

Der Nutzungsänderungsantrag

- Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung (§ 60 Abs. 1 BauO NRW)
- Sollen Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und

2. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht berührten Teilen der Anlage keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht.

In diesem Zusammenhang sind angemessene Regelungen zur Barrierefreiheit zu treffen. (§ 59 Abs. 2 BauO NRW)

- Der Bauantrag ist schriftlich (3-fach) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Mit den Bauvorlagen für große Sonderbauten (§ 50 Absatz 2) ist ein Brandschutzkonzept einzureichen.

(siehe Checkliste auf Seite 2)

Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

(§ 70 Abs. 1-3 BauO NRW + BauPrüfVO)

- Wird eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung (auch temporäre) von Gebäuden beantragt, ist grundsätzlich keine Bauvorlageberechtigung gefordert. Dieses darf jedoch nicht zu einer minderwertigen Qualität der Bauvorlagen führen. **Die Zuhilfenahme einer fachkundigen Person beschleunigt das Verfahren erfahrungsgemäß erheblich, da in der Regel die Nachbesserung mangelhafter Unterlagen nicht notwendig ist.** Wird jedoch ein Eingriff in die Bausubstanz vorgenommen, liegt eine genehmigungspflichtige Änderung vor, für die immer eine Bauvorlageberechtigung erforderlich ist.

(§ 67 Abs. BauO NRW – Handlungsempfehlung)

- Nicht genehmigungsbedürftig ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64, 65 in Verbindung mit § 68 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,

2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

Nicht genehmigungsbedürftig ist eine zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu Übernachtungszwecken im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen. § 33 ist zu beachten.

(§ 62 Abs. 2 BauO NRW)

Checkliste für einen Nutzungsänderungsantrag:

1. Allgemeine Antragsunterlagen (3-fach)

- Bauantragsformular (§ 1 Abs. 3 BauprÜfVO) mit:
 - Unterschrift Entwurfsverfasser/-in und Unterschrift Bauherr/-in (**§ 70 Abs. 3 BauO**);
 - Nachweis Bauvorlageberechtigung falls notwendig (**§ 67 BauO NRW**)
- Betriebsbeschreibung bei gewerblicher Nutzung auf amtl. Vordruck
- Angabe der Rohbau- bzw. Herstellungskosten bei zusätzlich genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen (§ 6 BauprÜfVO)
- Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung
- Berechnung der erforderlichen PKW-Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath (**Auszug siehe Anlage 1**)

2. Amtlicher Lageplan/Flurkarte (3-fach)

- Auszug aus der Flurkarte M= 1:500 (§ 3 Abs. 3 BauprÜfVO) mit
 - Angabe des aktuellen Planungsrechtes,
 - Darstellung der notwendigen PKW-Stellplätze,
 - Unterschrift des Entwurfsverfassers,

3. Bauzeichnungen (3-fach)

- Grundrisse M= 1:100 (§ 4 BauprÜfVO) mit Eintragung:
 - der vollständigen Bemaßung,
 - des Brandverhaltens der Baustoffe und Feuerwiderstandsdauer der Bauteile,
 - der Nutzungsangaben/Raumbezeichnungen,
 - der Barrierefreiheit soweit erforderlich (bei Wohnungen ab Gebäudeklasse 3) gem. **§ 49 BauO NRW**,
 - des 2. Rettungsweges gem. **§ 33 BauO NRW**,
 - der Unterschrift des Entwurfsverfassers,
- Schnitt M= 1:100 (§ 4 BauprÜfVO) mit Eintragung:
 - der lichten Raumhöhe,
 - des Brandverhaltens der Baustoffe und Feuerwiderstandsdauer der Bauteile,
 - der Unterschrift des Entwurfsverfassers,
- Ansichten falls notwendig M= 1:100 (§ 4 BauprÜfVO) mit Eintragung:
 - der Unterschrift des Entwurfsverfassers,

4. Eventl. zusätzliche Forderungen

- Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrÜfVO)
- Schallgutachten
- Standsicherheitsnachweis

Anlage 1 – Richtzahlentabelle für Stellplätze und Fahrradstellplätze

Nr.	Nutzungsart	Stellplatzbedarf für Pkw	Abstellplatzbedarf für Fahrräder
1	Wohngebäude und Wohnheime		
1.1	Einfamilienhäuser (auch Reihen- und Doppelhäuser)	2 SP je Haus	<i>Kein Nachweis erforderlich</i>
1.2	Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche	1 SP je Wohneinheit	1 Abstpl. je Wohneinheit
1.3	Wohnungen bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 SP je Wohneinheit	2 Abstpl. je Wohneinheit
1.4	Wohnungen über 100 m ² Wohnfläche	2 SP je Wohneinheit	2 Abstpl. je Wohneinheit
1.5	Geförderter Wohnungsbau	1 SP je Wohneinheit	2 Abstpl. je Wohneinheit
1.6	Kinder- und Jugendheime	1 SP je 6 Betten, mind. jedoch 2 SP, davon 10% für Besucher	1 Abstpl. je 2 Betten, mind. jedoch 2 Abstpl.
1.7	Pflege- und Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung	1 SP je 6 Betten, mind. jedoch 2 SP, davon 10% für Besucher	1 Abstpl. je 16 Betten, mind. jedoch 3 Abstpl.
1.8	Studenten- oder sonstige Wohnheime	1 SP je 3 Betten, mind. jedoch 2 SP, davon 10% für Besucher	1 Abstpl. je 1 Bett, mind. jedoch 2 Abstpl.
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 SP je 35 m ² Nutzfläche, davon 10% für Besucher	1 Abstpl. je 50 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Publikumsverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume; Arztpraxen, Physiotherapie, o. Ä.)	1 SP je 25 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 3 SP, davon 75% für Besucher	1 Abstpl. je 40 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 3 Abstpl.
3	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufsstätten bis 800 m ² Verkaufsfläche	1 SP je 40 m ² Verkaufsfläche, mind. jedoch 2 SP, davon 75% für Besucher	1 Abstpl. je 75 m ² Verkaufsfläche, mind. jedoch 2 Abstpl.
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 800 m ² Verkaufsfläche	1 SP je 20 m ² Nutzfläche, davon 75% für Besucher	1 Abstpl. je 100 m ² Nutzfläche
3.3	Verkaufsstätten mit großen Ausstellungsflächen (z. B. Autohäuser, Möbelhäuser, etc.)	1 SP je 75 m ² Nutzfläche, davon 75% für Besucher	1 Abstpl. je 150 m ² Nutzfläche
4	Versammlungsstätten außer Sportstätten und Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten	1 SP je 7 m ² Versammlungsfläche, davon 90% für Besucher	1 Abstpl. je 30 m ² Versammlungsfläche
4.2	Kirchen und andere Räume, die der Religionsausübung dienen	1 SP je 20 m ² Versammlungsfläche, davon 90% für Besucher	1 Abstpl. je 50 m ² Versammlungsfläche
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze	1 SP je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 SP je 10 Besucher	1 Abstpl. je 250 m ² Sportfläche
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 SP je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 SP je 10 Besucher	1 Abstpl. je 50 m ² Hallenfläche
5.3	Freibäder und Freiluftbäder	1 SP je 200 m ² Grundstücksfläche	1 Abstpl. je 100 m ² Grundstücksfläche
5.4	Hallenbäder	1 SP je 7 Kleiderablagen, zusätzlich 1 SP je 10 Besucher	1 Abstpl. je 7 Kleiderablagen
5.5	Reitanlagen	1 SP je 3 Pferdeeinstellplätze	1 Abstpl. je 3 Pferdeeinstellplätze
5.6	Fitnesscenter	1 SP je 15 m ² Sportfläche, davon 90% für Besucher	1 Abstpl. je 15 m ² Sportfläche
5.7	Tennisanlagen	2 SP je Spielfeld, zusätzlich 1 SP je 10 Besucher	2 Abstpl. je Spielfeld
6	Gaststätten, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 SP je 10 m ² Gastraum, davon 75% für Besucher	1 Abstpl. je 20 m ² Gastraum
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsstätten	1 SP je 4 Betten, davon 75% für Besucher	<i>Kein Nachweis erforderlich</i>
6.3	Tanzlokale, Diskotheken	1 SP je 6 m ² Gastraum, davon 90% für Besucher	1 Abstpl. je 25 m ² Gastraum
6.5	Sonstige Vergnügungsstätten (auch Wettbüros, Spielhallen)	1 SP je 20 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 3 SP	1 Abstpl. je 18 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 3 Abstpl.

7 Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendförderung			
7.1	Kindergärten und Kindertagestätten (außer Kleinbetreuungsgruppen bis 5 Kinder in Privathäusern)	1 SP je 10 Kinder, mind. jedoch 2 SP	1 Abstpl. je 8 Kinder, mind. jedoch 4 Abstpl.
7.2	Grundschulen	1 SP je 25 Schüler	1 Abstpl. je 3 Schüler, mind. jedoch 3 Abstpl.
7.3	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 SP je 25 Schüler, zusätzlich 30% Aufschlag für Schüler über 18 Jahre	1 Abstpl. je 3 Schüler, mind. jedoch 3 Abstpl.
7.4	Förderschulen	1 SP je 12 Schüler	1 Abstpl. je 12 Schüler, mind. jedoch 4 Abstpl.
7.5	Sonstige Fortbildungseinrichtungen (z. B. VHS, etc.)	1 SP je 6 Teilnehmer	1 Abstpl. je 4 Teilnehmer, mind. jedoch 3 Abstpl.
7.6	Jugendzentren	1 SP je 100 m ² Nutzfläche	1 Abstpl. je 30 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 3 Abstpl.
8 Gewerbliche Anlagen			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 SP je 60 m ² Nutzfläche, oder je 3 Beschäftigte, davon 20% für Besucher	1 Abstpl. je 100 m ² Nutzfläche, oder je 5 Beschäftigte
8.2	Gewerbe im Bereich Dienstleistung (z. B. Frisöre, Nagelstudios, Massage, Reinigung, etc.)	1 SP je 25 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 3 SP, davon 75% für Besucher	1 Abstpl. je 50 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 2 Abstpl.
8.3	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 SP je 90 m ² Nutzfläche, oder je 3 Beschäftigte, davon 10% für Besucher	1 Abstpl. je 150 m ² Nutzfläche, oder je 3 Beschäftigte
8.4	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 SP je Wartungs- oder Reparaturstand	<i>Kein Nachweis erforderlich</i>
8.5	Tankstellen	2 SP, mit Verkaufsraum zusätzliche SP nach 3.1	<i>Kein Nachweis erforderlich</i>
9 Verschiedenes			
9.1	Kleingartenanlagen	1 SP je 3 Parzellen	1 Abstpl., je 3 Parzellen
9.2	Begräbnisstätten (Friedhöfe, Urnenfelder, Friedwald, etc.)	1 SP je 1.000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 SP	1 Abstpl., je 1.000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Abstpl.
9.3	Sonnenstudios	1 SP je 3 Sonnenbänke, mind. jedoch 2 SP, davon 90% für Besucher	1 Abstpl., je 3 Sonnenbänke, mind. jedoch 2 Abstpl.
9.4	Waschsalons	1 SP je 6 Maschinen, jedoch mind. 2 SP, davon 90% für Besucher	1 Abstpl., je 6 Maschinen, mind. jedoch 2 Abstpl.