

Checkliste Errichtung oder Nutzungsänderung gewerblicher Gebäude

Hinweise für die Errichtung oder Nutzungsänderung gewerblicher Gebäude oder Büroräume:

Bauen ist keine Kleinigkeit. Dies gilt umso mehr, wenn es um Gewerbe- oder Bürogebäude geht. Nachfolgend haben wir einige Punkte zusammengestellt, die Ihnen den Einstieg in das Baugenehmigungsverfahren erleichtern sollen.

1. Vorfragen

Kann ich das vorgesehene Grundstück oder evtl. bereits vorhandene Gebäude überhaupt gewerblich nutzen?

Im reinen Wohngebiet:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dieses Gebietes, aber nur, wenn die Gemeinde zustimmt;
 - Beispiele für Läden: Lebensmittelgeschäfte, Drogerie, Milchladen
 - Beispiele für Handwerksbetriebe: Bäckerei, Friseur, Schneiderei, Schuhmacherei.
- Im allgemeinen Wohngebiet: nicht störende Handwerksbetriebe (s.o.) und sonstige Gewerbebetriebe bei Zustimmung der Bauortgemeinde;
 - Beispiele: Ein-Mann-Betriebe ohne Lärmentwicklung.
- In Mischgebieten: Mischgebiete dienen dem Wohnen *und* der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
 - Beispiele: Kleinbetriebe ohne wesentliche Lärmentwicklung
- In Gewerbegebieten: nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Beispiele: Alle Gewerbearten, die die gesetzliche Nachtzeit einhalten (sonst nur im Industriegebiet zulässig).

Auskunft über den Gebietscharakter erteilt die Bauort-Gemeindeverwaltung.

Kann ich das vorgesehene Grundstück oder evtl. vorhandene Gebäude ganz oder teilweise für *Bürozwecke* nutzen?

- Im reinen Wohngebiet: nein.
- Im allgemeinen Wohngebiet: Nur teilweise bzw. einzelne Räume.
- In Mischgebieten: zulässig.
- In Gewerbegebieten: zulässig.

Auskunft über den Gebietscharakter erteilt die Gemeinde.

2. Bauantrag

Ein vollständiger Bauantrag ist zeit- und geldsparend. Wesentlich ist dabei auch die Wahl eines fachkundigen Planfertigers bzw. Entwurfverfassers.

Was benötige ich auf jeden Fall?

- Bauantragsmappen mit den amtlichen Vordrucken: Gibt es in Schreibwarengeschäften (3-fach).
- Amtlicher Lageplan (nicht älter als 6 Monate): Erhältlich beim Vermessungsamt Freilassing, Fürstenweg 19, 83395 Freilassing, Tel: 08654 / 4637-0, Fax: 08654 / 4637-37.
- Die Beteiligung der Eigentümer aller angrenzenden Nachbargrundstücke. Bei fehlender Unterschrift ist eine ladungsfähige Anschrift angeben. Eine vollständige Zusammenstellung aller einzureichenden Unterlagen ist in der Bauvorlagenverordnung enthalten.
- Habe ich genügend Mehrfertigungen der Plansätze eingereicht? Bei gewerblichen Baumaßnahmen müssen verschiedene "Träger öffentlicher Belange" beteiligt werden, z.B. Straßenverkehrsbehörde, Immissionsschutz, Versicherungskammer, Gewerbeaufsichtsamt u.a. Eine schnelle Sachbearbeitung ist daher nur möglich, wenn alle Stellen gleichzeitig beteiligt werden können.
- Die Antragsunterlagen sind bei der Bauortgemeinde einzureichen. Bemühen Sie sich, Ihre Unterlagen rechtzeitig vor der nächsten Sitzung des Gemeinderats bzw. des Bauausschusses abzugeben. Berücksichtigen Sie dabei, dass in einigen Gemeinden während der Ferienzeit keine Sitzungen stattfinden und Ihr Antrag dann unter Umständen längere Zeit dort unbearbeitet liegen bleiben muss.

3. Bauvoranfrage

Ich will zunächst einzelne, grundlegende Fragen verbindlich abklären, bevor ich das Grundstück erwerbe oder dem Planfertiger den Auftrag erteile, Pläne zu erstellen.

Was will ich wissen?

- Ist das Grundstück meinen Wünschen entsprechend nutzbar?
- Kann das Gebäude nach meinen Vorstellungen (z.B. Länge oder Höhe des Gebäudes) errichtet werden?

Nutzen Sie bei problematischen Bauvorhaben die Möglichkeit der Bauvoranfrage. Sie benötigen:

- Amtliche Vordrucke: In Schreibwarengeschäften (3-fach).
- Amtlicher Lageplan.
- Vollständige Nachbarbeteiligung oder Antrag auf Verzicht der Nachbarbeteiligung (formlos).
- Einreichung bei der Bauortgemeinde.

Ihre Bauvoranfrage wird mit einem Bescheid beantwortet. Sollte er negativ sein, können Sie hiergegen Widerspruch und bei dessen Erfolglosigkeit Klage beim Verwaltungsgericht erheben.

Ist der Bauvorbescheid positiv, so kann der spätere Bauantrag nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die Gegenstand der Prüfung bei der Voranfrage waren.

4. Nutzungsänderung

Für die Änderung der Nutzung vorhandener Gebäude oder Grundstücke gelten grundsätzlich die obigen Ausführungen.

Allerdings kann eine Nutzungsänderung genehmigungsfrei sein, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen, insbesondere planungsrechtlichen Vorschriften gelten wie für die bisherige. Dies gilt jedoch nicht für Grundstücke im Außenbereich.