

Bauverwaltung
Gebäude Welfenhaus
Schlossergasse 1
87700 Memmingen

Nutzungsänderung

Sie planen eine Nutzungsänderung, wir möchten Ihnen die Beantragung erleichtern. Im Folgenden finden Sie die wichtigsten Hinweise, welche Unterlagen und Pläne dem Antrag je Baumappte wir zur Bearbeitung benötigen:

- **Formulare Bauantrag** unter Verwendung der vom Staatsministerium des Innern veröffentlichten aktuellen Vordrucke – zusammen mit den Unterlagen gemäß der Bauvorlagenverordnung (Baubeschreibung – wenn nötig)
<http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php> (gelten auch für Nutzungsänderungen hier in den Antragsformulare immer alte und neue Nutzung angeben)
- Aktueller **Amtlicher Lageplan** (§ 7 BauVorIV), Maßstab 1 : 1000 mit **Nachbarverzeichnis** vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen, Bismarckstr. 1, Memmingen (im Original ohne Eintragungen)
- **Im Lageplan** (Grundlage Katasterplan) sind von Ihnen nachfolgende Eintragungen vorzunehmen:
Der Auszug ist mit dem Namen des Bauherrn und des Entwurfsverfassers, der Bezeichnung der Nutzungsänderung immer alte und neue Nutzung angeben (z. B. Nutzungsänderung von Kinderzimmer zu Versicherungsbüro), und dem Datum des dazugehörigen Bauantrags zu beschriften. Die **Bezeichnung** muss mit der Angabe des **Vorhabens im Antragsformular und in der Bau-/Betriebsbeschreibung übereinstimmen**.
Markierung des Baugrundstücks durch kräftig gestrichelte Umrisslinie, Kennzeichnung der vorhandenen baulichen Anlagen durch Schrägschraffur
Um Ihnen die Eintragungen in den Lageplan zu erleichtern, finden Sie als Anlage einen Auszug aus einem Katasterplan, in welchem die Markierung eines Vorhabens beispielhaft dargestellt ist.
- **Stellplätze für KFZ und ggfs. Fahrrad** darstellen (Stellplatzsatzung Stadt Memmingen: <https://stadtrecht.memmingen.de/fileadmin/Stadtrecht/MStR/6000/6230.pdf>)
- **Baupläne** (Darstellung der neuen Nutzung im Grundrissplan, mit Einrichtung, z. B. Herd, Theke, Tische usw.) im Maßstab 1:100 (siehe Anlage Musterplan)
Auch hier bitte den Namen des Bauherrn und des Entwurfsverfassers, der Bezeichnung der Nutzungsänderung (alte und neue Nutzung) angeben und dem Datum des dazugehörigen Bauantrags zu beschriften. Die **Bezeichnung** muss mit der Angabe des **Vorhabens im Antragsformular** und in der Bau-/Betriebsbeschreibung übereinstimmen.
- **Bestandspläne** der vorherigen Nutzung mit Genehmigungsstempel (Bestandspläne erhältlich evtl. vom Grundstückseigentümer oder kostenpflichtig im Bauverwaltungsamt zu den Öffnungszeiten (bitte vereinbaren Sie einen Termin – Tel. 08331/850 506).

Hinweis:

Auszüge aus den Hausakten dürfen nur dem Eigentümer oder einem Bevollmächtigten (Vollmacht des Eigentümers ist vorzulegen) gegen Nachweis über die Eigentumsverhältnisse (Grundbuchauszug, Grundsteuerbescheid oder Kaufvertrag) und bei Vorlage des Personalausweises ausgehändigt werden.

- **Statistischer Erhebungsbogen** (<http://www.statistik-bw.de/baut/html/index.htm>)

wenn Eingriffe in die Außenanlagen oder Freiflächen erfolgen:

- **Baumbestandserklärung** https://www.memmingen.de/fileadmin/civserv/9764000/forms/Amt50/Baumbestandserklaerung_BG-Verfahren_2019-08.pdf

- **Freiflächengestaltungsplan**, bei mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück (der Bestand zählt hier mit), bei Gewerbe oder entsprechenden Festsetzungen zum Bebauungsplan (z. B. verpflichtende Begrünung oder Notwendigkeit für einen Kinderspielplatz nach DIN 18040).

bei gewerblicher Nutzung

- **Betriebsbeschreibung** mit allen Angaben, die für die baurechtliche Beurteilung relevant sind (z. B. Öffnungszeiten, Anzahl Mitarbeiter, Lieferzeiten, Ladezone, Anfahrtswege, Ausschank von alkoholischen und/oder alkoholfreien Getränken, Abgabe von Speisen, Müllentsorgung)

Wenn gekocht und/oder gegrillt wird

- **Entwässerungsplan** mit Einzeichnung des Fettabscheiders
- **Bemessungsnachweis** des Fettabscheiders (1-fach)
- **Darstellung der Abluftführung** im Bauplan (Schnitt oder Ansicht)
- **Bestätigung einer Fachfirma, dass Lüftung** funktioniert (kann nach Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Antrages nachgereicht werden)

Original-Unterschriften des Bauherrn und Entwurfsverfassers auf Formularen, Unterlagen und Plänen

Nachbarbeteiligung gem. Art 66 Bayerische Bauordnung:

Bauherrin, Bauherr bzw. deren Bevollmächtigte **müssen** die Bauzeichnungen und den Lageplan allen Eigentümerinnen und Eigentümern von Nachbargrundstücken vor **Einreichung des Bauantrags** zur Zustimmung vorlegen. Die Zustimmung bedarf der Schriftform. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um Privatpersonen oder um juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts handelt (z. B. Freistaat Bayern). Bitte beachten Sie auch, dass, bei einem Grundstück mit mehreren Eigentümern (z. B. Ehepaare usw.), jeder Einzelne beteiligt werden muss. Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Ist Eigentümer des Nachbargrundstücks eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so genügt die Vorlage an den Verwalter; seine Zustimmung gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks nimmt auch die Rechte des Mieters oder Pächters wahr, die aus deren Eigentumsgrundrecht folgen.

Tragen Sie das Ergebnis der o. g. Nachbarbeteiligung im **Antragsformular** Punkt 4 wie folgt ein: Namen und Anschriften **aller** Nachbarn mit den entsprechenden Flurstücksnummern des betreffenden Grundstücks in Spalte 1 und kreuzen Sie in Spalte 2 an, ob eine Zustimmung des Nachbarn vorliegt

(**ja** = der Nachbar hat die Pläne gesehen und vollumfänglich zugestimmt
oder

nein = der Nachbar hat die Pläne gesehen und nicht oder nicht vollständig zugestimmt).

Dieses Felder sind, nicht nur, wie die restlichen Felder **Pflichtfelder**, sind sie nicht oder nicht vollständig ausgefüllt, kann es zu erheblichen Bearbeitungsverzögerungen kommen.

Bitte beachten Sie, dass für die ordnungsgemäße Beteiligung der Nachbarn, alleine der Bauherr und sein Entwurfsverfasser verantwortlich ist. Es besteht daher keine Möglichkeit mehr, die Nachbarbeteiligung durch die Gemeinde durchführen zu lassen. **Falls der Bauherr mitteilt, Nachbarn haben Unterschriften geleistet, muss er auf Aufforderung in der Lage sein diese vorzulegen.** Unzutreffende Angaben können mit Bußgeld geahndet werden. Abschließend erlauben wir uns den Hinweis, dass eine unzureichende Nachbarbeteiligung insb. für die Rechtssicherheit der Genehmigung eine zentrale Rolle spielt und erhebliche rechtliche und finanzielle Nachteile für den Bauherrn zur Folge haben kann.

Für Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) stimmt in der Regel die bevollmächtigte Verwaltung zu. Deren Unterschrift gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. Im Antragsformular ist daher immer die vollständige Adresse der bevollmächtigten Hausverwaltung anzugeben, da ihr regelmäßig ein Abdruck des Bescheides zugesandt wird. Diese gibt sie dann den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern zur Kenntnis. Bitte beachten Link (zu 4 Nachbarbeteiligung): ([Bauantrag Erläuterung](#))

Bitte reichen Sie die **Baumappen** mindestens 2-fach (bei Sonderbau 3-fach) ein. Eine **dritte** Ausfertigung **beschleunigt** das Verfahren.

Wir bitten Sie die **3 identischen** Ausfertigungen sortiert in Mappen (vorzugsweise in den Farben grün für die Erstschrift, rot Zweitschrift, gelb Drittschrift), vor der Abgabe bei der Bauverwaltung Memmingen, Schlossergasse 1, 87700 Memmingen, nochmals auf Vollständigkeit der Unterlagen und Pläne aller Unterschriften und Unterlagen je Mappe zu überprüfen, damit wir Ihren Antrag schnellstmöglich ohne Verzögerungen bearbeiten können.

Ohne gültige Unterschrift kann der ganze Antrag aus formalrechtlichen Gründen nicht bearbeitet werden und wird daher in der Regel zurückgegeben.

**Haben Sie noch Fragen zu Ihrer Nutzungsänderung?
Bitte rufen Sie uns gerne an**

Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr, Do 15.00 – 17.00 Uhr, Telefon: 08331/850502.

Technische Beratung: Hochbauamt, Tel. 08331/850 522

Angaben zum Bebauungsplan, zu erfragen im Stadtplanungsamt Tel. 850 519

Hinweis:

Auf einzelne Bauvorlagen und Angaben kann je nach Einzelfall auch verzichtet werden. Gegebenenfalls fordern wir auch weitere Angaben und Unterlagen (u. a. bei sicherheitstechnisch relevanten Anlagen Angaben zum Brandschutz) an, wenn das für die Beurteilung Ihres Vorhabens notwendig ist.

Anlagen:

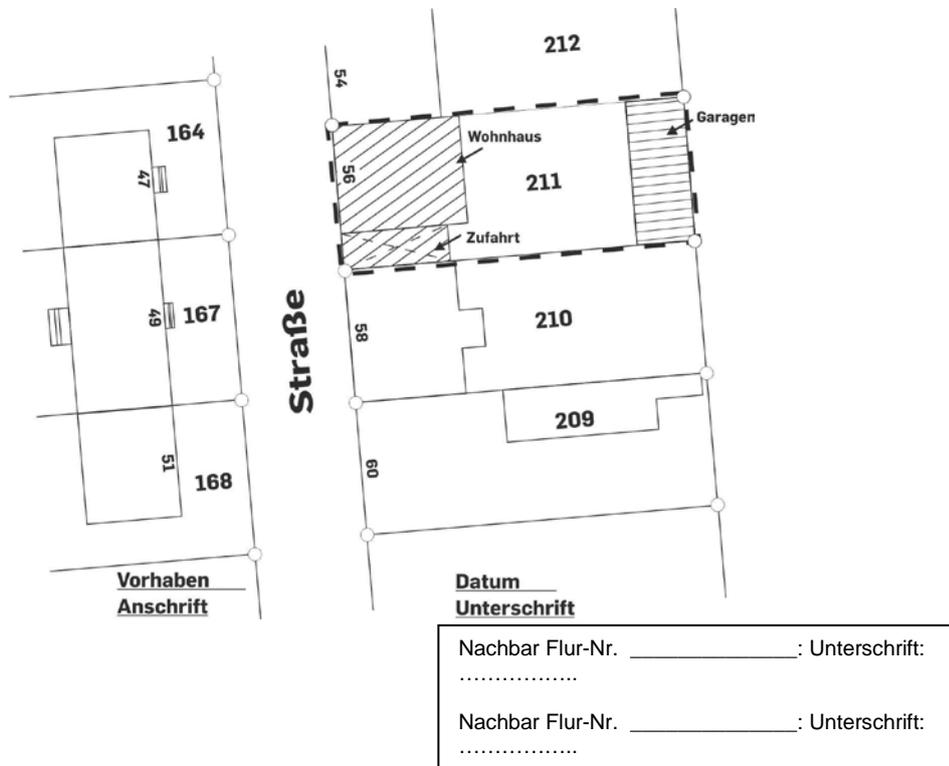
Musterplan (Planinhalt, Grundriss)

Musterlageplan

Anlage

Beispiel:

Darstellung einer geplanten Nutzungsänderung im Lageplan (Katasterplan)



Hinweis:

Alle Unterlagen und Pläne sind mit der Bezeichnung des Vorhabens, Anschrift, Datum und Unterschrift zu versehen! (ggf. auch auf der Rückseite des Lageplans mit dem Vermerk Vorderseite gesehen)

[Bauvorlagenverordnung § 7 Inhalt des Lageplans](#)

Erläuterungen:

Für die Stellplätze beachten Sie bitte die Stellplatzsatzung der Stadt Memmingen. Bei älteren Gebäuden, bei deren Errichtung noch kein Stellplatznachweis gefordert wurde, können für die ursprüngliche Nutzung Stellplätze unter der Voraussetzung, dass es sich nicht um eine wesentliche Nutzungsänderung handelt, fiktiv angerechnet werden. Hier ist der Stellplatzbedarf für die Altnutzung dem Stellplatzbedarf der geplanten neuen Nutzung gegenüberzustellen. Bei Bauvorhaben, die keine reinen Wohngebäude sind, kann es sich auch um einen Sonderbau handeln. Hier ist es in einigen Fällen erforderlich, ein Brandschutzkonzept eines staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes.

Planinfo

Verwenden Sie den Maßstab 1:100 und die Symbole und Schraffuren aus der BauVorIV, beziehungsweise die gängigen Symbole für Architekturzeichnungen. Geben Sie ggf. die Materialien der Bauteile auf den Plänen an. Farbige Plandarstellungen sind für eine anschaulichere Darstellung möglich.

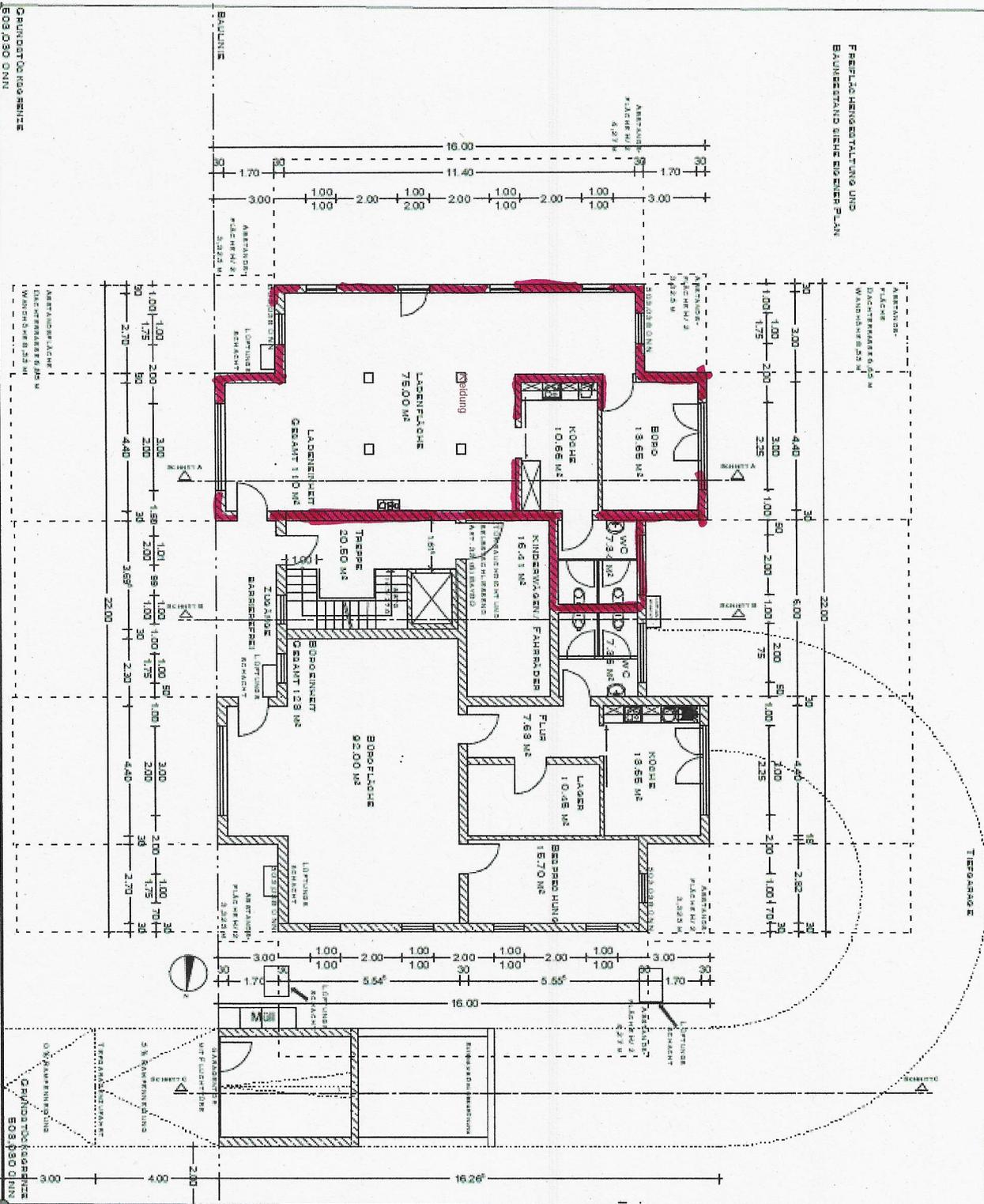
- Beschriften Sie die Pläne (auch den vermaßten Lageplan) mit folgenden Angaben: Baugrundstück (Straße, Hausnummer), Vorhaben, Antragsteller, Entwurfsverfasser, Planinhalt und Angabe der Fertigung.
- Die Bezeichnung des **Vorhabens** auf dem **Plankopf** muss mit den Angaben im **Antragsformular übereinstimmen**. Zusammengeklebte, an- oder überklebte Planunterlagen sind nicht zulässig.
- Die Planbeschriftung muss nach der Faltung außen liegen und darunter die Hälfte der DIN A 4 Seite frei bleiben. Dieser Platz wird für die Plannummer- und den Genehmigungsstempel benötigt.
- Die Pläne sind auf DIN A4-Format zu falten, so dass ein Bearbeiten möglich ist.
- **Bitte darauf achten, dass abgeheftete Pläne auf der linken Seite einen freien Rand zum Loch haben, damit keine wichtigen Details auf der Zeichnung vernichtet werden können und falten sie die Baupläne so, dass sie jederzeit innerhalb der Heftung wieder entfaltet werden können.**
- Mindestens die ersten beiden Fertigungen (bei Sonderbauten 3 Fertigungen) der Bauzeichnungen sind von der Antragstellerin / vom Antragsteller und der Entwurfsverfasserin / dem Entwurfsverfasser eigenhändig zu unterschreiben.
- Unterschriften sind original zu leisten. Kопierte, an- oder aufgeklebte Unterschriften sind nicht zulässig.

Bei Änderungen an bestehenden Gebäuden (z. B. Umbauten, Anbauten, Aufstockungen usw.)

Wichtig: farbliche Kennzeichnung aller Änderungen auf den Plänen den ggf. Bestandspläne mit einreichen.

Eindeutige und vollständige Darstellungen in den Plänen sind Voraussetzung für eine rechtssichere Genehmigung. Das Baugenehmigungsverfahren schließt eine spätere Bauüberwachung ein, daher sind auch in einem Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren alle Angaben erforderlich, um zu belegen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind. Weitere Detailinformationen können zum Beispiel zur Beurteilung des Brandschutzes oder zum Nachweis über die Einhaltung der Barrierefreiheit erforderlich sein. Sollten die Pläne dadurch im Maßstab 1:100 unübersichtlich werden, können in Absprache mit der Bauverwaltung Ergänzungs- oder Detailpläne beigelegt werden. Fehlen Angaben, führt dies regelmäßig zu Rückfragen und Nachforderung von Unterlagen und damit zu einer erheblichen Verzögerung der Verfahren.

FREIPLATZHAUSERRICHTUNG UND
 BAUWEISE SIEHE SÜDWEST-PLAN



Art des Vorhabens:
 Nutzungsänderung
 einer Arztpraxis zum
 Kleiderladen

Bauort:
 Musterstraße 4
 Anschrift

Bauherr/in:
 Elke Musterfrau
 Teststraße 4
 87700 Memmingen
 Name, Anschrift

Planinhalt:
 Grundriss EG
 M 1:100

Planfertiger/in:
 Hans Mustermann
 Teststraße 20
 87700 Memmingen
 Name, Anschrift

(Bitte im Maßstab 1:100 erstellen – dieses Muster-
 Plan ist nicht maßstabsgerecht)

