

Infoblatt Nutzungsänderungen

Allgemeines

Für ein legal bestehendes Gebäude ist stets eine Nutzung festgeschrieben. Soll diese Nutzung – auch nur in Teilbereichen – geändert werden, ohne Durchführung weiterer genehmigungsbedürftiger baulicher Maßnahmen, dient die vorliegende Information dazu, das nun weitere Vorgehen zu erläutern und das geplante Vorhaben in die unterschiedlichen Begrifflichkeiten einzusortieren.

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Nutzungsänderungen sind in der Regel baugenehmigungspflichtig. Ist das geplante Vorhaben baugenehmigungspflichtig, so müssen Antragstellende grundsätzlich sogenannte Entwurfsverfassende – zum Beispiel Architekten oder Bauingenieure – beauftragen, die die Planung mit Erfahrung und Sachkunde begleiten. Hierbei sind die Pflichten und Anforderungen der §§ 52 bis 54 und 67 BauO NRW 2018 zu beachten. Die BauPrüfVO legt fest, welche Unterlagen und Vordrucke genutzt und Inhalte dargestellt werden müssen. Diese sind für Nutzungsänderungen im Wesentlichen:

- **Antrag auf amtlichem Vordruck**

Dieses Formular ist von den Antragstellenden zwingend zu unterschreiben.

- **Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck**

Hierin sind unter anderem Angaben zur Löschwasserversorgung, Entsorgung des Niederschlagswassers, äußeren Gestaltung und Materialien, Befestigung von Zufahrten einzutragen, sollten sich an der Gebäudestruktur ergeben.

Betriebsbeschreibung auf amtlichem Vordruck. Im Einzelfall ist es sinnvoll, eine zusätzliche formlose Betriebsbeschreibung mit weitergehenden Angaben hinzuzufügen, wenn die vorgegebenen Felder nicht auf den speziellen Fall zutreffen oder diese zu wenig Raum für Erläuterungen geben.

- **Auszug aus der amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 :5000** als Übersichtsplan mit Darstellung des Baugrundstücks und der Umgebung im Umkreis von 500 m

(erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, also für alle Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen)

- **Beglaubigter Auszug aus der amtlichen Flurkarte** im Maßstab 1 :500

Dieser darf nicht älter sein als 6 Monate. Der Auszug ist erhältlich beim Katasteramt des Kreises Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna (erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, also für alle Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen)

- **Lageplan** im Maßstab nicht kleiner als 1 :500

Der Lageplan ist auf Grundlage des aktuellen und beglaubigten Auszuges aus der Flurkarte zu erstellen und muss die das Bauvorhaben erforderlichen Angaben enthalten (§ 3 BauPrüfVO). Diese sind unter anderem die Darstellung des von der Nutzungsänderung betroffenen Bereichs und der notwendigen Stellplätze.

- **Bauzeichnungen** im Maßstab 1 :100 (§ 4 BauPrüfVO)

Das Vorhaben ist in **Grundriss, Schnitt** und **Ansichten** mit Angabe der lichten Raumhöhen und der brandschutztechnischen Ausstattung darzustellen. Zudem ist die Nutzung der geplanten Räume einzutragen.

- **Berechnungen der Nutzflächen und gegebenenfalls Wohnflächen**

- **Unterschriften**

Das Antragsformular ist sowohl von den Antragstellenden als auch den Entwurfsverfassenden zu unterschreiben. Sämtliche weitere genannten Unterlagen sind lediglich von den Entwurfsverfassenden zu unterzeichnen. Die Antragsunterlagen sind in **3-facher Ausfertigung** vorzulegen. Alle Bauvorlagen sind dokumentenecht (nicht mit Bleistift) zu erstellen und mit der Bezeichnung des Vorhabens, der Bezeichnung der Bauvorlage, des Maßstabs, des Datum und der Unterschrift zu versehen.

Die Auflistung ist nicht abschließend. Abhängig von der Grundstückssituation oder der individuellen Planung können weitere Angaben erforderlich werden. Auf der Internetseite der Kreisstadt Unna finden Sie unter „Schritte zur Baugenehmigung“ ergänzende Informationen zu den erforderlichen Bauvorlagen.

Verfahrensfreie Nutzungsänderungen nach § 62 Absatz 2 BauO NRW und Anzeigen für befristete Nutzungsänderungen nach § 64 Absatz 2 BauO NRW 2018

Für einige Nutzungsänderungen sieht der Gesetzgeber Erleichterungen bezüglich der Baugenehmigungspflicht vor:

1. Gem. § 62 Abs. 2 BauO NRW 2018 ist die Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn
 - für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach §§ 64, 65 BauO NRW 2018 in Verbindung mit § 68 BauO NRW 2018 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommt.
 - die Errichtung oder Änderung der Anlage nach § 62 Abs. 1 BauO NRW 2018 verfahrensfrei wäre.
 -

Die Anwendung der Verfahrensfreiheit gem. Punkt 1 wird eher selten möglich sein, da in der Regel für die geplante zukünftige Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen (z. B. Anforderungen an PKW-Stellplätze; Barrierefreiheit; andere planungs- rechtliche Beurteilung wie z. B. Sortimentenwechsel). Es wird empfohlen, vor Ausführung einer Nutzungsänderung Kontakt zur Bauberatung aufzunehmen, um abzuklären, ob die geplante Nutzungsänderung verfahrensfrei ist.

2. Gem. § 62 Abs. 2 BauO NRW 2018 ist die zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu Übernachtungszwecken im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen verfahrensfrei. § 33 BauO NRW 2018 ist hierbei zu beachten (erster und zweiter Rettungsweg).
3. Gem. § 64 Abs. 2 BauO NRW 2018 kann für Nutzungsänderungen für die Dauer von bis zu max. 12 Monaten eine „Nutzungsänderungsanzeige“ gestellt werden. Dies gilt nicht für Nutzungsänderungen im Außenbereich. Die Anzeige mit dem entsprechenden Formular und der für die Prüfung erforderlichen Bauvorlagen ist mindestens 4 Wochen vor Durchführung der gepl. Nutzungsänderung bei der Kreisstadt Unna einzureichen. Die Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn nicht innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeige die Kreisstadt Unna erklärt, dass das Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherr*innen bei verfahrensfreien Vorhaben dazu verpflichtet sind, sämtliche öffentlich-rechtliche Vorschriften in eigener Verantwortung einzuhalten. Sollte ein verfahrensfreies Vorhaben diese Vorschriften nicht einhalten, ist es unzulässig.

Gesetzesabkürzungen:

BauGB	- Baugesetzbuch
BauNVO	- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW 2018	- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018)
BauPrüfVO	- Verordnung über bautechnische Prüfungen
BNatSchG	- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)