

Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land



2025/04

HINWEISE

FÜR DEN BAUHERREN

Ihre Ansprechpartner bei der Gemeinde Pommelsbrunn:

Frau Leykauf	09154/9198-11	bauverwaltung@pommelsbrunn.de
Frau Schmidt	09154/9198-21	bauverwaltung@pommelsbrunn.de
Herr Pietsch	09154/9198-33	bautechnik@pommelsbrunn.de

Entwässerung

Unser Sachbereich Planen und Bauen hilft Ihnen gerne bei Fragen zur Bebauung und Erschließung weiter. Wir sind Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 bis 18.00 für Sie da. **Wir bitten um Terminvereinbarung.** Termine außerhalb der Öffnungszeiten sind nach vorheriger Vereinbarung ebenfalls möglich.

Baubeginnsanzeige, Standsicherheits- und Brandschutznachweis, Nutzungsaufnahme

Achten Sie darauf, die verschiedenen Anzeigeformulare, die Ihrem genehmigten oder freigestellten Bauantrag beiliegen bzw. die Sie von der Gemeinde mit gesonderter Post erhalten, fristgerecht beim Landratsamt Nürnberger Land und bei der Gemeinde Pommelsbrunn, 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, **hierbei unterstützt sie ggf. Ihr Planer/Architekt.** Eine Kopie ist an die Gemeinde Pommelsbrunn zu senden.

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 (www.schornsteinfeger-innung-mittelfranken.de) über die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen beizulegen.

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.

Verunreinigung von Straßen

Bei den Bauarbeiten, insbesondere bei Aushub und Baggararbeiten, ergeben sich häufig erhebliche Verschmutzungen der Straße. Zur Reinigung ist zwar grundsätzlich der Beauftragte Unternehmer verpflichtet, durch dessen Fahrzeuge die Verschmutzung verursacht wurde. Dieser ist aber für die Gemeindeverwaltung nicht greifbar. Deshalb müssen wir auch Sie als Bauherren 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.

Zustand und Reparaturarbeiten an Straßen

Die vor und in der Nähe Ihres Grundstücks befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen wurden vor Baubeginn von der Gemeinde Pommelsbrunn überprüft. Beeinträchtigungen oder Beschädigungen haben sich dabei nicht ergeben. Sollten sie bei Ihren eigenen Erkundigungen dennoch bereits **vor Baubeginn** Beschädigungen feststellen, bitten wir diese unverzüglich zu melden. Andernfalls geht die Gemeinde Pommelsbrunn davon aus, dass neu auftretende Schäden an der Straße (z. B. auch an den Bordsteinen) oder an anderen öffentlichen Einrichtungen, z.B. Verkehrszeichen, Straßenlampen oder Grenzzeichen durch Ihr Bauvorhaben entstanden sind. Insofern der unmittelbare Verursacher (Unternehmer) nicht ermittelt werden kann, ist der Bauherr ersatzweise zur Schadensregulierung verpflichtet. Bitte achten Sie deshalb in ihrem eigenen Interesse auf mögliche Schäden und melden uns den jeweiligen Verursacher.

Sondernutzung von Straßen - Verkehrsanordnungen

Bei Bauarbeiten werden häufig Gehsteig- oder Straßenflächen zur Lagerung von Baumaterial oder zur Aufstellung von Baumaschinen genutzt. Grundsätzlich muss hierfür ausschließlich das Baugrundstück genutzt werden.

Falls wirklich keine geeignete Privatfläche vorhanden ist und die öffentlichen Flächen genutzt werden müssen, darf hierdurch der Verkehr nicht beeinträchtigt werden.

Für derartige Nutzungen ist eine verkehrsrechtliche Anordnung erforderlich. Die Genehmigung ist rechtzeitig beim Ordnungsamt der Gemeindeverwaltung zu beantragen.

Ihr Ansprechpartner ist:

Herr Herzog

Tel. 09154/9198 - 16 ordnungsamt@pommelsbrunn.de

Wenn es sich um überörtliche Straßen (Kreis-, Staatsstraßen) handelt, ist hierfür das Landratsamt Nürnberger Land 09123/950-0 verkehrsrecht@nuernberger-land.de (Verkehrsbehörde) zuständig.



Hinweise zur Erschließung

Allgemeines:

Für die Herstellung der Wasser- und Kanalanschlüsse sind die einschlägigen Vorschriften der gemeindlichen Wasser- bzw. Entwässerungssatzung zu beachten.

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

Ist das Baugrundstück bereits erschlossen, so erhalten Sie bei der Bautechnik, Herrn Pietsch entsprechende Hinweise zur 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.

Versickerung von Niederschlagwasser:

Nicht verschmutztes Niederschlagwasser soll, zum Beispiel durch Versickerung, in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Niederschlagwasser ohne schädliche Verunreinigungen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder auf andere Weise zu beseitigen (=alternative Beseitigung von Niederschlagwasser).

Dabei dürfen Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen nicht beeinträchtigt werden. Im Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (§ 55 Abs. 2 WHG) ist die Versickerung von Niederschlagwasser als Regelfall vorgeschrieben.

Die Einleitung von Niederschlagwasser in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, wenn in einem Bodengutachten die alternative Regenwasserbeseitigung nachweislich ausgeschlossen wird. Ist dies nicht möglich, stimmen Sie die Zulässigkeit der Einleitung in die öffentliche Kanalisation bitte mit uns ab.

Die Versickerung von Niederschlagwasser ist in einigen Fällen erlaubnispflichtig. Auskünfte hierzu erteilt Ihnen zum Beispiel das Landratsamt Nürnberger Land.

Der Nachweis einer Genehmigungsfreiheit hat nach den Vorgaben der NWFreiV unter der Beachtung der TREN OG bzw. TRENGW zu erfolgen.

Für eine genehmigungsfähige Versickerungsanlage ist eine Bemessung nach DWA-A 138 in Verbindung mit der DWA-M 153 erforderlich.

Bei einer seitens der Gemeinde gestatteten Einleitung des Niederschlagwassers in die öffentliche Kanalisation ist in Abhängigkeit von einer durch die Gemeinde Pommelsbrunn festgelegten Einleitungsmenge ein Regenrückhalteraum (RRR) nach den Vorgaben der DWA-A 117 in Verbindung mit der DWA-M 153 zu bemessen.

Antragsunterlagen:

Der Umfang der genehmigungsfähigen Entwässerungsplanung richtet sich nach der DIN 1986-100 in der jeweils aktuellen Fassung. Auf die folgenden Unterlagen wird hier besonders hingewiesen:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000
 - Mit vorhandener und geplanter Bebauung,
 - mit Anschlusskanal und die öffentliche Kanalisation
- Grundrisse im Maßstab 1:100
 - Mit Leitungsverlauf innerhalb und außerhalb des Gebäudes
 - Mit Einbauteilen (z.B. Fettabscheider, Rückstauverschluss)
 - Mit Höhenplanung der Außenanlagen und der Zuordnung der jeweiligen Einzugsflächen zu den zugehörigen Ablaufstellen
 - Mit Anschlusskanal an öffentliche Kanalisation
 - Mit Grundstücksgrenzen
 - Alle Höhenangabe sind in Meter über NN anzugeben.
- Strangabwicklung (Längsschnitt) im Maßstab 1:100
 - Mit Höhenangabe (über NN)
 - Mit Eintragung der Rückstauenebene mit Höhenangabe (über NN)
 - Mit allen Entwässerungsgegenständen,
 - Mit Einzeichnung des höchsten Grundwasserstands,
 - Mit Anschlusskanal an die öffentliche Kanalisation
- Vollständige Rohrnetzberechnung der Entwässerungsanlage gemäß DIN 1986-100
 - Mit hydraulischer Bemessung sämtlicher Rohrleitungen
 - Mit Bemessung von Versickerungsanlagen
 - Mit Bemessung von Regenrückhalteräumen (RRR)
- Erläuterungsbericht
 - Mit Angaben zum Bauvorhaben.
- Bemessung, Detailzeichnung und Prospekte
 - Von Einbauteilen (Zum Beispiel Fettabscheider, Hebeanlage)

Genehmigung

Mit der Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt worden ist.

Anmerkung zur Genehmigung:

- Die Entwässerungsunterlagen sind durch einen von Ihnen beauftragten Planer zu erstellen
- Die Entwässerungsunterlagen sind von Ihnen und dem von Ihnen beauftragtem Planer zu unterzeichnen.
- Beim häuslichen Abwasser ist der Leitungsverlauf im Erdgeschoss, in den Kellergeschossen sowie unterhalb und außerhalb von Gebäuden darzustellen.
- Bei gewerblichem Abwasser ist die gesamte Entwässerungsanlage darzustellen.
- In den Grundrissplänen sind auch die Leitungen für Niederschlagswasser darzustellen – auch wenn das Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation abgeleitet wird

Die Entwässerungsunterlagen sind zwingend mit den Antragsunterlagen für die Baugenehmigung einzureichen. Ohne Entwässerungsunterlagen kann sich eine weitere Bearbeitung des Bauantrags verzögern oder gar nicht erfolgen.

Bauausführung - Abnahme

Sämtliche Aufgrabungen im öffentlichen Bereich sowie der Anschluss der Hausanschlüsse an die Hauptleitung sind **8 Wochen** vorher bei der Bautechnik schriftlich anzuzeigen. (email: bautechnik@pommelsbrunn.de // bauverwaltung@pommelsbrunn.de)

Die Anschlussarbeiten sind verpflichtend vor dem Wiederverfüllen der Leitungsgräben vom gemeindlichen Personal (siehe Antrag in der Anlage) abzunehmen.

Alle Leitungen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde verdeckt werden. Andernfalls sind sie auf Anordnung der Gemeinde freizulegen. Der Grundstückseigentümer hat zu allen Überprüfungen Arbeitskräfte, Geräte und Werkstoffe bereitzustellen.

Zur Abstimmung der Arbeiten setzen Sie sich bitte 8 Wochen vor Ausführungsbeginn mit der Abwasserentsorgung Tel.: 0170 4362755 melden. (e-mail: bauhof@pommelsbrunn.de) in Verbindung.

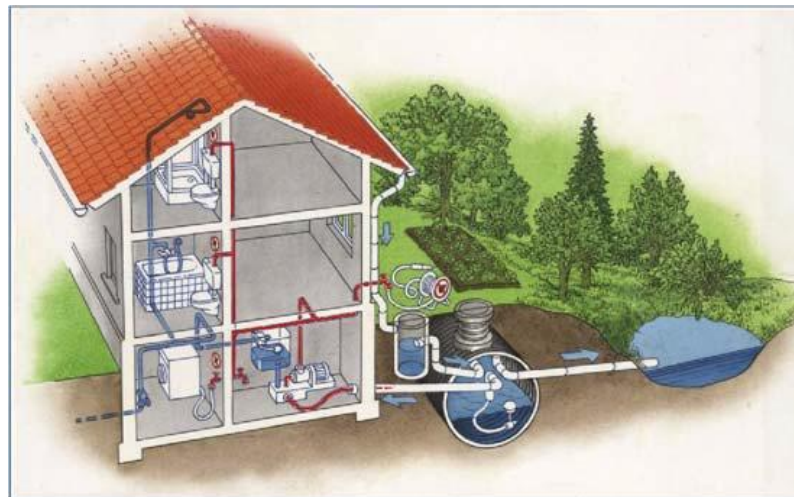
Zusätzliche Hinweise

Kanalanschluss:

- 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 Gemeinde 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! Wird durch die Einleitung von verunreinigtem Baugrubenwasser eine Kanalreinigung notwendig trägt der Verursacher die Kosten. Insofern der unmittelbare Verursacher (Unternehmer) nicht ermittelt werden kann, ist der Bauherr ersatzweise zur Schadensregulierung verpflichtet.
- Bei der Herstellung ihrer Entwässerungsanlage sollten Sie nicht vergessen, Rückstausicherungen vorzusehen.
- Oberflächen- und Dachwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser ist durch geeignete Maßnahmen in den Regenwasserkanal einzuleiten oder auf dem Grundstück zu versickern.
- Der Bau einer Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung bzw. zur Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb usw.) ist in den Plänen darzustellen und bei der Bauverwaltung zu melden. Um ein späteres, versehentliches Verwechseln mit Trinkwasserleitungen auszuschließen, sind die Brauchwasserleitungen deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen (z. B. durch farbliche Unterscheidung der Brauchwasserleitungen von den Trinkwasserleitungen; vgl. auch § 17 TrinkwV). Es ist verboten, eine direkte Leitungsverbindung zwischen dem Trinkwasser- und der Regenwasserleitungsnetz herzustellen. Auch Schieberabtrennungen sind unzulässig. (Gefahr der Rückverkeimung)

Wasseranschluss:

- Auch für den Wasseranschluss gilt:
Bevor die Anlage hergestellt oder wesentlich geändert wird, ist bei der Gemeinde ein entsprechender Antrag **8 Wochen vorher beim gemeindlichen Wasserpersonal zu beantragen**. Die Unterhaltungspflicht des Bauwasserzählers (Schutz (soweit im Bauantrag nicht enthalten) mit einer Beschreibung der geplanten Anlage und dem vorgesehenen Vertragsinstallateur sowie Angaben über eine etwaige Eigenversorgung einzureichen.
- Bei Fertigstellung des Gebäudes ist ein Wasserzähler einzubauen.
Für den Einbau eines Wasserzählers setzen Sie sich bitte mit dem Wasserwerk der Gemeinde Pommelsbrunn, Tel. 09154/914301 o. 0171/2391802 oder per e-mail: wasserversorgung@pommelsbrunn.de in Verbindung.



Bauwasser:

- Das Bauwasser kann über die gemeindliche Wasserversorgung bezogen werden. Der Verbrauch wird über einen Bauwasserzähler nach Satzung oder pauschal abgerechnet.

Die Installation eines Bauwasserzählers ist 8 Wochen vorher beim gemeindlichen Wasserpersonal zu beantragen. 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.

Regenwassernutzung:

- Die Inbetriebnahme einer sog. Brauchwasser-Eigengewinnungsanlage für Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb usw. ist bei der Bauverwaltung anzuzeigen und durch diese abzunehmen.
Da das Regenwasser nach entsprechendem Gebrauch als Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, sind für die Reinigung auch Verbrauchsgebühren zu entrichten.
Die Gemeinde Pommelsbrunn erhebt hierfür eine Pauschale von 12 m³ pro Jahr und Einwohner der zum Stichtag 01.07. mit Hauptwohnsitz auf dem Grundstück gemeldet ist. Nähere Informationen zur Verbrauchsgebührenabrechnung erhalten Sie bei Frau Seidl 09154/9198-14, steuern-abgaben@pommelsbrunn.de

(Unternehmer oder Bauherr)

Gemeinde Pommelsbrunn
Rathausplatz 1
91224 Pommelsbrunn

Bauherrenhinweise 2024

Baubeginnsanzeige

☐

Wasserversorgungsanlage

(vom Anschlussnehmer spätestens **8 Wochen vor Baubeginn** für den jeweiligen Hausanschluss bei der Gemeinde Pommelsbrunn einzureichen)

Name und Anschrift des Bauherrn: Telefon, e-mail	
Ort des Anschlusses:	
Gegenstand der Bauausführung:	Hausanschluss auf privatem Grund
Weitere Arbeiten:	
Datum des Beginns der Bauausführung:	
Name der ausführenden Baufirma Telefon, e-mail	

Der Unterfertigte erklärt hiermit, die volle Verantwortung für die ordnungsgemäße Ausführung zu übernehmen und verpflichtet sich zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften.

....., den

.....

(Unternehmer oder Bauherr)

(Unternehmer oder Bauherr)

Gemeinde Pommelsbrunn
Rathausplatz 1
91224 Pommelsbrunn

Bauherrenhinweise 2024

Baubeginnsanzeige

☐

Grundstücksentwässerungsanlage

(vom Anschlussnehmer spätestens **8 Wochen** vor Baubeginn für den jeweiligen Hausanschluss bei der Gemeinde Pommelsbrunn einzureichen) **und telefonische Kontaktaufnahme mit Herrn Bauer 0170 4362755 wird gebeten.**

Name und Anschrift des Bauherrn: Telefon, e-mail	
Ort des Anschlusses:	
Gegenstand der Bauausführung:	Hausanschluss auf privatem Grund
Weitere Arbeiten:	
Datum des Beginns der Bauausführung:	
Name der ausführenden Baufirma Telefon, e-mail	

Der Unterfertigte erklärt hiermit, die volle Verantwortung für die ordnungsgemäße Ausführung zu übernehmen und verpflichtet sich zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften.

....., den

.....

(Unternehmer oder Bauherr)

(Unternehmer oder Bauherr)

ZURÜCK AN:

GEMEINDE POMMELSBRUNN
SB 3.3 BAUTECHNIK
RATHAUSPLATZ 1
91224 POMMELSBRUNN
bautechnik@pommelsbrunn.de

Vollendungsanzeige

☐

Wasserversorgungsanlage

(vom Anschlussnehmer nach Herstellung des Anschlusses, jedoch **vor Zufüllung des Grabens** bei der Gemeinde Pommelsbrunn einzureichen)

Name und Anschrift des Bauherrn: Telefon, e-mail	
Ort des Anschlusses:	
Gegenstand der Bauausführung:	Hausanschluss auf privatem Grund
Datum der Bauvollendung:	

....., den

.....

(Unterschrift des Bauherrn o. Unternehmer)

(Unternehmer oder Bauherr)

ZURÜCK AN:

GEMEINDE POMMELSBRUNN
SB 3.3 BAUTECHNIK
RATHAUSPLATZ 1
91224 POMMELSBRUNN
bautechnik@pommelsbrunn.de

Vollendungsanzeige

☐

Grundstücksentwässerungsanlage

(vom Anschlussnehmer nach Herstellung des Anschlusses, jedoch **vor Zufüllung des Grabens** bei der Gemeinde Pommelsbrunn einzureichen) **bitte zusätzlich bei Herrn Bauer 0170 4362755 melden.**

Name und Anschrift des Bauherrn: Telefon, e-mail	
Ort des Anschlusses:	
Gegenstand der Bauausführung:	Hausanschluss auf privatem Grund
Datum der Bauvollendung:	

....., den

.....

(Unterschrift des Bauherrn o. Unternehmer)