



Marktgemeinde Maria Enzersdorf

2344 Maria Enzersdorf, Hauptstraße 37

Telefon: +43 676/88403-0, Telefax +43 676/88403-246

gemeindeamt@mariaenersdorf.gv.at, www.mariaenersdorf.gv.at

Amtsstunden: Montag und Freitag 8-12 Uhr, Mittwoch 8-12 Uhr und 14-18 Uhr

Aktenzeichen: BAU-BB-176/2021

Bearbeiter: DI Hermann Pum

Datum: 14.03.2022

NIEDERSCHRIFT

über die gemäß den Bestimmungen des § 20 der NÖ Bauordnung 2014 durchgeführte Vorprüfung verbunden mit einem Lokalausweis

Gegenstand der Vorprüfung:

Ansuchen vom 08.11.2021, zuletzt geändert/ergänzt mit Eingabe vom 03.03.2022, um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für das Vorhaben **«Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten, zwei Gartenhütten, zwei Carports und von Einfriedungen, sowie Durchführung von Geländeänderungen und Abbruch des bestehenden Gebäudes»** auf der Liegenschaft in 2344 Maria Enzersdorf, Am Hühnerkogel 10, Grundstück Nr. 665/2, EZ 2146

Aufgrund des erfolgten Ermittlungsverfahrens, des durchgeführten Lokalausweises und anhand der vorliegenden Antragsbeilagen wird Nachfolgendes festgestellt:

A. Sachverhalt

Bei dem eingereichten Projekt handelt es sich um zwei Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden und Carports. Die zwei Einfamilienhäuser sind als „Doppelhaus“ vorgesehen. Diese sind mit einem Abstand von mindestens 9m von der nördlichen Grundgrenze und mindestens 4,1m von der westlichen Grundgrenze entfernt. Jedes Hauptgebäude hat die Außenmaße 11m auf 7,9 und eine Gebäudehöhe von 5m. Die Häuser sind unterkellert und haben zwei oberirdische Geschosse, die jeweils eine Wohnküche, ein Lager, ein Vorzimmer und ein Bad im Erdgeschoß haben. Im Obergeschoß sind drei Zimmer, ein Bad und ein WC geplant. Im Keller ist ein Technikraum und drei Kellerräume vorgesehen. Das Gebäude ist in Massivbauweise vorgesehen. Als Dach ist ein Satteldach mit einer Neigung von über 10°.

Es ist eine Gartenhütte mit den Maßen 6,4m auf 5,01m und eine Höhe von 2,63,1m vorgesehen. Die Gartenhütte wird mittels Innenmauer in zwei gleichgroße Räume geteilt. Es ist in Massivbauweise vorgesehen mit begrüntem Flachdach. Das Gebäude ist an der östlichen Grundgrenze vorgesehen und an dieser angebaut.

Es sind zwei Carports vorgesehen. Das kleinere soll die maximalen Außenmaße von 3,4m auf 5,7m aufweisen, mit einer Höhe von unter 3m. Es ist an die südliche Grundgrenze vorgesehen. Das zweite Carport soll die Außenmaße von 18m und einer Breite von 2,7m und einer Höhe von unter 3m aufweisen. Es ist in der Fahne an der westlichen Grundgrenze vorgesehen.

Die Einfriedung ist an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundgrenze vorgesehen. Die Einfriedung soll einen durchgängigen Betonsockel haben, auf dem ein Stabmattenzaun errichtet werden soll.

Es sind Geländeänderungen im Bereich der Bauwerke vorgesehen.

Die Versorgung mit Trink- u. Nutzwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das jeweilige öffentliche Netz.

Die anfallenden Schmutzwässer sollen in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Ebenso sollen die Niederschlagswässer in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Diese wird gedrosselt und in einem entsprechenden Retentionsbecken vor dem Einleiten gesammelt.

Zur Beheizung des Wohnhauses und zur Warmwasseraufbereitung ist die Installation einer Wärmepumpe vorgesehen.

Im Übrigen wird auf die Antragsbeilagen verwiesen.

B. Befund und Gutachten

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Bauantrag vom 08.11.2021
- Einreichpläne der Fa. Rudolf Weidl BaugesmbH vom 03.03.2022
- Baubeschreibung der Fa. Rudolf Weidl BaugesmbH vom 03.03.2022
- Retentionsberechnung des Baumeister Johann Ludwig Enichtmayer vom 01.03.2022
- Energieausweis der Fa. Rudolf Weidl BaugesmbH vom 25.01.2022

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist für die gegenständliche Liegenschaft die Widmung „**Bauland-Wohngebiet - 2 WE**“ ausgewiesen.

Im Bebauungsplan sind für diesen Bauplatz eine **Bebauungsdichte von 25%**, die **offene Bebauungsweise**, sowie die **Bauklasse I** festgelegt.

Die vordere Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von 4 m, die hintere in einem Abstand von 44 m, gemessen jeweils von der Straßenfluchtlinie und parallel zu dieser. Hinter der hinteren Baufluchtlinie ist eine „Freifläche“ ausgewiesen.

Die Straßenfluchtlinie ist mit der straßenseitigen Grundgrenze ident.

Es ist keine Bausperre für die gegenständliche Liegenschaft verordnet.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um einen Bauplatz nach § 11 Abs.1 der NÖ BauO 2014.

Es besteht kein Bauverbot nach § 11 Abs.5 der NÖ BauO 2014.

Gebäudehöhen und Bauwich

Die Gebäudehöhen sind in den Einreichunterlagen schlüssig und nachvollziehbar dargestellt und berechnet. Die nachgewiesenen Gebäudehöhen entsprechen der im Bebauungsplan festgelegten Bauklasse I.

Die Abstände zu den Grundgrenzen entsprechen dem erforderlichen Mindestbauwich von 3m bzw. der halben Gebäudehöhe.

Die Belichtung von bewilligten Hauptfenstern ist nicht eingeschränkt.

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist in den Einreichunterlagen schlüssig und nachvollziehbar berechnet und

beträgt 208,28m². Die ermittelte Bebauungsdichte von 19,84% entspricht der im Bebauungsplan festgelegten Dichte von 25%.

Nebengebäude im Bauwich

Es sind insgesamt drei Bauwerke im Bauwich vorgesehen. Diese entsprechen grundsätzlich dem §51 NÖ BO 2014. Die maximal zulässig überbaute Fläche von 100m² wird nicht überschritten (überbaute Fläche 100m²).

Breite Einfahrt

Die vorgesehene Einfahrt hat eine Breite von 3,4m.

Grundgrenzen – Grenzkataster

Das Grundstück 665/2 ist im Grenzkataster.

Situierung

Die Beurteilung der Situierung der Bauwerke bezieht sich ausschließlich auf die in den Planunterlagen dargestellten Kotierungen und Darstellungen des Bebauungsplanes. Allenfalls dargestellte Grundgrenzen, Bauwerke oder andere planlichen Darstellungen auf benachbarten Grundstücken, bzw. Verschneidungen, Parallelität, Flucht, udgl. mit solchen Darstellungen sind nicht relevant, es sei denn, es wird konkret darauf Bezug genommen.

Geländeveränderungen

Bei den Geländeveränderungen handelt es sich um Anpassungen bei den Bauwerken.

Rauchfangmündung/Hauptfenster

Die Mündung der Abgasanlagen überragt alle Hauptfenster (Sturzkante) im Umkreis von 10 m, sofern diese der Mündung zugekehrt sind, um mindestens 1m.

Alle geplanten Hauptfenster sind derart situiert, dass die Mündung von bestehenden Abgasanlagen im Umkreis von 10 m, sofern die Hauptfenster einer solchen Mündung zugewandt sind, deren Sturzkante um mindestens 1 m überragt.

Die Standsicherheit, die Trockenheit und der Brandschutz von bewilligten Bauwerken der Nachbarn sind nicht betroffen.

Es kommt zu keinen weiteren Emissionen (§48 NÖ BO 2014) ausgenommen jene, die sich aus der Benützung des Projektes ergeben.

Es werden keine subjektiv-öffentlichen Rechte gemäß § 6 NÖ BO 2014 verletzt.

Nach Durchführung eines Ortsaugenscheines und Begutachtung der vorliegenden Einreichunterlagen wird festgestellt, dass das geplante Bauvorhaben bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung den Bestimmungen der NÖ BauO 2014 und der NÖ BTV 2014 sowie dem Bebauungsplan und den Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Maria Enzersdorf entspricht, und die Anforderungen des § 43 NÖ BauO 2014 erfüllt werden, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

1. Es sind ausschließlich Bauprodukte zu verwenden, welche nachweislich den Leistungsanforderungen gemäß Baustoffliste ÖA bzw. ÖE idgF. entsprechen, oder eine gültige bautechnische Zulassung besitzen.

2. Sämtliche tragenden Konstruktionsteile sind entsprechend den statischen Erfordernissen zu bemessen und auszubilden.
3. Die Objektgründung hat mittels ausreichend dimensionierter und bewehrter Plattenfundamente zu erfolgen. Einzel- oder Streifenfundamente dürfen nicht ausgeführt werden.
4. Die Außenwände des Kellergeschoßes und die Plattenfundamente sind in WU-Beton herzustellen.
5. Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Das punktuelle Versickern von Oberflächenwässern ist grundsätzlich nicht zulässig.
6. Fundamente an Grundgrenzen sind zum Nachbargrund „schalrein“, also derart auszuführen, dass keine Teile des Fundamentes („Graten“) über die Grundgrenze in den Nachbargrund ragen.
7. Absturzgefährdete Stellen sind mit einem mindestens 1 m hohen, normgerechten standsicheren Geländer laut ÖNORM B 5371 abzusichern. Absturzsichernde Verglasungen sind aus Verbund-Sicherheitsglas (VSG) auszuführen.
8. Verglasungen sind gemäß Punkt 5 der Beilage 4 zur NÖ BTV 2014 auszuführen.
9. Stiegenläufe mit mehr als drei Stufen sind mit einem Handlauf auszustatten (vgl. ÖNORM B 5371, Pkt. 12.4)
10. Für die erste Löschhilfe sind an den nachfolgenden Stellen Feuerlöscher zu montieren, deren Standorte normgemäß zu kennzeichnen und nachweislich alle 2 Jahre auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen sind:
 - In der Wohnung 1 Stück N9 oder gleichwertiges
11. Sämtliche Kabel- und Leitungsführungen durch brand- und rauchabschnittsbildende Bauteile sind brandbeständig gemäß ÖNORM B 3836 bzw. EN 1366-3 abzuschotten.
12. Der für den Wasseranschluss notwendige Zählerschacht ist auf Eigengrund an der Grundstücksgrenze und entsprechend der gültigen ÖNORM B 2532 zu errichten.
13. Die Kanalisationsanlage ist entsprechend der ÖNORM B 2501 bzw 2503 auszuführen.
14. In den Hauskanal ist vor dessen Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Rückstauklappe einzubauen (vgl. ÖNORM EN 12056-1 – Schutz gegen Rückstau – Rückstauenebene ist die Straßenoberkante).
15. Es dürfen außer Schmutz- und Oberflächenwässer keine Fremdwässer (Quellen, Drainagen, Brunnenüberläufe, Abwässer aus Schwimmbecken udgl.) in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.
16. Die elektrischen Installationen sind gemäß den einschlägigen Vorschriften durch ein konzessioniertes Elektrounternehmen auszuführen.
17. Die Wohnungen sind entsprechend der zugeordneten Tops und die allgemeinen Räume entsprechend ihrem Verwendungszweck gut sichtbar und dauerhaft zu beschriften. Ebenso sind die Stiegenhäuser und die Stockwerke zu beschriften.
18. Es ist eine Rückstauklappe vorzusehen.

Geländeanpassungen:

19. Vor der Anschüttung ist in jenem Bereich, in welchem die Geländeänderung geplant ist, die Humusschicht abzuschieben, sodass die Anschüttung auf tragfähigem Untergrund erfolgt.
20. Die Anschüttung hat lagenweise zu erfolgen und ist entsprechend dem gewählten Material zu verdichten.
21. Für die Anschüttung darf ausschließlich hygienisch einwandfreies, nicht konterminiertes Material verwendet werden.

22. Böschungen sind mit einer Höchstneigung von 2:1 (Breite/Höhe) herzustellen. Zwischen Böschungsfuß bzw. Böschungskrone und Grundgrenze ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.
23. Mit der Fertigstellungsanzeige nach § 30 NÖ BauO 2014 sind, ergänzend zu den darin angeführten Unterlagen, zusätzliche folgende mangelfreie Atteste, Befunde und Nachweise vorzulegen:
 - a. Bestätigung der bauausführenden Firma, dass die tragenden Konstruktionsteile und die Fundamentierung des Neubaus unter Berücksichtigung der Bodentragfähigkeit den statischen Erfordernissen und der Statik entsprechend ausgeführt wurden.
 - b. Bau- und bzw. Eignungsbefunde für sämtliche Abgasfänge und Lüftungen.
 - c. Ein bundeseinheitliches Sicherheitsprotokoll über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen gemäß den einschlägigen Vorschriften eines konzessionierten Elektrounternehmens.
 - d. Bestätigung der bauausführenden Firma, dass in den Hauskanal vor dessen Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal eine Rückstauklappe gemäß ÖNORM EN 12056-1 – Schutz gegen Rückstau – eingebaut worden ist.
 - e. Bestätigung der bauausführenden Firma, dass Firma die Ausführung der Drossel und des Retentionsbeckens zu projektgemäß ausgeführt wurden und dass die Rigole der Rampen angeschlossen worden sind.

Mängel:

- a. Es fehlt der Nachweis gemäß Anlage 5 NÖ BTV 2014 oder der Ausnahmeantrag gemäß § 5 NÖ BTV 2014.

Diese Mängel an den Antragsbeilagen sind vor Erteilung der beantragten Bewilligung zu verbessern.

Empfehlung des bautechnischen SV:

- Das Gebäude sollte mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet werden.

Hinweise des bautechnischen SV:

- Für die Bemessung der Fundierung, bzw. der Steifigkeit der Geschoßausbildung ist zu beachten, dass die Lage des geplanten Objektes in der Erdbebenzone 3 nach ÖNORM B 4015 liegt.
- Abgasfänge sind im Rohbau vom zuständigen Rauchfangkehrer abnehmen zu lassen. Dazu ist rechtzeitig – vor dem Aufbringen allfälliger Verkleidungen oder den Verputzarbeiten – das Einvernehmen mit dem Rauchfangkehrer herzustellen.
- Bei der Herstellung der Leitern und Stege für die Durchführung der Reinigung und Überprüfung der Abgasfänge sind die Regeln der Technik nach ÖNORM B 8207 zu beachten.
- Der anfallende Bauschutt ist entsprechend zu trennen (Recycling-BaustoffVO, BGBl 181/2015) und auf eine behördlich genehmigte Deponie zu verführen.
- Sämtliche Bauarbeiten sind unter Sicherung des angrenzenden Baubestandes durchzuführen; nötigenfalls sind die Arbeiten händisch durchzuführen.

- Auf die Bestimmungen des § 7 Abs.2 der NÖ BauO 2014 (Zugverhältnisse von Schornsteinen auf Nachbarliegenschaften) wird aufmerksam gemacht.
- Gemäß ÖNORM B 2503 ist die Rückstauenebene mit 10 cm über dem Straßenniveau angegeben. Laut ÖNORM EN 12056-1 ist Abwasser, welches unterhalb der Rückstauenebene anfällt entweder über eine automatische Hebeanlage dem Kanal zuzuführen oder es sind Rückstauverschlüsse vorzusehen.

Dauer der Vorprüfung:

1/2 Stunden Lokalaugenschein

11/2 Stunden Büro

Der bautechnische SV:


DI Pum

Hinweise der Baubehörde:

- Das Bauvorhaben ist konsensgemäß auszuführen. Abänderungen sind vor ihrer Durchführung der Baubehörde schriftlich mitzuteilen. Gegebenenfalls ist für die Abweichung vom Konsens neuerlich um Baubewilligung einzureichen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides zu beginnen und innerhalb von fünf Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen; widrigenfalls die Baubewilligung erlischt. Die Ausführungsfrist kann über Antrag verlängert werden.
- Vor Baubeginn ist der Baubehörde ein Bauführer namhaft zu machen.
- Der Baubeginn ist der Baubehörde schriftlich bekannt zu geben.
- Für Baustofflagerungen u.ä. auf öffentlichem Gut ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich (Antrag an die Abteilung Infrastruktur).
- Betreffend die Gestaltung und Ausbildung der Zufahrt, sofern davon das öffentliche Gut betroffen ist, ist rechtzeitig das Einvernehmen mit der Abteilung Infrastruktur der Marktgemeinde Maria Enzersdorf herzustellen.
- Vor Baubeginn ist im Einvernehmen mit dem Straßenerhalter (Marktgemeinde Maria Enzersdorf, Abt. Infrastruktur) eine Beweissicherung an den öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen.
- Sollten bei der Bauausführung Beschädigungen am Straßenkörper (Gehsteig, Randsteine, Fahrbahn u. dgl.) entstehen, so sind diese auf Kosten des Bewilligungswerbers nach Abschluss der Arbeiten zu beheben.
- Festgehalten wird, dass die Bestimmungen der NÖ BauO und der NÖ BTV einzuhalten sind, ohne dass diese gesondert angeführt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Fertigstellung des Vorhabens der Baubehörde gem. § 30 NÖ BauO 2014 unter Beilage der darin taxativ angeführten Befunde und Bescheinigungen anzuzeigen ist.


Bürgermeister DI Johann Zeiner