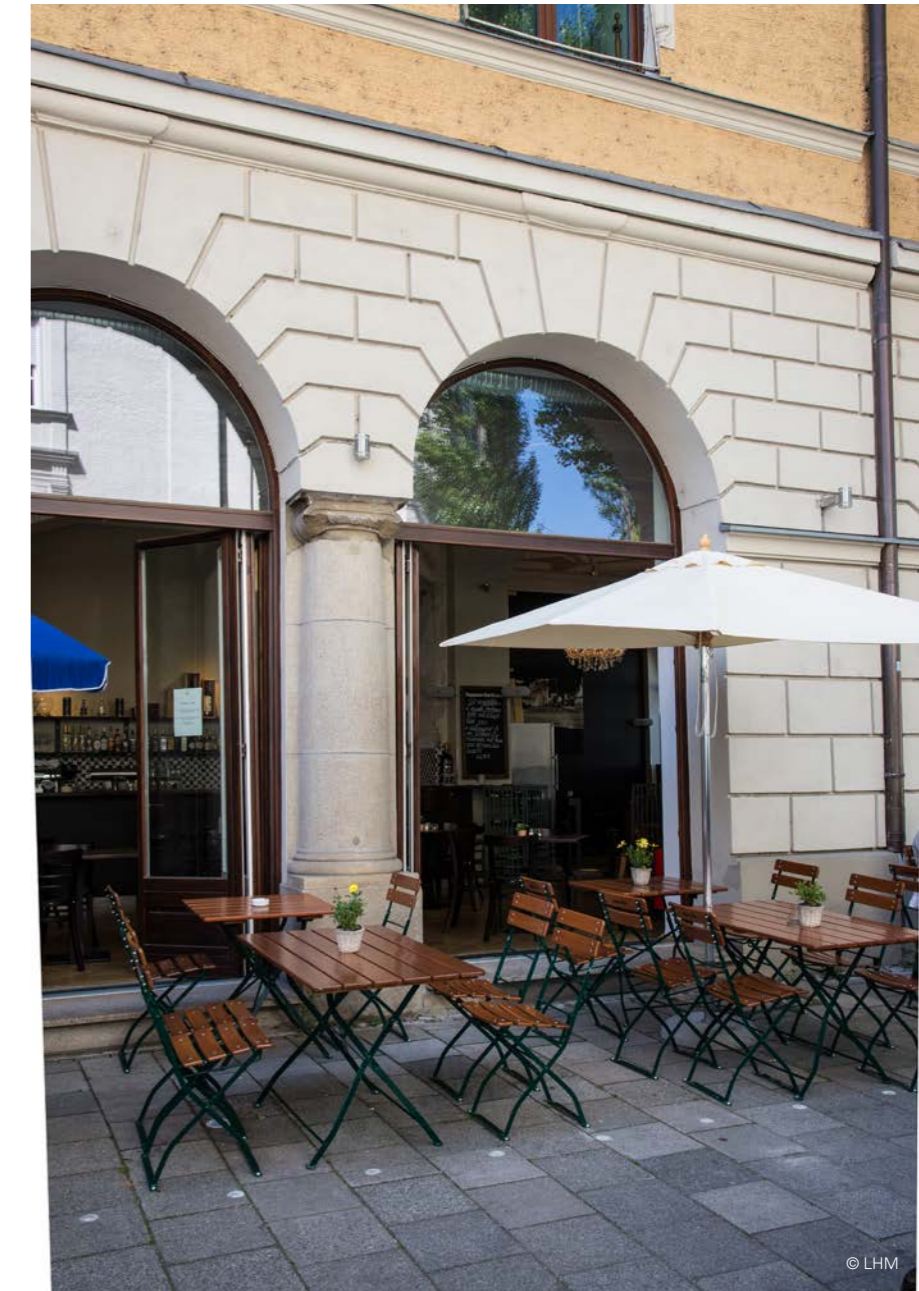


## Lokalbaukommission

---

### Freischankflächen und Wirtsgärten

Informationen zur Bauantragstellung



#### Lokalbaukommission-Serviceangebote

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss

80331 München

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung sowie weitere Informationen finden Sie online.

#### Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-96484

#### E-Mail

[plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de](mailto:plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de)

Für Rückfragen und Erläuterungen ist in E-Mails eine Telefonnummer anzugeben.

#### Internet

[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

#### Antragsformulare

[muenchen.de/lbk-formulare](http://muenchen.de/lbk-formulare)

#### Impressum

Herausgeber  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Lokalbaukommission  
Blumenstraße 28 b  
80331 München  
[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

Juni 2023

#### KVR - Bezirksinspektionen

##### Mitte (KVR-III/12)

Tal 31  
80331 München

Telefon: 089 233-32400  
Fax: 089 233-32403  
[bi-mitte.kvr@muenchen.de](mailto:bi-mitte.kvr@muenchen.de)

##### Süd (KVR-III/13)

Implerstraße 11  
81371 München

Telefon: 089 233-39888  
Fax: 089 233-39810  
[bi-sued.kvr@muenchen.de](mailto:bi-sued.kvr@muenchen.de)

##### West (KVR-III/14)

Landsberger Straße 486  
81241 München

Telefon: 089 233-46550  
Fax: 089 233-46579  
[bi-west.kvr@muenchen.de](mailto:bi-west.kvr@muenchen.de)

##### Ost (KVR-III/15)

Trausnitzstraße 33  
81671 München

Telefon: 089 233-63500  
Fax: 089 233-63517  
[bi-ost.kvr@muenchen.de](mailto:bi-ost.kvr@muenchen.de)

##### Nord (KVR-III/16)

Hanauer Straße 56  
80992 München

Telefon: 089 233-38600  
Fax: 089 233-98938601  
[bi-nord.kvr@muenchen.de](mailto:bi-nord.kvr@muenchen.de)



[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

## Information über die Genehmigung von Freischankflächen und Wirtsgärten

**Diese Information für Betreiber\*innen und Wirt\*innen von Gaststätten mit Freischankflächen und/oder Wirtsgärten enthält wichtige Hinweise für die Einreichung eines Bauantrages bei der Lokalbaukommission sowie über die dafür erforderlichen Unterlagen.**



Für Freischankflächen auf öffentlichem Grund ist neben der Sondernutzungserlaubnis eine Baugenehmigung erforderlich, wenn deren Fläche über 40 m<sup>2</sup> hinausgeht. Auch Wirtsgärten auf privatem Grund sind ab dieser Größe genehmigungspflichtig.

Darunter fallen Freischankflächen und Wirtsgärten,

- die erstmals eine Fläche von 40 m<sup>2</sup> überschreiten und daher genehmigt werden müssen,
- die bereits größer als 40 m<sup>2</sup> sind und erweitert werden sollen.

Bei der Anrechnung unberücksichtigt bleiben dabei Freischankflächen in Parkständen auf Straßengrund. Diese sind gesondert über die zuständige Bezirksinspektion zu beantragen.

Für die Nutzung des öffentlichen Grunds ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben wird diese Erlaubnis stets widerruflich mit der Baugenehmigung erteilt.

Bauanträge, die ausschließlich Freischankflächen betreffen, sind zunächst bei der zuständigen Bezirksinspektion einzureichen und werden von dort zur Genehmigung an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weitergeleitet. Die Anforderungen an die Ausgestaltung der Freischankflächen sind in § 23 der Sondernutzungsrichtlinien festgelegt.

Beispielsweise:

- Freischankflächen müssen als Teil des öffentlichen Raumes erkennbar bleiben, Abgrenzungen müssen unterbleiben, ausgenommen auf Parkständen
- der räumliche Bezug zum Betrieb muss gegeben sein
- zu befahrenen Verkehrsflächen müssen ausreichende Mindestabstände eingehalten sein
- nicht jede Möblierung ist zulässig
- Beleuchtungen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt
- Heizstrahler sind nicht zulässig

Zu den Einzelheiten berät die zuständige Bezirksinspektion (BI) im Vorfeld der Antragstellung.

Für genehmigungspflichtige Wirtsgärten ist der Antrag bei der Lokalbaukommission einzureichen.

### Was ist bauplanungsrechtlich zu beachten?

Für baugenehmigungspflichtige Freischankflächen auf öffentlichem Grund ist in der Regel eine Befreiung wegen Überschreitung einer Baulinie, Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Das kann auch für Wirtsgärten auf privatem Grund über 40 m<sup>2</sup> je nach vorhandenem Bauliniengefüge gelten.

### Lärmschutz

Für ein einvernehmliches Nebeneinander von Gästen und Bewohner\*innen ist im Sinne des Rücksichtnahmegebots der Lärmschutz zu beachten. Je nach Baugebiet sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Ziffer 6.1 TA-Lärm) einzuhalten. Gegebenenfalls ist die Einhaltung der Werte in einem Gutachten nachzuweisen.

Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden	tags		nachts
	6- 22 Uhr	22- 6 Uhr	
Industriegebiet	70 dB(A)		
Gewerbegebiet	65 dB(A)	50 dB(A)	
urbanes Gebiet	63 dB(A)	45 dB(A)	
Kern-, Dorf-, Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	
allgemeines Wohn-, Kleinsiedlungsgebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	
reines Wohngebiet	50 dB(A)	35 dB(A)	

Auszug Ziffer 6.1 TA-Lärm

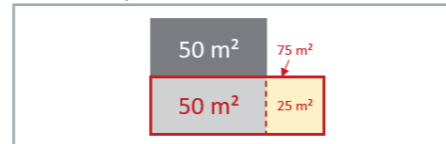
Bei berechtigten Beschwerden kann ein nachträgliches Gutachten erforderlich sein und bei unzumutbaren Belästigungen eine verkürzte Betriebszeit angeordnet werden.

### Stellplatznachweis

Überschreitet die Größe der genehmigungspflichtigen Freischankfläche oder des Wirtsgartens die Fläche im Innenraum der Gaststätte, sind dafür zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatzrichtwert beträgt dabei gemäß Stellplatzsatzung 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup>.

### Beispiel:

Die Gaststätte hat eine Fläche von 50 m<sup>2</sup>. Die zugehörige Freischankfläche ist 75 m<sup>2</sup> groß. Für die Überschreitung der Fläche des Innenraums mit 25 m<sup>2</sup> fällt ein zusätzlicher Stellplatz an, der nachzuweisen ist.



Können die Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe (300 m) nachgewiesen werden, besteht die Möglichkeit einer Ablöse von der Stellplatzpflicht. Im Antragsformular ist dies entsprechend auszufüllen. Die Entscheidung darüber wird im Genehmigungsverfahren getroffen. Dabei unterscheidet sich die Höhe der Ablösebeträge nach der Lage im Stadtgebiet. Die aktuellen Beträge für die Stellplatzabläse sind derzeit:

Zone I	12.500 €
Zone II und vergleichbare Lagen (§ 3 Abs. 2 StPIS)	10.000 €
Übriges Stadtgebiet	7.500 €



Die Auskunft, in welcher Zone das Vorhaben liegt, erteilt das Beratungszentrum der Lokalbaukommission.

Für Freischankflächen in Parkständen auf Straßengrund ist kein Stellplatznachweis erforderlich.

### Keine festen Überdachungen von Freischankflächen

Der Witterungsschutz von Freischankflächen soll durch bewegliche Sonnenschirme oder Markisen erfolgen.

Feste Überdachungen im öffentlichen Raum sind in der Regel ausgeschlossen, da von ihnen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht und die Abstandsflächen sowie weitere baurechtliche Anforderungen nicht eingehalten werden können.

Ob in Ausnahmefällen eine feste Überdachung möglich ist, ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Aufgrund der dann erzeugten Innenraumwirkung, kann für die Berechnung der Stellplätze nicht der Richtwert für Freischankflächen verwendet werden. Analog zur Gastraumfläche im Inneren wäre dann der Stellplatzschlüssel mit 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Fläche anzusetzen.

In der Nähe von Denkmälern und in Ensembles wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

### Weitere Vorschriften

Je nach örtlichen Gegebenheiten sind weitere Vorschriften zu beachten:

- Denkmalschutz  
Insbesondere in der Nähe von Denkmälern und Ensembles ist eine genaue Beschreibung des Mobiliars erforderlich, um die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Hier sollten dem Antrag nach Möglichkeit Prospektmaterial und Fotos beigelegt werden.
- Werbung  
Nach Sondernutzungsrichtlinie darf Werbung nur auf die Zugehörigkeit zur Betriebsstätte oder den Getränke- bzw. Speiselieteranten verweisen. Ansonsten sind Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche über 1 m<sup>2</sup> gesondert genehmigungspflichtig.
- Baumschutz  
Vorhandene Bäume sind im Grundriss mit Bezeichnung und Stammumfang in 1 Meter Höhe anzugeben. Zudem ist die Art der Bodenbefestigung im Wurzelbereich zu beschreiben.

- Brandschutz  
Bei im Innenhof liegenden Wirtsgärten muss die Rettungswegeführung über den Gastraum auch hinsichtlich der Dimensionierung sichergestellt sein.

### Barrierefreiheit

Bei Gaststättenbetrieben liegt dabei der Schwerpunkt auf einer behindertengerechten Nutzbarkeit von Gasträumen und Fluren sowie der Verfügbarkeit einer behindertengerechten Toilette. Ebenso soll in Bereichen der Außengastronomie auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung geachtet werden.

Grundsätzlich müssen die Anforderungen an die Barrierefreiheit der DIN 18040 Teil 1 (Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude) entsprechen, damit eine Gaststättenerlaubnis erteilt werden kann. Die Forderung einer behindertengerechten Toilette besteht nach dem Gaststättengesetz bei mehr als 40 Gastplätzen.

Bei nicht erlaubnispflichtigen Gaststättenbetrieben (ohne Alkoholausschank) muss eine vorhandene Toilette bereits ab dem ersten Gastplatz barrierefrei sein. In diesen Fällen wird insbesondere bei Neubauten die Barrierefreiheit bauordnungsrechtlich von der Lokalbaukommission geprüft.



Eine barrierefreie Toilette sollte hinsichtlich der Inklusion in jedem Fall, aber auch im Hinblick auf Änderungen in der Konzessionierung geplant werden.

### Hinweis:

Wird neben Freischankfläche/Wirtsgarten die Änderung oder Nutzungsänderung einer Gaststätte beantragt, ist immer beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung- Lokalbaukommission ein Bauantrag zu stellen. In diesen Fällen sind alle dafür erforderlichen Unterlagen und Nachweise für ein Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

### Erforderliche Unterlagen zur baurechtlichen Genehmigung von Freischankflächen und Wirtsgärten:

- Antragsformular der Lokalbaukommission auf Genehmigung einer Freischankfläche oder eines Wirtsgartens ([muenchen.de/lbk-formulare](http://muenchen.de/lbk-formulare))
  - Antrag auf Befreiung wegen Überschreitung einer Baulinie, Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie, wenn erforderlich
  - Stellplatznachweis, wenn Freischankfläche/Wirtsgarten die Fläche des zugehörigen Betriebs überschreiten
- bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser\*innen
- Lageplan auf der Grundlage einer Kopie der Stadtgrundkarte im Maßstab 1:1000
- Bauzeichnung im Maßstab 1: 100 mit folgender Darstellung:
  - Freischankfläche/Wirtsgarten und Grundriss von Betrieb/Gaststätte,
  - Angabe der Gastplätze und der Flächen innen und außen
  - Mobiliar, sonstige Einrichtungen (Schirme, Pflanzgefäße, etc.)
  - Fahrbahn, Gehwegbreiten und Begrenzungen bei Freischankflächen
  - Laternen, Schaltschränke oder sonstige Hindernisse
  - Vorhandene Bäume mit Bezeichnung und Stammumfang in 1 Meter
  - Höhe und Art der Bodenbefestigung im Wurzelbereich
  - Beschreibung, Prospekt über Mobiliar
- Angaben zu Nachbar\*innen

Die Pläne sind auf DIN A4-Format zu falten und müssen außen mit Straße, Hausnummer, Vorhaben und Antragsteller\*in beschriftet werden.

Alle Unterlagen sind mindestens 2-fach einzureichen, die zweite Fertigung geht an die Antragsteller\*innen zurück.

Alle Unterlagen und Pläne müssen unterschrieben sein.

Fehlen Angaben oder Unterlagen und werden diese nicht innerhalb einer bestimmten Frist nachgereicht, gilt der Antrag per Gesetz als zurückgezogen. Diese Zurückziehung ist kostenpflichtig.