



60 - Bauamt

60.0 Bauverwaltung
Arbeitnehmerunterkünfte
Dienstgebäude Kreishaus
Eschstraße 29, 49661 Cloppenburg
Ansprechpartner/in:
Frau Albers Tel.: 04471/15-292
Frau Meyer Tel.: 04471/15-178
Frau Gemballa Tel.: 04471/15-781

Merkblatt

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei der Unterbringung von Arbeitnehmern im Landkreis Cloppenburg

Bauordnungsrechtliche Anforderungen:

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 3 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Unterbringung von Arbeitnehmern gelten als erfüllt, wenn die Wohnung neben den Kriterien des fünften und sechsten Teils der NBauO und den Anforderungen der zur Durchführung der NBauO erlassenen Vorschriften **mindestens** folgenden Kriterien entspricht:

Nutzfläche Wohnen und Aufenthalt

Bemessung

- min. 8 m² Nutzfläche je Bewohner
- davon min. 6 m² Schlafräum je Bewohner
- zusätzlicher Aufenthaltsraum mit min. 1 m² je Bewohner und eine Raumgröße von min. 10 m²
- Zugang zu jedem Aufenthaltsraum über einen Flur

Ausstattung

- Schlafräum
 - maximal 2 Einzelbetten
 - Etagenbetten sind nicht zulässig
- Sanitäreinrichtungen
 - ein Waschbecken je 4 Bewohner
 - eine Dusche je 4 Bewohner
 - eine Toilette je 4 Bewohner
- Küche
 - eine Spülmöglichkeit je 8 Bewohner
 - ein Herd mit 4 Kochmöglichkeiten je 8 Bewohner
- Sonstige Räume
 - gesonderter Raum zum Waschen und Trocknen der Kleidung

Sonstiges

- 1 Stellplatz je 3 Bewohner
- Abstellraum für Fahrräder o.ä. 1 m² je Bewohner
- Beachtung brandschutzrechtlicher Vorschriften
 - je Geschoss min. 1 Feuerlöscher (DIN EN 3) mit gültigem Prüfsiegel
 - Rauchwarnmelder (DIN 14676 oder VdS-Zertifikat) gem. §44 Abs. 5 NBauO
 - geeignete Rettungswegkennzeichnung
- Fenstergröße min. 1/8 der Grundfläche bei Aufenthaltsräumen
- Räume müssen ausreichend Tageslicht erhalten und mit einer angemessenen künstlichen Beleuchtung ausgestattet sein
- Hygieneplan inkl. Reinigungs- und Desinfektionsplan entsprechend des Musterhygieneplans des Nds. Landesgesundheitsamtes (Hygieneplan für Gemeinschaftseinrichtungen) / ordnungsgemäße Abfallentsorgung
- Ausstattung mit Erste-Hilfe-Kasten

Bauplanungsrechtliche Anforderungen:

Eine planungsrechtliche Beurteilung als Arbeitnehmerunterkunft erfolgt ab einer Unterbringung von 13 Personen je Wohneinheit.

Die Nutzung als Arbeitnehmerunterkunft wird als nicht störendes Gewerbe eingeordnet, damit ist sie i.d.R. in folgenden Plangebietten planungsrechtlich zulässig, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft:

- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Urbane Gebiete (§6a BauNVO)
- Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Innenbereich gem. §34-Bereich
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO - nur ausnahmsweise zulässig)
- Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Abs. 4 Nr. 1 BauGB (im Übrigen jedoch unzulässig)

Allgemeine Hinweise:

- ab einer Unterbringung von 13 Personen ist eine Arbeitnehmerunterkunft als Sonderbau einzustufen
- für Nutzungen bis einschließlich 12 Personen je Wohneinheit gelten die allgemeinen baurechtlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere § 3 Abs. 2 NBauO
- von einer Unterbringung von Kindern ist in Arbeitnehmerunterkünften abzusehen