

## HINWEISE ZUR BAURECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGSÄNDERUNGEN

### Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit:

Bauordnungsrechtliche Aspekte sind so vielfältig und verschieden wie die unterschiedlichen Nutzungen an sich. Daher wird an dieser Stelle nur auf typische Anforderungen verwiesen, die im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen entstehen können:

- Anforderungen an den Brandschutz bezüglich der Bauteile und Rettungswege (z. B. durch den Einbau einer separaten Nutzungseinheit oder Nutzungsänderung von zusätzlichen Geschossen wie geschaffene Aufenthaltsräume im Dachboden)
- Anforderungen an die Barrierefreiheit
- Anforderungen an die nachzuweisenden Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW 2018
- Anforderungen an PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze
- Anforderungen an Wohnungen (§ 47 BauO NRW 2018), Aufenthaltsräume (§ 46 BauO NRW 2018) und an Spielplätze (§ 8 BauO NRW 2018).

### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

Ob ihr Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, ergibt sich aus der Lage des Baugrundstücks im Stadtgebiet und den hiermit verbundenen Bestimmungen des Planungsrechtes.

#### 1. Ihr Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB):

Ob Ihr Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, können Sie auf [folgender Homepage](#) durch Recherche über Straße und Hausnummer erfahren.

Liegt Ihr Vorhabengrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, ist es nur zulässig, wenn es den darin getroffenen Festsetzungen entspricht. Insbesondere ist auf die Gebietsausweisung (z. B. „reines Wohngebiet“) und den diesbezüglichen textlichen Erläuterungen zu achten.

In begründeten Fällen besteht die Möglichkeit, von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen (§ 31 BauGB). Ob die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, wird im Verfahren geprüft.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben und auch verfahrensfreien Vorhaben kann ein entsprechender Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung gemäß § 69 BauO NRW 2018 gestellt werden. Innerhalb dieses Antrages ist zu begründen, warum die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden können. Bei „verfahrensfreien Vorhaben“ nutzen Sie für die Beantragung bitte folgenden den Vordruck [Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018](#).

#### Bauordnung

T 02303 103-0

F 02303 103-646

bauordnung@stadt-unna.de

#### Rathaus

Rathausplatz 1

59423 Unna

#### Servicezeiten

Do. 09.30 – 11.00 Uhr  
14.00 – 15.30 Uhr

#### Stand

Juli 2023

#### www.unna.de

T 02303 103-0

F 02303 103-208

post@stadt-unna.de

poststelle@stadt-unna.de-mail.de

#### Sparkasse UnnaKamen

DE92 4435 0060 0000 0810 00

WELADED1UNN

#### Gläubiger-ID

DE19ZZZ00000027660

#### Steuer-ID

DE124793885

#### Leitweg-ID E-Rechnung

059780036036-31001-48

2. Ihr Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB):

Liegt kein Bebauungsplan für Ihr Vorhabengrundstück vor und befindet es sich in einem größeren Siedlungszusammenhang, liegt es im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“. Innerhalb dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt; sozusagen ortstypisch ist.

Die nähere Umgebung bestimmt somit die „faktische Gebietsausweisung“ und somit die zulässigen Nutzungen. In der „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ (Baunutzungsverordnung – BauNVO) finden Sie Informationen zu dem Thema, welche Nutzungen in den einzelnen Baugebieten zulässig sind.

Ausnahmen können in Einzelfällen beantragt werden.

3. Ihr Vorhabengrundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB):

Wenn Ihr Vorhabengrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, oder im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles liegt, befindet es sich im Außenbereich.

Gerade in Außenbereichslagen empfiehlt sich wegen der komplexen Rechtslage bei einer geplanten Nutzungsänderung von Gebäuden eine Bauvoranfrage zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Darüber hinaus sind bauordnungs- und planungsrechtliche Anforderungen auf Grund von Satzungen zu berücksichtigen (Gestaltungssatzungen, Satzungen für PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze, Spielplatzsatzung, Außenbereichssatzungen etc.).