

**BAUBEWILLIGUNG – ANTRAGSBEILAGEN – CHECKLISTE
LANGVERSION**

(auf Basis von §§ 18, 19 NÖ BauO 2014 idF LGBl 20/2022; §§-Zeichen ohne Angabe eines Gesetzes beziehen sich auf § der NÖ Bauordnung):

- Angaben über das Grundeigentum** und – wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht – **Nachweis des Nutzungsrechtes** (durch Zustimmung des Grundeigentümers oder der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum [sofern nicht Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung/Räumlichkeit/einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn von § 1 oder § 2 WEG betroffen sind], oder vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens).
- Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs 3)** wenn das erforderlich ist (*also wenn das Grundstück nur über ein solches Fahr- und Leitungsrecht mit einer bestehenden oder im Flächenwidmungsplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist*).

Bautechnische Unterlagen:

- Baupläne (3-fach; bei Hochhäusern und Handelseinrichtungen 4-fach):**

Der Bauplan hat alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Je nach Art des Vorhabens insbesondere:

- Lageplan** (*idR im Maßstab 1:500; neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind farblich verschieden darzustellen*), aus dem zu ersehen sind
 - (a) **vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn** (§ 6 Abs. 1 Z 3)
 - Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,
 - im Bauland bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes die lagerichtige Darstellung der Grenzen (vgl § 19 Abs 1a) des Baugrundstücks und deren aktuelle Kennzeichnung in der Natur,
 - bei einer Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche,
 - Grundstücksnummern,
 - Namen und Anschriften der Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke und von ober- und unterirdischen Bauwerken auf diesen,
 - Widmungsart,
 - festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau,
 - das Bezugsniveau (§ 4 Z 11a) zumindest in jenen Bereichen, in denen Bauwerke errichtet oder Geländeänderungen durchgeführt werden,
 - bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen,
 - die im von der Bebauung betroffenen Teil des Baugrundstücks vorhandenen Einbauten sowie die darüber führenden Freileitungen,
 - Darstellung der im Grundbuch eingetragenen Fahr- und Leitungsrechte,
 - (b) bei Neu- und Zubauten deren **geringste Abstände von den Grundstücksgrenzen**,
 - (c) geplante **Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls**,
 - (d) soweit erforderlich die **Lage und Anzahl der Stellplätze**;
- die **Grundrisse** (*idR im Maßstab 1:100; neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind farblich verschieden darzustellen*), bei Gebäuden **von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks** jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes, die **Fluchtwege** und sofern erforderlich die Lage von Zugangspunkten

und Netzabschlusspunkten für die hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen (§ 4 Z 12a und § 43a);

- Schnitte** durch die Gebäude (*idR im Maßstab 1:100; neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind farblich verschieden darzustellen*), insbesondere durch die Stiegenanlagen mit Darstellung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;
- die **Tragwerkssysteme** (*idR im Maßstab 1:100*);
- die **Ansichten** (*idR im Maßstab 1:100*), die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;
- die Ansicht der bewilligungs- oder anzeigepflichtigen **Einfriedung** (*idR im Maßstab 1:100*).
- Sofern kein **Grenzkataster** vorhanden ist und die genaue Lage der Grenzen des Baugrundstücks strittig ist oder das Bauvorhaben nicht mehr als 1 m von der Grundgrenze oder – wenn ein Bauwisch einzuhalten ist – ein Hauptgebäude in einem Abstand von nicht mehr als dem um 1 m vergrößerten Bauwisch geplant ist:

Grenzvermessung oder Plan durch einen Vermessungsbefugten auf Grundlage der VermessungsVO oder **Grenzfeststellung** (gerichtliches Außerstreitverfahren).

- Baubeschreibung (3-fach; bei Hochhäusern und Handelseinrichtungen 4-fach):**

Die Baubeschreibung muss alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind. Anzugeben sind je nach Art des Bauvorhabens:

1. die **Größe des Baugrundstücks** und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum **Bauplatz** erklärt wurde;
2. die **Grundrissfläche** und die **bebaute Fläche**;
3. die **Nutzfläche** der Wohnungen und Betriebsräume;
- 3a. die **Gebäudeklasse** und die Sicherheitskategorie;
4. die **Bauausführung**, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;
5. der **Verwendungszweck** des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;
6. **bei Bauwerken im Grünland** Angaben darüber, dass eine Nutzung nach § 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, [LGBI. Nr. 3/2015](#) in der geltenden Fassung, vorliegt oder erfolgen wird (z. B. durch ein **Betriebskonzept**);
7. **bei Betrieben** die Art, der Umfang und die voraussichtlichen **Emissionen** (§ 48);
8. **bei Bauvorhaben in den Baulandwidmungsarten Verkehrsbeschränktes Betriebs-/Industriegebiet** die Höchstzahl der Fahrten pro Hektar und Tag;

- Beschreibung der Abweichungen** von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der betroffenen Bestimmungen; eine Beschreibung und erforderlichenfalls eine **planliche Darstellung** jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein **Nachweis** über die Eignung dieser Vorkehrungen;
- wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten verfasster **Teilungsplan**;
- wenn das Bezugsniveau – auf Basis eines Bebauungsplans oder einer Verordnung des Gemeinderats (vgl. § 12a) – herzustellen ist, eine **Darstellung des Bezugsniveaus**;
- abweichend davon **bei Bauvorhaben nach § 14 Z 6** [*also bei Veränderung der Höhenlage des Geländes und Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ohne gleichzeitigen Neubau eines Gebäudes/Errichtung einer baulichen Anlage*], je 3-fach, ein Lageplan, Schnitte und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfangs des Bauvorhabens (Darstellung des Bezugsniveaus gemäß § 4 Z 11a und der geplanten

Geländeänderung in Grundrissen und Schnitten mit jeweils ausreichend genauer Angabe der Höhenlage des Geländes).

- Energieausweis (3-fach):** sofern gemäß § 44 erforderlich [*also grundsätzlich bei (a) Neubauten von konditionierten Gebäuden, (b) der Herstellung konditionierter Netto-Grundflächen ab 50 m² von Gebäuden, wenn diese eigene Nutzungseinheiten bilden; und (c) bestehenden konditionierten Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden*]
- Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** [*als solche gelten jedenfalls dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen, Kraft-Wärme-Kopplung, Fern-/Nahwärme/-kälte, Wärmepumpen; vgl Punkt 5.2 von Anlage 6 zur Bautechnikverordnung*]: bei der Errichtung und größeren Renovierung von Gebäuden.
- Bei der Aufstellung od. Abänderung mittelgroßer Feuerungsanlagen** (§ 14 Z 4 lit c und f) insbesondere Angaben über
 - Brennstoffwärmeleistung,
 - Art (Dieselmotor, Gasturbine, Zweistoffmotor, sonstiger Motor, sonstige mittelgroße Feuerungsanlage),
 - Art und jeweiligen Anteil der verwendeten Brennstoffe (nach Brennstoffkategorien iSv Anhang II der Richtlinie [EU] 2015/2193),
 - Wirtschaftszweig der mittelgroßen Feuerungsanlage bzw. der Betriebseinrichtung,
 - voraussichtliche jährliche Betriebsstunden und durchschnittliche Betriebslast,
 - bei Inanspruchnahme der Befreiungsmöglichkeit gemäß Art. 6 Abs 3 oder Abs 8 der Richtlinie (EU) 2015/2193: Vom Betreiber unterzeichnete Erklärung, dass die mittelgroße Feuerungsanlage nicht mehr als jeweils 500 Stunden in Betrieb sein wird,
 - Name und Geschäftssitz des Betreibers und den Standort der Anlage mit Anschrift.

BEI BAUVORHABEN, DIE UNTER § 18 ABS 1a FALLEN [*also bei (a) der Errichtung eines eigenständigen Bauwerks mit einer überbauten Fläche von jeweils maximal 10 m² und maximal 3 m Höhe, (b) der Errichtung einer Einfriedung von maximal 3 m Höhe, (c) der Errichtung einer oberirdischen baulichen Anlage, deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von maximal 50 m² und maximal 3 m Höhe; (d) der Abänderung von Bauwerken, sofern nicht die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten, (e) der Aufstellung oder dem Austausch eines Heizkessels mit maximal 400 kW oder (f) der Aufstellung einer Maschine/eines Geräts in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk*], STATTDESSEN:

- Angaben über das Grundeigentum** und – wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht – **Nachweis des Nutzungsrechtes**
- zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung** des Vorhabens (2-fach)
- für Heizkessel: überdies **Typenprüfbericht**.

HINWEISE:

- Wenn für das Baugrundstück **kein Bebauungsplan** gilt und die geplante Bauweise nicht (A) der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten (und bestehen bleibenden) Bauweise und -höhe oder (B) – auf Baugrundstücken, auf denen noch keine andere Bauweise bewilligt ist – der offenen Bauweise und den Bauklassen I oder II entspricht, ist eine **Erhebung der umgebenden Bauweise gemäß § 54 erforderlich**.
- **Nachbarn** haben in einem Baubewilligungsverfahren **keine Parteistellung** im Sinn des § 6 Abs 1 und 2, **wenn sie einem Vorhaben nach § 14 ausdrücklich Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben**. Diese Nachbarn müssen dann durch die Baubehörde nicht mehr gesondert verständigt werden.

- *Es wird **empfohlen**, vor **Abgabe der Einreichunterlagen das Einvernehmen mit der Baudirektion sowie den zuständigen Stadtbetrieben Krems**, nämlich Straßen- und Wasserbau und städtischer Liegenschaftsbewirtschaftung, herzustellen und dies durch entsprechende Vermerke („**Vidierungen**“) der Fachabteilungen auf den Einreichunterlagen dokumentieren zu lassen. Dies führt idR zu einer Verfahrensbeschleunigung.*
- *Werden **bestehende Bauwerke abgeändert oder an diesen Bauteile ausgewechselt**, dann dürfen die Baupläne und Beschreibungen auf die Darstellung jener **Teile** beschränkt werden, **welche für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind**.*
- *Alle Antragsbeilagen sind **von den Verfassern zu unterfertigen**. Die Verfasser der bautechnischen Unterlagen (z. B. Baupläne, Beschreibungen, Berechnungen) sind – unabhängig von behördlichen Überprüfungen – für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen verantwortlich.*
- *Soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde das Recht, und die Pflicht, die **Vorlage weiterer Unterlagen** zu verlangen, wie z. B.: Detailpläne, statische Berechnungen der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderen Bauteilen samt Konstruktionsplänen, Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundstücks, brandschutztechnische Beschreibung, Brandschutzkonzept etc (vgl. § 19 Abs 3).*
- *Wenn mit dem Bauantrag eine **Bestätigung von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Person** vorgelegt wird, dass das Bauvorhaben der NÖ Bautechnikverordnung entspricht, und im Verfahren keine Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten, kann die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten.*
- *Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden hat der Bauwerber dafür zu sorgen, dass der Planverfasser die **Daten gemäß GWR-Gesetz** an die Baubehörde übermittelt.*

Krems, am 13.07.2022, Magistrat der Stadt Krems an der Donau, Anlagenrecht