

Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen (z.B. Wohnen in Büro / Lebensmittelladen in Gaststätte u.s.w.)

*Hinweis: Nicht anwendbar für Hochhäuser, Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Nutzfläche,
Gaststätten mit mehr als 200 Sitzplätzen, sowie andere Sonderbauten nach § 50 BauO
NRW*

Eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung wird im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft. Dem Bauantrag sind die folgenden Unterlagen beizufügen:

- **Antragsformular**
§ 64 BauO NRW für das Vereinfachte Genehmigungsverfahren
- **Lageplan**
(beglaubigter Katasterplan/siehe Hinweise) – nicht älter als sechs Monate – im Maßstab 1:500 oder 1:1000, erhältlich beim Katasteramt, Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid oder unter vermessung@remscheid.de
- **Bauzeichnungen**
In den Grundrissen sind alte und neue Nutzung mit Möblierung und evtl. Ablufführung darzustellen. Grundrisse und Schnitt müssen Angaben zum Brandverhalten der Bauteile (Feuerwiderstandsklasse Wände, Decken, Türen) enthalten; siehe Hinweise.
Bestandspläne, falls nicht vorliegend, können kostenpflichtig im Bauaktenarchiv (vorherige Terminvereinbarung zwingend erforderlich) eingesehen und vervielfältigt werden.

Kontakt:
Tel: 02191-16 2260 bzw. bauaktenarchiv@remscheid.de
- **Nutzflächenberechnung**
- **Baubeschreibung**
bei Nutzungsänderungen mit Umbaumaßnahmen
- **Betriebsbeschreibung** (bei einer gewerblichen Nutzungsänderung)
ggf. ist das Formular durch eine formlose Betriebsbeschreibung (genaue Arbeitsabläufe etc.) zu ergänzen.
- **Stellplatznachweis**
Für die Nutzungsänderung müssen notwendige Stellplätze für Personenkraftwagen nachgewiesen werden, wenn sich ein Mehrbedarf gegenüber dem vorherigen und genehmigten Zustand ergibt.
Ausnahme ist, wenn die Nutzungsänderung nicht wesentlich ist. Das ist der Fall, wenn die Änderung der Nutzung weder zu einer Identitätsänderung noch zu einem deutlich höheren Stellplatzbedarf führt und dass keine erheblichen baulichen Änderungen mit der Nutzungsänderung verbunden sind.
- **Angabe der Herstellungskosten** (bei Umbauarbeiten)
- **Baustatistik**
bei Änderung von Wohnraum in Gewerbe bzw. von Gewerbe in Wohnraum

Infoblatt „Nutzungsänderung“

Der weitere Umfang der Antragsunterlagen richtet sich nach den Besonderheiten des konkreten Einzelfalls, bzw. des Vorhabens. Nach Vorprüfung des Bauantrages können weitere Bauvorlagen / Antragsunterlagen nachgefordert werden. Die Nachforderungen erfolgen mit der Eingangsbestätigung für den Bauantrag.

Grundsätzlich gilt, dass Nachforderungen von fehlenden bzw. fehlerhaften Unterlagen durch die Bauaufsicht gebührenpflichtig sind und zu einer verzögerten Bearbeitung von Anträgen führt.

Eine Vorabprüfung von Antragsunterlagen durch die Mitarbeitenden der Bauaufsicht vor der eigentlichen Antragstellung kann nicht erfolgen.

Hinweise zu den Bauvorlagen / Antragsunterlagen

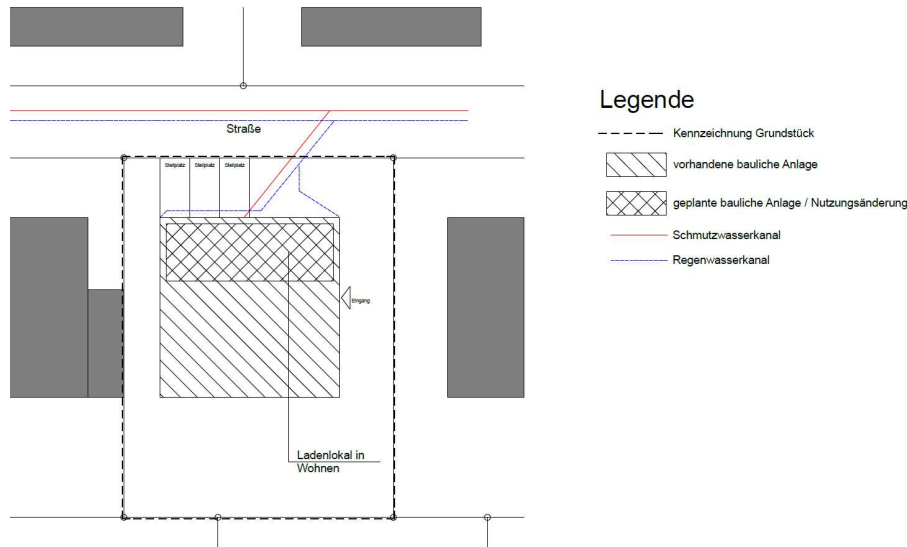
Lageplan

(siehe auch **Bespielskizze im Anschluss**)

In dem **beglaubigten** Katasterplan sind nachfolgende Eintragungen vorzunehmen:

- Markierung des Baugrundstückes durch kräftig gestrichelte Umrisslinie
- Kennzeichnung des von der Nutzungsänderung betroffenen Gebäudes, bzw. Gebäudeteils
- Darstellung der Entwässerung bei Änderung und höherer Auslastung der bestehenden Leitungen (Grundleitung)
- Darstellung der notwendigen Stellplätze
- Angaben zu Baulasten auf dem Antragsgrundstück mittels einer Baulastauskunft unter baulast@remscheid.de (sind Baulasten auf dem Grundstück eingetragen, ist in der Regel ein amtlicher Lageplan erforderlich)
- Angaben zum Bebauungsplan (falls vorhanden), Auskunft, ob Ihr Vorhaben im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt, erhalten Sie bei Abholung bzw. Bestellung des beglaubigten Katasterplanes vom Katasteramt oder unter vermessung@remscheid.de
- Um Ihnen die Eintragungen im Katasterauszug zu erleichtern, finden Sie hier ein Beispiel für einen Lageplan ohne die Vorgaben aus einem Bebauungsplan:

Beispiel für einen Lageplan (ohne die Vorgaben aus einem Bebauungsplan):



Angaben zum Brandschutz

Die Grundrisse und Schnittzeichnung(en) zu gewerblichen Nutzungen, sowie Wohngebäude der Gebäudeklasse 3-5 müssen Angaben zum Brandverhalten der Bauteile enthalten.

Bei älteren Gebäuden kann es vorkommen, dass deren Bauteile nicht den aktuellen Brandschutzanforderungen entsprechen, bzw. der Aufwand unverhältnismäßig hoch ist, die Bauteile entsprechend zu ertüchtigen.

Um das Vorhaben dennoch genehmigen zu können, besteht die Möglichkeit, eine Abweichung gemäß § 69 BauO NRW zu beantragen. Hierbei ist der Paragraph von dem abgewichen werden soll, sowie die entsprechende Kompensationsmaßnahme zu benennen. Über die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Abweichung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entschieden.

Je nach Gebäude kann die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes gem. § 9 Bau PrüfVO erforderlich werden.

Abstandsflächen

Bei Gebäuden, in denen eine Nutzungsänderung erfolgen soll und die einen Grenzabstand von weniger als 2,50 m zur Grenze aufweisen, ist die Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich (§6 Absatz 11 BauO NRW). Dazu genügt ein formloses Schreiben mit Unterschrift der Angrenzerin / des Angrenzers oder deren / dessen Unterschrift auf den Bauvorlagen.