

Swimmingpools

Was sind Swimmingpools im Sinne der Landesbauordnung?

Swimmingpools sind im Sinne der Landesbauordnung Wasserbecken. Sind Wasserbecken so überdacht, dass sie von Menschen betreten werden können, sind sie im Sinne der Landesbauordnung Gebäude. Swimmingpools, die einem Baugrundstück dienen und untergeordnet sind (z.B. Swimmingpools im Garten eines Wohngebäudes), gelten im Sinne des Planungsrechts als Nebenanlagen. Wird der Swimmingpool mit einer Überdachung genutzt und an ein Hauptgebäude angebaut, dann gelten die Vorschriften wie bei Terrassenüberdachungen. Bilden also Swimmingpool und z.B. das Hauptgebäude eine bauliche und funktionale Einheit, dann unterliegt die Anlage baurechtlich einer einheitlichen Betrachtungsweise und ist wie eine Änderung des Hauptgebäudes zu beurteilen.

Ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Swimmingpools sind als Wasserbecken bis zu 100 m³ Fassungsvermögen genehmigungsfrei.

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in der Landesbauordnung oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden. Die Genehmigungsfreistellung bürdet damit dem Bauherrn die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf. Dazu gehört auch die Notwendigkeit, dass jede bauliche Anlage im ganzen und in ihren Teilen sowie für sich allein standsicher sein muss. Beauftragt der Bauherr Entwurfsverfasser, Unternehmer oder Bauleiter haben auch diese die Verantwortung, dass die öffentlich – rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehört auch, dass die Maßnahme so durchgeführt wird, dass insbesondere Sicherheit, Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Die dafür erforderlichen allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Für die Errichtung einer baulichen Anlage, die nicht alle Kriterien für die Genehmigungsfreiheit erfüllt, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Bei Maßnahmen in Denkmälern und Denkmalbereichen ist immer eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen wird die denkmalrechtliche Entscheidung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. Bei baugenehmigungsfreien Maßnahmen ist nur ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Wird das Swimmingpool durch eine Überdachung als Gebäude ausgeführt, dann ist dafür eine Baugenehmigung erforderlich. Bilden Swimmingpool inklusive Überdachung mit z.B. dem Hauptgebäude eine bauliche und funktionale Einheit, dann unterliegt die Anlage baurechtlich einer einheitlichen Betrachtungsweise und ist wie eine Änderung des Hauptgebäudes genehmigungspflichtig.

Was ist zu beachten?

Planungsrechtliche Regelungen über die Zulässigkeit (dann im Regelfall unter dem Begriff Nebenanlagen) sind auch in Bebauungsplänen vorhanden. Es könnte dort geregelt sein, dass Nebenanlagen nur in einem bestimmten Bereich zulässig und in anderen Bereichen unzulässig sind.

Darüber hinaus kann es noch weitere Regelungen geben. In Denkmälern und Denkmalbereiche sind Einschränkungen möglich. Ebenso sind Vorschriften des Baumschutzes (Fällgenehmigung) zu beachten. Weiter Informationen finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Baumschutzsatzung“.

Die konkrete Zulässigkeit kann immer nur im konkreten Einzelfall geprüft werden.

Für genehmigungspflichtige bauliche Anlagen gelten die folgenden Aussagen.

Welche Bauvorlagen sind erforderlich?

Wird das Swimmingpool durch eine Überdachung als Gebäude ausgeführt, dann ist dafür eine Baugenehmigung erforderlich. Bilden Swimmingpool inklusive Überdachung mit z.B. dem Hauptgebäude eine bauliche und funktionale Einheit, dann unterliegt die Anlage baurechtlich einer einheitlichen Betrachtungsweise und ist wie eine Änderung des Hauptgebäudes genehmigungspflichtig. Die erforderlichen Bauvorlagen für genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind in der Bauprüfverordnung geregelt. Es ist in jedem Fall ein Lageplan auf der Grundlage einer Flurkarte, die nicht älter als sechs Monate sein darf, erforderlich. In dieser Flurkarte ist das Bauvorhaben einzutragen. Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind auch die betroffenen Festsetzungen im Lageplan einzutragen. Auch der Baumbestand in und um das Vorhaben ist im Lageplan darzustellen. Gehört das Vorhaben zu einem Betrieb, ist auch eine Betriebsbeschreibung erforderlich. Weiterhin müssen eine Baubeschreibung, die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) und die Berechnung des umbauten Raumes hier eingereicht werden. Die Bauvorlagen müssen in zweifacher Ausfertigung eingereicht werden. Die notwendigen Formulare finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Formularservice“.

Wer muss die Bauvorlagen erstellen?

Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer bauvorlageberechtigten Person durch Unterschrift anerkannt werden. Welche Personen bauvorlageberechtigt sind, ist in der Landesbauordnung geregelt. Dieses sind im Regelfall Architekten und Bauingenieure. Weitere Informationen erhalten Sie von der Architektenkammer (www.aknw.de) und der Ingenieurkammer Bau (www.ikbaunrw.de), auf deren Seiten auch die jeweiligen Listen der bauvorlageberechtigten Personen abrufbar sind.

Die notwendige Flurkarte erhalten Sie beim Amt für Baurecht und Bauberatung, Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformation (Telefon: Call Duisburg 0203-94000, Telefax: 0203-283 3554

E-Mail: kataster@stadt-duisburg.de). Die erforderlichen Informationen finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Flurkarte“.

Wie lange ist die Bearbeitungsdauer?

Die untere Bauaufsichtsbehörde ist so organisiert, dass Baugenehmigungen innerhalb von wenigen Wochen erteilt werden können. Dieses setzt aber voraus, dass alle erforderlichen Bauvorlagen prüffähig und vollständig eingereicht worden sind und das Bauvorhaben auch ohne Änderungen zulässig ist.

Was kostet die Genehmigung?

Die Baugenehmigungsgebühr beträgt 6 von Tausend der auf volle 500 Euro aufgerundeten Rohbausumme. Die Rohbausumme ergibt sich aus dem umbauten Raum und dem landeseinheitlichen Rohbauwert, der jährlich vom Ministerium bekannt gegeben wird. Die Mindestgebühr beträgt 50 Euro.

Wann darf mit dem Bau begonnen werden?

Die Ausführung ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nur mit der Baugenehmigung erlaubt. Der Baubeginn ist eine Woche vorher anzuzeigen. Der erforderliche Vordruck wird mit der Baugenehmigung verschickt. Außerdem besteht auch die Möglichkeit, die Baubeginnanzeige online zu schicken. Bei Bau oder Nutzung ohne Baugenehmigung ist die Einleitung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens (z.B. Baueinstellung oder Nutzungsuntersagung) möglich, dabei kann auch ein Zwangsgeld androht und festgesetzt werden, um das Ziel des ordnungsbehördlichen Verfahrens zu erreichen. Darüber hinaus ist aufgrund des Verstoßes, unabhängig vom Ausgang der v.g. Verfahren, die Verhängung eines Bußgeldes möglich.

Gibt es eine Bauüberwachung oder Bauzustandsbesichtigung?

Die Durchführung von Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen hängt vom konkreten Einzelfall ab. Die Fertigstellung ist eine Woche vorher hier schriftlich anzuzeigen. Dieses ist per mitgeschicktem Vordruck oder auch online möglich. Je bedeutsamer oder schwieriger ein Vorhaben im rechtlichen Sinne einer Behörde zur Gefahrenabwehr ist, desto mehr muss die Behörde die ordnungsgemäßen Bauausführung überprüfen.

Gibt es eine Gebäudeeinmessungspflicht?

Grundstückseigentümer sind gesetzlich verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf ihre Kosten durch die Kataster-

behörde oder eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen. Nähere Auskunft zur Gebäudeeinmessungspflicht erhalten Sie auch unter der folgenden Telefonnummer: 0203/283 6712 und im Internet unter www.duisburg.de, Suchwort: Gebäudeeinmessungspflicht.