

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET : "RIEDFELD - SÜD"



**GEMEINDE
GENDERKINGEN**

LANDKREIS DONAU-RIES

NEUSÄSS, den 07.02.2006
geändert, den 21.02.2006
geändert, den 04.04.2006
geändert, den 30.05.2006



Steinbacher-CONSULT
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement

Telefon: 0821 / 46059-0

Telefax: 0821 / 46059-99

Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>

eMail: info@Steinbacher-Consult.com



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

ZET/Ma/MM/JÖ S4-05

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Genderkingen hat in der öffentlichen Sitzung am 13.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war, die Nachfrage von jungen Familien nach Bauland und die Chance hier Grund zu erwerben.

In Genderkingen sind die bereits aufgeplanten Gebiete in Händen von Bauwilligen und stehen nicht zur Verfügung.

Der Gemeinderat war daher gefordert, für die Eigenentwicklung entsprechende Flächen bereitzustellen.

- 1.1** Die zur Aufplanung vorgesehenen Flächen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 04.08.1987 wirksam.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 23.07.2002 und Art. 1 Europarechtsanpassungs G Bau vom 24.06.2004, ist die UVP zwingend vorgeschrieben.

Abweichend hiervon sind Bebauungsplanverfahren, die vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurden und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden; gemäß Überleitungsvorschrift gelten für diese Pläne die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiter.

Dies trifft auf diesen Bebauungsplan zu. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt daher.

Für diesen Bebauungsplan wird daher das Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 zugrundegelegt.

3. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung

Genderkingen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich entwickelt. Aus dem einstigen Straßendorf ist mit ihren Siedlungen längst ein Hafendorf geworden. Die Neubaugebiete liegen rund um das alte Dorf.

Das nun aufgeplante Gebiet liegt im Westen, und ist die Weiterentwicklung des Baugebietes Wertachstraße nach Norden.

Die Ausdehnungen und der Umfang werden durch einen Landwirtschaftsbetrieb und eine Schreinerei mit beeinflusst.

Überörtliche Ziele RP

Genderkingen liegt im ländlichen Raum. Laut Regionalplan der Region Augsburg (9) am Rande einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Entwicklungsachse: Donauwörth - Rain - Ingolstadt).

Genderkingen ist Mitgliedsgemeinde der VG Rain (in 4 km Entfernung). Der Stadt Rain ist folgende regionalplanerische Funktion zugewiesen:
Mittelpunktfunktion, Landwirtschaft.

Gemäß der beschlossenen Änderungen des Regionalplanes der Region Augsburg sollen für die Siedlungsentwicklung in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbereiche, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter Berücksichtigung der jeweiligen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Planungsziele der Gemeinde

Die jetzigen Baugebiete, die im Norden und Süden angrenzen, sollen im gleichen Charakter, als lockeres Siedlungsgefüge, erweitert werden. Bereits im Vorfeld und zwar bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, wurde dieser Bereich aus städtebaulicher Sicht, als optimaler Standort für die Ortsentwicklung eingestuft.

Auf Grund der Verfügbarkeit der Flächen und der günstigen Lage zu den Infrastruktureinrichtungen, und nicht zuletzt wegen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt diese Entwicklung.

Die Entwicklung berücksichtigt den Bestand - Landwirt Böck und Schreinerei Sauer - und hat für diese Betriebe zusätzlich eine mögliche Entwicklung mit berücksichtigt und sichergestellt.

Hier im ländlichen Raum bestehen, wie auch durch die Bürgeranträge bestätigt, fast ausschließlich Bauwünsche für Einfamilienhäuser.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen:

Die Zahl der Wohnungen wurde aus städtebaulichen Gründen begrenzt, um einerseits am Ortsrand, also im Übergang zur freien Landschaft keine zu großen Baukörper zu erhalten und zusätzlich wegen der möglichen Beeinträchtigungen durch den Flugplatz (Lärmeinwirkungen durch Queran-/ Querabflug der Platzrunden).

Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung ist bereits bestehend und zwar durch die Schulstraße, Wertachstraße und Am Schulweg. Diese Straßen stellen auch die Verbindung zur Hauptstraße und somit zu den überörtlichen Straßen her.

Die Wertachstraße wird entsprechend dem Bedarf mit 2 Gehwegen ausgebaut. Auf der Westseite der Schulstraße wird ein Gehweg angebaut und eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,5 m gesichert. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch verkehrsberuhigte Wohnwege.

Die östliche Wertachstasse wird nach Norden verlängert, so dass diese Straße später für die Erschließung der jetzigen Landwirtschaftsflächen genutzt werden kann.

Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein lockeres Siedlungsgefüge mit großem Gartenanteil gesichert. Die geringen Festsetzungen ermöglichen eine unterschiedliche, abwechslungsreiche Bebauung. Im östlichen Bereich ist auch eine Gruppe mit Pultdachhäusern vorgesehen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung / Straßenbeleuchtung

Die Haupteerschließung erfolgt durch die bestehenden Straßen und zwar die Schul- und Wertachstraße.

Über die Straße Am Schulweg und Wertachstraße besteht die Verbindung zum Ortszentrum, der Hauptstraße und somit zu den überörtlichen Straßen.

Straßenbeleuchtung

Die öffentliche Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sollen so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtenden Flächen erfolgt. Es sollen Natriumniederdruckdampflampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel) verwendet werden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.

4.2 Abwasserbeseitigung (Lage in der weiteren Schutzzone)

- a) Das Gebiet kann an die Kanalisation angeschlossen werden und wird in der Kläranlage gereinigt.

Die Entwässerungsanlagen einschließlich der Revisionsschächte und Hausanschlüsse sind so auszubilden, dass die Dichtheit nachgewiesen und überprüft werden kann.

- b) Oberflächenwasser von Straßen, Parkplätzen, Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist über Kanäle schadlos abzuleiten.

- c) Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dächern ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Hinweise

Niederschlagswasser, wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist, unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138, dem Untergrund zuzuführen und darf nicht auf die Verkehrsflächen geleitet werden.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden (z.B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die gemeindliche Entwässerungssatzung wäre eventuell entsprechend anzupassen. Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138 - „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung bedingt geeignet.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den „Zweckverband Oberndorfer Gruppe“. Nach Erweiterung des Leitungsnetzes ist die Wasserversorgung insgesamt gesichert (Trink- Brauchwasser).

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblattes W 405, ist eine Bereitstellung von 800 l / min über 2 Stunden erforderlich.

4.4 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen L- / B- / H ca. 1,00 m / 0,35 m / 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Der genaue Standort wird erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen zu vermeiden, wird der Verteilerschrank so an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.

Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich. Es wird Gas als Heizenergie empfohlen, wegen der Lage im Wasserschutzgebiet.

4.5 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherren wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

4.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverband. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

4.7 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eben und tragfähig. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser aufgeschlossen wird (hoher Grundwasserstand). Den Bauherrn wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

4.8 Altlasten

Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben.

4.9 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

5. Belange des Naturschutzes, Grünordnung und Ausgleichsflächen

5.1 Bestand

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Grünlandnutzung auf einer ausgeräumten Feldflur.

5.2 Ziele

Das Gebiet stellt eine Baulücke am westlichen Ortsrand dar und grenzt somit an die freie Feldflur an. Aus diesem Grunde sind angemessene Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Um hier den ländlichen Charakter zu betonen, ist Wert auf eine Durchgrünung zu legen (Hausbaum, Obstbäume).

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die den Mindestrahmen für die Ein- und Durchgrünung vorgeben.

5.3 Ausgleichsflächen

Das Gebiet wird in Kategorie I - (Gebiete geringer Bedeutung) eingeordnet. Die Eingriffsschwere liegt in Feld B I (niederer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).
(Flächennachweis siehe Anlage)

Kompensationsfaktor

(Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen, sowie Zustandsbewertung)

- Es handelt sich beim Vorhaben um ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer GRZ von 0,30.
- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.
- Der Versiegelungsgrad ist begrenzt.
- Es ist eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen.
- Durch die lockere Bauweise werden keine Frischluftschneisen beeinträchtigt bzw. abgeriegelt.
- Das Baugebiet grenzt teilweise an die bestehende Bebauung an.
- Für die landschaftstypische Einbindung wurde ein grüner Ortsrand festgesetzt, sowie eine Durchgrünung.

Es wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,25 angesetzt.

Es ist ein Ausgleich für 36.864 m² Eingriffsfläche erforderlich.

Ausgleichsfläche somit 9.216 m²

6. Denkmalschutz - Bodendenkmale

Der südwestliche Bereich liegt in einem Gebiet, indem mit Bodenfunden gerechnet werden kann.

Bei allen Bodeneingriffen muss deshalb auch mit Bodendenkmälern gerechnet werden, die dem Schutz der Art. 7 und 15 DSchG (Denkmalschutzgesetz) unterliegen.

Die Entdeckung von archäologischen Bodenfunden unterliegen nach Art. 8 DSchG der gesetzlichen Anzeigepflicht.

7. Immissionsschutz

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet liegt im Westen, zwischen dem Schulgebäude im Norden und der Siedlung an der Wertach.

Östlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an, im Südosten eine Schreinerei und im Nordosten ein Autohaus mit Werkstatt.

Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld eine Schalltechnische Untersuchung mit lufthygienischer Beurteilung durch das Büro A. Kottermair am 15.11.2005 erstellt.

Im Bebauungsplan sind die sich aus den schalltechnischen und lufthygienischen Untersuchungen ergebenden Abstände eingetragen und berücksichtigt.

Verkehrslärm

Das Gebiet liegt abseits von überörtlichen Straßen. Es ist mit normalem Anliegerverkehr zu rechnen. Mit Lärmbelastigungen (Pegelüberschreitungen) aus dem Verkehrslärm ist nicht zu rechnen.

Flugplatz

Das geplante Baugebiet liegt außerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches (§17 LuftVG, 1,5 km Radius zum Flugplatzbezugspunkt) des Sonderlandeplatzes Donauwörth - Genderkingen.

Die unmittelbare Nähe (400 m) zum östlichen Queran- / Querabflug der Platzrunde kann aber zu Lärmbelastigungen führen, denen nicht abgeholfen werden kann.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mit Fluglärm durch An- und Abflug zu rechnen ist.

Landwirtschaft

Westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

8. Bauflächen, Flächenbilanz

8.1	Größe des Geltungsbereiches	= 5,13 ha	= 100,0 %
8.2	Verkehrsflächen (Straßen, Fuß - Radwege)	= 0,75 ha	= 14,7 %
8.3	Landwirtschaftliche Wege	= 0,27 ha	= 5,3 %
8.4	Kinderspielplätze	= 0,27 ha	= 5,3 %
8.5	Öffentliche Grünflächen	= 0,22 ha	= 4,2 %
8.6	Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung	= 0,35 ha	= 6,8 %
8.7	Fläche für die Landwirtschaft	= 0,23 ha	= 4,4 %
8.8	Nettobauland	= 3,04 ha	= 59,3 %

9. Künftige Einwohner

Haushaltsgröße: 2,35 EW/WE

Planung

Neubau

I+D = 34 Häuser = ca. 38 WE

II = 6 Häuser = ca. 12 WE

zu erwartende Einwohner
2,35 EW/WE x 50 = ca. 118 Einwohner

10. Erschließungskosten

10.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich; voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

- a) Grunderwerb für öffentliche Flächen = € ./.
- b) ca. 100 lfd. m Straße mit 6,0 m
á € 450.- = € 45.000.-

c)	ca. 255 lfd. m Straße mit 6,0 m Verkehrsberuhigter Ausbau á € 412,-	= € 105.060,-
d)	ca. 500 lfd. m Straße mit 5,5 m á € 412,-	= € 206.000,-
e)	ca. 730 lfd. m Gehweg mit 1,5 m á € 105,-	= € 76.650,-
f)	ca. 500 lfd. m Anwandweg mit 5,0 m á € 120,-	= € 60.000,-
g)	ca. 2.700 m ² Spielplatz mit Bepflanzung und Einfriedung á € 40,00,-	= € 108.000,-
h)	ca. 2.170 m ² Grün- / Pflanzfläche á € 40,-	= € 86.800,-
i)	ca. 19 Brennstellen á € 2.100,-	= € 39.900,-
j)	ca. 845 lfd. m Wasserleitung mit Hydranten und Schiebern á € 280,-	= € 236.600,-
		= € 964.010,-
k)	ca. 820 lfd. m Kanal einschließlich Revisionsschächte á € 350,-	= € 287.000,-
		= €1.251.010,-

10.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Ortssatzungen.

10.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 2006 / 2007 und 2008, einschließlich der Anliegerkosten.

11. Gemeinschaftseinrichtungen

11.1 Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind im Ort bzw. in der VG Rain alle Geschäfte vorhanden.

11.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Grundschule), Kindergarten, Allgemeinarzt, Zahnarzt, sind im Gemeindebereich vorhanden. Weiterführende Schulen, Apotheken usw. befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, den Nachbargemeinden und in der Stadt Rain.

Genderkingen, den


.....
J. Schilke, 1. Bürgermeister



Anlage 1: Flächennachweis für Ausgleichsflächen

Anlage 2: Merkblatt des Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum zum Schutz des Wassereinzuggebietes "Schönfelder Hof"

Ausgleichsflächenbedarf

Flächenart	Teilfläche ca. m²	Gesamtfläche ca. m²	Gesamtfläche ca. ha	Kompensationsfaktor
Geitungsbereich		51.294	5,13	
Straßenverkehrsflächen	-	4.469	0,45	
a. bestehend	3.849			
c. Umbau / Rückbau	620			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	-	1.763	0,18	
2a. Fußwege - bestehend	437			
3a. landwirtschaftliche Wege - bestehend	1.107			
3c. landwirtschaftliche Wege – Umbau / Rückbau	219			
Grünflächen	-	4.319	0,43	
1. Ortsgrün	1.601			
2a. Spielplätze - bestehend	1.266			
2b. Spielplätze - neu	1.452			
Flächen für die Landwirtschaft	-	2.259	0,23	
a. bestehend				

Ausgleichsflächenbedarf

Nettobauland (ohne private Grünflächen)	-			1.620	0,16	
a. bestehend (Flnr. 172 / 1)						
ausgleichende Fläche	=			36.864	3,69	x 0,25
Ausgleichsflächenbedarf	=			9.216	0,92	

Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum zum Schutz des Wassereinzugebietes "Schönfelder Hof"

Einer Bebauung kann grundsätzlich nur dann zugestimmt werden, wenn der zuständigen wasserwirtschaftlichen Fachbehörde sowie dem Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum (WFW) rechtzeitig vorher eine ordnungsgemäße Entwässerungsplanung vorgelegt und nachgewiesen wird. Insbesondere gilt dabei zu beachten, dass Oberflächenwasser von Straßen, Parkplätzen, Stellplätzen und Garagenvorplätzen, d. h. von allen Flächen, die mit KFZ befahren werden, nicht in den Untergrund versickert werden dürfen, sondern schadlos über die Kanalisation abzuleiten sind. Hier muss gewährleistet sein, dass der Kanal inkl. seiner Stauräume sowie die vorhandene Kläranlage die anfallenden Abwässer mengenmäßig aufnehmen können. Ableitungen von Straßenabwässern in oberirdische Gräben (hier: Riedgraben) müssen schadlos für das Grundwasser und das Oberflächengerinne sein und bedürfen daher zwingend der Vorschaltung entsprechender Abscheideeinrichtungen. Die Niederschlagsversickerung über Sickerschachtanlagen ist generell verboten. Dies gilt auch für unverschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen.

1. Nach § 3 (1) Ziff. 5.1 der Schutzgebietsverordnung ist es im Schutzgebiet verboten, Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19 g Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes hergestellt oder gelagert werden, zu errichten oder zu erweitern. Wassergefährdende Stoffe sind feste, flüssige und gasförmige Stoffe, die geeignet sind, nachhaltig die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers nachteilig zu verändern.
2. Werden Heizungsanlagen usw. mit wassergefährdenden Stoffen betrieben, so sind die Bestimmungen des § 19 WHG zu beachten. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist grundsätzlich gemäß Art. 36 BayWG beim Landratsamt anzuzeigen.

Heizöllagerungen müssen im Trinkwasserschutzgebiet alle

- 2 1/2 Jahre bei unterirdischer Lagerung (doppelwandiger Erdtank mit Leckerkennung),
- 5 Jahre bei oberirdischer Lagerung, ab 1000 l Lagermenge (z. B. im Keller als Kellertank in einer Auffangwanne)

von einem amtlich zugelassenen Sachverständigen überprüft werden.
Die erforderlichen Bescheinigungen sind dem Landratsamt vorzulegen.

3. Bodenaufschlüsse und Veränderungen der Erdoberfläche sind im Schutzgebiet verboten. Ausgenommen vom Verbot ist die übliche land- und forstwirtschaftliche Bodenbearbeitung sowie der notwendige Aushub und das Verfüllen beim Bau des Kellers und der Ver- und Entsorgungsleitungen. Nicht zulässig ist der Bau von Brunnen inkl. Brunnenschächten zum Einleiten von Niederschlagswässern in den Untergrund, Leitungen oder Sonden zum Bau von Wärmepumpen. Bodenuntersuchungen müssen vor Ausführung beim Landratsamt zur Genehmigung eingeleitet werden.

4. Ableiten von Grundwasser - Dränungen des Untergrundes

Im Baugebiet kann der Grundwasserstand sehr hoch anstehen.

Die derzeit feststellbaren Grundwasserstände müssen nicht der höchste mögliche Grundwasserstand sein.

Es ist davon auszugehen, dass Bauteile zeitweise im Grundwasser stehen.

Am Gebäude sind deshalb geeignete Maßnahmen zu treffen, z. B. Erstellung von Wannern, die Durchfeuchtungsschäden am Bauwerk verhindern.

Nach § 3 des WHG stellen das Entnehmen, Zutagefördern und Ableiten von Grundwasser sowie das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser eine genehmigungspflichtige Gewässerbenutzung dar.

Das Ableiten, Entnehmen oder Zutagefördern von anstehendem Grund- oder Schichtenwasser ist nicht gestattet.

Ist für die Bauausführung das Absenken und Ableiten von Grundwasser erforderlich, muss hierfür eine Erlaubnis bzw. Bewilligung nach dem WHG und eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Schutzgebietsverordnung beantragt werden.

Der Zweckverband WFW stimmt einer Ausnahmegenehmigung unter Auflagen für eine befristete Zeit zu, die auf den Umfang der notwendigen Arbeiten zu beschränken ist.

Nach Fertigstellung der Arbeiten sind die Pumpensümpfe auszulassen und mit sauberem Material zu verfüllen.

5. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern (ausgenommen Metalldächern) und von Gehwegen kann, soweit auf dem Grundstück möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder über dichte Mulden oder Gräben abgeleitet werden.

Die belebte Bodenzone muss humos sein und ist mit Rasen anzusäen. Durch die biologische Aktivität in der obersten Bodenzone werden Stoffe, die im Regenabfluss enthalten sind, zurückgehalten bzw. abgebaut.

Dachwasser von metallgedeckten Dächern muss grundsätzlich über die Kanalisation abgeleitet werden.

Der Bau von Sickerschächten ist nicht zulässig.

Beim Einbau einer Zisterne zur Regenwasserzurückhaltung ist ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal einzubauen. Der Notüberlauf ist über einen Schacht mit Rückstausicherung nach DIN 1997 (frostsicher) an den Mischwasserkanal anzuschließen. Schacht und Leitung müssen wasserdicht hergestellt werden. Die Dichtheit ist nachzuweisen.

Werden Regenfallleitungen an den Entwässerungskanal angeschlossen, ist der Einbau von Prüföffnungen vorzusehen. Die Grundleitungen sind dann wie Abwasserleitungen zu behandeln.

6. Abwasseranlage - Schmutzwasser

Abwasser im Sinne des Wasserschutzes ist das häusliche Abwasser, das Niederschlagswasser auf Metalldächern und auf Flächen, auf denen Kraftfahrzeuge fahren oder abgestellt werden.

Abwasseranlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Gefährdung des Grundwassers oder eine nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften, z. B. durch undichte Leitungen oder Bauwerke, dauerhaft ausgeschlossen bleibt.

Die Entwässerungsanlagen (Rohrleitungen, Schächte usw.) sind entsprechend den genannten Richtlinien dauerhaft flüssigkeitsdicht zu erstellen.

- Fallleitungen sind soweit wie möglich unterhalb der Kellerdecke zu verziehen, zusammenzuführen und durch die Kellerwand zum öffentlichen Kanal zu führen.
- Grundleitungen unter der Kellersohle sind nur dann zulässig, wenn eine andere Leitungsführung nicht möglich ist, z. B. bei nicht unterkellerten Gebäuden. In jede Fallleitung, die durch die Kellersohle führt, ist oberhalb der Kellersohle eine Prüföffnung (Revisionsöffnung) einzubauen.
- Anschlüsse von Sanitäranlagen in Kellerräumen, z. B. WC oder Duschen sind so einzubauen, dass deren Ablaufleitungen über dem Kellerboden verlegt werden.
- Bodenabläufe dürfen nur mit einem herausnehmbaren Geruchsverschluss eingebaut werden, um eine Absperrblase bei der Dichtheitsprüfung einbauen zu können.
- Zusammenschlüsse von Grundleitungen sollten in Schächten, nicht mit Abzweigen, erfolgen.
- Abwasserhebeanlagen dürfen nur in wasserundurchlässigen Stahlbetonschächten eingebaut werden. Die Anschlussleitungen müssen über die Bodenplatte an die Hebeanlage angeschlossen werden.
- Auf den Grundstücken ist die Unterbodenwäsche von Kraftfahrzeugen und die Oberwäsche mit Reinigungszusätzen sowie die Versorgung mit Betriebsstoffen (z. B. Tanken, Ölwechsel) verboten.
- Absturzbauwerke mit außen liegendem Absturz sind im Wasserschutzgebiet unzulässig. Abstürze sind innerhalb eines Kontrollschachtes als Absturzbauwerk mit innen liegendem Untersturz nach ATV-Regelwerk Arbeitsblatt A 241 auszuführen. Die Mindestmaße (lichte Weiten) nach Tabelle 6 DIN 1986, Teil 1, sind einzuhalten.

Die Beachtung der vorstehenden Hinweise erleichtert die Dichtheitsprüfung, die Lokalisierung eventueller Schäden und die Sanierung der Schäden.

7. Prüfung von Grundleitungen - Dichtheitsnachweis

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle an den Entwässerungskanal angeschlossenen Leitungen, soweit sie nicht frei im Gebäude liegen, Dichtheitsprüfungen zu unterziehen.

Die Dichtheit ist vor Inbetriebnahme und gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde Genderkingen wiederkehrend alle 10 Jahre, soweit die jeweils geltende Schutzgebietsverordnung nichts näheres bestimmt, nach DIN-EN 1610 bzw. ATV-Merkblättern zu prüfen.

Der WFE empfiehlt dringend vor Ablauf der Gewährleistung eine Dichtheitsprüfung durchzuführen, da gerade in der Anfangszeit, z. B. durch Setzungen Schäden auftreten können, die dann durch die Firma, die die Arbeiten ausgeführt hat, zu beheben sind.

Im einzelnen bedeutet dies:

- Alle Leitungen sind einer Dichtheitsprüfung mit Wasser oder mit Luft zu unterziehen.
- Eine Kamerabefahrung ersetzt die Dichtheitsprüfung nur, wenn die Leitung zum Zeitpunkt der Befahrung nachweislich vollständig im Grundwasser liegt.
- Die Untersuchung ist durch einen fachlich geeigneten, zertifizierten Unternehmer auf Bauzustand, insbesondere auf Dichtheit und Funktionsfähigkeit, durchzuführen.
- Festgestellte Mängel sind schnellstens zu beseitigen. Hierbei ist der Punkt "Sanierung von Kanälen" zu beachten.
- Alle Teile von Schächten, einschließlich ihrer Verbindungen, müssen gegen inneren und äußeren Wasserüberdruck dauernd wasserdicht sein. Die Dichtheitsprüfung der Schächte muss bis zur Unterkante des Rahmens der Schachtabdeckung bzw. etwa verwendeter Auflageringe ausgeführt werden (siehe hierzu A 139 Punkt 5.3.2).

8. Sanierung von Kanälen

Im Schutzgebiet ist das vorgesehene Sanierungsverfahren zur Vermeidung von Grundwassergefährdungen mit dem Zweckverband WFW (Tel. 0911/802-65488) abzustimmen.

Für Verpressmaterialien, die zum Abdichten von Schäden eingesetzt werden, ist eine Zulassung für die Verwendung in Trinkwasserschutzgebieten erforderlich.

Derzeit ist keines der auf dem Markt befindlichen Verpressmittel geeignet, dauerhaft Kanäle abzudichten, ohne dass bei der Verarbeitung chemische Stoffe freigesetzt werden können, die eine Grundwasserverunreinigung erwarten lassen.

Dem Einsatz von Verpressmittel kann deshalb nicht zugestimmt werden.

Der WFW weist hier auch auf das vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft herausgegebene Merkblatt Nr. 4.3-6 über den Einsatz chemischer Injektionsmittel bei der Kanalsanierung hin.

9. Für die Baumaßnahme dürfen keine Materialien verwendet werden, die Stoffe an den Untergrund abgeben und somit die Verwendung von Grundwasser als Trinkwasser beeinträchtigen könnten.
Isolier- und Anstrichmittel (für erdberührende oder im Freien gelegene Bauteile) dürfen keine grundwassergefährdenden Stoffe enthalten. Bei Außenabdichtungen dürfen nur im Trinkwasserschutzgebiet zulässige Materialien verwendet werden. Die Produkten- und Datenblätter der Hersteller sind zu beachten.
10. Beim Schutz der Holzteile von holzerstörenden Organismen wie Pilze und Insekten sind folgende Punkte zu beachten:
Es sind baulich-konstruktive Holzschutzmaßnahmen (ohne chemische Stoffe) soweit sie nach DIN 68 800 zulässig sind, zu planen und auszuführen.
Bei Verarbeitung von mit chemischen Mitteln behandelte oder zu behandelnde Holzteile ist zu beachten:
- Alle Hölzer für tragende Zwecke und Außenverkleidungen müssen im Werk und vor Anlieferung auf die Baustelle mit Holzschutzmitteln, soweit dies erforderlich ist, behandelt worden sein.
 - Nach Möglichkeit ist eine Behandlung mit Holzschutzmitteln erst nach der letzten Bearbeitung, z. B. Abbund, Kürzen, Hobeln usw., durchzuführen.
 - Geringfügige Flächen, die durch eine Bearbeitung auf der Baustelle freigelegt und dadurch ohne Schutzmittel sind, können unter Schutzmaßnahmen (Unterstellen von Auffangwannen o. ä.) nachbehandelt werden.
 - Bauhölzer usw., die mit nicht fixierenden Holzschutzmitteln behandelt wurden (d. h. Holzschutzmittel ohne Prüfprädiat W) sind einschließlich der Montage auf der Baustelle und bis hin zum Schließen des Baukörpers, vor Niederschlägen zu schützen.
 - Nach der Imprägnierung des Holzes (außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes) ist die von den Herstellern angegebene Mindestwartezeit einzuhalten, damit eine ausreichende Fixierung gegeben ist. Innerhalb der angegebenen Fixierzeit darf das Bauholz im Trinkwasserschutzgebiet weder gelagert noch eingebaut werden.
 - Die Bearbeitung von Holzteilen mit z. B. Teerölprodukten - Carbolineum oder PAK-haltigen Mitteln oder der Einbau von so behandelten Hölzern (z. B. Holzschwellen) ist unzulässig.
 - Als Abdeckmaterial für Bepflanzungen usw. darf kein belastetes (mit Unkrautvernichtungsmitteln behandeltes) Rindenmulch verwendet werden.
11. Das Wiederverfüllen von Erdaufschlüssen ist nur zulässig mit dem natürlich anstehenden und unbelasteten Material, das ausgehoben wurde und für die Wiederverfüllung auf dem Baugrundstück zwischenzulagern ist.
Wird als Auffüllmaterial anderes Material (Bodenaustausch) verwendet, darf nur unschädliches Material verwendet werden. Abbruchmaterial, durch Abfallstoffe verunreinigtes Material, Schlacke aus Müllverbrennungsanlagen, Recyclingmaterial usw. darf nicht eingebaut werden. Für neu anzufahrendes Material (z. B. Auffüllmaterial) ist ein Unbedenklichkeitsnachweis vorzulegen.

12. Für den Ausbau von Verkehrsflächen (Zufahrten zur Garage usw.) sind folgende Punkte zu beachten:
Alle mit Kraftfahrzeugen usw. regelmäßig befahrenen Wege, Abstellflächen usw. sind dicht zu befestigen.
Als dichte Flächen gelten bituminöse Decken, die im Heißeinbau hergestellt werden.
Als mögliche Ausführung wird auch die Verlegung von Groß- oder Kleinsteinpflaster bzw. Plattenbeläge anerkannt, das auf einer ausreichend starken Betontragschicht (Pflaster ist in den Unterbau aus Beton zu verlegen) verlegt wird und die Ausfugung des Pflasters mit Zementmörtel (evtl. Trassmörtel o. ä.) vorgesehen wird. Die zu verlegenden Steine dürfen nicht mit Pressfugen verlegt werden.
Der Einbau von engfugig verlegtem Betonverbundsteinpflaster, Waschbetonplatten usw. ist als dichte Fläche nicht zulässig.
Rasensicherungssysteme, wie z. B. Betonsteine mit Rasenfugen usw., sind ebenfalls nicht zulässig.
Alle Flächen sind in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Diese Leitungen sind einer Dichtheitsprüfung zu unterziehen (siehe Punkt Entwässerungsanlagen).
Bei der Verwendung von Bitumen (Asphaltstraßen oder -plätzen) dürfen als Haftkleber nur phenolfreie und in Wasserschutzgebieten zugelassenen Produkte verwendet werden.
13. Bei der Baustelleneinrichtung ist darauf zu achten, dass Treibstoffe und andere wassergefährdende Stoffe nach der VAWS gelagert werden. Einwandige Lagerbehälter müssen in einem flüssigkeitsdichten und ausreichend großen Auffangraum stehen. Betankungsvorgänge mit Abfüllbehältern usw. sind auf dichten Standorten oder mit zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen, z. B. innerhalb von Wannen oder über ausgelegten Dichtungsbahnen auszuführen, damit Treibstoffe, Öle und dergleichen, die verschüttet werden, nicht in den Untergrund eindringen können. Bei der Betankung von Maschinen und Geräten ist entsprechend zu verfahren.
Kraft- und Schmierstoffe sowie wassergefährdende Stoffe jeglicher Art dürfen nur in einem überdachten Bereich in Auffangwannen gelagert werden.
Es dürfen keine ölverschmutzten Geräte eingesetzt werden.
Bewegliche Maschinen sind bei Nichteinsatz bzw. Schichtende auf befestigten, gegen Versickerung geschützten Flächen, abzustellen. Nichtfahrbare Geräte wie Rüttelplatten, Stampfer etc. sind bei Nichteinsatz auf dichte Folien oder Blechwannen zu stellen und abzudecken, so dass ein Versickern von Öl und Kraftstoff verhindert wird.
14. Unfälle, die schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser haben können (z. B. Auslaufen von Öl, Platzen von Hydraulikschläuchen usw.) sind sofort der zuständigen Polizei (Rain, Tel. 09090/7007-0) zu melden. Vor Ort sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um ein Versickern von wassergefährdenden Stoffen zu verhindern.
Es sind ausreichende Ölbindemittel auf der Baustelle vorzuhalten.
15. Während der Bauzeit sind transportable WC-Anlagen aufzustellen und zu entsorgen. Das Auswaschen und Ausspritzen der WC-Anlagen mit Druckspritzen und chemischen Stoffen ist auf der Baustelle nicht gestattet.

16. Wird bei den Aushubarbeiten Material angetroffen, das nach Aussehen, Farbe und Geruch nicht natürlichem Material entspricht, so ist unverzüglich das Landratsamt Donau-Ries und der Zweckverband WFW (Tel. 0911/802-65488) zu verständigen.
17. Bei allen Baumaßnahmen dürfen auf der Baustelle Abfälle zur Beseitigung, Straßenaufbruch, Bauschutt usw. nur in Schuttcontainern oder sonstigen geeigneten Behältnissen gelagert werden. Die Container sind rechtzeitig zu entsorgen. Problemabfälle müssen vom übrigen Abfall getrennt gehalten und entsorgt werden.