



# WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN BAUHERREN

## Ihre Ansprechpartner beim Markt Wernberg-Köblitz

Unsere Bauverwaltung hilft Ihnen gerne weiter bei allgemeinen Fragen zur Bebauung und Erschließung:

- Herr Ott                      Tel.: 09604/9211–30, [stefan.ott@wernberg-koebnitz.de](mailto:stefan.ott@wernberg-koebnitz.de)
- Herr Geitner                Tel.: 09604/9211–33, [wolfgang.geitner@wernberg-koebnitz.de](mailto:wolfgang.geitner@wernberg-koebnitz.de)
- Herr Friedl                 Tel.: 09604/9211–31, [dominik.friedl@wernberg-koebnitz.de](mailto:dominik.friedl@wernberg-koebnitz.de)

Fertigstellungsanzeigen für Wasser- und Kanalanschlüsse:

- Wasserwarte:
  - Herr Zwack                Tel.: 0170/4563275, [wasserwerk@wernberg-koebnitz.de](mailto:wasserwerk@wernberg-koebnitz.de)
  - Herr Schweiger          Tel.: 0160/96340209, [wasserwerk@wernberg-koebnitz.de](mailto:wasserwerk@wernberg-koebnitz.de)
  - Herr Norgauer            Tel.: 0170/3306341, [wasserwerk@wernberg-koebnitz.de](mailto:wasserwerk@wernberg-koebnitz.de)
- Klärwärter:
  - Herr Braun                Tel.: 0170/3306342, [klaeranlage@wernberg-koebnitz.de](mailto:klaeranlage@wernberg-koebnitz.de)
  - Herr Weber                Tel.: 0160/5393599, [klaeranlage@wernberg-koebnitz.de](mailto:klaeranlage@wernberg-koebnitz.de)
  - Herr Hägler                Tel.: 0151/44514920, [klaeranlage@wernberg-koebnitz.de](mailto:klaeranlage@wernberg-koebnitz.de)

Die nachfolgenden Hinweise können sie auch im Internet unter [www.wernberg-koebnitz.de](http://www.wernberg-koebnitz.de) nachlesen und downloaden. Sie können dort auch die gespeicherten Antragsformblätter abrufen.

## Bauausführung

### **1. Baubeginnsanzeige, Standsicherheits- und Brandschutznachweis, Anzeige der Nutzungsaufnahme**

Achten Sie darauf, die verschiedenen Anzeigeformulare, die Ihrem genehmigten oder freigestellten Bauantrag beiliegen, fristgerecht beim Landratsamt Schwandorf einzureichen.

Wenn Sie mit dem ersten Spatenstich beginnen, ist dies eine Woche vorher mittels Formblatt (Baubeginnsanzeige) beim Landratsamt anzuzeigen. Achten Sie auch auf die Angaben zur Standsicherheit und zum Brandschutz.

Die Meldung der Bezugsfertigkeit ist aus einkommens- und steuerrechtlichen Gründen von großer Bedeutung und deshalb rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher, beim Landratsamt anzuzeigen. Der Anzeige auf Nutzungsaufnahme ist eine Bescheinigung des zuständigen Bezirkskaminkehrmeisters über die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen beizulegen.

### **2. Baubeginn**

Mit den Bauarbeiten dürfen Sie erst beginnen, wenn die Baugenehmigung des Landratsamtes vorliegt, oder die Gemeinde zu Ihrem Bauantrag bestätigt hat, dass sie nicht auf der Durchführung eines Genehmigungsverfahrens besteht (**Freistellung**). Auch hier ist die Baubeginnsanzeige eine Woche vorher beim Landratsamt einzureichen.

Eine Freistellung Ihres Bauvorhabens ist nur möglich, wenn die Vorschriften des Bebauungsplanes eingehalten sind. Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass der **Bauherr** und der **Entwurfsverfasser** in diesem Fall für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften **selbst verantwortlich** sind.

### 3. Absteckung des Bauvorhabens

Die Absteckung ihres Bauvorhabens nimmt ihr Bauunternehmer vor. Er ist ggf. auch dafür verantwortlich, dass das Vorhaben nach dem genehmigten Plan oder den Anforderungen des Bebauungsplanes abgesteckt wird. Die Abnahme der Absteckung erfolgt durch das Kreisbauamt. Bei freigestellten Bauvorhaben findet eine Abnahme nur auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn statt, und ist dann auch kostenpflichtig.

### 4. Baugrubenaushub

Für Abtransport oder Wiedereinbau des Baugrubenaushubs hat der Bauherr bzw. die beauftragte Baufirma zu sorgen.

### 5. Verunreinigung von Straßen

Bei den Bauarbeiten, insbesondere beim Baugrubenaushub, ergeben sich häufig erhebliche Verschmutzungen der Straße. Zur Reinigung ist zwar in erster Linie Ihr Unternehmer verpflichtet, durch dessen Fahrzeuge die Verschmutzung verursacht wurde. Dieser ist aber oft für uns nicht erreichbar. Deshalb müssen wir auch Sie als Bauherrn bitten, für die notwendige Straßenreinigung Sorge zu tragen. Sie ersparen sich damit Regressansprüche bei möglichen Unfällen oder Kostenersatzansprüche bei Reinigung der Straße oder Kanäle durch die Gemeinde.

### 6. Sondernutzung von Straßen - Verkehrsanordnungen

Bei Bauarbeiten werden häufig Gehsteig- oder Straßenflächen zur Lagerung von Baumaterial oder zur Aufstellung von Baumaschinen genutzt. Grundsätzlich sollte auch hierfür ausschließlich das Baugrundstück genutzt werden. Falls wirklich keine geeignete Privatfläche vorhanden ist, und die öffentlichen Flächen genutzt werden müssen, darf hierdurch der Durchgangsverkehr nicht beeinträchtigt werden. Für derartige Nutzungen ist sowohl eine verkehrsrechtliche Anordnung wie auch eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Die Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Gemeinde zu beantragen. Wenn es sich um überörtliche Straßen (Kreis-, Staats- oder Bundesstraßen) handelt, ist hierfür das Landratsamt (Untere Verkehrsbehörde) zuständig.

Hinweisen müssen wir in diesem Zusammenhang auch darauf, dass bei Beschädigungen der Straße oder anderen öffentlichen Einrichtungen, z.B. Verkehrszeichen oder Straßenlampen, sowohl der Bauherr, wie auch der Unternehmer zum Schadenersatz herangezogen werden.

## Hinweise zur Erschließung

### Allgemeines:

Für die Herstellung der Wasser- und Kanalanschlüsse sind die einschlägigen Vorschriften der gemeindlichen Wasser- bzw. Entwässerungssatzung zu beachten. (Hinweise im Internet unter [www.wernberg-koebnitz.de](http://www.wernberg-koebnitz.de))

In der Regel werden die Wasser- und Kanalhausanschlussleitungen von der Hauptleitung bis zur Grundstücksgrenze von der Gemeinde hergestellt.

Ist das Baugrundstück schon erschlossen, so erhalten Sie bei der Bauverwaltung entspr. Aufmassblätter für die Lage der Wasser- und Kanalhausanschlüsse.

Sind die Anschlussleitungen noch nicht bis zum Baugrundstück verlegt, so werden diese Arbeiten von einer durch die Gemeinde beauftragten Firma ausgeführt, in Ausnahmefällen können diese Anschlussarbeiten jedoch auch **nach Rücksprache mit der Bauverwaltung** von der vom Bauherrn beauftragten Baufirma durchgeführt werden.

Sämtliche Aufgrabungen im öffentlichen Bereich sowie der Anschluss der Hausanschlüsse an die Hauptleitung sind **rechtzeitig** bei der Bauverwaltung anzuzeigen.

**Die Anschlussarbeiten sind generell vor dem Wiederverfüllen der Leitungsgräben vom gemeindlichen Personal (Wasserwart bzw. Klärwärter) abzunehmen.**

### **Kanalanschluss:**

Bevor die Grundstücksentwässerungsanlage hergestellt oder geändert wird, ist beim Markt Wernberg-Köblitz ein entsprechender Antrag lt. Anlage einzureichen. Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Lageplan des zu entwässernden Grundstücks im Maßstab 1 : 1000,
- b) Grundriss- und Flächenpläne im Maßstab 1 : 100, aus denen der Verlauf bzw. die Lage der Leitungen, Revisionsschächte, Regenwasserzisternen usw. und u. U. die Lage einer Grundstückskläranlage ersichtlich sind,
- c) Wenn Gewerbe- oder Industrieabwässer eingeleitet werden sind weitere Angaben über Beschaffenheit und Mengen des eingeleiteten Abwassers, notwendige Vorbehandlung (Kühlung, Neutralisation, Dekontaminierung usw.), ggf. Betriebsvorgänge, bei denen das Abwasser erzeugt wird, notwendig.

Vor Anschluss der Hausanschlussleitungen in das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde ist auf eigenem Grund ein Revisionsschacht zu errichten (bei Trennsystem sowohl für den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal).

Die Einleitung von **Drainagenwasser** oder verunreinigtem Baugrubenwasser in die öffentliche Kanalisation ist **nicht zulässig**, da dies zu einer ständigen Absenkung des Grundwasserspiegels führt. Drainagenwasser kann über einen Sickerschacht dem Untergrund wieder zugeführt werden. Bei hohem Grundwasserspiegel wird die Ausführung einer wasserdichten Wanne dringend empfohlen.

Bei der Herstellung ihrer Entwässerungsanlage sollten sie nicht vergessen, **Rückstausicherungen** vorzusehen. **Rückstauenebene ist die Straßenoberkante.** Soweit das Gefälle zum Kanal für die Kellerentwässerung nicht ausreicht, ist der **Einbau einer Hebeanlage** notwendig.

Oberflächenwasser aus **befestigten Hofflächen** darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen in den Mischwasser- bzw. Regenwasserkanal einzuleiten.

Der Bau einer **Regenwasserzisterne** zur Gartenbewässerung bzw. zur Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb usw.) ist in den Plänen darzustellen.

### **Wasseranschluss:**

Auch für den Wasseranschluss gilt:

Bevor die Anlage hergestellt oder wesentlich geändert wird, ist beim Markt ein entsprechender Antrag (lt. Anlage) mit folgenden Unterlagen einzureichen:

- a) eine Beschreibung der geplanten Anlage des Grundstückseigentümers und ein Lageplan,
- b) der Name des Unternehmers, der die Anlage errichten soll (Vertragsinstallateur)
- c) Angaben über eine etwaige Eigenversorgung

Soweit das Baugrundstück nicht an einer anschlussfähigen Leitung liegt, ist der Abschluss einer Sondervereinbarung notwendig.

### **Bauwasser:**

Das Bauwasser kann über die gemeindliche Wasserversorgung bezogen werden. Der Verbrauch wird über einen Bauwasserzähler nach Satzung abgerechnet, Abwassergebühren sind hierfür nicht zu entrichten.

Die Installation des Bauwasserzählers ist rechtzeitig beim gemeindlichen Wasserpersonal zu beantragen. Sämtliche notwendige Vorarbeiten sowie Vorrichtungen zum Setzen des Zählers (Zählerbügel und Rückschlagventil) sind vom Bauherrn auf eigene Kosten von einer beauftragten Installationsfirma ausführen zu lassen.

Die Unterhaltungspflicht des Bauwasserzählers (Schutz vor Beschädigung, Frost usw.) obliegt dem Bauherrn.

Bei Fertigstellung bzw. Einzug in den Neubau wird der Verbrauch des Bauwassers abgerechnet, und der Bauwasserzähler vom gemeindlichen Wasserpersonal gegen einen neuen Wasserzähler ausgetauscht.

### **Der Bezug des Neubaus ist unmittelbar beim Markt Wernberg-Köblitz anzuzeigen!**

### **Regenwassernutzung:**

Die **Inbetriebnahme** einer sog. Brauchwasser-Eigengewinnungsanlage für Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb usw. ist bei der Bauverwaltung anzuzeigen.

Da das Regenwasser nach entspr. Gebrauch als Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, sind für die Reinigung auch entspr. Verbrauchsgebühren zu entrichten. Gem. Satzung wird hierfür ein Pauschalverbrauch von 15 m<sup>3</sup> pro im Haushalt lebender Personen und Jahr verrechnet. Die Abrechnung für das eingeleitete Schmutzwasser kann jedoch auch über den Nachweis durch entspr. Zähleinrichtungen erfolgen.

Beim Betrieb der Eigengewinnungsanlagen sind Sicherheitsbestimmungen zu beachten (z. B. keine Verbindung mit der öffentlichen Wasserleitung) Diese Anlagen müssen **deshalb vor Inbetriebnahme** durch das gemeindliche Wasserpersonal abgenommen werden.

Für Regenwasser, das zur Gartenbewässerung genutzt wird, fallen selbstverständlich keine gemeindlichen Gebühren an.

### **Grundwassernutzung - Hausbrunnen**

Die Errichtung eines Hausbrunnens ist nach dem Bayer. Wassergesetz beim Landratsamt anzuzeigen. Hierbei ist ein Lageplan (M 1: 1000) sowie eine Erklärung vorzulegen, zu welchem Zweck das Grundwasser verwendet werden soll. Bei einer Grundwassernutzung ist außerdem eine Teilbefreiung vom Benutzungszwang erforderlich. Dies wird durch die Gemeinde erteilt.

### **Zuständige Versorgungsunternehmen**

#### **Strom- und Gasanschluss::**

Bayernwerk AG, Kundencenter Weiden  
Moosbürger Straße 15, 92637 Weiden

Tel.: 0961/4720-0

#### **Telefon:**

[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Tel.: 0800 3301000

#### **Kabelfernsehen:**

[www.vodafone.de](http://www.vodafone.de)

Tel.: 0800 444056 8663

### **Sicherheit- und Gesundheitsschutz auf Baustellen**

Wir möchten wir Sie hiermit auch als privaten Bauherrn auf Ihre gesetzlichen Verpflichtungen bzgl. Arbeitssicherheit, Unfallschutz und dergleichen hinweisen. Auskunft und Beratung erteilt:

Bau-Berufsgenossenschaft  
<https://www.bgbau.de/>