

BAUBESCHREIBUNG

Betrifft:

Errichtung von 4 Reihenhäusern, Nebengebäuden, Carports und Einfriedung, sowie Abbruch eines bestehenden Wohngebäudes, eines Schuppens und Einfriedungsmauern, auf den Gst. 68 und 69, EZ 57, KG 05205 Gramatneusiedl, Bahnstraße 23, 2440 Gramatneusiedl.

Bewilligungswerber und Grundeigentümer:

LEHNER Holding GmbH

Viktor Adler Straße 2, 2435 Ebergassing

Flächenwidmung: BW-3WE

Bebauungsbestimmungen: BK I, II; geschlossen; Bebauungsdichte 50%

Abbruch

Abbruch eines eingeschossigen Wohngebäudes, Grundfläche ca. 15,88m (Gst.68) + 16,13m (Gst.69) x ca. 6,89m – 6,99m, an linkes und rechtes Anrainergebäude angebaut, Traufhöhe ca. 4,50m, in Massivbauweise, einschl. Fundamente, teilunterkellert, Satteldachstuhl aus Holz mit Ziegeldeckung.

Abbruch eines Schuppens, Grundfläche ca. 7,50m x 9,11m, an linkes und hinteres Anrainergebäude angebaut, Höhe von ca. 3,50m bis 6,80m, Pultdachkonstruktion aus Holz mit Ziegeldeckung, einschl. Betonfundamente.

Abbruch einer Einfriedungsmauer an der nordwestlichen Grundgrenze auf eine Länge von ca. 22,76m und an der nordöstlichen Grundgrenze auf eine Länge von ca. 20,89m, H= ca. 1,70m, Dicke ca. 15 - 20cm, aus Betonschalsteinen, einschl. Fundamente.

Abbruch einer Einfriedungsmauer an der nordwestlichen Grundgrenze auf eine Länge von ca. 9,96m, H= ca. 3,70m, Dicke ca. 45cm, aus Ziegelmauerwerk verputzt, einschl. Fundamente.

Projektsbeschreibung:

Reihenhäuser:

Die zweigeschossigen Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß, ohne Unterkellerung, mit Satteldach, werden mit einer Grundfläche von 15,88m bis 16,23m x 14,17m (Gst. 68) und 16,11m bis 16,13m x 14,17m (Gst. 69), angebaut an Straßenfluchtlinie, die gemeinsame Grundgrenze und linke und rechte Anrainer-Grundgrenze, errichtet.

Gartenseitig, an der Nordwestfassade wird zur Beschattung und zur teilweisen Überdachung der Terrasse jeweils ein Vordach, 2,00m auskragend, mit seitlichen Sichtschutzwänden, situiert. Straßenseitig, an der Südostfassade springt das Erdgeschoss jeweils um 2,00m zurück und bildet mit dem auskragenden Obergeschoss und mit den seitlichen Sichtschutzwänden einen überdachten Eingangsbereich zur Erschließung der Reihenhäuser.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stahlbetonstiege vom Erdgeschoß ins Dachgeschoß.

Die fertige Fußbodenoberkante des EG 's liegt ca. 0,15m über dem angrenzenden Gelände.

Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche (Stellplätze) erfolgt mittels einer Durchfahrt im Erdgeschoss, für Fußgänger und Pkw-Verkehr, an der gemeinsamen Grundgrenze, Breite 5,00m.

Die erforderliche Durchfahrtsbreite je Grundstück lt. NÖ BO wird durch ein wechselseitiges Servitut für Geh- und Fahrrecht sichergestellt.

Die 4 Reihenhäuser beinhalten je eine geschlossene Wohneinheit mit folgendem **Raumprogramm:**

Erdgeschoß:	Garderobe, Technik/Wirtschaftsraum, Wc/Du, Diele, Abstellraum, Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Zimmer
Obergeschoß:	Flur, Bad, Wc, 3 Zimmer (RH 2 und RH 3 jeweils 4 Zimmer), Abstellraum, Schrankraum
Dachgeschoß:	1 Zimmer (Studio)

Carports:

Für jeweils 4 Stellplätze, bebaute Fläche 10,40m x 5,34m bis 5,42m (Gst. 68) und 10,60m x 5,42m bis 5,58m (Gst. 69), H= max. 2,98m, an hintere Grundgrenze angebaut, mit Pultdach. Die Wände an den Grundgrenzen werden geschlossen in REI 90 ausgeführt. Die Carportkonstruktionen sind nicht kraftschlüssig verbunden.

Abteibereiche:

Für Gartengeräte werden im hinteren Grundstücksbereich überdachte Abteibereiche situiert.

Gst. 68: Grundfläche 3,83m bis 4,21m x 5,35m bis 5,34m, H= max. 2,98m, angebaut an hintere und linke Grundgrenze.

Gst. 69: Grundfläche 5,47m bis 5,48m x 5,58m bis 5,66m, H= max. 2,89m, angebaut an hintere und rechte Grundgrenze.

Die Wände an den Grundgrenzen werden geschlossen in REI 90 ausgeführt.

Müllgefäße:

Die erforderlichen Müllgefäße werden im hinteren Grundstücksbereich, jeweils entlang der linken (Gst. 68) und der rechten (Gst. 69) Grundgrenze vor den Abteibereichen im Freien situiert.

Einfriedung:

Entlang der nordöstlichen Grundgrenze des Gst. 69 wird auf eine Länge von 24,30m ein Betonsockel, D=20cm, mit einer Höhe von ca. 0,50m, mit aufgesetztem Zaungeflecht H= 1,25m, errichtet.

Die Eigengärten innerhalb der Grundstücke werden mit Maschenzäunen, H= 1,00m, begrenzt.

Konstruktion:**Reihenhäuser:**

Die Reihenhäuser werden in Massivbauweise mit luftdichter Gebäudehülle errichtet.

STB-Fundamentplatte B1 30cm, bit. abgedichtet, darunter Wärmedämmung extrud. XPS-Platten 24cm und Rollschotter, Außenwände im Erdgeschoß und Obergeschoß aus gedämmten Hohlblockziegel 25cm mit außen WDVS 20cm mit Silikonputz, innen verputzt, Trennwände zwischen den Wohneinheiten aus Mantelbeton D= 30cm (bew. $R_w \geq 61\text{dB}$), Stahlbeton-FT-Decke über Erdgeschoss und Obergeschoss, Stiege vom EG ins DG in Stahlbeton, Zwischenwände aus Hohlziegelmauerwerk.

Satteldachstuhl aus Holz, 25° Neigung, Deckung mit Betondachsteinen,

Die oberste Geschoßdecke und die Dachschrägen werden mit einem Brandwiderstand von REI30 gegen den Dachstuhl, in Trockenbauweise, hergestellt.

Vordächer mit Stahlbetondecke, Folienabdichtung und Extensiv-Begrünung. Seitenwände aus Stahlbeton D=20cm.

Fenster und Außentüren aus Kunststoff-Alu-Konstruktionen mit einem U_w -Wert von $\leq 0,80\text{W/m}^2\text{K}$. Alle Fenster und Terrassentüren werden mit Raffstore als Sonnenschutz ausgestattet.

Alle Aufenthaltsräume sowie Erschließungsbereiche werden gemäß OIB-Richtlinien mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Bodenbeläge: Fliesen in den Nass- und Nebenräumen, Parkett in den Wohnräumen.

Alle Geländer und Absturzsicherungen werden entsprechend Bauordnung und ÖNORM B5371 ausgeführt. Die bis zum Boden reichenden Verglasungen werden als ESG bzw. VSG-Glas – wenn Absturzsicherung notwendig ist – hergestellt.

Carports:

Streifenfundamente aus Stampfbeton, aufgehende Wände an Grundgrenzen aus Stahlbeton D= 20cm, Steher, Pfetten und Sparren als verz. Stahlkonstruktion lt. stat. Erfordernis, Brandverhalten A2, Deckung mit Trapezblech mit Randverblechung. Flächenbefestigung mit Betonpflastersteinen im Kiesbett.

Abteibereiche:

Streifenfundamente aus Stampfbeton, Bodenplatte aus Stahlbeton, verrieben, D= 20cm,

darunter Rollschotter, aufgehende Wände an Grundgrenze bzw. Wandsockeln aus Stahlbeton D=20cm, Steher, Pfetten und Sparren als verz. Stahlkonstruktion lt. stat. Erfordernis, Brandverhalten A2, Deckung mit Trapezblech mit Randverblechung.

Ver- und Entsorgung:

Anschluss an das öff. Netz (Wasser, Strom, SW-Kanal).

Die Schmutzwässer werden in das öff. SW-Kanalsystem entsorgt, Regenwässer werden auf Eigengrund in Kiesrigolen zur Versickerung gebracht.

Sämtliche Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoß werden mittels kontrollierter Wohnraumlüftung be- und entlüftet.

Heizung und Warmwasserbereitung mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.

Außengerät im Eigengarten.

Photovoltaik-Anlage mit Modulen am Dach des Gebäudes.

Statistik:

GST. 68

	Wohnnutzfläche			
	EG	OG	DG	Summe
RH 1	63,45m ²	72,18m ²	55,75m ²	191,38m ²
RH 2	63,85m ²	106,76m ²	82,77m ²	253,38m ²
Summe	127,30m ²	178,94m ²	138,52m ²	444,76m²

	BGF			
	EG	OG	DG	Summe
RH 1	109,27m ²	96,22m ²	96,22m ²	301,71m ²
RH 2	110,12m ²	131,92m ²	131,92m ²	373,96m ²
Summe	219,39m ²	228,14m ²	228,14m ²	675,67m²

Nebengebäude	Nutzfl.	BGF
Carport	53,59m ²	55,67m ²
Abteibereich	17,74m ²	21,31m ²
Summe	71,33m ²	76,98m ²

	RH 1 - 2	Nebengeb.	Summe
Wohnnutzfläche	444,76m ²		444,76m²
Nutzfläche:		71,33m ²	71,33m²
Bebaute Fläche:	254,81m ²	76,98m ²	331,79m²
Umbauter Raum:	2.204,00m ³	220,00m ³	2.424,00m³

Gst.Fl. 68: 707,27m²

Bebauungsdichte:

bebaute Fläche = 331,79m² → 46,91%

Ermittlung der Gebäudeklasse:

Reihenhäuser, 3 oberirdische Geschosse, Fluchtniveau max. 6,51m, 2 Wohneinheiten, BGF der oberirdischen Geschosse je WE 301,71 – 373,96m² → **Gebäudeklasse 2 (GK2)**

Stellplatzbedarf:

für Kraftfahrzeuge: lt. NÖBT 2014 § 11 für Wohngebäude: 1 Stellplatz/Wohneinheit

Bebauungsvorschriften Marktgemeinde Gramatneusiedl: 2 Stellplätze/Wohneinheit

vorhanden: 2 Wohneinheiten und 4 Stellplätze.

GST. 69

	Wohnnutzfläche			
	EG	OG	DG	Summe
RH 3	63,85m ²	106,76m ²	82,77m ²	253,38m ²
RH 4	63,83m ²	72,39m ²	55,81m ²	192,03m ²
Summe	127,68m ²	179,15m ²	138,58m ²	445,41m²

	BGF			
	EG	OG	DG	Summe
RH 3	110,12m ²	131,92m ²	131,92m ²	373,96m ²
RH 4	110,09m ²	96,49m ²	96,49m ²	303,07m ²
Summe	220,21m ²	228,41m ²	228,41m ²	677,03m²

Nebengebäude	Nutzfl.	BGF
Carport	55,17m ²	58,33m ²
Abteibereich	27,53m ²	30,79m ²
Summe	82,70m ²	89,12m ²

	RH 3 - 4	Nebengeb.	Summe
Wohnnutzfläche	445,41m ²		445,41m²
Nutzfläche:		82,70m ²	82,70m²
Bebaute Fläche:	255,63m ²	89,12m ²	344,75m²
Umbauter Raum:	2.208,00m ³	255,00m ³	2.463,00m³

Gst.Fl. 69: 740,86m²

Bebauungsdichte:

bebaute Fläche = 344,75m² → 46,53%

Ermittlung der Gebäudeklasse:

Reihenhäuser, 3 oberirdische Geschosse, Fluchtniveau max. 6,51m, 2 Wohneinheiten, BGF der oberirdischen Geschosse je WE 303,07 – 373,96m² → **Gebäudeklasse 2 (GK2)**

Stellplatzbedarf:

für Kraftfahrzeuge: lt. NÖBT 2014 § 11 für Wohngebäude: 1 Stellplatz/Wohneinheit

Bebauungsvorschriften Marktgemeinde Gramatneusiedl: 2 Stellplätze/Wohneinheit

vorhanden: 2 Wohneinheiten und 4 Stellplätze.

Alle weiteren Angaben sind den beiliegenden Einreichplänen zu entnehmen.

Dipl. Ing. Wilhelm Neier

staatl. bef. u. beeid. Zivilingenieur für Bauwesen
A-6020 Innsbruck Höttinger Au 24a

A-2435 Ebergassing, Ing. Jürgen Höller Straße 1
office@zt-ib-neier.at Tel. +43 664 985 85 94

.....
Planverfasser

.....
Bewilligungswerber und Grundeigentümer