

NUTZUNGSÄNDERUNGEN IM ANZEIGEVERFAHREN NACH ART. 57 ABS. 7 BAYBO

Nutzungsänderungen sind seit 01.01.2025 unter bestimmten Bedingungen gem. Art. 57 Abs. 4 Bayerischer Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei und bedürfen nur noch einer **Anzeige** beim Bauordnungsamt **zwei Wochen vor Aufnahme der Nutzung**.

Da keine Baugenehmigung mehr erteilt wird, sind die Bedingungen für die Zulässigkeit in Eigenverantwortung vom Bauherrn/ bzw. einer verantwortlichen Person zu klären, eine Prüfung der unten angeführten Belange durch die Behörde erfolgt nicht mehr.

Alle relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind auch bei Verfahrensfreiheit immer einzuhalten (siehe Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Bedingungen sind u.a. folgende:

1. Die Nutzung ist in dem Baugebiet allgemein zulässig:
 - d.h. wenn ein **Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB)** vorliegt ist die festgesetzte Art der Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) §§ 2-11 (z.B. Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet usw.) maßgeblich für die Zulässigkeit. Vorhaben müssen in den dort aufgeführten Baugebieten **allgemein zulässig** sein, eine **ausnahmsweise Zulässigkeit** reicht nicht für die Verfahrensfreiheit (dann ist ein Bauantrag notwendig). Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültige Baunutzungsverordnung.
 - wenn kein Bebauungsplan, sondern der unbeplante **Innenbereich nach § 34 BauGB** vorliegt, richtet sich die Zulässigkeit nach den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, die neue Nutzung darf insbesondere keine unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft auslösen (z.B. Immissionen durch Geruch, Lärm usw.)
2. Es handelt sich **nicht um einen Sonderbau** nach Art. 2 Bayerischer Bauordnung (Sonderbauten sind immer genehmigungspflichtig).
3. Die neue Nutzung hat keine anderen Anforderungen insbesondere an Statik (Stichwort Geschossdecken), Brand- und Schallschutz oder Abstandsflächen
4. Entstehen durch die Nutzungsänderung **mehr als 3 Wohnungen** auf dem Grundstück, ist ein **Kinderspielplatz** nach BayBO notwendig und das Vorhaben ist **genehmigungspflichtig**.
5. Werden für die neue Nutzung zusätzliche **PKW Stellplätze** notwendig ist das Vorhaben **genehmigungspflichtig**. Die Ermittlung/ Berechnung der notwendigen Zahl ist **eigenverantwortlich durchzuführen**.
Die Richtzahlen gem. Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS) können hier eingesehen werden:
<https://www.schwabach.de/de/rechts-und-standesamt/rechtsamt/ortsrecht/1320-garagen-und-stellplatzsatzung.html>
6. In Schwabach gibt es mehrere sog. **Sanierungsgebiete** (SAN 0 Altstadt, SAN 7 Bahnhofstraße, O-Brien-Park). Sollte das Vorhaben in einem dieser

Sanierungsgebiete liegen, ist eine **isolierte sanierungsrechtliche Genehmigung** notwendig, diese ist direkt beim zuständigen **Stadtplanungsamt** zu beantragen.

https://www.schwabach.de/images/referate/referat_4/downloads/Formulare/Bauordnung/Antrag_sanierungsrechtlicheGenehmigung_2023.pdf

7. Sollte es sich um ein **Baudenkmal** handeln, dürfen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen erst nach Erteilung einer **denkmalrechtlichen Erlaubnis** begonnen werden. Diese ist beim **Bauordnungsamt/ Denkmalschutz** zu beantragen.
https://www.schwabach.de/images/referate/referat_4/downloads/Formulare/Stadtplanung/AntragaufErlaubnisnachArt6Abs1Denkmalschutzgesetz.pdf
8. Im Altstadtbereich sind die Vorgaben der **Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und an Werbeanlagen in der Altstadt Schwabach** (Altstadtsatzung -AStS) zu beachten.
https://www.schwabach.de/images/referate/referat_2/ortsrecht/Altstadtsatzung.pdf
https://www.schwabach.de/images/referate/referat_2/ortsrecht/LageplanAltstadtsatzung.pdf
9. Für **Gaststätten und Tagesgaststätten** ist die Lebensmittelüberwachung im Ordnungsamt einzuschalten; darüber hinaus ist eine **Gaststättenerlaubnis** beim Gewerbeamt zu beantragen. Der Gaststättenantrag sowie die hierfür erforderliche Gewerbeanmeldung sind im Gewerbeamt erhältlich.
10. Bei Nutzungen im gesundheitlich-medizinischen Bereich (z.B. Arztpraxen, Physiotherapie) sind u.a. Hygienevorschriften und die Trinkwasserverordnung einschlägig; für die Anwendung von Vorschriften und deren Überwachung ist das Gesundheitsamt am Landratsamt Roth zuständig.
11. Bei geänderten Nutzungen fällt möglicherweise zusätzliches oder belastetes (Stichwort Fettabscheider) Abwasser an. Dann ist gem. Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach meistens eine **Entwässerungsgenehmigung** notwendig. Auskünfte über erforderliche Unterlagen für einen Antrag erteilt das **Tiefbauamt**.
https://www.schwabach.de/images/referate/referat_2/ortsrecht/BGS_EWS_Stand_12-2020.pdf
12. Nutzungsänderungen bedingen möglicherweise eine Änderung von Strom- Wasser- und Gasanschlüssen. Dies ist eigenverantwortlich mit den Stadtwerken Schwabach zu klären.

Die aufgezählten Bedingungen sind nicht abschließend, d.h. es können noch Anforderungen anderer Gesetze und Verordnungen zu beachten sein. Die Prüfung der Einhaltung aller relevanter öffentlich-rechtlicher Vorschriften obliegt allein dem Bauherrn. Soweit nötig sind Fachplaner, insbesondere Architekten einzuschalten.

Die Anzeige der Nutzungsänderung ist mindestens in Textform (E-Mail) beim Bauordnungsamt Schwabach einzureichen.

Anschrift:

Bauordnungsamt Schwabach

Albrecht-Achilles-Str. 6-8
91126 Schwabach
bauaufsicht@schwabach.de