



MERKBLATT

für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet

Das von Ihnen geplante Vorhaben liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Seine Zulässigkeit unterliegt daher besonderen rechtlichen und tatsächlichen Anforderungen:

A) Wann kann eine Baugenehmigung im Überschwemmungsgebiet erteilt werden?

Die Erteilung einer Baugenehmigung ist grundsätzlich in allen durch Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten sowie in Innerortsbereichen möglich, wenn und soweit folgende Voraussetzungen **gleichzeitig** erfüllt sind:

1. Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens muss nach **allgemeinem Baurecht** gegeben sein (Erschließung, Einfügung, Einhaltung der Abstandsflächen usw.).
2. Das Vorhaben darf die **Hochwasserrückhaltung** nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen und der Verlust von verloren gehendem **Rückhalteraum** ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.
3. Das Vorhaben darf den **Wasserstand** und den **Abfluss bei Hochwasser** nicht nachteilig verändern.
4. Der **bestehende Hochwasserschutz** darf nicht beeinträchtigt werden.
5. Die mit dem Vorhaben verbundenen baulichen Anlagen müssen **hochwasserangepasst** ausgeführt werden.

Dem entsprechend muss das Bauvorhaben bautechnisch so ausgelegt sein, dass Gefahren für Leben und Gesundheit im Wesentlichen ausgeschlossen sind und Gefahren für das Eigentum möglichst gering gehalten werden. Dies beinhaltet vor allem die Verhinderung des Eindringens von Wasser in das Gebäude sowie erhöhte Anforderungen an die Gebäudestandsicherheit. Maßstab ist insoweit der Eintritt eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (**HQ₁₀₀**).

Informationen zum hochwasserangepassten Bauen enthalten:

- die **Hochwasserschutzfibel** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/65178/publicationFile/36962/hochwasserschutzfibel.pdf>)
- die **Hochwasserfibel** des nordrhein-westfälischen Umweltministeriums (www.lua.nrw.de/wasser/hochwasserfibel.pdf),
- die Broschüren des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft „Naturnahe Entwässerung von Verkehrsflächen in Siedlungen“ und „Neuer Umgang mit Regenwasser“ sowie
- die Broschüre des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Sichere Heizöllagerung im Überschwemmungsgebiet“.

Dienstgebäude:
Wittelsbacherstr. 53
83022 Rosenheim

Besuchszeiten:
Mo - Fr
Do
Zulassungsstelle
Mo - Mi
Do
Fr

8:15 – 12:00 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
7:30 – 13:00 Uhr
7:30 – 12:00 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
7:30 – 12:00 Uhr

Telefonzentrale:
08031 392-01
Fax:
08031 392-9001
E-Mail:
poststelle@lra-rosenheim.de
Internetadresse:
www.landkreis-rosenheim.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
Konto 22 012 BLZ 711 500 00
IBAN DE 71 7115 0000 0000 0220 12
BIC BYLADEM1ROS
VB RB Rosenheim-Chiemsee eG
Konto 744 BLZ 711 600 00
IBAN DE 91 7116 0000 0000 0007 44
BIC GENODEF1VRR

ÖPNV-Anbindung:
Stadtverkehr:
Haltestelle Münchener-/ Eidstraße:
Linien 2, 4, 8, 9, 40
Haltestelle Wittelsbacherstr./FA:
Linie 12
Haltestelle Hubertusstr./ Arbeitsamt
Linie 12

Insoweit hat sich im Landkreis Rosenheim folgende Genehmigungspraxis bewährt:

- a) Die Oberkante des Rohfußbodens im tiefstgelegenen Wohngeschoss muss mindestens 15 cm oberhalb des Wasserstandes bei einem HQ₁₀₀ liegen. Gleiches gilt für die Unterkante des Hauseinganges sowie für sonstige Zugänge. Aufenthaltsräume unterhalb der HQ₁₀₀-Linie sind unzulässig.
- b) Der gesamte Keller und evtl. Tiefgaragen sind hochwassersicher herzustellen (wasserdichter WU-Beton, sog. „weiße Wanne“), so dass auch bei einem HQ₁₀₀ kein Wasser eindringen kann.
- c) Evtl. Kellerfenster unterhalb des HQ₁₀₀-Spiegels sind wasserdicht und wasserdruckfest herzustellen. Kellerlüftungsöffnungen im Bereich der Außenwände sind nur 15 cm oberhalb der HQ₁₀₀-Linie zulässig.
- d) Der erforderliche Standsicherheitsnachweis muss zusätzlich den Nachweis der Auftriebssicherheit des Gebäudes bei einem HQ₁₀₀ beinhalten. Das Vorhaben muss darüber hinaus nachweislich auch die Standsicherheit besitzen, um einer Flutwelle im Falle eines Deichbruches sowie dem Druck des gefällebedingt abfließenden Hochwassers standzuhalten. Ein Vorhaben ist unzulässig, wenn die Standsicherheit im Falle eines HQ₁₀₀ nicht ohne die Flutung von Kellern und Tiefgaragen gewährleistet werden kann.
- e) Sofern das Gebäude dergestalt gesichert ist, ist grundsätzlich eine Ölheizung möglich. Unabhängig davon wird empfohlen, das Gebäude mit Erdgas oder festen Brennstoffen (z. B. Holz-Pellets) zu beheizen.

B) Welche Besonderheiten des Verfahrens/der Antragsunterlagen sind zu beachten?

1. Die Bauvorlagen müssen zur Höhenlage folgende zusätzliche Angaben enthalten:

- a) Höhe des Grundstückes im Bestand
- b) Straßenhöhe am Grundstück im Bestand
- c) Evtl. Höhenunterschiede bzw. Höhe des Grundstückes im Mittel
- d) Berechnung des evtl. verloren gehenden Hochwasserrückhaltereaumes sowie rechnerischer und planerischer Nachweis des Ausgleichs (Lageplan, Schnitt)
- e) Zukünftige Grundstückshöhe
- f) Oberkante Fußboden des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes
- g) Höhe der Unterkante Hauseingang und sonstiger Zugänge
- h) Ober- u. Unterkante von Kellerfenstern bzw. sonstiger (Lüftungs-)Öffnungen sowie von Lichtschächten
- i) Angabe, ob es sich um wasserdruckfeste Fenster handelt
- j) Bei Planung von Tiefgaragen die Höhe der Oberkante der Rampe für das Abfahrtpodest sowie der Rampenwände

Sollten bestimmte Hochwasserschutzvorkehrungen geplant sein, müssen diese in den Antragsunterlagen enthalten sein.

2. Die Bauvorlagen werden im Genehmigungsverfahren dem Wasserwirtschaftsamt zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Belange zugeleitet. Dies sind insbesondere der Einfluss des Bauvorhabens auf die umliegende Nachbarbebauung, die Hochwasserrückhaltung sowie der Wasserdruck des gefällebedingt abfließenden Hochwassers sowie einer evtl. Flutwelle bei Deichbruch.

3. Wenn nach der Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt keine schädlichen Auswirkungen auf Dritte und die Hochwasserrückhaltung zu erwarten sind und Gewässerunterhaltung und -ausbau nicht beeinträchtigt werden, wird anschließend in der Regel ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen sein, der die Auftriebssicherheit sowie die Gewährleistung der Standsicherheit auch gegenüber einer durch evtl. Deichbruch verursachten Flutwelle sowie gegenüber dem gefällebedingt abfließenden Hochwasser beinhalten muss.