

Nutzungsänderung

Bauantrag / Genehmigungspflicht

Folgende **Nutzungsänderungen** sind nach §§ 63 beziehungsweise 68 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) **baugenehmigungspflichtig**, zum Beispiel:

- **ungenutzter Dachraum in Wohnraum**
- **Blumenladen in Möbelgeschäft**
- **Lebensmittelladen in Gaststätte und so weiter**

Ist die **Nutzungsänderung** baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen **baugenehmigungspflichtig**, ist ein **Bauantrag** nach § 69 BauO NRW einzureichen (erforderliche Bauvorlagen siehe nächste Seite). Es sei denn, dass das Gebäude oder die bauliche Anlage ohnehin im Sinne § 65 BauO NRW genehmigungsfrei hätte errichtet werden dürfen.

Sind mit der Nutzungsänderung keine genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen verbunden, so werden an die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser der Bauvorlagen keine besonderen Anforderungen gestellt (erforderliche Bauvorlagen siehe nächste Seite).

Ansonsten ist eine bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin / ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser (in der Regel eine Architektin / ein Architekt oder eine Ingenieurin / ein Ingenieur Fachrichtung Bauingenieurwesen und Mitglied einer Architekten- beziehungsweise Ingenieurkammer) zu beauftragen.

Bauanzeige

Nach Bürokratieabbaugesetz I vom 9. März 2007 bedarf die **Nutzungsänderung** baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs.1 Satz 2 in der Regel **keiner Baugenehmigung**, sondern ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung des Vorhabens schriftlich **anzuzeigen** (erforderliche Bauvorlagen siehe nächste Seite), soweit mit der Nutzungsänderung keine genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen verbunden sind.

Die Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige und der Bauvorlagen erklärt dass das **Genehmigungsverfahren** durchgeführt werden soll.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die **Erklärung** insbesondere wegen der notwendigen **Beteiligung** anderer Behörden oder aus **Gründen** des Immissions- oder Brandschutzes abgeben; aber auch aus anderen baurechtlichen **Gründen** (zum Beispiel: Verstoß gegen notwendige Stellplätze). In diesem Fall wird die Anzeige von der

Bauaufsichtsbehörde als **Bauantrag** behandelt.

Die Antragsstellerin / der Antragssteller kann abweichend von Satz 1 auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens bestehen.

Hinweise zur Bauanzeige:

Bei der **Bauanzeige** ist die Antragsstellerin / der Antragssteller für die Einhaltung des materiellen Rechts **alleine verantwortlich**.

Nach § 65 Absatz 4 BauO NRW entbindet die **Genehmigungsfreiheit** nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung aller öffentlich - rechtlichen Vorschriften.

Nur bei Durchführung eines **Genehmigungsverfahrens** wird durch die Bauaufsichtsbehörde die **Übereinstimmung** mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften geprüft und bestätigt.

Stellplätze

Für die Nutzung müssen im Allgemeinen **notwendige Stellplätze** für Personenkraftwagen wie bei der Neuerichtung eines Gebäudes nachgewiesen werden. Ausnahmen:

- Die **Nutzungsänderung** ist **nicht wesentlich**. Das ist der Fall, wenn die Änderung der Nutzung weder zu einer Identitätsänderung noch zu einem deutlich höheren Stellplatzbedarf führt und das keine erheblichen baulichen Änderungen mit der Nutzungsänderung verbunden sind. Dann müssen keine Stellplätze und Garagen nachgewiesen werden (§ 51 Absatz 2 BauO NRW).
- Werden in einem Gebäude, das vor dem **1. Januar 1993** fertig gestellt war, Wohnungen durch **Ausbau des Dachgeschosses** geschaffen, so brauchen Stellplätze und Garagen nicht hergestellt zu werden, soweit dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (§ 51 Absatz 9 BauO NRW).

Gegebenfalls können notwendige Stellplätze auf fremden Grundstücken durch **Baulast/en** gesichert oder gegen Zahlung eines **Geldbetrages abgelöst** werden .

Sonstiges

Bei **Gaststätten / Imbiss** und so weiter mit Garküchen (Koch-, Brat-, Back-, und Frittierstellen) ist die **Abluft** im Regelfall durch einen Schornstein in einer Höhe von 10 Meter über dem Gelände und eine den maßgebenden

Dachfirst um 3 Meter überragende Höhe zu führen, nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft Nummer 5.5 (Privatrechtliche Zustimmung der Hauseigentümerin / des Hauseigentümers ist erforderlich).

Für die eventuell geplante **Werbeanlage** ist ein gesonderter Bauantrag nach § 68 BauO NRW zu stellen .

Eine **Zweckentfremdungsgenehmigung** des Amtes für Wohnungswesen muss vorliegen, wenn es sich bei der zu ändernden Wohnnutzung in eine andere Nutzung, um öffentliche geförderte Wohnflächen handelt.

Bauvorlagen

Die erforderlichen Bauvorlagen für die Bauanzeige oder den Bauantrag können gemäß Bauprüfverordnung nur in **vollständigem** Zustand bearbeitet werden und sind in **zweifacher Ausfertigung** wie folgt einzureichen:

- **Formlose Bauanzeige / Bauantragsformular ***
- **Betriebsbeschreibungsbild** *
- **Auszug aus der Flurkarte **** (nicht älter als 6 Monate)
Flurkarte ist nicht notwendig wenn der Lageplan „amtlich“ ist.
- **Grundrisszeichnung/en Maßstab 1:100**
(Mit Einrichtungsdarstellung/en; insbesondere bei Gaststätten Angaben über die Zahl der Gastplätze und behindertengerechten Toilette/n sowie die Lüftungsführung / Abluft)
- **Schnittzeichnung/en Maßstab 1:100**
(Gegebenfalls Angabe der lichten Raumhöhe ausreichend)
- **Nutzflächennachweis**
- **Stellplatznachweis**

Bei Nutzungsänderungen mit baulichen Änderungen werden zusätzlich erforderlich:

- **Lageplan Maßstab 1:500 (besser 1:250)**
(nur bei äußerlichen baulichen Änderungen am Gebäude)
- **Baubeschreibungsbild ***
- **Veranschlagte Herstellungskosten**
- **Bruttorauminhaltsnachweis**
(nur bei äußerlichen baulichen Änderungen am Gebäude)

Eventuell erforderlich:

- **Bautechnische/r Nachweis/e**
(Einreichung dieser Nachweise nur zum Antrag im Verfahren nach §§ 63 in Verbindung mit 68 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW und nachträglicher Legalisierung, zum Beispiel: Standsicherheit, klimabedingter Wärme- und Feuchteschutz, Schallschutz und Brandschutz.)
- **Brandschutzkonzept**
- **Schallschutzprognose**

* Erhältlich beim Bauaufsichtsamt

** Erhältlich beim Fachbereich 7, Raum 410 / 412

Ansprechpartner

Bürgerberatung des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bornheim

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Der jeweilige Sachbearbeiter für seinen Bezirk

Telefon: 02222 / 945 -0
Telefax: 02222 / 945 255
Internet: www.stadt-bornheim.de

Öffnungszeiten:

Montag : 8.30 bis 12.30 Uhr
Donnerstag: 8.30 bis 12.30 Uhr & 15.00 bis 18.00 Uhr