

Stadt Überlingen

Abteilung Bauordnung
SG Baurecht

Hinweise

Zum Bauen im Überschwemmungsgebiet

HQ10_HQ100_HQextrem

im Zuständigkeitsbereich der Verwaltungsgemeinschaft (VG)
Überlingen - Owingen – Sipplingen

Bei der Ausführung von baulichen Anlagen, für die mit Erteilung der Baugenehmigung auch eine Ausnahme gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unter gutachterlicher Nachweisführung bezüglich der Untersagung zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 4 WHG einhergeht ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen.

Das heißt, dass der Bau die Gefahr einer Überflutung im Rahmen des Möglichen und Sinnvollen berücksichtigt. Bestimmte Risiken müssen dabei ausgeschlossen werden, für andere bleibt es den Bauherren überlassen, welches Risiko sie hinnehmen wollen und dann bewusst eingehen. Sie sind im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorge zum Schutz gegen nachteilige Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den Hochwassergefahren entsprechend anzupassen. Was unter hochwasserangepasstem Bauen zu verstehen ist, kann der Homepage des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg unter www.hochwasserbw.de entnommen werden.

Die einzelnen baulichen Aspekte werden hier daher nur kurz aufgelistet:

a) Standsicherheit von Gebäuden

Bei steigendem Wasserstand geraten Wände und Sohlen unter äußeren Wasserdruck. Sie müssen gegen diese Kräfte bemessen werden. Keller können unter Auftrieb geraten, wodurch das Gebäude insgesamt angehoben und zerstört werden kann. Notfalls muss sogar eingeplant werden, dass Keller ab einem bestimmten Wasserstand volllaufen, um Schäden am Gebäude zu vermeiden.

b) Höhenlage von höherwertig genutzten Räumen

Der Fußboden von Aufenthaltsräumen soll möglichst 50 cm oberhalb des Wasserstandes beim HQ₁₀₀ liegen. Im Bestand (§§ 30 und 34 BauGB) wird das u. U. nicht möglich sein, sodass es dann auch zuzulassen ist, wenn die zulässige Höhenlage ausgeschöpft wird. Bei Gebäudeerweiterungen müssen sinnvolle Übergänge zwischen altem und neuem Gebäudeteil möglich sein. Die Lage unterhalb des Bemessungshochwassers ist dann bei der Wahl der Baustoffe und Ausstattung zu berücksichtigen (siehe Abschnitte e und f).

c) Schutz gegen Eindringen von Hochwasser

Keller sind in der Regel schon aufgrund der zu erwartenden Grundwasserstände mit wasserdichten Wänden auszuführen. Die Auftriebssicherheit ist zu berücksichtigen. Höherwertige, gegen Hochwasser empfindliche Nutzungen von Kellerräumen sind darüber hinaus nur zulässig, wenn sie bis 50 cm oberhalb des Bemessungswasserstandes wasserdicht und rückstausicher ausgeführt werden.

Höherwertig genutzte Räume sind aber in erster Linie dadurch zu schützen, dass ihr Bodenniveau so weit wie erforderlich, bzw. so weit wie möglich angehoben wird. Wenn diese Ebene noch unterhalb des Bemessungshochwassers liegt, dann ist das immer ein Risiko, dessen sich der Bauherr bewusst sein muss. Abdichtungen mit Sandsäcken oder einsetzbaren Verschlüssen sind nie zu 100% dicht. Bei länger anhaltendem Hochwasser muss also mit Eindringen von Wasser gerechnet werden.

Je nach Lage muss auch abgewogen werden, ob wasserdichte Wände und Türen in bewohnten Geschossen überhaupt sinnvoll sind, da solche Bauweisen in Konflikt mit anderen Anforderungen wie Wärmeschutz oder ästhetischen Gesichtspunkten stehen.

d) Sicherung gegen Rückstau

Nach den Entwässerungssatzungen der Gemeinden ist es nicht zulässig, tiefliegende Abläufe an die Kanalisation anzuschließen, ohne dass das Abwasser durch eine Hebeanlage bis oberhalb der Straßenebene gehoben wird. In Überschwemmungsgebieten kann es darüber hinaus erforderlich werden, Rückstausicherungen bis zu Ebene des Bemessungshochwassers vorzusehen, bzw. bis zu der Ebene, bei der das Gebäude ohnehin von außen geflutet wird.

e) Wahl der Baustoffe

Bis 50 cm oberhalb des Bemessungswasserstandes sind wasserempfindliche Baustoffe auszuschließen, das sind Wände und Verkleidungen aus Holz, Gipskarton oder Gipsfaserplatten, Gipsputze und die Verwendung von Faserdämmstoffen, auch Treppen aus Holz. Für den Estrich ist ein wasserunempfindlicher Aufbau zu wählen. Es muss dabei daran gedacht werden, dass Dämmstoffe, z.B. aus Polystyrol, im Wasser unter Auftrieb geraten. Dadurch kann der Aufbau darüber – auch eine Fußbodenheizung - zerstört werden, wenn er nicht ausreichend schwer ist, oder anders gesichert wird. Für Eingangstüren und Fenster, soweit sie beim Bemessungswasserstand benetzt werden, sind Materialien wie Kunststoff oder feuchtigkeitsunempfindliche Holzarten zu verwenden. Wie weit auch sonst beim Innenausbau unempfindliche Materialien verwendet werden, bleibt der Entscheidung des Bauherrn überlassen.

f) Heizung und Installationen

Gebäude in Überschwemmungsgebieten sind vorzugsweise mit Gas zu beheizen, oder mit anderen nicht wassergefährdenden Brennstoffen. Dennoch sind Ölheizungen zulässig. Die besonderen Anforderungen sind in § 8 Abs. 5 VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) geregelt. Sie sind so auszurüsten, dass wassergefährdende Stoffe bei Hochwasser nicht austreten können. Dazu gehört auch die Sicherung der Tanks gegen Auftrieb. Die Anlagen sind anzuzeigen, und nach Einbau durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen (§ 17 VAWS). Heizkessel sind oberhalb des Bemessungshochwassers aufzustellen, oder gegen Überflutung zu schützen.

Hauptgashahn und Gaszähler sind oberhalb des Bemessungshochwassers zu installieren, ebenso die elektrische Hauptverteilung. Stromkreise zu hochwassergefährdeten Räumen müssen gesondert abschaltbar und durch FI-Schalter gesichert sein.

Bei Fragen oder Unklarheiten stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung:

Baurechtsbehörde Stadt Überlingen

Peter Lorenz
(Überlingen – Kernstadt)

Tel. 07551 – 99-1315
p.lorenz@ueberlingen.de

Markus Hellstern
(Überlingen – Teilorte)

Tel. 07551 – 99-1311
m.hellstern@ueberlingen.de

Klaus Meschenmoser
(Owingen und Sipplingen)

Tel. 07551 – 99-1314
k.meschenmoser@ueberlingen.de