

# NUTZUNGSÄNDERUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und Gebäuden bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 70 (Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen), 71 (Genehmigungsfreistellung), 75 (Genehmigung Fliegender Bauten) und 76 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) nichts anderes bestimmt ist. Das heißt, wenn ein bestehendes Gebäude ganz oder teilweise anders genutzt werden soll als bisher, ist eine Baugenehmigung erforderlich, wenn die neue Nutzung mit der vorherigen nicht vergleichbar ist z.B.

- Wohnung in Büro oder Praxis
- Geschäftsräume (Laden) in Gaststätte
- Möbelgeschäft in Lebensmittelmarkt
- Dachraum in Wohnraum

Hinweise: Die (Bau-) Genehmigung zur Nutzungsänderung erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Erteilung die Nutzungsänderung vollzogen worden ist. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um 1 Jahr verlängert werden. Beachten Sie: Die (Bau-) Genehmigung zur Nutzungsänderung wird dem Antragsteller erteilt. Dieser ist dafür verantwortlich, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme gemäß der erteilten Baugenehmigung und unter Beachtung der entsprechenden Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sowie entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wird.

---

## Gebühren

Die Gebühren werden nach der Thüringer Baugebührenverordnung (ThürBauGVO) i.V.m. dem Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG) und der Thüringer Allgemeinen Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO) errechnet. Sind für die Nutzungsänderung Baulasten, Befreiungen, Abweichungen, Prüfung des Standsicherheitsnachweises, des Brandschutznachweises oder dergleichen erforderlich, werden diese Gebührentatbestände gesondert berechnet.

---

## Benötigte Dokumente

Sind mit der Nutzungsänderung keine baulichen Änderungen verbunden, so werden an die Aufstellerin bzw. den Aufsteller der Bauvorlagen keine besonderen Anforderungen gestellt. Ansonsten müssen die Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, welche/r bauvorlageberechtigt ist, durch Unterschrift anerkannt sein. Aktuelle Listen über bauvorlageberechtigte Architekten und Bauingenieure werden bei den Kammern geführt. Die Bauvorlagen sind in mind. 3-facher Ausfertigung erforderlich.

- Antragsformular  
Bitte verwenden Sie den Vordruck "Antrag auf Baugenehmigung", den Sie im

## ZUSTÄNDIGE ORGANISATIONSEINHEIT(EN)

→ Bauaufsichtsamt

## ANSPRECHPARTNER

Claudia Schunke  
Email:  
bauaufsichtsamt@stadtweimar.de  
Telefon: (03643) 762-825  
zum Kontaktformular

Einzelhandel oder als Downloadformular (unter "Formulare") erhalten können. Das Antragsformular muss entsprechend ausgefüllt und von Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in und den Erstellern der bautechnischen Nachweise unterzeichnet werden.

- Baubeschreibung  
Eine Baubeschreibung ist bei Nutzungsänderungen i. d. R. nicht erforderlich. Sie ist jedoch grundsätzlich beizufügen, wenn bauliche Änderungen vorgenommen werden sollen. Bitte verwenden Sie den Vordruck "Baubeschreibung", den Sie im Einzelhandel oder als Downloadformular (unter "Formulare") erhalten können.
- Liegenschaftskarte-Flurkarte  
Es ist ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte/Flurkarte im Original (max. 3 Monate alt) einzureichen. Nähere Auskünfte über den Bezug dieser Karten erhalten Sie unter dem Anliegen „Flurkartenauszüge“ und „Liegenschaftskataster“.
- Bauzeichnungen  
Es sind Grundrisse aller Geschosse, die von der Nutzungsänderung betroffen sind, sowie Schnitt/e im Maßstab 1:100 einzureichen. Für Nutzungsänderungen von Sonderbauten wie Mittel- und Großgaragen, Versammlungs-, Verkaufs- und Gaststätten sind zusätzliche Angaben und Bauvorlagen erforderlich - beispielsweise Abmessung und Kennzeichnung der Fahrgassen, Bestuhlungspläne, Anzahl der Gastplätze und Darstellung der Behandlungsräume. Im Einzelfall kann auch die Vorlage von Bestandsplänen erforderlich sein.

Umfang und Inhalt der Bauvorlagen richten sich im Einzelfall nach der jeweiligen Nutzungsänderung. Der Inhalt der Bauvorlagen beschränkt sich auf das zur Beurteilung des jeweiligen Bauvorhabens Erforderliche. Die Bauvorlagen müssen aus dauerhaftem Papier lichtbeständig hergestellt sein und in ihrer Größe dem Format DIN A 4 entsprechen oder auf diese Größe gefaltet sein.

- Berechnung der Nutzfläche  
Die durch die Nutzungsänderung geschaffenen Nutzflächen sind zu berechnen.
- Gutachten  
In Einzelfällen können Schallschutzgutachten oder ein Brandschutzkonzept erforderlich sein. Schallschutzgutachten und Brandschutzkonzept müssen von Sachverständigen aufgestellt werden.
- Stellplatzberechnung und Stellplatznachweis  
Die für Nutzungsänderung notwendigen Stellplätze sind zu berechnen und darüber hinaus nachzuweisen.
- Betriebsbeschreibung  
Eine Betriebsbeschreibung ist bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben erforderlich. Neben der Betriebsbeschreibung kann die Vorlage von ergänzenden Arbeitsablauf-, Maschinenaufstell- und Rettungswegplänen erforderlich sein.
- Erhebungsbogen für die Baustatistik  
Den Vordruck " ↗ Erhebungsbogen für die Baustatistik" können Sie als Downloadformular beim Thüringer Landesamt für Statistik erhalten. Der Erhebungsbogen ist auszufüllen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
- Sanierungsrechtlicher Antrag  
Wenn die Nutzungsänderung innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Stadt Weimar liegt, ist ein Antrag auf Sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an die Abt. Bauverwaltung des Bau-, Grünflächen- und Umweltamtes der Stadt Weimar.

- Befreiungsantrag Bauvorschriften  
Die Zulassung von Abweichungen bzw. Ausnahmen und Befreiungen von Bauvorschriften ist gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen. Bitte verwenden Sie den Vordruck "Befreiungsantrag Bauvorschriften", den Sie im Einzelhandel oder als Downloadformular (unter "Formulare") erhalten können.

Die Bauaufsichtsbehörde kann in Einzelfällen weitere Unterlagen fordern, wenn sie dies zur Beurteilung für erforderlich hält.

---

## *Rechtsgrundlagen (Ortsrecht)*

insbesondere sind zu beachten:

- Sanierungssatzungen der Stadt Weimar („Nördliche Innenstadt“, „Innenstadt“)
- Stellplatzablösesatzung
- Werbesatzung
- Erhaltungssatzungen
- Gestaltungssatzungen
- Baumschutzsatzung
- Grünanlagensatzung
- Freiflächengestaltungssatzung

---

## *Rechtsgrundlagen (allgemein)*

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) insbesondere §§ 60 bis 66
- Thüringer Bauvorlagenverordnung (ThürBauVorVO)
- Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO (VollzBekThürBO)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

Div. Sonderbauvorschriften wie:

- Thüringer Garagenverordnung (ThürGarVO)
- Thüringer Verkaufsstättenverordnung (ThürVStVO)
- Thüringer Schulbaurichtlinie (ThürSchulBauR)
- Thüringer Feuerungsverordnung (ThürFeuVO)
- Muster-Beherbergungsstättenverordnung (M-BeVO)
- Muster-Industriebaurichtlinie (M-IndBauR)
- Muster-Versammlungsstättenverordnung (M-VStättV)

---

## *Dokument(e) herunterladen*

- Antrag auf Baugenehmigung / Vorbescheid
- Baubeschreibung
- Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB - zum Bauantrag
- Wohnflächenberechnung
- Anzeige der Nutzungsaufnahme

→ Statistischer Erhebungsbogen für Baugenehmigung