



Handwerkskammern
Baden-Württemberg

Selbstständig im Handwerk



Kapitel 11: Grundstücke und Gebäude – der Gesetzgeber plant mit

Egal, ob Betriebsräume angemietet, gekauft oder erst gebaut werden – vorab ist die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu prüfen. Fragen Sie bei der örtlichen Baubehörde nach, ob und in welcher Form der Betrieb genehmigt werden muss und mit welchen Auflagen und Beschränkungen gegebenenfalls zu rechnen ist.



Baurecht

Eine Genehmigung zur Nutzungsänderung ist immer dann erforderlich, wenn für die neue Nutzung andere Anforderungen gelten als für die bisherige. Dies ist in jedem Fall notwendig, wenn ehemaliger Wohnraum in Gewerberäume umgewandelt werden soll (z. B. Umwandlung einer ehemaligen Scheune zur Kfz-Werkstatt, Umnutzung einer Schlosserei in eine Tischlerei). Probleme bei einer Nutzungsänderung ergeben sich auch vorrangig dann, wenn sich brandschutztechnische Auflagen nur sehr schwer oder gar nicht erfüllen lassen. Ebenso muss beachtet werden, dass durch die Nutzungsänderung beispielsweise Parkplätze notwendig werden können.

Bebauungsplan

Die baurechtliche Zulässigkeit Ihres Betriebes richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. des Baugesetzbuches (BauGB). Welche Nutzungen in welchem Gebietstyp zulässig sind, regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Detail.

Liegt das zukünftige Grundstück an einem oder in der Nähe eines Gewässers, ist ein Blick in die Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg sehr zu empfehlen. Darin ist ersichtlich, ob das Grundstück von einem statistisch gesehenen Hochwasser alle 10, 50 oder 100 Jahre betroffen ist. Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (100-jähriges Hochwasser) besteht beispielsweise ein Bauverbot. Eine Betriebserweiterung wäre hier nicht möglich.



Tip

Lassen Sie sich vor Kauf, Miete oder Pacht von Betriebsgebäuden unbedingt vom technischen Berater Ihrer Handwerkskammer oder Ihres Fachverbandes beraten.



Tip

Zur Klärung der Nutzungsmöglichkeiten nehmen Sie auf dem Bürgermeisteramt Einblick in den für Ihr Betriebsgrundstück gültigen Bebauungsplan und fragen Sie nach Besonderheiten (Hochwassergebiet, Erdbebengebiet oder besondere Geologie).

Auch in Erdbebengebieten gelten unter Umständen besondere Anforderungen.

Existiert kein verbindlicher Bebauungsplan, wird die Zulässigkeit des baulichen Vorhabens danach beurteilt, welchem Gebietstyp das Gebiet durch seine bisherige Nutzung etwa entspricht. Wichtig ist also die Umgebungsbebauung. Die nachfolgende Tabelle zur Zulässigkeit von Handwerksbetrieben soll dies verdeutlichen:

| | Gebietstyp | Zulässig ist |
|-------------------|------------------------------|--|
| Wohngebiet (W) | WS Kleinsiedlungsgebiet | Nicht störender oder der Versorgung des Gebietes dienender Betrieb (z. B. Bäckerei). |
| | WR reines Wohngebiet | Ein Betrieb nur ausnahmsweise, wenn er zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dient. |
| | WA allgemeines Wohngebiet | Betrieb, der der Versorgung des Gebietes dient und nicht stört (z. B. Bäcker, Metzger, Optiker). |
| | WB besonderes Wohngebiet | Betrieb, wenn er mit der Wohnnutzung vereinbar ist (d. h. ähnlich wie WA). |
| Mischgebiet (M) | MD Dorfgebiet | Nicht wesentlich störender Betrieb. Vorsicht: Metall- und Holzverarbeitende Betriebe gelten in der Regel als wesentlich störend. Die Bebauung muss „gemischt“genutzten Charakter haben. Nicht wesentlich störender Betrieb (typischerweise alle „Laden-Handwerksbetriebe“). |
| | MU urbane Gebiete | Nicht störende Handwerksbetriebe, z. B. im Erdgeschoss eines größeren Wohnhauses, sollen nur in Städten zugelassen werden. |
| | MI Mischgebiet | Betrieb, wenn er das Wohnen nicht wesentlich stört (z. B. Maler, Fliesenleger, Raumausstatter). Schlosser, Maschinenbauer, Kfz-Mechaniker, Zimmerer, Schreiner zählen zu den „störenden“ Betrieben. Wohnnutzung ist möglich. |
| Gewerbegebiet (G) | MK Kerngebiet | Nicht wesentlich störende Betriebe, Wohnnutzung nur für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig. |
| | GE Gewerbegebiet | Betrieb, wenn er nicht erheblich belästigend ist (z. B. Maler, Fliesenleger, Raumausstatter). Schlosser, Maschinenbauer, Kfz-Mechaniker, Schreiner zählen zu den eher „störenden“ Betrieben. Vorsicht: Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE gelten zusätzliche Einschränkungen. Wohnnutzung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ist jedoch möglich. |
| | GI Industriegebiet | Jeder Handwerksbetrieb: Für Handwerksbetriebe dann von Bedeutung, wenn Anlagen betrieben werden, für die ein förmliches Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich ist, z. B. Brechen von Gestein oder Lagerung von Abfällen. |



Der Störungsgrad eines Betriebes wird nach den Vorgaben des Immissionsschutzrechtes beurteilt. Da in der Regel der Lärm das Problem ist, wird die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ herangezogen. Darin sind Lärmgrenzwerte für die einzelnen Gebietstypen festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen.

Bei der Beurteilung des Lärms kommt es nicht darauf an, wo sich die Lärmquelle befindet, sondern wo der Lärm ankommt. Der Grenzwert muss also an der empfindlichsten Stelle in der nächsten Nachbarschaft eingehalten werden (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer von Wohngebäuden).

Kritisch kann es werden, wenn das Betriebsgrundstück durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes betroffen ist oder in unmittelbarer Nähe Wohnbebauung vorgesehen wird. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung oder Nachbarschaftsanhörung können Sie gegebenenfalls Ihre Bedenken mit guter Aussicht auf Erfolg geltend machen.

Hinweis: Die Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ist sehr angenehm, so lange der Betrieb existiert. Kurze Wege, in der Regel günstigere Bodenpreise. Erfahrungsgemäß wird diese Art der Nutzung sehr problematisch bei Betriebsübergaben oder Verkäufen.

Auch die Lärmproblematik kann als Bewohner eine Rolle spielen, da im Gewerbegebiet die Lärmgrenzwerte in den üblichen Zeiten von 7:00 bis 22:00 Uhr sowie auch samstags ausgeschöpft werden dürfen.



Tipp

Ausführliche Informationen sind in der Broschüre „Betriebsstättenplanung im Handwerk“ enthalten.

Impressum

8. Auflage

Herausgeber:

Arbeitsgemeinschaft der Handwerkskammern in
Baden-Württemberg
Heilbronner Str. 43
70191 Stuttgart
Telefon: 0711 1657-0

Autoren der aktuellen Auflage:

Ines Bonnaire, Jörg Fuchs, Jürgen Gergely, Gabriele
Hanisch, Rolf Koch, Stefan Mayer, Nicola Pauls,
Thomas Rieger, Markus Schweinstetter, Daniel Seeger,
Anna Teufel, Sylvia Weinhold
Die Autoren sind Berater bei den Handwerkskammern
in Baden-Württemberg.

Redaktion:

Franz Falk, Stuttgart

Lektorat:

Elke Hofmann, Kelttern

Layout und Satz:

Holzmann Medien GmbH & Co. KG
86825 Bad Wörishofen

Druck:

primustype Robert Hurler GmbH
Gutenbergstr. 15
73274 Notzingen

Copyright:

Arbeitsgemeinschaft der Handwerkskammern in
Baden-Württemberg,
Stuttgart 1995/2002/2004/2008/2010/2015/2021

Die Betriebsberater der Handwerkskammern in
Baden-Württemberg werden gefördert durch das
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie
das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
Baden-Württemberg.

Allein aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird
auf die Verwendung von unterschiedlichen Sprach-
formen der Geschlechter verzichtet. Sämtliche
Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

Bildnachweise:

AdobeStock – DANLIN Media GmbH
AdobeStock – Khaligo
Falk Heller, www.argum.com
istock.com – leah613
Manfred Grünwald
Merle Busch
STEFFENMÜLLERFOTOGRAFIE
www.StefanKeller-Fotografie.de

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND TOURISMUS

