MAI 2026

NOVA PLAN

BESTANDSAUFNAHME

UMPLANUNG

PLANUNG

VORWORT

Wir - die Novaplan Unternehmergesellschaft - sind ein Zusammenschluss aus Ingenieuren im bayerischen Raum. Als bauvorlageberechtige Bauingenieure unterstützen wir unsere Kundinnen und Kunden in sämtlichen Bereichen der Planung und Durchführung eines Bauvorhabens.

Ein jedes Bauvorhaben bringt seine eigenen Herausforderungen mit, unabhängig von der Größe, dem zeitlichen oder monetären Umfang. Dabei wollen wir Sie bei Ihrem Projekt auf die Art und Weise unterstützen, mit der es so effizient wie möglich erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Dabei spielt es für uns keine Rolle, ob Sie einen Wintergarten oder ein ganzes Haus bauen wollen, ob Sie Ihren Altbestand auf den neuesten Stand der Technik digitalisiert oder umgeplant haben wollen oder ob Sie eine Wohnflächenberechnung für eine Finanzierung benötigen - wir gehen jedes Projekt mit der gleichen Sorgfalt an und sehen die erfolgreiche Umsetzung Ihrer Ideen als unsere Aufgabe.

Treten Sie gerne mit uns in Kontakt und lassen Sie sich von unseren Ideen und Konzepten überzeugen.

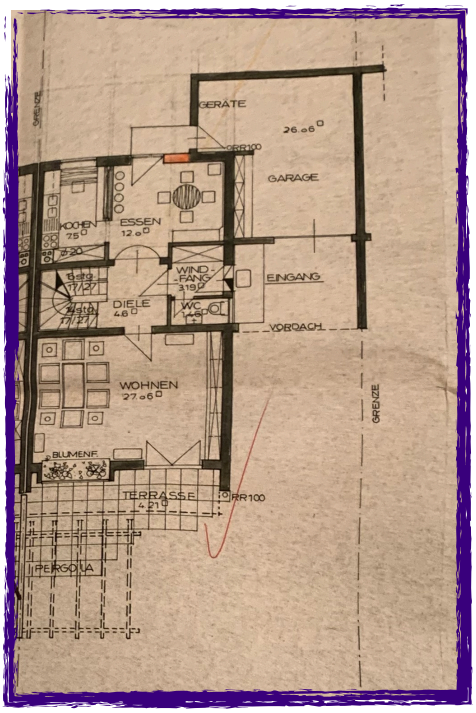
Per E-Mail:	info@nova-muc.de	
Per Telefon:	0163 87 16027	Herr Tobias Bachmaier
	0163 87 54884	Herr Philipp Klonowski

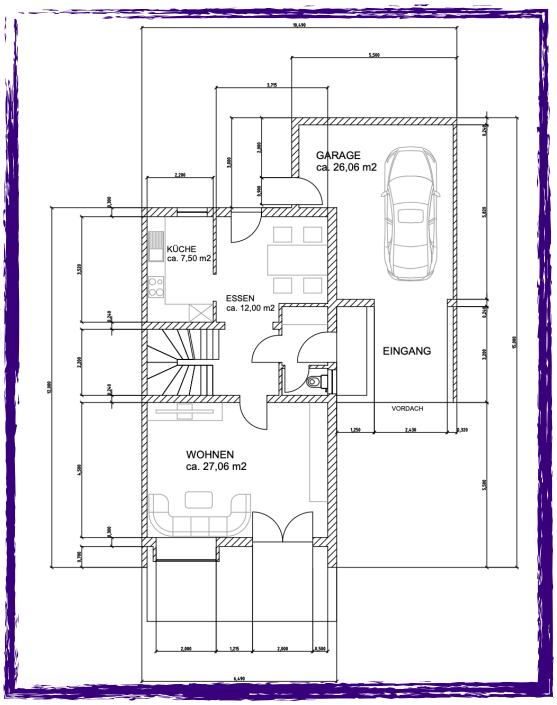
Es gelten unsere AGB in ihrer aktuellen Fassung (hier: Stand April 2026)

INHALT

SEITE 2	VORWORT
SEITE 3	INHALT
SEITE 4	PLANUNG, DIGITALISIERUNG & VISUALISIERUNG
SEITE 5	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
SEITE 6	KOSTENERMITTLUNG
SEITE 8	BAURECHTSBESCHAFFUNG
SEITE 9	WASSERRECHTSANTRÄGE
SEITE 10	BAUBEGLEITUNG
SEITE 11	ABRECHNUNG
SEITE 12	KONTAKT

PLANUNG, DIGITALISIERUNG & VISUALISIERUNG

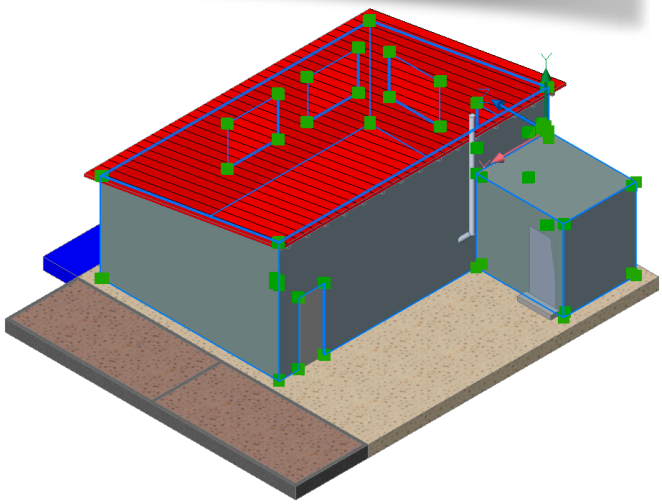




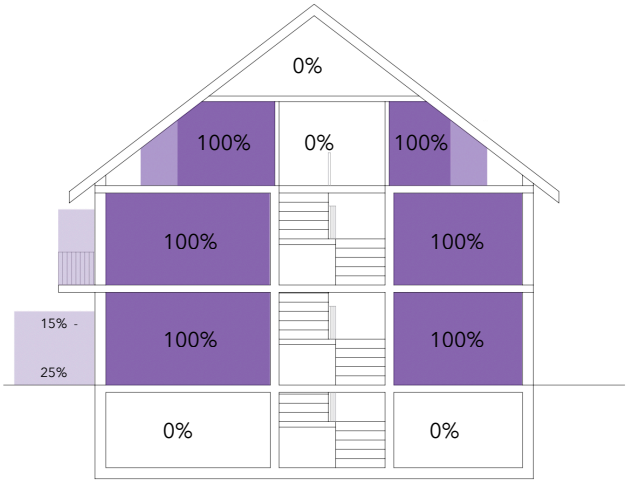
Von analogen, oft handgezeichneten, Plänen ausgehend digitalisieren wir Ihre Unterlagen mit unserer professionellen CAD Software und ergänzen sie um alle Informationen, welche in den Bestandsunterlagen fehlen. So wird nicht nur der frühere Planstand abgebildet sondern Ihre Gebäude in aktueller Form vollständig erfasst. Durch den Mehrwert an Informationsgehalt, den wir durch die Digitalisierung erstellen, ist es nun möglich, Ihr Bauvorhaben bis in den kleinsten Detaillierungsgrad zu durchdringen und diese neuen Informationen für sämtliche Folgebelange bereitzustellen.

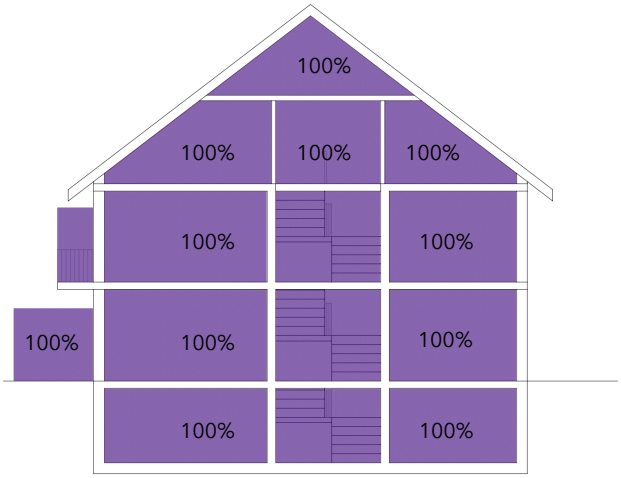


- 01 Bauantrag.pdf
- 02 Lageplan.pdf
- 03 Bauzeichnung_Index_G.pdf
- 04 Baubeschreibung.pdf
- 05 Tragwerksplanung.pdf
- 06 Brandschutz.pdf
- 07 Statistik.pdf



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG





Berechnung nach
WOHNFLÄCHENVERORDNUNG

Berechnung nach
DIN277

Oben dargestellt ist zweimal dasselbe Gebäude. Trotz identischer Schnittführungen und gleicher Abmessungen ergeben sich zwei unterschiedliche Flächenangaben, beide Berechnungen sind korrekt.

Ob die Flächenberechnung nach DIN277 oder nach WoFlV erfolgen soll, richtet sich ganz nach Ihren individuellen Anforderungen. Gerne beraten wir Sie umfassend und finden die passende Lösung für Ihr Bauvorhaben.

Wohnflächenberechnung
nach § 1 bis 3 Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten !

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer): [redacted]

Bauherr: [redacted]

Bezeichnung der **Wohnung** (1) (Geschoß, Lage, Hausnummer)	**Grundfläche** (2) nach § 3 Abs. 1 und 2 Wohnflächenverordnung	**Anzurechnende Fläche** (3) nach § 3 Abs. 3 Wohnflächenverordnung	**Ermittelte Grundfläche**	Von der **Behörde** auszufüllen
Erdgeschoss, Dachgeschoss	Nahmhaft hinzuzuzählen die Grundflächen von: - Tür und Fensterlaibungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, - Fuß, Sockel- und Scheuerleisten, - fest mit dem Gebäude verbundenen wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, sowie Herd- oder Duschwannen - freiliegende Installationen - Einbauschränken - nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.	- Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 1,50 m und mehr als 0,1 m - Treppen und Treppenabsätzen und offene Kamine - Türnischen, Wandnischen und offene Wandsischen über dem Fußboden oder bis zum Fußboden und 0,13 m oder weniger tief - Räume und Raumteiler mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m bis 2 m zu 50 % - unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zu 50 % - Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu 25 % höchstens aber 50 %	Differenz zwischen Grundfläche und Anzurechnende Fläche	Überbaute Fläche _____ (m²)
Nr. Raumbezeichnung	m x m = m² (4)	m x m = m² (4)	m² (4)	zu berechnende Fläche (m²)
ERDGESCHOSS				
Wohnen	3,76 x 4,135 + 0,365 x 3,635		16,87	
Essen	2,885 x (3,635 + 1,50) + 0,375 x 4,135		16,37	
Küche + Speis	2,885 x 4,01 + 2,885 x 1,385		15,57	
Arbeiten	3,635 x 2,635		9,58	
Diele	2,135 x 2,26 + 0,75 x 1,135 + 2,375 x 1,76	- 0,50 x 0,36 (Kamin)	9,68	
WC	2,01 x 1,51 + 1,135 x 0,75		3,89	
Sommergarten		+ 3,76 x 3,435 x 1/2	6,46	
DACHGESCHOSS				
Schlafen	4,325 x 4,01	+ 4,325 x 0,915 x 1/2 (Balkon) - 0,35 x 0,40 (Kamin)	19,18	
Kind	4,325 x 3,075 + 3,95 x 0,56 - 3,95 x 0,415 x 1/2		14,69	
Kind	3,70 x 3,70 + 3,325 x 1,06 - 3,325 x 0,915 x 1/2	- 0,50 x 0,36 (Kamin)	15,51	
Bad	3,70 x 3,385 - 0,90 x 0,115 - 3,70 x 0,915 x 1/2		10,73	
Galerie	2,135 x 5,75 + 2,885 x 1,885		17,71	
		Grundflächensumme (2)	156,24	
		Abzugsfläche (3)		
		Anrechenbare Wohnfläche (5)		

Im Gebäude sind insgesamt ◉ 1 Wohnung ○ 2 Wohnungen ○ mehr als 2 Wohnungen (7)
Im Gebäude sind insgesamt ○ im Kellergeschoss ◉ im Dachgeschoss
Die Wohnung ist abgeschlossen (6)
Zur Wohnung gehört / gehören 2 Garage(n) ____ Kfz-Stellplätze ____ Gartenraum

[redacted]
(Ort, Datum)

NOVAPLAN 2 NOVA BAUINGENIEURE
(Unterschrift des Planfertigers)

NOVA PLAN

KOSTENERMITTLUNG

100	Grundstück	**500**	Außenanlagen und Freiflächen
200	Vorbereitende Maßnahmen	**600**	Ausstattung und Kunstwerke
300	Bauwerk - Baukonstruktion	**700**	Baunebenkosten
400	Bauwerk - Technische Anlagen	**800**	Finanzierung

Nach DIN276 lassen sich die Kosten eines Bauwerks anhand der oben dargestellten Kostengruppen in verschiedene Gliederungsebenen unterteilen. Je höher die gewählte Ebene einer Hauptkostengruppe respektive Unterkostengruppe ist, desto detaillierter erfolgt die Aufschlüsselung der einzelnen Kostenpositionen.

Erste Ebene	**Detaillierung**	**Kosten**
KG**3**00	Bauwerk - Baukonstruktion	275.000 €

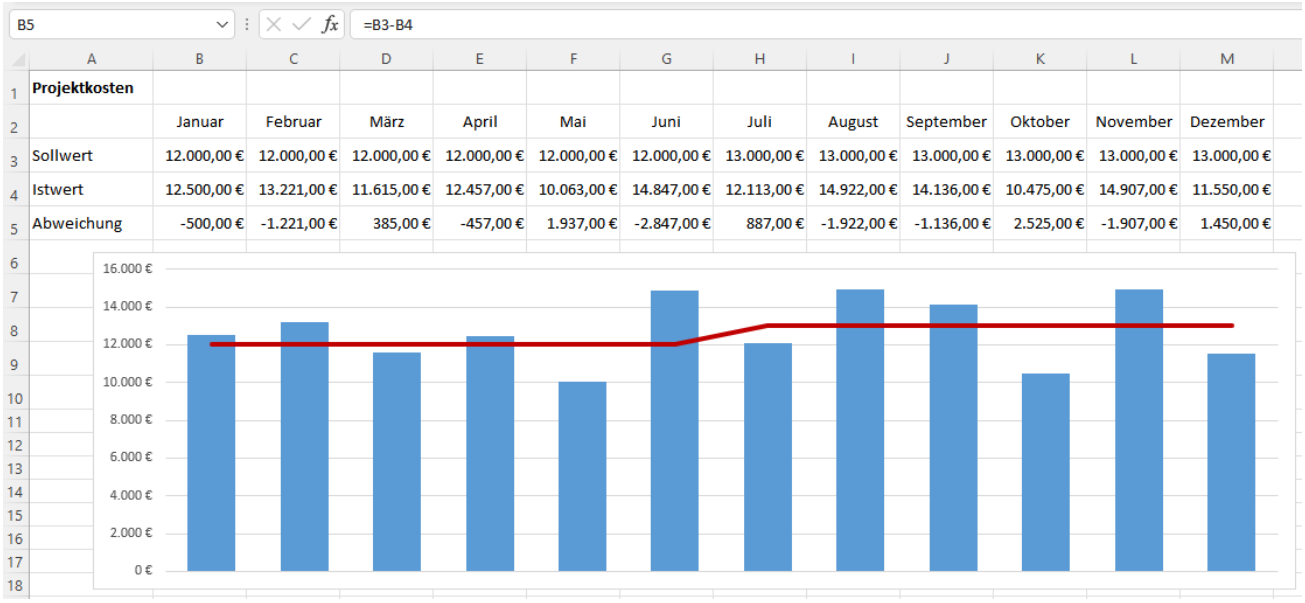
Die Ergebnisse einer Kostenermittlung der ersten Gliederungsebene umfassen grobe Kostenarten beziehungsweise den Kostenrahmen des Projekts. Aufgrund des hohen Abstraktionsgrades lässt sich hieraus der Gesamtkostenrahmen besonders gut ableiten.

Zweite Ebene	**Detaillierung**	**Kosten**
KG**34**0	Innenwände	75.000 €
KG**33**0	Außenwände	130.000 €
KG**35**0	Decken	70.000 €

Bei einer Aufschlüsselung der Kosten bis in die zweite Ebene (Kostenschätzung) werden die Kosten in Teilbereiche beziehungsweise Funktionen (Kostenbereiche) gegliedert. Dadurch erhöht sich die Detailtiefe stetig, während gleichzeitig eine übersichtliche Struktur erhalten bleibt. Die Genauigkeit des Ergebnisses liegt hier bei etwa +/- 30-40%.

Dritte Ebene	Detaillierung	Kosten
KG**341**	Tragende Innenwände	35.000 €
KG**342**	Nichttragende Innenwände	15.000 €
KG**345**	Innenwandbekleidungen	15.000 €
KG**349**	Sonstiges zur KG340	10.000 €

Die dritte Gliederungsebene (Kostenberechnung) umfasst detaillierte Einzelpositionen sowie Mengenermittlungen mit konkreten Mengen- und Preisangaben. Sie zeichnet sich durch eine hohe Detailtiefe aus und ermöglicht eine klare Abgrenzung der Kosten. Die Genauigkeit liegt in dieser Phase bei etwa +/- 20-25% und kommt den tatsächlich entstehenden Kosten bereits sehr nahe.



So genau eine Kostenplanung auch ist, wird sich der veranschlagte Rahmen im Verlauf der Baumaßnahme stetig wandeln. Um die Abweichungen während der Ausführung der Maßnahme im Blick zu behalten, die zur Verfügung stehenden Mittel umzuplanen und die Budgetierung auch im Nachhinein nachvollziehbar zu machen unterstützen wir Sie mit unseren eigens entwickelten Tools zur Kostenplanung.

BAURECHTSBESCHAFFUNG

☐ **Antrag auf Baugenehmigung** (Art. 64 BayBO)	☐ **Antrag auf Abgrabungsgenehmigung** (Art. 7 BayAbgrG)

☐ **Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren**

Aktenzeichen des bisherigen Antrags: Genehmigungsdatum:

☐ **Antrag auf Vorbescheid** (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)

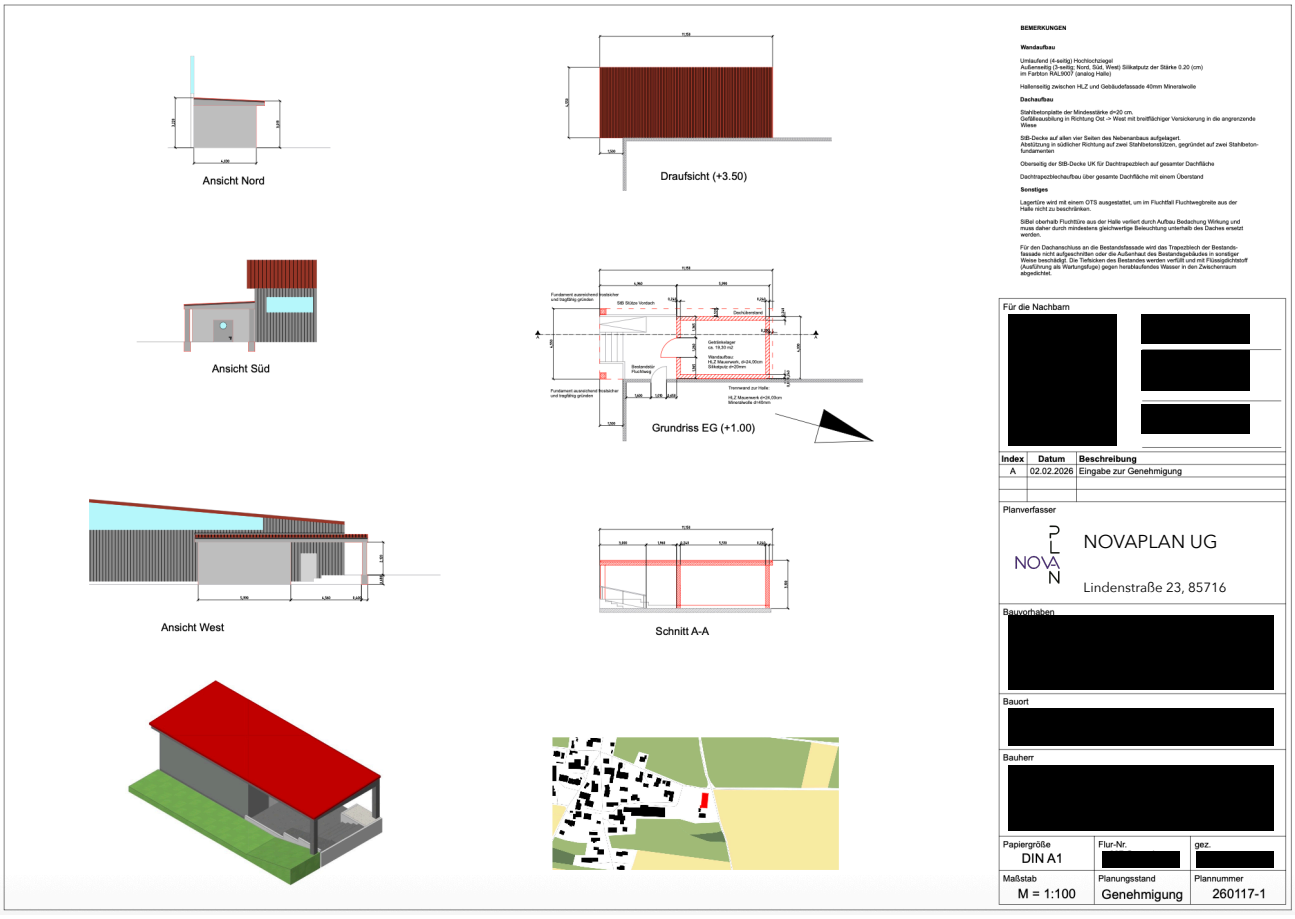
☐ **Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren** (Art. 58 BayBO, Art. 6 Abs. 2 BayAbgrG)

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen ein. Nr. des Bebauungsplanes / Bezeichnung:

☐ Vorhaben i. S. v. Art. 58 Abs. 2 BayBO

☐ Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Als bauvorlageberechtigte Ingenieure unterstützen wir Sie bei dem Erwirken von Baugenehmigungen in allen Objekten, die sich nach **BayBo Art. 56 Abs. 2** in die Gebäudeklassen I-III klassifizieren lassen.



WASSERRECHTSANTRÄGE

Wasser ist eine der wichtigsten Ressourcen unseres Lebens. Umso bedeutender ist es, diese besonders zu schützen und ihren Umgang klar zu regeln. Ein professionell gestalteter **Wasserrechtsantrag** schafft genau das: Er stellt sicher, dass Entnahme, Nutzung und Einleitung von Wasser rechtssicher, transparent und nachhaltig erfolgen.

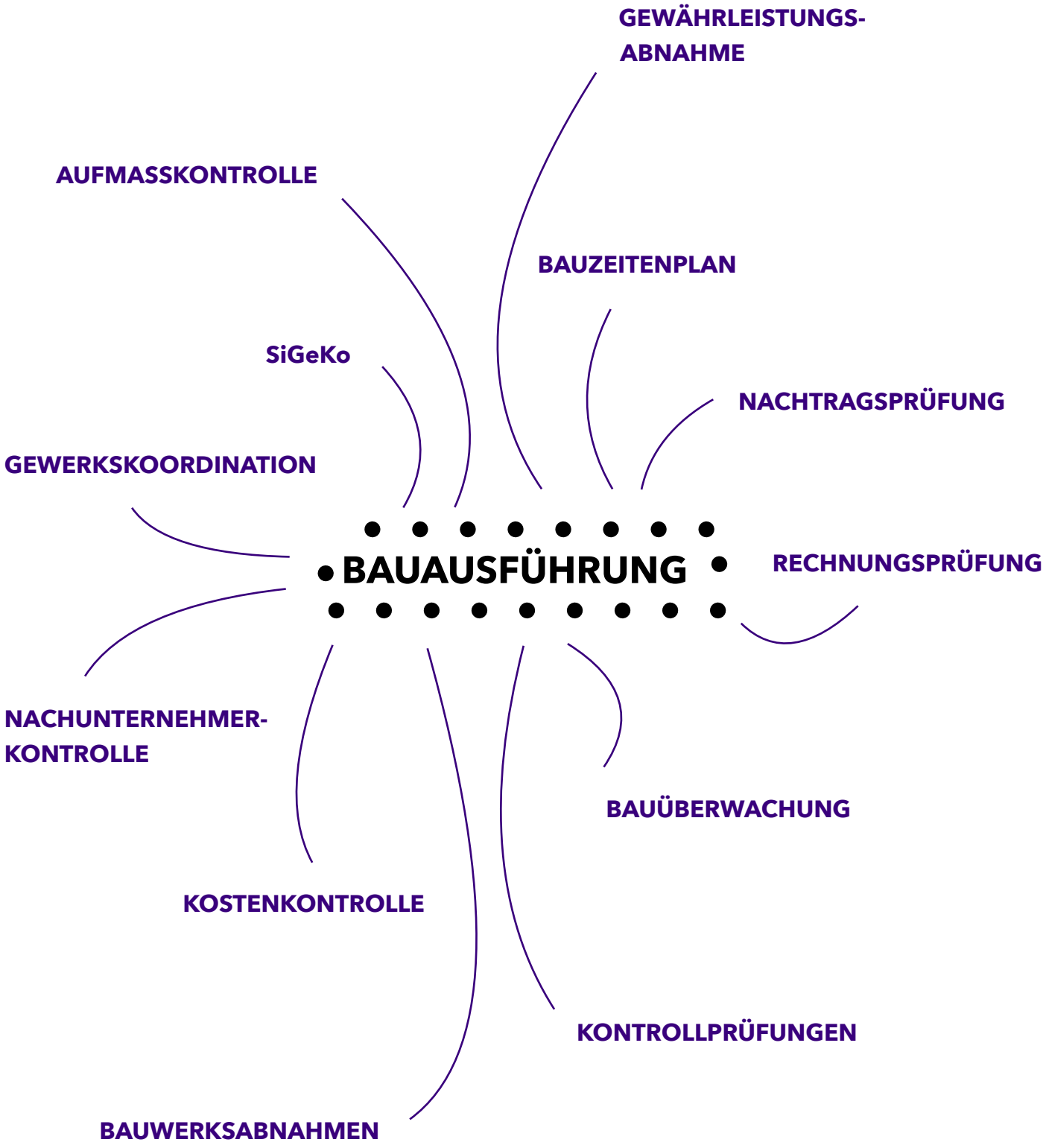




Der Weg zur wasserrechtlichen Erlaubnis

1. **Projektidee**
   Definition des geplanten Umgangs mit Wasser
2. **Grundlagenermittlung**
   Analyse örtlicher Gegebenheiten sowie rechtlicher Rahmenbedingungen
3. **Fachliche Planung**
   Entwicklung eines genehmigungsfähigen Konzepts
4. **Hydraulische Auslegung**
   Festlegung der qualitativen und quantitativen Werte
5. **Ausarbeitung der Antragsunterlagen**
   Dokumentation aller relevanten wasserwirtschaftlichen Erläuterungen
6. **Antragstellung beim Amt**
   Einreichung der Unterlagen und fachliche Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt
7. **Wasserrechtliche Erlaubnis**
   Erhalt der behördlichen Genehmigung
8. **Umsetzung des Projekts**
   Realisierung und fachliche Begleitung der baulichen Anlagen

BAUBEGLEITUNG



ABRECHNUNG

Die Rechnungsprüfung ist ein wesentlicher Bestandteil eines erfolgreichen Bauprojekts. Wir prüfen Ihre Rechnungen unabhängig und sorgfältig, sodass ausschließlich tatsächlich erbrachte Leistungen bezahlt werden. Dadurch erkennen wir mögliche Fehler oder Unstimmigkeiten frühzeitig und gewährleisten, dass Ihr Budget jederzeit zuverlässig überwacht und optimal eingesetzt wird.

Typisches Beispiel: Die Ortsstraße soll erneuert werden. Hierzu beauftragt der Bauherr eine Baufirma, den bestehenden Straßenkörper fachgerecht zurückzubauen und gemäß den aktuellen Vorschriften wiederherzustellen. Nach Abschluss der Bauarbeiten erhält der Bauherr eine Rechnung mit den folgenden Positionen:

	Bezeichnung	Menge	Einheit	EP	GP
Pos. A	**Frostschutzschicht herstellen** In Verkehrsflächen der Belastungsklasse Bk100- Bk1,0, Einbaudicke 45 cm, Verformungsmodul E_{V2} min. 120 MPa	**1387,12**	to	22,00 €	30.516,64
Pos. B	**Asphaltdeckschicht herstellen** In Fahrbahnen der Belastungsklasse Bk3,2, Einbaudicke 4,0 cm, mit Bindemittel 50/70.	1296,80	m²	18,50	23.990,80

Bei der Rechnungsprüfung werden die Massen der Positionen A und B miteinander verglichen. Für die Masse der Frostschutzschicht kann eine Rohdichte von 2,0 to/m³ angenommen werden. Folgende Vergleichsrechnung wird nun aufgestellt:

$$1296{,}80\ \boldsymbol{m^2} * 0{,}45\ \boldsymbol{m} * 2{,}0 \frac{\boldsymbol{to}}{\boldsymbol{m^3}} = 1167{,}12\ \boldsymbol{to}$$

Vergleicht man nun die verrechneten Mengen miteinander, wurden 240 m² oder etwa 220 to Frostschutzmaterial zu viel abgerechnet. Die so entstehenden Kosten von rund 5.000 € konnten durch die Prüfung gespart werden.

KONTAKT

Kontaktieren Sie uns gerne per e-Mail oder über unsere unten angegebenen Telefonnummern:

Mail: info@nova-muc.de

Mob.: 0163 87 16027 oder

0163 87 54884

Novaplan UG (haftungsbeschränkt)

Amtsgericht München

HRB 309874

Umsatz-St. ID: DE 461370931

Steuer-Nr.: 143/167/11724

Sitz der Gesellschaft: Unterschleißheim