

# Gebietsbauamt I Korneuburg

Bankmannring 19  
2100 KORNEUBURG

INFO

Tel. 02262/75670  
Fax 02262/75670/45120  
e-mail: post.gba1@noel.gv.at

**Diese Hinweise sind als Informationen des Bauherrn für Verfahren nach der NÖ Bauordnung 1996, der NÖ Bautechnikverordnung 1997 und anderer einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen gedacht.**

**Es werden die am häufigsten in der Praxis angetroffenen Fragestellungen und Mängel aufgezeigt. Sie bedeuten in keiner Weise eine Abänderung oder Interpretation eines Baubewilligungsbescheides und es wird ohne Bezug zu einem konkreten Bauvorhaben von der allgemeinen aktuellen gesetzlichen Lage und dem Stand der Technik ausgegangen. Es wird insbesondere auf den angeführten Stichtag hingewiesen, da sich diese Gegebenheiten laufend ändern können. Die Verantwortung für die Einhaltung dafür liegt ausschließlich beim Bauherrn bzw. beim Bauführer.**

**Stand : 2/ 2003**

## Allgemeines

- Bereits vor der Planung sind genaue Erhebungen über die Flächenwidmung des zu bebauenden Grundstückes am Gemeindeamt durchzuführen. Es können Widmungsgrenzen durch das Grundstück verlaufen - z.B. straßenseitig Bauland und im hinteren Bereich Grünland - welche die Bebaubarkeit beeinflussen. Generell ist jedes Bauvorhaben auf Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan zu prüfen. Besonders bei Bauten im Grünland ist auf die Regelungen des Raumordnungsgesetzes zu achten.
- Für Baulandbereiche können verschiedene Bebauungsbestimmungen Gültigkeit haben. Diese sind von der Widmungsart, von den Bebauungsbestimmungen laut Bebauungsplan „im geregelten Baulandbereich“ bzw. von der vorhandenen Bauweise und vorherrschenden Bebauungsform „im unregelmäßigen Baulandbereich“ abhängig. Die Bebauungsbestimmungen sind unbedingt vor Planungsbeginn bei der Gemeinde zu erheben. Weiters sind auch Grundabtretungsverpflichtungen für die Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen im Zuge der erstmaligen Bauführung möglich. Auch diese sollten vor der Planung beim Gemeindeamt erfragt werden.
- Fragen, die das Ortsbild und die äußere Gestaltung des Bauvorhabens betreffen, sollten bereits bei der Planung mit der Baubehörde abgesprochen werden. Ortsbild und äußere Gestaltung des Bauvorhabens sind keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte und ausschließlich durch die Baubehörde zu beurteilen. Ebenso keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne der Bauordnung sind Einwände über Wertminderung, Beschattung durch Pflanzen und Gehölze, Entfall einer bestimmten Aussicht etc. Diese Fragen betreffen grundsätzlich das Privatrecht.
- Auf mögliche privatrechtliche Belastungen oder Servitute eines Grundstückes, die im Grundbuch „C-Blatt oder Lastenblatt“ eingetragen sind, wird ergänzend hingewiesen. Eine Einsichtnahme ist am Bezirksgericht oder beim Notar möglich.

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at

- Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, mit der Durchführung sowie mit der Überwachung der Bauarbeiten Fachleute zu beauftragen, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind. Bei Baumeistern und Zimmermeistern kann der Fall eintreten, dass die Gewerbeberechtigung nur die ausführende Tätigkeit umfasst, also nicht Planung und Bauführung. Darüber erteilt die Landesinnung Bau 02742/313225 Auskunft.
- Die zeichnerische und textliche Ausfertigung der Planunterlagen ist entsprechend den ÖNORMEN A 6240 Teil 1 bis 8, bzw. B 1011, A 6210, und A 6230 zu gestalten.
- Seit 1. Juli 1999 ist gem. Bauarbeitenkoordinationsgesetz „BauKG“ die Bestellung eines „Planungs- und Baustellenkoordinators“ durch den Bauherrn erforderlich. Dies ist bereits notwendig, wenn der Bau länger als 30 Arbeitstage dauert und mehr als 20 Arbeitnehmer beschäftigt werden oder mehr als 500 Personentage erfordert. Diese Funktion wird in der Regel vom Bauführer oder vom planenden Architekten übernommen. Sie ist aber unbedingt gesondert zu vereinbaren bzw. zu beauftragen. Diese Bestellung ist spätestens 2 Wochen vor Baubeginn an das zuständige Arbeitsinspektorat (für das Weinviertel das Arbeitsinspektorat für den 6. Aufsichtsbezirk mit Sitz in 1010 Wien, Fichtegasse 11) zu melden.
- Die Einreichunterlagen müssen der Baubehörde **rechtzeitig** übermittelt werden, um die erforderliche Vorprüfung auf Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und dem Stand der Technik vornehmen zu können. Die Anberaumung einer örtlichen Bauverhandlung sollte nicht ohne vorherige Vorprüfung erfolgen, da ansonsten wegen Unvollständigkeit der Unterlagen eine Abberaumung und neuerliche Ausschreibung erforderlich sein könnte.
- Baubeginn und Fertigstellung sind der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Vor Baubeginn ist der Baubehörde ein verantwortlicher Bauführer ebenfalls schriftlich bekannt zu geben. Legt ein Bauführer seine Funktion zurück, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. In diesem Fall ist der Weiterbau bis zur Namhaftmachung eines neuen Bauführers zu unterbrechen.
- Für eine Inanspruchnahme von Fremdgrund zur Lagerung von Baumaterial oder für Manipulationen ist rechtzeitig die Zustimmung des jeweiligen Eigentümers einzuholen. Das gilt auch für öffentliches Gut oder gemeindeeigenen Grund. Sollten Verkehrsbeschränkungen notwendig sein, ist ebenfalls rechtzeitig die Bewilligung gem. § 90 StVO bei der Gemeinde oder Bezirkshauptmannschaft zu erwirken.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist rechtzeitig – in der Regel 2 Wochen vorher – das Einvernehmen mit Einbautenträgern oder anderen öffentlichen Stellen, z.B. EVN AG, Post, Straßenmeisterei, Gemeinde etc. herzustellen, sofern diese von den Arbeiten betroffen sein können.
- Für die Durchführung der Bauverhandlung im Falle eines Neu - oder Zubaus ist die lagerichtige Markierung der Eckpunkte des Gebäudes in der Natur erforderlich.
- Die Wohnungsförderung ist derzeit bis voraussichtlich Ende 2003 mit 2 Varianten möglich. Einreichungen ab 1.1.2002 für die Beantragung von Wohnbauförderungsdarlehen müssen mit einem Energieausweis versehen sein. Die Höhe des Förderungsbetrages richtet sich dabei in Zukunft nach der Energiekennzahl. Nähere Auskünfte erteilen die Dienststellen der Wohnbauförderung. Bis Ende 2003 ist jedoch noch die Wohnbauförderung - alt mit der ÖKO - Punkte - Förderung möglich. Auch hier ist eine Berechnung für die Festlegung der Darlehenshöhe notwendig. Auf laufende Änderungen und Aktualisierungen in den Förderungsbestimmungen ist dabei Rücksicht zu nehmen.

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
 Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at

- Gem. § 44 (7) NÖ BO 1996 ist die Verordnung über die österreichische Baustoffliste ÖA vom Österr. Inst. f. Bautechnik mit Wirksamkeit vom 1.11.2001 in Kraft. In dieser Verordnung werden die erforderlichen Nachweise für die Verwendbarkeit der darin enthaltenen Bauprodukte festgelegt und laufend aktualisiert. Weiters ist mit 1.1.2003 die Verordnung über die Baustoffliste ÖE für Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung in Kraft. Der Bauführer sollte auf diese Regelung ausdrücklich hingewiesen werden.
- Bereits bei der Planung ist auf eine mögliche Beeinträchtigung von "Natura 2000" Bereichen zu achten und das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde - i.d.R. der zuständigen Bezirkshauptmannschaft herzustellen. Das gilt auch für die Errichtung von Gebäuden im Grünland, da dafür eine eigene Bewilligungspflicht der Naturschutzbehörde nicht mehr gegeben ist. Besonders zu beachten sind die in den bereits aufliegenden Karten ausgewiesenen FFH (Flora, Fauna, Habitat) und Vogelschutzrichtlinie - Gebiete. Es ist dabei durch ein Sachverständigengutachten zu klären, ob allenfalls eine gesonderte Naturverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

## Bautechnisches

- Planung und Ausführung von Bauwerken müssen den im § 43 NÖ Bauordnung 1996 einzeln angeführten Anforderungen hinsichtlich
  - mechanischer Festigkeit und Standsicherheit,
  - Brandschutz,
  - Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
  - Nutzungssicherheit,
  - Schallschutz,
  - Energieeinsparung und Wärmeschutz
 entsprechen.  
 Weiters dürfen nur solche Baustoffe verwendet werden, die dem § 44 NÖ Bauordnung 1996 hinsichtlich Brauchbarkeit und Konformitätsnachweis entsprechen.
- Arbeiten im unmittelbaren Einflussbereich zu Nachbargebäuden oder anderem baulichen Bestand sind so durchzuführen, dass dieser nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird. Die erforderliche Ausführungsart ist vom Bauführer festzulegen, das Einvernehmen mit dem Nachbar ist herzustellen. Auch ist die Durchführung einer Beweissicherung zu empfehlen.
- Der Anschluss von Mauern an Nachbarobjekte hat unter Ausbildung von Trennfugen mit Isolierung oder Gleichwertigem zu erfolgen. Dachflächen sind regenwasserdicht an Nachbargebäude anzuschließen. Anschüttungen an Mauern sind ebenfalls mit ausreichenden Isolierungen mit Vormauerung herzustellen. Auf die Standsicherheit der Mauer ist zu achten. Anschüttungen zu Nachbargrundgrenzen sind entweder durch Böschungen auf Eigengrund oder Stützmauern abzusichern.
- Ist die Planung, Errichtung, Erhaltung und Beseitigung von Baugebrechen von Bauwerken nur mit Benützung des Nachbargrundes möglich bzw. würden anders unverhältnismäßig hohe Kosten anfallen, so haben die Eigentümer die vorübergehende Benützung ihrer Grundstücke und Bauwerke zu dulden. Vor Beginn der Arbeiten ist einvernehmlich eine Beweissicherung durchzuführen. Außer bei Gefahr in Verzug ist der Nachbar mindestens 4 Wochen vorher zu verständigen. Entstandene Schäden sind zu beheben oder - wenn dies nicht möglich ist - zu ersetzen.

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
 Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at

- Vor Baubeginn ist der Baugrund von einem Fachmann auf Tragfähigkeit zu untersuchen. Diese Untersuchungen sind der Standberechnung zu Grunde zu legen. Besonderes Augenmerk ist darauf zu legen, ob unterirdische Hohlräume, wie z. B. Keller - auch von Nachbargrundstücken aus - vorhanden sind. Diese Hohlräume sind im Einreichplan lage- und höhenmäßig darzustellen.
- Sämtliche tragenden Konstruktionsteile sind auf Grund einer Standberechnung durch einen Fachmann zu bemessen. Die Fundierung ist bis auf tragfähigen und frostfreien Grund zu führen.
- Die gemäß Bautechnikverordnung für einzelne Bauteile festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten und Schalldämmmaße für Ein- und Zweifamilienhäuser (§§ 6 und 7) sowie für andere Gebäude und Bauwerke (§§ 47 und 48) sind einzuhalten. Diese sind schon in die Planung einzubeziehen und im Einreichprojekt nachzuweisen.
- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern müssen Wohnräume mind. 2,50 m, Nebenräume, wie Keller, WC, etc. mind. 2,10 m Raumhöhe aufweisen. Weiters sind Wohnräume in einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> auszuführen.
- Die Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen muss durch ins Freie führende Fenster ausreichend gegeben sein und es muss der freie Lichteinfall unter 45 Grad gesichert sein. Ausnahmen sind im § 43 Bautechnikverordnung geregelt. Für andere Gebäude und Wohngebäude gelten weitere Bestimmungen.
- Jede Wohnung muss mit einem Schornsteinanschluss ausgestattet sein, sodass mind. 1 Wohnraum beheizbar ist. Dieser Anschluss muss für eine Feuerstätte für feste Brennstoffe geeignet sein. Der Landtag von NÖ hat am 25.4.2002 eine Änderung dahingehend beschlossen, als der § 57 NÖ BO 1996 in folgender Weise ergänzt wird:
 

(2) Über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers ist bei der Errichtung oder Abänderung eines Einfamilien-, Zweifamilien-, oder Reihenhauses von der Verpflichtung nach Abs.1 vierter Satz Abstand zu nehmen (kein Notkamin erforderlich)
- Auf jedem Bauplatz ist in der Regel pro Wohneinheit ein PKW-Abstellplatz einzurichten.
- Absturzgefährliche Stellen (Stiegen, Abfahrtsrampen, Terrassen, Balkone, etc.) sind mit standfesten, mind. 1m hohen Geländern bzw. Anhaltestangen zu sichern. Für senkrechte Füllstäbe ist ein lichter Höchstabstand von 12 cm und zwischen Geländer und der zu sichernden Fläche von 4 cm einzuhalten. Waagrechte Füllstäbe sind unzulässig (Leitereffekt).
- Verglaste Flächen in Geländern, Dachflächen und in Verkehrsbereichen sind in der Regel mit Sicherheitsglas oder Gleichwertigem auszuführen. Türen in öffentlich zugänglichen Bereichen, die verglast sind, müssen aus Sicherheitsglas „ESG“ hergestellt werden. Dachverglasungen sind zumindest aus Verbundsicherheitsglas „VSG“ auszuführen. Hingewiesen wird auf die §§ 24, 28, 70 und 76 NÖ Bautechnikverordnung und ÖNORM B 5371.
- Fenster, Türen und Tore dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie in den Verkehrsbereich aufschlagen.

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
 Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at

- Außenwände an einer Grundstücksgrenze oder bis zu einem Abstand von 3m davon sind als öffnungslose Brandwände zu errichten. Belichtungsflächen mit Glasbausteinen - auch doppelschalig - sind nicht brandbeständig und daher in Brandwänden nicht zulässig.
- Die Außenflächen der Mauern sind entsprechend der Zulassung des verwendeten Baustoffes entweder zu verputzen oder zu verkleiden.
- Dachböden über 5 m<sup>2</sup> haben zum Zweck der Brandbekämpfung zugänglich zu sein. Der Dachbodenbelag hat in der Regel nicht brennbar zu sein. Ausnahmeregelungen ( nur bei Kehröffnungen oder Pütztürchen bestehen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Zugänge bzw. Dachbodentüren von anderen Gebäudeteilen sind mind. brandhemmend (F 30), selbstschließend und nicht in den Dachboden aufschlagend herzustellen.
- Bei Dachneigungen von mehr als 25° sind Vorrichtungen anzubringen, die das Herabfallen von Schnee und Eis auf allgemein zugängliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke verhindern.
- Entlang des Dachsaumes ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen eine Dachrinne anzuordnen. Das Dachwasser darf nicht auf Gehsteige oder öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- Am Dachboden dürfen keine brennbaren Materialien oder Stoffe gelagert werden.
- Entlüftungsleitungen sind im Bereich des Dachbodens entsprechend dem Brandwiderstand der Geschosdecke auszuführen.
- Die Decke des obersten Hauptgeschosses ist auf Trümmerlast zu bemessen. Dachöffnungen und Dachaufbauten sind in Dächern mit traufenseitigen Brandwänden innerhalb von 3 m von der Grundgrenze zulässig, wenn keine Gefahr einer Brandübertragung besteht. Bei Dächern mit giebelseitigen Brandwänden müssen Dachöffnungen mind. 1 m, Dachgaupen oder Dachaufbauten aus brennbaren Materialien mind. 3 m entfernt sein.
- Die Verwendung von asbesthaltigem Material (z.B. altes Welleternit) ist gemäß Asbestverordnung BGBl. 324/1990 verboten. Dieses Material ist ausnahmslos als Sonderabfall zu entsorgen. **Achtung bei der Verwendung von altem Welleternit!**
- Die Fluchtweglänge zu einem gesicherten Ausgang oder Stiegenhaus darf 40 m nicht überschreiten.
- Die Durchgangsbreite von Stiegen hat mind. 1 m, bei Wohnhausanlagen ab 4 Wohneinheiten 1,20 m, zu betragen. Bei Nebengängen und Nebenstiegen sind Breiten von mind. 90 cm zulässig, ausgenommen bei Wohnhausanlagen ab 4 Wohneinheiten. Einengungen, wie Geländer, Handläufe etc dürfen max. 10 cm hinein ragen. Die lichte Durchgangshöhe von Stiegen und Nebengängen hat 2 m, von Hauptgängen 2,10 m zu betragen.
- Stiegen mit mehr als 4 Stufen sind mit mind. 1 Anhaltestange, Stiegen über 1,5 m Breite beidseitig mit Anhaltestangen zu versehen.
- Hauptstiegen müssen zumindest sein:
 

in Gebäuden mit höchstens 2 Hauptgeschossen:	brandhemmend
in Gebäuden ab 2 Hauptgeschossen:	brandbeständig

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
 Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at

Kein Brandwiderstand der Stiegen ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Reihenhäusern erforderlich.

- Hauptstiegen und Gänge von Gebäuden mit mehr als 2 Hauptgeschossen müssen schwer brennbare und schwach qualmende Bodenbeläge besitzen. Ab 4 Hauptgeschossen sind diese unbrennbar auszubilden.
- Das Steigungsverhältnis von Stiegen ist günstiger als 18/27 cm bei Hauptstiegen und 20/25 cm bei Wohnungs- und Nebentiegen anzulegen. Bei gewendelten Stiegen muss der Auftritt, 20 cm vom inneren Stiegenrand gemessen, mind. 13 cm betragen. Vor dem Stiegenantritt bzw. nach dem Austritt sowie nach mehr als 20 Stufen sind ausreichend große Podeste – mind. 1,20 m tief - vorzusehen.
- Wohnungseingangstüren und Wohnraamtüren müssen mind. 80 cm breit und 2 m hoch sein. Bei Wohnhausanlagen muss die Hauseingangstüre mind. die Breite der erforderlichen Hauptstiege aufweisen.

## **Abbruch**

- Abbrucharbeiten sind in der Regel zumindest anzeigepflichtig. Sollten sie jedoch Rechte der Nachbarn nach § 6 NÖ Bauordnung 1996 - wie z.B. eine gemeinsame Brandmauer - betreffen, sind sie bewilligungspflichtig. In diesem speziellen Fall muss die bestehende Brandmauer mit einer Grenzverlegung zum verbleibenden Gebäude dazugeschlagen werden. Eine vorherige Absprache und Einigung der beiden betroffenen Grundeigentümer wäre zweckmäßig. Die Baubehörde hat die Grenzverlegung gem. § 13 (1) NÖ BO 1996 zu verfügen.
- Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind sämtliche Versorgungsleitungen abzusichern. Die Bereiche gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen sind gegen unbefugtes Betreten abzusichern.
- Abbruchmaterial ist den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu entsorgen.
- Abbrucharbeiten sind so vorzunehmen, dass an Nachbarbauwerken keine Schäden entstehen. Die Art und Weise der Arbeiten ist vor Beginn durch den Bauführer festzulegen. Entstandene Schäden sind zu beheben. Sind Gefährdungen von Nachbarliegenschaften während der Abbrucharbeiten nicht auszuschließen, so ist der Nachbar rechtzeitig von der Durchführung der Arbeiten zu verständigen.
- Vor Beginn der Abbrucharbeiten im Nahbereich eines Nachbarbauwerkes wird eine einvernehmliche Beweisaufnahme durch einen Fachmann (Fotos, Befund) empfohlen.

## **Wasser – Abwasser**

- Die Hauskanalisation ist entsprechend ÖNORM B 2501 oder gleichwertig herzustellen. Das WC - Abfallrohr ist über Dach zu entlüften (durchgehend DN 100 mm).
- Vor Verlassen des Grundstückes ist in der Hauskanalanschlussleitung ein Kontrollschacht anzuordnen.

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at

- In die Hauskanalanlage ist eine Rückstausicherung einzubauen, wenn die Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation über der Anschlusshöhe liegt. Die Rückstauenebene des öffentlichen Kanals ist, sofern nichts anderes bekannt ist, 10 cm über Straßenniveau anzusetzen. Der Rückstauverschluss ist so anzuordnen, dass darüber liegende Entwässerungsgegenstände im freien Gefälle abfließen können.
- Häusliche Abwässer (Küche, Bad, WC) sind in öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle einzuleiten. Fehlen solche, sind sie in einer dichten Senkgrube zu sammeln. Die Entleerung der Senkgruben hat entweder durch ein befugtes Unternehmen bzw. mit landwirtschaftlicher Aufbringung zu erfolgen. Dabei sind gesetzlich vorgeschriebene Zeiten, innerhalb derer keine Aufbringung erfolgen darf, z.B. bei Frost und in Zeiten der Vegetationsruhe, zu beachten. Empfohlen wird die Aufbewahrung der Entsorgungsnachweise. Um eine ausreichende Speicherkapazität der Senkgruben zu ermöglichen, wird ein Mindestinhalt von 10 m<sup>3</sup> empfohlen.
- Bei Vorhandensein einer wasserrechtlich bewilligten Kläranlage bestehen von dieser Anschlussverpflichtung Ausnahmeregelungen. Diese sind im § 62 Abs. 2 NÖ BO 1996 ( Novelle 2002 ) angeführt und wird darauf verwiesen. Diese Regelung tritt am 1. Mai 2003 in Kraft.
- Bei Neuerrichtung einer eigenen Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlage wird auf die wasserrechtliche Bewilligungspflicht durch die zuständige Bezirkshauptmannschaft hingewiesen.
- Senkgruben und Abwasserkanäle haben von Trinkwasserbrunnen einen Mindestabstand von 10 m zu erhalten. Ein geringerer Abstand ist bei doppelwandiger Ausführung möglich. Senkgruben dürfen nicht unter Wohnräumen errichtet werden.
- Jede Versickerung von Abwässern ist verboten, desgleichen auch die Ausleitung in Gerinne, Bäche oder Regenwasserkanäle ohne wasserrechtliche Bewilligung.
- Vor Inbetriebnahme der Senkgrube und des Hauskanals ist eine Dichtheitsprobe durch einen Fachmann durchzuführen.
- Sämtliche Abdeckungen von Senkgruben, Schächten, unterirdischen Behältern sind den jeweiligen Anforderungen an die Standsicherheit (befahrbarer oder begehbarer Bereich) entsprechend herzustellen und zu erhalten. Einstiegsöffnungen sind mind. mit einem Durchmesser von 60 cm ( rund ) auszuführen.
- Niveauveränderungen, Anschüttungen etc. sollen so vorgenommen werden, dass keine Ableitung von Oberflächenwässern zu Nachbargrundstücken erfolgt. Das gleiche gilt z.B. für hangaufwärts gelegene Einfriedungssockel bzw. – mauern. Änderungen der natürlichen Abflussverhältnisse, die Vernässungen von Bauwerken der Nachbarn bewirken können sind unzulässig.
- Die unter Gelände liegenden Gebäudeteile sind ausreichend gegen Feuchtigkeit oder Grundwasser zu isolieren. Die zu erwartenden Grundwasserhöchststände sind vom Projektverfasser bzw. Bauführer zu erheben. Im Falle von nicht eindeutig möglichen Feststellungen wird die Ausführung von Dichtbeton, bzw. Wannen empfohlen.
- Sämtliche Dach- und Oberflächenwässer sind entweder in öffentliche Kanäle abzuleiten oder auf Eigengrund zu versickern oder zu sammeln. Empfohlen wird eine Kombination von Speicherung und Überlauf zu einer Verrieselung. Bei Herstellung

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
 Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at

von Sickergruben ist insbesondere bei Hanglagen die Sickerfähigkeit des Bodens und die Möglichkeit von Vernässungen von unterhalb liegenden Nachbargrundstücken oder Rutschungen zu prüfen. Bei Einleitungen in Gerinne ist eine Anzeige an die Wasserrechtsbehörde erforderlich. Die Versickerung auf Eigengrund ist, sofern sie ohne bauliche Anlagen (Kanal, Sickerschacht) erfolgt, lediglich baubehördlich anzeigepflichtig. Sickerschächte sind mit Filterschichten von mind. 1m Stärke als Sand-Kieskörper über dem höchsten Grundwasserspiegel auszustatten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in Brunnen ist unzulässig.

- Für Hauskanalisationen und Grundstücksentwässerungen gelten die ÖNORMEN B 2501 und B 2502.
- Bei zur Strasse geneigten Rampen ist durch Anordnung von Querrigolen die Entwässerung auf Eigengrund sicherzustellen. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.
- Nutzwasserbrunnen sind an der Oberfläche ca. 30 cm hochzuziehen und mit einem fugenlosen Deckel flüssigkeitsdicht abzudecken. Der Brunnenschacht ist zu entlüften und die Entlüftung gegen Eindringen von Verunreinigungen zu sichern. Die Nutzwasserleitung darf keinen Zusammenhang mit der öffentlichen Trinkwasserleitung erhalten, auch nicht durch Schieber oder Rückschlagventile. Das Wasser darf nicht für Trinkzwecke verwendet werden.
- Trinkwasserbrunnen sind überdies mit einem nach außen abfallenden, flüssigkeitsdichten, ca. 1m breiten Belag zu umgeben. Der Brunnenschacht ist an der Innenseite bis zum Grundwasserspiegel, mind. aber bis 4m Tiefe flüssigkeitsdicht auszugestalten. Das Wasser ist durch eine autorisierte Untersuchungsanstalt auf Trinkwasserqualität untersuchen zu lassen.

## **Garagen – Nebengebäude - Abstellplätze**

- Die Gebäudehöhe von Garagen/Nebengebäuden darf im geregelten Baulandbereich (Bebauungsplan) im Seitenabstand an der Grundgrenze 3 m nicht übersteigen.
- Für jede Wohneinheit ist ein PKW - Stellplatz vorzusehen.
- Die Neigung von Rampen darf 15% (überdeckt) und 10% (im Freien) nicht übersteigen.
- Fußböden in Garagen sind flüssigkeitsdicht und mineralölbeständig auszubilden. Sie sind mit einer dichten Sammelgrube (mind. 1 Tankinhalt) oder erhöhten Türschwelle auszustatten.
- In der Garage dürfen keine Kaminputztürchen angeordnet werden.
- Die Garage ist dauernd natürlich oder mechanisch zu durchlüften. Bis 100 m<sup>2</sup> Fläche hat der Lüftungsquerschnitt mind. 200 cm<sup>2</sup> zu betragen.
- Montagegruben sind mit Ausstiegshilfen zu versehen und ausreichend tragsicher abzudecken. Ab einer Tiefe von 1,40 m sind sie mechanisch direkt ins Freie zu entlüften.



- In der Garage ist ein Handfeuerlöscher - geeignet zur Bekämpfung von Mineralölbränden - mit einem Füllgewicht von mind. 6 kg bereitzuhalten, welcher nachweislich alle 2 Jahre überprüfen zu lassen ist.
- In der Garage sind die Verbote des „Laufenlassen der Motore bei geschlossenen Toren“ und „Rauchen und Hantieren mit offenem Feuer und Licht“ deutlich sichtbar anzubringen.
- KFZ mit Flüssiggasantrieb dürfen in der Garage nicht eingestellt werden.
- In der Garage dürfen brennbare Flüssigkeiten mit Ausnahme der Tankinhalte der KFZ, leere Treibstofftanks sowie brennbare Stoffe nicht gelagert werden.
- Verbindungstüren zum Gebäude sind als T 30 Türen auszubilden. Ausgänge zu feuergefährdeten Räumen sind nur über Schleusenräume herzustellen.
- Es wird empfohlen, sofern es die örtlichen Bebauungsbestimmungen nicht verbieten, den Zufahrtsbereich vor der Garage als zusätzlichen, frei zugänglichen PKW-Abstellplatz zu belassen.
- Die Errichtung einer Pergola ist anzeigepflichtig. Bei Ausführung einer Überdachung und/oder von seitlichen Wänden (Carport) liegt eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage vor.

## Heizungen - Öllagerungen

- Die Aufstellung von Wärmeerzeugern für Kleinf Feuerungsanlagen - bis 400 kW - für Zentralheizungsanlagen ist anzeigepflichtig. Damit zusammenhängende bauliche Maßnahmen, wie die Errichtung von Schornsteinen, Heizöllagerräume etc. sind jedoch baubewilligungspflichtig.
- Ab einer Nennwärmeleistung von festen oder flüssigen Brennstoffen von 26 kW ist die Aufstellung in einem Heizraum erforderlich. Bis zu dieser Brennstoffwärmeleistung sind Ausnahmen möglich.
- Für die Bemessung der Heizungsanlage (Heizleistung) ist in jedem Fall der Wärmebedarf des Hauses ausschlaggebend. Zusätzlich kann noch der Wärmebedarf für die Warmwasseraufbereitung und die Lüftung im Einzelfall berücksichtigt werden.
- Der Heizraum ist als eigener Brandabschnitt auszubilden, ebenso der Brennstofflagerraum bei Gebäuden mit Wohnungen.
- Heizräume sind beim Zugang als solche zu bezeichnen.
- Die Zugänge zu Heiz- oder Brennstofflagerräumen sind als T 30 Türen auszubilden.
- Heiz- und Aufstellungsräume sind ausreichend - mind. 400 cm<sup>2</sup> - direkt ins Freie zu entlüften. Lüftungen durch andere Räume müssen brandbeständig ausgeführt werden.
- Heizkessel sind in Neubauten grundsätzlich an Schornsteine anzuschließen. Die einzige Ausnahme bildet ein gasbefeueretes Außenwandgerät mit Frischluftansaugung und Abgasleitung senkrecht nach oben über Dach. Nur bei bestehenden Gebäuden kann auch eine Außenwandtherme mit Luft-Abgasführung

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
 Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at

durch die Außenwand geplant werden, wenn kein geeigneter Schornstein vorhanden ist.

- Schornsteine, Abgasfänge, Abgassammler etc. sind vom zuständigen Rauchfangkehrermeister nach Fertigstellung jedes Geschosses sowie nach Vollendung des Rohbaues auf ihre ordnungsgemäße Ausführung überprüfen zu lassen. Darüber ist ein Baubefund auszustellen. ( siehe Fertigstellung )
- Mündungen von Schornsteinen müssen den First um 40 cm überragen oder 80 cm, rechtwinklig von der Dachfläche gemessen von dieser entfernt sein. Weiters müssen sie alle Hauptfenster von Gebäuden in einem Umkreis von 10 m um 1 m überragen.
- Holzbalken, Dachstuhlhälzer und sonstige Bauteile aus brennbaren Stoffen müssen von Schornsteinen mind. 5 cm entfernt sein außer Fußleisten oder Dachlatten.
- Heizkessel dürfen nur dann aufgestellt und betrieben werden, wenn sie von den Abgaswerten her den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Daher ist den Einreichunterlagen immer der Typenprüfbericht, ausgestellt durch eine autorisierte Prüfstelle, anzuschließen.
- Beim Zugang zu Heizräumen für Öl- oder Gasfeuerungen sind Not-Ausschalter vorzusehen.
- Jeder Heizöllagerbehälter ist in eine mineralöldichte Wanne für den gesamten Tankinhalt zu stellen. Dies ist durch einen Fachmann zu überprüfen.
- Öllagerbehälter sind, falls erforderlich gegen Auftrieb zu sichern. Dazu ist bei unterirdischen ( Kellerlagerräumen ) die Angabe des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes erforderlich. Weiters ist zu prüfen, ob durch Oberflächenwasser ( Lagerraumfenster ) eine Flutung des Lagerraumes möglich ist. Auf die einschlägigen Verwendungs- bzw. Zulassungsbestimmungen der jeweiligen Behälter wird ausdrücklich hingewiesen.
- Zugänge zu Öllagerräumen durch Heizräume sind i. d. R. mit Türkontaktschaltern auszustatten.
- Die Befüllung von Kunststofftanks für Heizöl darf nur unter Verwendung eines Grenzwertgebers erfolgen.
- Die Füllstelle sollte in Sichtweite der Tankentlüftung angeordnet werden, um eine einfache Sichtkontrolle bei Überfüllung zu erhalten.
- Für die Heizanlage ist ein Prüfbuch zu führen
- Beim Zugang zum Aufstellungs- oder Heizraum ist ein Handfeuerlöscher für die Brandklassen A, B, C ständig betriebsbereit anzuordnen.

## Fertigstellung

- Die Fertigstellung eines Bauvorhabens ist der Baubehörde anzuzeigen. Dies gilt auch für Bewilligungsbescheide, die vor dem 1. Jänner 1997 erlassen wurden.
- Grundsätzlich sind die im Baubewilligungsbescheid verlangten Beilagen, Atteste und Befunde zusammen mit der Fertigstellungsanzeige der Baubehörde vorzulegen. Dabei handelt es sich in der Regel um die Bescheinigung des Bauführers über die

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr

Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at

bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens und bei Neu- und Zubauten um einen Plan über die lagerichtige Situierung.

- Das Attest des Bauführers gilt für sämtliche im Rahmen seiner Gewerbeberechtigung überwachten Arbeiten, so z.B. auch für Dichtheit von Kanal und Senkgrube, Öldichtheit der Lagerwanne des Heizöls, Wärmedurchgangsnachweise etc. Gesonderte Atteste dafür sind in der Regel nicht erforderlich, außer sie sind im Bewilligungsbescheid ausdrücklich verlangt. Es wird empfohlen die Frage der Attestausstellung in schriftlicher Form in die Auftragsvergabe an den Bauführer aufzunehmen.
- Besonders wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Fertighäusern das Attest der Fertighausfirma i. d. R. **nur** für das Gebäude gilt. Sämtliche anderen Baulichkeiten ( z.B. Keller, Garage, Rauchfänge, Einfriedungen, Kanalisation, etc. ) benötigen ein eigenes Attest eines befugten Bauführers.
- Es ist auch die Vorlage eines Baubefundes des zuständigen Rauchfangkehrers erforderlich. Darin ist die ordnungsgemäße Ausführung des Schornsteines zu attestieren. Um diese Feststellung treffen zu können ist wesentlich, dass der zuständige Rauchfangkehrermeister **vor** Fertigstellung des Kamines die Besichtigung im Rohbau durchführen kann. Baubefunde mit der Anmerkung " in den Anschlussstutzen konnte nicht Einsicht genommen werden" müssten von der Behörde zurückgewiesen werden. Die rechtzeitige Herstellung des Einvernehmens mit ihm wird daher empfohlen.
- Ebenfalls ist ein Sicherheitsprotokoll bzw. Attest über die Elektroinstallation entsprechend ÖVE - EN 1, bzw. ÖVE/ÖNORM 8001 Teil 1, ebenso über die Blitzschutzanlage entsprechend ÖVE - EN 49 bzw. ÖNORM 8049 Teil 1 durch einen befugten Fachmann erforderlich. Bei einer Trinkwasserversorgung durch Hausbrunnen ist auch ein einwandfreier Wasserbefund notwendig.
- Atteste des Bauführers sind grundsätzlich **immer** bei aufrechter Bauführung durch diesen zu erstellen. Ausnahmen mit Lokalaugenscheinen durch die Baubehörde sind Sonderfälle.
- Ein Eignungsbefund für die Heizung (Anschlussbefund an den Schornstein) ist im Anzeigeverfahren für diese vorzulegen, ebenso ein Ausführungsattest des Installateurs.
- Der Fertigstellungsanzeige anzuschließen ist ein Bestandsplan bei anzeige-pflichtigen Änderungen. Bei bewilligungspflichtigen Änderungen ist ein entsprechendes Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung, sofern eine solche nicht rechtzeitig beantragt wurde bei der Baubehörde einzubringen.
- Bei Anzeigeverfahren von Senkgruben ist eine Dichtheitsbestätigung von Kanal und Senkgrube durch den Bauführer vorzulegen.

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr  
Telefon (02262) 75670 ; e-mail: post.gba1@noel.gv.at