden gemäß § 58 Abs. 1a verboten.
37	Prüfung der Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen (§ 66a).

Lageplan (oder entsprechende Darstellung der genannten Punkte in den Grundrissen):

38	Aussage über die Grundlagen des Lageplans und der Grundgrenzen laut § 19 Abs.1 und 1a: Grenzvermessung von einem Vermessungsbefugten, Grundstück im Grenzkataster oder Ergebnisse des Grenzfeststellungsverfahrens.
39	Flächenwidmung, Widmungsgrenzen (bei Verlauf innerhalb der Liegenschaft kotiert), Bebauungsbestimmungen, Straßenfluchtlinien,...
40	Gefahrenzonen (z.B. WLV Grenzlinien der roten und gelben Zonen), Hochwasserzonen (HQ30, HQ100)
41	Nordpfeil, Maßstab (1:200 oder 1:500)
42	Lage der geplanten und bestehenden Objekte mit Abständen zu den Grundgrenzen
43	Nachbarliegenschaften im Umkreis von 14 m Radius mit Nachbarverzeichnis, auch Grünlandeigentümer.
44	Gebäude auf den Nachbarliegenschaften mit Abständen zur gemeinsamen Grundgrenze
45	Straßenniveau, Höhenanlage des Geländes (Zumindest der Eckpunkte bei ebenen Grundstücken, bei Hanglagen jeweils aller relevanten Punkte) , Nullniveau jeweils Lokal und Höhe über Adria
46	Höhenangaben angrenzender Nachbarliegenschaften.
47	Maße der seitlichen und hinteren Bauwiche (§ 50) einschließlich Nachweis der ausreichenden Bemessung lt. Gebäudehöhe (§ 53 und 53a). Kotierung der geringsten Abstände zu allen Grundgrenzen. Der Höhennachweis kann wahlweise nach § 53a Abs. 1 oder § 53 Abs. 2 erfolgen. Prüfung der Freihaltung eines Bauwichts von Nebengebäuden laut § 51 Abs. 3, falls zutreffend.
48	Zufahrten mit Breiten und Radien, Darstellung des öffentlichen Bereichs, Baumscheiben, Lichtmasten, etc.
49	Vorhandene und geplante Einbauten und Freileitungen, Kanal, Sickeranlagen, Trinkwasserbrunnen.
50	Berücksichtigung und Darstellung Fahr- und Leitungsrechten laut Grundbuch - falls zutreffend.

Grundrisse:

51	Generell Plandarstellung entsprechend den einschlägigen Normen (ÖN A 6240 Teil 1 und 2) mit vollständiger Kotierung aller Bauteile und Abstände nach Länge, Breite und Höhenlage. Winkelangaben bei nicht rechtwinkligen Bauteilen
52	Darstellung und Kotierung von Brandabschnitten, brandabschnittsbildende Wände, Trennwände und -decken (OIB 2, 3.1. und 3.2.) und Berücksichtigung von Räumen mit erhöhter Brandgefahr (OIB 2, 3.9.).
53	Ausführung von Brandwänden an Grundgrenzen (OIB 2, 4.)
54	Abstände zu anderen Brandabschnitten, Abstände von Öffnungen, Brandüberschlag über Eck (OIB 2, 3.1.)
55	Begehbarkeit vom Dachböden samt Seitenböden zur Brandbekämpfung
56	Fluchtwegsführungen und -längen sowie Rettungswege (OIB 2, 5.). Türen und Tore (Öffnungsrichtung, Durchgangslichten, bei Notausgängen/Fluchtwegen mit Beschlagsart). Brandschutztüren, Rauchschutztüren mit Klassifikation
57	Brandschutz bei Rohrdurchführungen, Installationsschächten
58	Zugänglichkeit für die Brandbekämpfung (OIB 2, 6.)
59	Eindeutige Raumnutzungen alt/neu, Fläche, Einhaltung der Mindestgrößen, Bodenbeläge
60	Ausreichende Belichtung von Aufenthalts-/Wohnräumen (OIB 3, 9.) unter Berücksichtigung des Bezugsniveaus (§ 4 Z.11a und Z.21).

61	Darstellung, Abmessungen und Nachweise für Vorbauten (§ 52).
62	Bei Dachschrägen Größe der Aufenthaltsräume 10 m ² über 1,50 m Raumhöhe (§ 47).
63	Fußbodenoberkanten, Raumhöhen für alle Geschoße/Räumlichkeiten (OIB 3, 11.)
64	Lüftung von Räumen (OIB-RL 3, Pkt.10)
65	Durchgangsbreiten von Stiegen, Gängen,... (OIB 4, 2.)
66	Treppenbreiten, Steigungsverhältnis, Einengungen, Durchgangslichter für Gänge und Treppen (OIB 4)
67	Handläufe, Geländer, Absturzsicherungen, Brüstungen, Verglasungen (OIB 4, 4. und 5.)
68	Rauchfänge (Durchmesser, System/Typen), Kehr- und Reinigungsöffnungen, Aufstiege für den RfK
69	Klassifizierung der Dachflächen nach ÖN B3417, Planung der Dachaufstiege und Dachsicherheitseinrichtungen.
70	Maßnahmen gegen Abrutschen von Eis- und Schnee auf öffentliches Gut oder Nachbarflächen (OIB RL 4, 5.2.)
71	Blitzschutz Ausführung oder Nachweis des Gegenteils mit Risikoanalyse bei Gebäuden mehr als 400 m ² BGF oberirdisch (OIB RL 4, 6.)
72	Schmutz- und Regenwasserableitung mit Trassenführung und erforderlichen Putzschächten (OIB 3, 3.), Sickerschächte, Übergabeschächte an den Grundgrenzen, Wasserzählerschacht
73	Aufstellplätze für die Müllgefäße, Müllräume (OIB 3, 4.), Lage der Hausbrieffachanlagen - falls zutreffend. Dimensionierung der Müllsammelräume nach den Vorgaben des zuständigen Entsorgungsunternehmens.
74	Anforderungen an die Barrierefreiheit - falls zutreffend (§ 46, OIB 4, 7. und ÖN B 1600)
75	Spielplatz mit Lage- und Größenangabe - falls zutreffend (§ 66), Berechnung der Sollgröße auch falls dieser nicht hergestellt wird bzw. werden kann.
75	Fahrrad-Abstellanlagen, Lage und Anzahl, Abmessungen (§ 65)
76	Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten: Kinderwagenraum, Abstellraum, Wasch-/Trockenraum, Abfallraum oder Platz im Freien (§ 47).
77	Kfz-Stellplätze: Anzahl laut Verordnung zum Bebauungsplan, getrennte Anfahrbarkeit falls vorgeschrieben, Mindestgrößen und Zufahrten, Rampenneigungen, lichte Höhen, (§ 64, OIB 4, 2.10. und NO BTVO § 12). Lagemäßige Verzeichnung der Ladepunkte für Elektrofahrzeuge (§ 64) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen.
78	Bei Carports: Verzeichnung der Nachbargebäude und deren Abstände zum Carport. Im Falle der Unterschreitung eines Abstandes von 4 m ist das Carport mit einer Brandwand laut OIB Richtlinie 2.2, Punkt 2.1. auszustatten.
79	Bei größeren Garagen: Bemaßung der Stellplätze, Angabe der Rampenneigungen, Ausrundungen und Schleppkurven; Ausgestaltung der Garagentore, Lüftungen (CO ₂ und Brandrauchentlüftung), Lüftung von Garage (OIB 3, 8.3. und OIB 2.2)
80	Sämtliche brandschutztechnischen Anlagen (Brandmelde-, Sprinkler-, Druckbelüftungs-, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen) sind auf den Grundrissplänen mit Bezeichnung der Wirkflächen einzutragen
81	Einfriedungen zum öffentlichem Gut (sowie deren Darstellung auch in den Ansichten).

Schnitte und Ansichten:

82	Art der Fundierung und des Tragwerkes, Frostschürzen
83	Boden-, Wand-, Decken- und Dachaufbauten mit Brandschutzanforderung und Brennbarkeitsklasse bei Bauteilen mit Brandschutzanforderung (OIB 2, 2.1. und 2.2.). Die Aufbauten sind übereinstimmend mit jenen im Energieausweis zu bezeichnen oder alternativ ist der Wärmeschutz ebenfalls auf den Plänen ersichtlich zu machen.
84	Ersichtlicher Schutz vor Feuchtigkeit aus dem Boden in den Aufbauten (OIB 3, 6.1.)
85	Ersichtlicher Schutz vor Niederschlag in den Aufbauten (OIB 3, 6.2.)
86	Ersichtlicher Schutz vor Wasserdampfkondensation in den Aufbauten (OIB 3, 6.4.)
87	Angabe der Höhe des hundertjährigen Hochwassers (HGW100), falls anhand der Gefahrenzonenkartierung zutreffend.
88	Schnittführungen vorzugsweise durch das Stiegenhaus und die Nachbarfundierungen

89	Darstellung des Bezugsniveaus (§ 4 Z.11a, §18 Z.3d) und allfälliger zulässiger Geländeänderungen (§ 67) <u>in allen Ansichten</u> und Schnitten. Kotierung der maximalen Abweichungen vom Bezugsniveau. Kotierung des Bezugsniveaus an den <u>Grundgrenzen und Gebäudeecken lokal und absolut ü. Adria.</u>
90	Gebäudehöhen der Gebäudefronten, Höhenlage von Gebäude- und Geländeoberkanten, Maximalhöhen. Darstellung in allen Schnitte und allen Ansichten. Berechnung und Nachweis der Gebäudehöhen, Giebelflächen einschließlich Höhe an den Eckpunkten, etc. exakt nach den Regeln des § 53 bzw. §53a. Nachvollziehbare Kotierung aller für die Prüfung der Höhennachweise erforderlichen Maße (auch für z.B. Mauern an Grundstücksgrenzen). Höhennachweise auch für Nebengebäude und bauliche Anlagen (§ 51).
91	Höhennachweise auch für Nebengebäude und bauliche Anlagen (§ 51).
91	Darstellung, Beschriftung und Kotierung bestehender und neu hergestellter Geländeoberkanten für alle Grundgrenzen und an allen Fassaden. Darstellung der Höhenlagen der angrenzenden Liegenschaften. Kotierungen von Abgrabungen (§ 67 Abs. 1a).
92	Nachweis für Geschoße als unterirdisches Geschoß, falls anhand der Planung fraglich (§ 4 Z.16). Nachweis für Wände (§ 4 Z.15 bzw. Z.31) falls nicht offensichtlich.
93	Raumhöhen und Durchgangslichten (z.B. bei Stiegenlauf, Gängen, Tiefgaragen)
94	Allenfalls Belichtungsnachweis von Hauptfenstern auf Nachbargrundstücken (z.B. in geschlossener Bebauungsweise)
95	Glasarten, Absturzsicherungen, etc.: Darstellung analog zu den Grundrissen (OIB 4, 4. und 5.)
96	Grundsätzlich Darstellung <u>aller Ansichten</u> , auch der Feuermauern und der Ansichten der Nebengebäude, Garagen, etc.
97	Ansicht der Einfriedung an oder gegen Straßenfluchtlinien bzw. öffentliches Gut. Ausgestaltung aller Einfriedungen gemäß den Vorgaben der Verordnung zum Bebauungsplan. Material und Fundierung der Einfriedungen