

# Baubeschreibung

Bauwerber/in

Name:	Lackner Ventures & Consulting GmbH
Anschrift:	1210 Wien, Kerpengasse 125

## 1. Art des Bauvorhabens:

<input type="checkbox"/>	Neubau	Zusätzliche Bemerkungen: ABÄNDERUNG DES BEST. WOHNGEBÄUDES UND DES BEST. GELÄNDENIVEAUS IN 2095 DROSENDORF STADT, BERGGASSE 16
<input type="checkbox"/>	Zubau	
<input checked="" type="checkbox"/>	Abänderung	
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	

Plan-Nr.: 017/26	Plandatum: 05. Juni.2026
------------------	--------------------------

### Ergänzende Beschreibung hinsichtlich Art und Umfang

Auf der Parz. Nr. 265/28 in der KG Drosendorf Stadt, mit der Flächenwidmung Bauland BW, soll das bestehende Wohngebäude abgeändert werden.

Die Grundlage dazu bildet der Teilungsplan mit der GZ. 33445, von Geometer DI Franz Trappl, 3580 Horn, welcher auch die Grundstückszusammenlegung der Grundstücke 265/27 und 265/28 zur neuen Grundstücksnummer 265/28, mit einer Gesamtfläche von 454m<sup>2</sup>, beinhaltet.

Die best. Wohneinheit soll durch einen Um-, Zu- und Aufbau erweitert werden.

Die Beheizung erfolgt durch eine Luftwärmepumpe, die Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung.

Weitere Informationen und Detailangaben sind am Einreichplan ersichtlich.

## 2. Angaben zum Grundstück:

Adresse:	2095 Drosendorf Stadt, Berggasse 16		
Grundstücks-Nr.:	265/28	Einlagezahl:	484
Katastralgemeinde/KG Nr.:	Drosendorf Stadt / 10204	Größe:	454,00 m <sup>2</sup>
Bauplatzzerklärung:	<input checked="" type="checkbox"/> ja (Bestandsgebäude)		<input type="checkbox"/> nein

Grenzen des Baugrundstückes	<input type="checkbox"/> Grenzkataster
	<input type="checkbox"/> kein Grenzkataster und Grenzen nicht strittig
	<input checked="" type="checkbox"/> Grenzvermessung, laut Teilungsplan mit der GZ. 33445 von Geometer DI Franz Trappl, 3580 Horn
	<input type="checkbox"/> Grenzfeststellungsverfahren

### Angabe zur Flächenwidmung und zum Bebauungsplan

Geschossflächenzahl	1,00 zulässig laut Bebauungsplan/Flächenwidmungsplan	0,771 projektiert
---------------------	--	-------------------

### Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54 NÖ BO 2014)

Bebauungsweise/Bebauungshöhe	<input type="checkbox"/> offen	<input type="checkbox"/> gekuppelt	<input type="checkbox"/> I oder II
	<input checked="" type="checkbox"/> Fortführungbewilligte Bebauungsweise	<input checked="" type="checkbox"/> Fortführung bewilligte Bebauungshöhe	
	<input type="checkbox"/> abgeleitete Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Erhebung siehe Beilage)		

Bezugsniveau	<input checked="" type="checkbox"/> unveränderte Höhenlage des Geländes
	<input type="checkbox"/> durch Bebauungsplan oder in Verordnung des Gemeinderates festgelegte Höhenlage
	<input type="checkbox"/> vor dem 13.07.2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderte Höhenlage

## 3. Flächenangaben

Bebaute Fläche	180,52 m <sup>2</sup>	Überbaute Fläche	--- m <sup>2</sup>		
Grundrissfläche	349,92 m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen	259,36 m <sup>2</sup>	Nutzfläche Betriebsräume	5,05 m <sup>2</sup>
Fläche nicht öffentlicher Spielplatz--- m <sup>2</sup>					

## 4. Stellplätze PKW/Fahrräder

Stellplatzverpflichtung	<input checked="" type="checkbox"/> laut NÖ Bauordnung	<input type="checkbox"/> laut Bebauungsplan
-------------------------	--	---

Anzahl der Stellplätze für PKW	erforderlich: 1 = Pflichtstellplätze	projektiert: 1	
davon Anzahl barrierefreie Stellplätze	erforderlich: ---	projektiert: ---	
davon Anzahl Stellplätze für Familien mit Kleinkindern	erforderlich: ---	projektiert: ---	
E-Ladestationen	Anzahl der Stellplätze mit Ladepunkten: ---	Anzahl der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur: ---	
Anzahl der Fahrradstellplätze	erforderlich: 1	projektiert: 1	davon überdacht: ---

## 5. Bauwerksangaben:

Anzahl der oberirdischen Geschosse	2 (EG + DG)
Anzahl der unterirdischen Geschosse	---
Anzahl der Geschosse über dem Bezugsniveau	2 (EG + DG)

### Schutz des Ortsbildes

<input type="checkbox"/> Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten
<input checked="" type="checkbox"/> Keine offenkundige Abweichung
<input type="checkbox"/> Sofern eine offenkundige Abweichung – keine wesentliche Beeinträchtigung gegeben

Beschreibung der Art und Farbe der Fassade, der Fenster, sonstiger Bauteilöffnungen, Dach hellfärbig

Elektrische Infrastruktur		
<b>Versorgung mit elektrischer Energie</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	Versorgungsunternehmen EVN

## 6. Angaben lt. Anlagen zur NÖ BTV 2014

Gleichwertiges Abweichen von einzelnen Bestimmungen der NÖ BTV 2014	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja (siehe Beilage)

### Anlage 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Zur Erreichung der Schutzziele der NÖ Bauordnung in der geltenden Fassung wird das geplante Vorhaben entsprechend den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 in Verbindung mit ÖNORM B 1990-1 zur Gänze umgesetzt. Bei Änderungen an bestehenden Bauwerken wird das Zuverlässigkeitsniveau nicht verschlechtert.

Tragwerkspezifische Überwachungsmaßnahmen durch unabhängige und befugte Dritte gemäß Anlage 1, Punkt 2.1.2	<input type="checkbox"/> erforderlich
	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich

### Richtlinien Brandschutz

Sofern zum Bauvorhaben ein separates Brandschutzkonzept oder eine separate brandschutztechnische Beschreibung vorliegt, ist das jeweilige Dokument zu zitieren und kann von weiteren Angaben zum Brandschutz in der Baubeschreibung abgesehen werden.

<input checked="" type="checkbox"/>	kein separates Brandschutzkonzept oder keine separate Brandschutzbeschreibung vorhanden	Die wesentlichen Angaben werden im Folgenden in der Baubeschreibung angegeben.	
<input type="checkbox"/>	brandschutztechnische Beschreibung vorhanden	Ersteller:	
		Datum:	
		Version/Index:	
<input type="checkbox"/>	Brandschutzkonzept vorhanden	Ersteller:	
		Datum:	
		Version/Index:	

Deklaration nach welcher Anlage projektiert wurde:			
Anlage 2	<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage 2.1	<input type="checkbox"/>

### Anlage 2 Brandschutz

Gebäudeklasse	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Nutzung/Verwendungszweck	Wohngebäude				

Brandverhalten, Feuerwiderstand, brandschutztechnische Einrichtungen und Sicherheitsbeleuchtung							
Tabelle 1a	<input checked="" type="checkbox"/>	Tabelle 2a	<input type="checkbox"/>	Tabelle 3	<input type="checkbox"/>	Tabelle 5	<input type="checkbox"/>
Tabelle 1b	<input checked="" type="checkbox"/>	Tabelle 2b	<input type="checkbox"/>	Tabelle 4	<input type="checkbox"/>	Tabelle 6	<input type="checkbox"/>

Erste und erweiterte Löschhilfe	
Handfeuerlöscher	

Brandfrüherkennung			
Rauchwammelder gemäß 3.11	<input checked="" type="checkbox"/>	Brandmeldeanlage	<input type="checkbox"/>
Keine/nicht erforderlich	---		

<b>Flucht- und Rettungswege</b>			
Fluchtwege	<input checked="" type="checkbox"/> gemäß 5.1.1 (a)	<input type="checkbox"/> gemäß 5.1.1 (b)	<input type="checkbox"/> gemäß 5.1.1 (c)
Rettungswege, sofern erforderlich	<input type="checkbox"/> gemäß 5.2.1		<input type="checkbox"/> gemäß 5.2.2
<b>Sicherheitsbeleuchtung</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> eingeschränkt auf Fluchtwege	<input type="checkbox"/> uneingeschränkt	
Beschreibung welche Sicherheitsbeleuchtung wo ausgeführt wird (Angabe der Ausführungsnormen): ---			

### Anlage 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

<b>Niederschlagsentwässerung von Dächern</b>			
Versickerung auf Grundstück	GstNr.: ---		
Einleitung in den öffentlichen	<input type="checkbox"/> Mischwasserkanal	<input checked="" type="checkbox"/> Regenwasserkanal	<input type="checkbox"/> Vorfluter

<b>Niederschlagsentwässerung von befestigten Flächen</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Hofflächen	<input type="checkbox"/> Parkplatzflächen	<input type="checkbox"/> Verkehrsflächen	
<input type="checkbox"/> Verrieselung auf Grundstück Nr.:			
<input type="checkbox"/> Mischwasserkanal	<input checked="" type="checkbox"/> Regenwasserkanal	<input type="checkbox"/> Vorfluter	

<b>Entsorgung der Schmutzwässer</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Schmutzwasserkanal	<input type="checkbox"/> Mischwasserkanal	<input type="checkbox"/> Kleinkläranlage	<input type="checkbox"/> Senkgrube

<b>Abfallbeseitigung</b>	
Best. Abfallbeseitigungsunternehmen	

<b>Abgase von Feuerstätten</b>		
Mündung von Abgasanlagen	<input checked="" type="checkbox"/> gemäß 5.1.3 Anlage 3	<input checked="" type="checkbox"/> gemäß 5.1.4 Anlage 3

<b>Trinkwasser</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz	<input type="checkbox"/> Anschluss an Eigenwasserversorgungsanlage:

<b>Strahlung aus dem Untergrund</b>		
<input type="checkbox"/> Gebiet ohne Zuordnung	<input checked="" type="checkbox"/> Radonvorsorgegebiet	<input type="checkbox"/> Radonschutzgebiet
<input checked="" type="checkbox"/> Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden (z.B.: ÖNORM S 5280-2)		

<b>Gammastrahlung aus Bauprodukten (gemäß Punkt 8.2.3)</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> keine Baumaterialien gemäß Anhang B	
<input type="checkbox"/> Verwendung von Baumaterialien gemäß Anhang B mit Aktivitätskonzentrationsindex $\leq 1$	
<input type="checkbox"/> Verwendung von Baumaterialien gemäß Anhang B mit Aktivitätskonzentrationsindex $> 1$	<b>Nachweis siehe Beilage</b>

<b>Lüftung des Gebäudes</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> natürliche Lüftung (Fensterlüftung)		
<input type="checkbox"/> mechanische Lüftung	<input type="checkbox"/> Abluftanlage	<input type="checkbox"/> Zu- und Abluftanlage

<b>Beheizung</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

## Anlage 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

Fluchtwege, höchstmöglich zu erwartende Anzahl gleichzeitig anwesender Personen:	<input checked="" type="checkbox"/> nicht mehr als 15 Personen <input type="checkbox"/> höchstens 40 Personen <input type="checkbox"/> höchstens 80 Personen <input type="checkbox"/> höchstens 120 Personen <input type="checkbox"/> mehr als 120 Personen
Absturzsicherungen gemäß Anlage 4, Punkt 4:	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> kindersicher <input type="checkbox"/> nur Brust- und Mittelwehr aufgrund: (Begründung)
Glastüren und Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion, gemäß Anlage 4, Punkt 5.1	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> Einscheiben-Sicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas <input type="checkbox"/> sonstige Schutzvorrichtungen: (Beschreibung)
Kontrastierende Kennzeichnungen:	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/> bei Rampen <input type="checkbox"/> bei Stellplätzen für Kraftfahrzeuge <input type="checkbox"/> bei Treppen <input type="checkbox"/> bei Glastüren und Verglasungen
Maßnahmen gegen Schnee- und Eisabrutschen gemäß Anlage 4, Punkt 5.2	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich aufgrund: (Begründung) <input checked="" type="checkbox"/> erforderlich: Schneefanghaken (Beschreibung)
Blitzschutzanlage gemäß Anlage 4, Punkt 6	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich aufgrund: Gebäude mit < 400m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße, projektiert 349,92m <sup>2</sup> (Begründung) <input type="checkbox"/> erforderlich: (Beschreibung)
Anpassbare Wohnungen, Erfüllung der Anforderungen an die Barrierefreiheit:	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/> bei Bedarf baulich leicht erfüllbar: (Beschreibung)

## Anlage 5 Schallschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ausnahme gemäß § 5 NÖ BTV 2014 für Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
<input type="checkbox"/> Schallschutz gemäß Anlage 5 zur NÖ BTV 2014 ausgeführt

## Anlage 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

Energiekennzahlen		Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme	
Referenzheizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> 46,9 kWh/m <sup>2</sup> a	<input checked="" type="checkbox"/> System nach 5.1.2 Anlage 6	
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> 33,6 kWh/m <sup>2</sup> a	<input type="checkbox"/> Prüfung nach Punkt 5.1.1 Anlage 6 (siehe Beilage)	
Gesamtenergieeffizienzfaktor	f <sub>GEE,RK</sub> 0,93	<input type="checkbox"/> System nach Punkt 5.2.3 a) Anlage 6	
		<input checked="" type="checkbox"/> System nach Punkt 5.2.3 b) Anlage 6	
<input type="checkbox"/> Einhaltung der U-Werte sofern kein Energieausweis gemäß § 44 (2) NÖ BO 2014 erforderlich ist			

### Erklärung des Verfassers:

Es wird ausdrücklich erklärt, dass die im Energieausweis bzw. im Nachweis über den Wärmeschutz und den Nachweis über den Schallschutz angegebenen Aufbauten und Angaben (gegebenenfalls mit Ergänzungen und Korrekturen) mit jenen im Einreichplan übereinstimmen.

## 7. Beilagen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Energieausweis
-------------------------------------	----------------

**Bestätigung des Verfassers:**

Mit meiner Unterschrift bestätige ich die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Angaben in der Baubeschreibung.

.....  
Bauernmanagement  
(Verfasser)

, am 05. Juni 2026

**Bauwerber/in:**

.....  
Lackner Ventures & Consulting GmbH  
(Bauwerber/in)