

## Unter welchen Voraussetzungen ist eine Nutzungsänderung von Gebäuden oder Räumen baugenehmigungsfrei?

**Keine Baugenehmigung** ist erforderlich, wenn für die neue Nutzung keine weitergehenden anderen öffentlich-rechtliche Anforderungen (z.B. Brandschutz, Hygiene) als für die bisherige Nutzung bestehen. Die Übernahme einer Betriebsstätte ist grundsätzlich baugenehmigungsfrei.

**Keine Baugenehmigung** ist notwendig, wenn Gebäude und Räume bei einer teilweisen, untergeordneten gewerblichen oder geschäftlichen **Mitbenutzung** von Wohnraum (Flächenanteil unter 50 %) ohne Änderung der Bausubstanz durch freiberuflich Tätige oder Gewerbetreibende genutzt werden (z.B. Friseur, Kosmetik, Nagelstudio, freiberufliche Tätigkeiten, Internethandel, etc.).

Natürlich müssen auch im Falle der Baugenehmigungsfreiheit immer die für die neue Nutzung bestehenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt werden (z.B. Hygiene, Umweltschutz, Brandschutz, notwendige Kfz-Stellplätze)

## Antrag auf Nutzungsänderung und notwendige Bauunterlagen.

Ist eine Nutzungsänderung nicht baugenehmigungsfrei, braucht sie eine **Baugenehmigung**. Anträge und zur Beurteilung des Vorhabens erforderliche Unterlagen sind unter [www.fm.rlp.de/startseite/bauen-und-wohnen/baurecht-und-bautechnik/vordrucke](http://www.fm.rlp.de/startseite/bauen-und-wohnen/baurecht-und-bautechnik/vordrucke) abrufbar.

Der Bauherr hat zur Vorbereitung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens einen Entwurfsverfasser (Architekt/in) zu beauftragen, der /die im Besitz einer Bauvorlageberechtigung ist.

In jedem Fall sind Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitt) für die Räume vorzulegen, die von der Nutzungsänderung betroffen sind. Bei geplanten Gaststätten ist beispielsweise ein Grundriss mit Darstellung der Gastplätze und der Rettungswege einzureichen.

Abhängig vom Vorhaben können diverse bautechnische Nachweise, insbesondere Brandschutznachweis oder ein Standortsicherheitsnachweis notwendig sein.

Dem Antrag ist ein Stellplatznachweis beizufügen.

Bei der Nutzungsänderung eines Gebäudes können auch neue Abstandsflächen erforderlich werden (Umnutzung einer genehmigungsfreien Grenzgarage in ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen und/oder Feuerstätte), die in diesem Fall darzustellen und zu beurteilen sind.

Die Wiederaufnahme einer zuletzt genehmigten Nutzung stellt eine Nutzungsänderung dar, wenn sie zwischendurch durch eine genehmigungsfreie Nutzung ersetzt wurde. So ist eine Wiederaufnahme der Nutzung z.B. als Kosmetikstudio als Nutzungsänderung einzustufen, wenn die Räume zwischenzeitlich als Einzelhandelsgeschäft dienten.

Auch die Wiederaufnahme einer Nutzung in mehr als sieben Jahren ungenutzten Gebäuden/Räumen, ist **baugenehmigungspflichtig**.

Bitte fragen Sie in jedem Fall nach, bevor Sie **Werbeanlagen** (Schilder, Fahnen, Banner) anbringen.

**Wichtige Webadressen zum  
Thema gewerbliche  
Nutzungsänderung**

[www.bingen.de](http://www.bingen.de)

Verwaltung und Stadtwerke

[www.mainz-bingen.de](http://www.mainz-bingen.de)

Gesundheits- und Veterinärwesen,  
Brandschutz

[www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

Gewerbeaufsicht

[www.fm.rlp.de/startseite/bauen-und-wohnen/](http://www.fm.rlp.de/startseite/bauen-und-wohnen/)

baurechtliche Grundlagen  
Rheinland-Pfalz

[www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

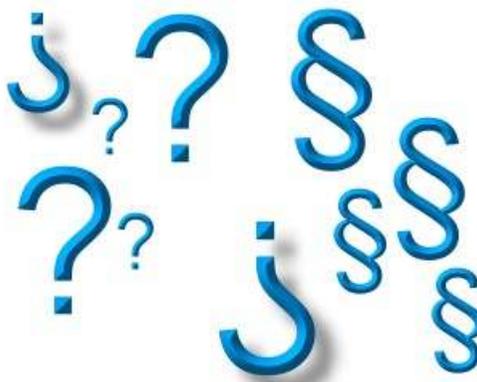
rechtliche Grundlagen allgemein

[www.ak-rlp.de](http://www.ak-rlp.de)

[www.ing-rlp.de](http://www.ing-rlp.de)

Bauvorlageberechtigte Planer/innen

**Wenn Zweifel bestehen**, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist oder Unklarheit über die im Einzelfall zu beachtenden Rechtsvorschriften besteht, **fragen Sie bitte nach**.



**Untere Bauaufsichtsbehörde**

Stadtverwaltung Bingen am Rhein  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Rochusallee 2  
55411 Bingen am Rhein

**Besuchszeiten**

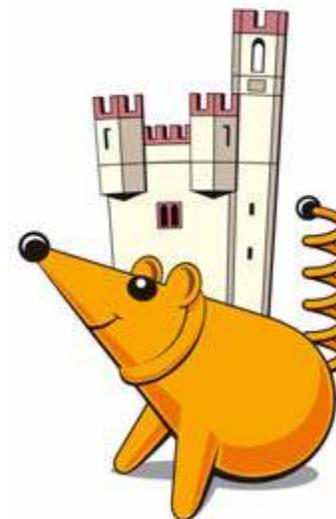
MO 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
14.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
DO 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr



**06721-184155/184154**

# INFO

## NUTZUNGSÄNDERUNG



## STADT BINGEN

Sie haben ein Gewerbe angemeldet. Dies hat unter Umständen auch Auswirkungen auf baurechtliche Aspekte hinsichtlich der benutzten Räume oder des Gebäudes nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie des Baugesetzbuches (BauGB).