



Informationen zur Gewerbebeanmeldung

- Neben der gewerberechtlichen Anmeldung sind ggf. weitere Erlaubnisse, z.B. eine Baugenehmigung bei einer Nutzungsänderung erforderlich.

Wir bitten deshalb die Antragsteller, -vorsorglich und zur Vermeidung von behördlichen Maßnahmen und unnötigen Kosten-, diese Informationen zu beachten.

Vorbemerkung

- Die nachstehenden Richtlinien sollen die Gleichbehandlung der Antragsteller gewährleisten, darüber hinaus eine umfassende Information sein. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Antragsteller mit der Anmeldung ihres Gewerbes nach der Gewerbeordnung den Anschein hatten, dass evt. weitere Genehmigungen entbehrlich wären. Häufig verhält es sich jedoch so, dass neben der Anmeldung des Gewerbes, eine baurechtliche Genehmigung erforderlich werden kann. Die Genehmigungspflicht nach dem Baurecht richtet sich zum einen nach der Art des Gewerbes und zum anderen, in welchem Baugebiet das Gewerbe künftig ausgeübt werden soll.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (insbesondere §§ 29, 30 und 34 BauGB)
- Baunutzungsverordnung (insbesondere § 3 ff. BauNVO)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünwald

Im Einzelnen:

Das Baugesetzbuch regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (darunter fällt auch die Nutzungsänderung - z.B. die Nutzung ändert sich von Wohnung in Büro – oder ein Büro wird zu einem Ladengeschäft -).

Oftmals werden Gewerbeobjekte im Bereich eines sog. "qualifizierten" Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB errichtet. Dieser Bebauungsplan setzt in seinen Festsetzungen (durch Satzung und Plandarstellung) genau fest, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht.

Der weitaus häufigere Fall ist allerdings die Errichtung eines Gewerbes in einem Gebiet eines "einfachen" Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB. In einem einfachen Bebauungsplangebiet ist die Nutzungsart u.ä. nicht so „streng“ wie in einem qualifizierten Bebauungsplangebiet geregelt.

Ein Vorhaben in diesem Bereich **muss sich** daher nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile = sog. Innenbereich) **in die nähere Umgebung einfügen**. Darüber hinaus gilt nach § 34 Abs. 2 BauGB die Baunutzungsverordnung.

In der Baunutzungsverordnung -BauNVO- ist detailliert dargestellt, welche Nutzungsart in welchem Gebietsbereich zugelassen werden kann.

- z.B. § 3 BauNVO - Reine Wohngebiete
 - *Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen (z.B. Bäckerei, Metzgerei u.ä.), sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*
- *Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

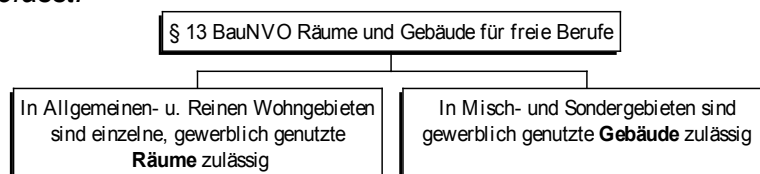
Neben dem Reinen Wohngebiet gibt es in Grünwald noch sog. **Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete** und **Sondergebiete**. In diesen Gebieten wird der Rahmen der Zulässigkeit von Gewerbeobjekten grundsätzlich erweitert.

Daneben gibt es noch eine wichtige Bestimmung, nämlich:

➤ § 13 BauNVO - Gebäude und Räume für freie Berufe

*Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art (das sind i.d.R. Ärzte, Rechtsanwälte, Maler, Bildhauer, Schriftsteller, Notare, Architekten, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer, u.s.w.) ausüben, sind in Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten **Räume** und in Misch- und Sondergebieten auch **Gebäude** zulässig.*

Zusammengefasst:



- **Hinweis: Weitergehende Genehmigungen oder Gestattungen z.B. nach dem Gaststättengesetz, Denkmalrecht, Brandschutzrecht oder nach dem Immissionsschutzgesetz werden durch eine erforderliche baurechtliche Genehmigung nicht ersetzt.**
- Bei evtl. Rückfragen, insbesondere hinsichtlich des Verfahrensablaufs, wenden Sie sich bitte an die Bauabteilung der Gemeinde Grünwald unter der Mailadresse: bauamt@gemeinde-gruenwald.de .

Vielen Dank