

## **Leitfaden für die Vorlage von Bauanträge zur Nutzungsänderung**

Gemäß § 61 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bedarf auch die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage einer Baugenehmigung.

Dies ist der Fall, wenn Ihre geplante Nutzung von der bisherigen Nutzung abweicht, z.B. wenn

- ein nicht ausgebauter Dachraum in Wohnraum
  - ein Büro in eine Wohnung
  - ein Friseurgeschäft in eine Fahrschule
  - ein Verkaufsraum in einen Imbiss
- oder ähnliches umgewandelt werden soll.

Auch wenn die Räumlichkeiten bereits gewerblich genutzt wurden, kann für die neue Nutzung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich sein, wenn sich wesentliche Anforderungen an das Gebäude ändern, wie zum Beispiel

- der Brandschutz
- die Hygiene
- die Anzahl der Mitarbeiter
- der Stellplatzbedarf
- die Belastung durch Geräusche und Geruch

Durch die Gewerbebeanmeldung wird nicht automatisch eine Genehmigung nach dem Baurecht (Bau- oder Nutzungsgenehmigung) erlangt. Werden Nutzungsänderungen für Mieter einer Gewerbeimmobilie beantragt, sollten Vermieter und Mieter vorher regeln, wer die Kosten übernimmt.

### **Vorzulegende Unterlagen**

Die Vollständigkeit des Bauantrages ist unverzichtbare Voraussetzung für seine Bearbeitung. Nachfolgend werden die Unterlagen genannt, die in jedem Fall vorzulegen sind. Im Laufe des Genehmigungsverfahrens können zusätzliche Unterlagen erforderlich sein.

- Bauantrag (Formular)
- Lageplan (§ 2 BauuntPrüfVO), es ist entweder ein beglaubigter Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte und ein Architektenlageplan, oder ein vom Katasteramt beglaubigter Architektenlageplan vorzulegen
- Bauzeichnungen (§ 3 BauuntPrüfVO), z.B. maßstäblicher Grundriss mit Darstellung der Nutzungen und der Möblierung (Schwarz= Bestand, Rot = Neubau, Gelb = Abriss)
- Baubeschreibung Gebäude (Formular, § 4 BauuntPrüfVO)
- ggf. Betriebsbeschreibung bei gewerblicher Nutzung (Formular, § 4 BauuntPrüfVO), z.B. Art der Tätigkeit, Anzahl der Beschäftigten, Öffnungszeiten

- Berechnung der Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze
- Brandschutztechnische Eintragungen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- ggf. Darstellung der Abstandsflächen, z.B. bei Umnutzung einer genehmigungsfreien Grenzgarage in ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen und/oder Feuerstätte
- ggf. Erhebungsbogen für das statistische Landesamt, z.B. wenn es eine Wohnraumänderung gibt
- ggf. bei Bauvorhaben im Außenbereich eine amtliche topographische Karte im Maßstab 1:25.000 mit Kennzeichnung des zu bebauenden Grundstücks
- ggf. Baubeschreibung für Feuerungsanlagen sowie Anlagen zur Lagerung schädlicher oder brennbarer Flüssigkeiten oder Gase (Formulare, § 4 BauuntPrüfVO)

### **Ausfertigungen**

Die o.g. Unterlagen sind grundsätzlich mindestens zweifach vorzulegen. Bei größeren Bauvorhaben sowie bei gewerblichen Vorhaben empfiehlt es sich, zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens, die Unterlagen mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise, des Erhebungsbogens für das statistische Landesamt und der Darstellung der Grundstücksentwässerung drei- oder vierfach vorzulegen.

### **Empfehlung**

Bei der Vielzahl an Gesetzesgrundlagen und Formvorgaben, empfehlen wir bei der Beantragung der Nutzungsänderung die Hinzuziehung eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers (Architekt/in).

Stellen Sie zusammen mit dem Antrag auf Nutzungsänderung auch ein Antrag für Werbeanlagen (Schilder, Beklebungen, Fahnen, Banner).

### **Versäumte Nutzungsänderung**

Bitte klären Sie vorher ab, ob eine Nutzungsänderung beantragt werden muss. Bei der Nutzung von Gebäuden ohne entsprechende Genehmigung drohen Untersagungen und Bußgeldverfahren. Die mit Nutzungsänderungen verbundene Fragen - am besten per Mail - lassen sich meistens schnell und unbürokratisch klären.

Weitere Auskünfte erhalten Sie bei der Bauaufsicht und Denkmalpflege unter 06232/142302.

Stand 07/2020