



### Serviceangebote der Lokalbaukommission

#### Beratungszentrum

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss  
80331 München  
Die aktuellen Sprechzeiten für eine  
telefonische oder persönliche Beratung  
finden Sie im Internet.

#### 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)

### Impressum

Herausgeber  
Referat für Stadtplanung und Bauord-  
nung  
Lokalbaukommission  
Zentrale Dienste  
Blumenstraße 28b  
80331 München  
[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

Druck: Stadtkanzlei  
Gedruckt auf Papier aus  
100% Recyclingpapier

November 2023

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

### Lokalbaukommission

## Genehmigungsfreistellungsverfahren

Informationen der Lokalbaukommission



## Genehmigungsfreistellungsverfahren

**Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Artikel 58 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kommt nur in bestimmten Fällen in Betracht. Dabei muss das geplante Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und alle dort getroffenen Festsetzungen einhalten. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ebenfalls anzuwenden, wenn es sich um eine Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken, einschließlich der Errichtung von Dachgauben, im unbeplanten Innenbereich handelt.**

Zwischen dem Genehmigungsfreistellungs- und einem Baugenehmigungsverfahren besteht keine Wahlmöglichkeit. Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist dann durchzuführen, wenn das Bauvorhaben alle nachfolgend genannten Voraussetzungen dafür erfüllt. In diesem Fall kann bereits einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der LBK mit dem Bau begonnen oder die Nutzung des Gebäudes geändert werden. Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Zu beachten ist, dass auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren alle Bauvorlagen nach der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) einzureichen sind. Ebenso muss die entsprechende Bauvorlage- und Nachweisberechtigung vorliegen. Ist nach Ablauf von vier Jahren nicht mit dem Bau begonnen worden, muss das Verfahren rechtzeitig vor dem beabsichtigten Baubeginn erneut durchgeführt werden.

**Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans**

**Voraussetzung 1:**  
**Kein Sonderbau**

Die bauliche Anlage, die errichtet, geändert oder deren Nutzung geändert werden soll, darf nicht unter die Einstufung als Sonderbau fallen. Sonderbauten sind aufgelistet in Artikel 2 Absatz 4 BayBO.

**Voraussetzung 2:**  
**Geltung eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Das Vorhaben muss sich im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden.

Das Bild zeigt ein Formular für einen Antrag auf Baugenehmigung nach Artikel 64 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Das Formular ist in mehrere Abschnitte unterteilt, die durch Kästchen für die Auswahl markiert sind. Die sichtbaren Abschnitte sind:

- Erstschrift  Zweitschrift  Drittschrift  weitere
- Antrag auf Baugenehmigung** (Art. 64 BayBO)
- Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Vorhaben**
- Antrag auf Vorbescheid** (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 1 S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes / Bezeichnung).
- Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren** (Art. 58 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 1 S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes / Bezeichnung).

Unter dem Abschnitt 'Antrag auf Vorbescheid' steht: 'Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung im Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.' Darunter sind zwei Formulare für den Antragsteller / Bauherrn zu sehen, jeweils mit den Feldern: Name, Straße, Hausnummer, Vorname, Telefon (mit Vorwahl), PLZ, Ort, E-Mail, Fax, Vertreter des Antragstellers / Bauherrn, Adresse, Hausnummer, Vorname, Telefon (mit Vorwahl), PLZ, Ort.

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist ein von der Stadt als Satzung erlassener verbindlicher Bauleitplan, der mindestens Festsetzungen enthält über:

- die Art der Nutzung (z. B. Reines oder Allgemeines Wohngebiet oder Gewerbe- oder Industriegebiet),
- das Maß der Nutzung (z. B. Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Gebäudehöhe),
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen

Rechtskräftige Bebauungspläne im Stadtbereich München können im Internet eingesehen werden.

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

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich ein Träger verpflichtet, sein Vorhaben auf der Grundlage eines mit der Stadt München abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen.

**Voraussetzung 3:**  
**Handwerkliche oder gewerbliche Bauvorhaben sind nicht ausgeschlossen**

Im maßgeblichen Bebauungsplan ist ein beabsichtigtes handwerkliches oder gewerbliches Bauvorhaben nicht von der Freistellung ausgeschlossen.

**Voraussetzung 4:**  
**Das Vorhaben muss den Festsetzungen des Bebauungsplans oder des Vorhaben- und Erschließungsplans in allen Teilen entsprechen.**

Sobald eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist, ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig.

**Voraussetzung 5:**  
**Einhaltung örtlicher Bauvorschriften**

Das Vorhaben muss den örtlichen Bauvorschriften ohne jede Abweichung entsprechen. (z. B. Einfriedungssatzung, Gestaltungs- und Begrünungssatzung). Diese können im Internet eingesehen werden. <https://stadt.muenchen.de/rathaus/stadtrecht.html>

**Voraussetzung 6:**  
**Erschließung ist gesichert**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung (Straße, Grundstücksentwässerung etc.) muss gesichert sein.

**Voraussetzung 7:**  
**Einhaltung von Größen und Abständen im Bereich von Störfallbetrieben**

Die Baumaßnahme betrifft **nicht** die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung folgender baulicher Anlagen im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben:

- Schaffung von Wohnraum mit einer Größe von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche
- öffentlich zugängliche bauliche Anlagen, die der gleichzeitigen Nutzung von mehr als 100 Personen dienen

**Voraussetzung 8:**  
**Eine Erklärung der Stadt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, ist nicht erfolgt.**

Die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wird in der Regel dann verlangt, wenn städteplanerische Überlegungen zur Änderung des Bebauungsplans bestehen, in dessen Umgriff das Vorhaben liegt, wenn ein Verdacht auf Altlasten vorliegt oder sonstige Gründe für ein Genehmigungsverfahren sprechen.

**Voraussetzung 9:**  
**Keine vorläufige Untersagung**

Eine vorläufige Untersagung gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird in der Regel dann ausgesprochen, wenn zu befürchten ist, dass durch die Verwirklichung des Vorhabens

beabsichtigte städtebauliche Planungen in diesem Gebiet unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würden.



**Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung bei Dachgeschoßausbauten**

**Voraussetzung 1:**  
**Kein Sonderbau**

Die bauliche Anlage, die errichtet, geändert oder deren Nutzung geändert werden soll, ist kein Sonderbau. Sonderbauten sind in Artikel 2 Absatz 4 BayBO aufgelistet.

**Voraussetzung 2:**  
**Erschließung ist gesichert**

Die Erschließung (Straße, Grundstücksentwässerung etc.) muss gesichert sein.

**Voraussetzung 3:**  
**Einfügen**

Das Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

**Voraussetzung 4:**  
**Eine Erklärung der Stadt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, ist nicht erfolgt.**

Die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens wird in der Regel dann verlangt, wenn besondere bauordnungs- oder bauplanungsrechtliche Konfliktlagen vorliegen, z. B. schwere Beurteilbarkeit oder Betroffenheit vieler Interessen oder sonstige Gründe, die für ein Baugenehmigungsverfahren sprechen.

Das Genehmigungsverfahren wird in der Regel erklärt, wenn sich das Vorhaben auf ein Denkmal bezieht, im Bereich

eines Ensembles liegt oder an ein Denkmal angebaut ist. Ebenso, wenn der Abschluss eines Stellplatzablösevertrags erforderlich ist.

**Voraussetzung 5:**  
**Keine vorläufige Untersagung**

Eine vorläufige Untersagung gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB wird in der Regel dann ausgesprochen, wenn zu befürchten ist, dass durch die Verwirklichung des Vorhabens beabsichtigte städtebauliche Planungen in diesem Gebiet unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würden.

**Verantwortung der Beteiligten**

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ermöglicht einen raschen Baubeginn. Diese Erleichterung bedeutet aber nicht, dass abweichend von den gesetzlichen Vorschriften gebaut werden darf.

Die Vorlage der Bauvorlagen an die LBK dient nicht zur Prüfung, ob die Voraussetzungen für das Freistellungsverfahren vorliegen. Dort wird lediglich festgestellt, ob Untersagungsgründe vorliegen.

Die Beteiligten müssen deshalb selbst auf die Einhaltung aller Vorschriften achten. Insbesondere muss geprüft werden, ob für das Vorhaben weitere Genehmigungen nach anderen Vorschriften erforderlich sind. Letztendlich verantwortlich sind die Bauherr\*innen.

Wer gegen gesetzliche Vorschriften verstößt und die Erleichterungen zum Bauen missbraucht, riskiert viel. Liegen die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung nicht vor, handelt es sich um einen „Schwarzbau“, auch wenn das Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt wurde. Es muss dann mit der Anordnung zur Einstellung der Bauarbeiten und weiteren Maßnahmen (z. B. Beseitigungsanordnung, Wiederherstellungsanordnung oder Nutzungsuntersagung) gerechnet werden. Darüber hinaus droht ein Bußgeld bis zu 500.000 Euro.

Wird mit dem Bau oder der Nutzungsänderung begonnen, ohne dass die nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden, droht in der Regel ein Bußgeldbescheid.

**Bauvorlagen**

Die erforderlichen Bauvorlagen sind mit dem vorgeschriebenen Bauantragsformular bei der LBK einzureichen. Die Bauvorlagen sind von einer bauvorlageberechtigten Person anzufertigen und zu

unterschreiben. Insoweit gelten keine Unterschiede zum Baugenehmigungsverfahren.

Da keine Baugenehmigung erteilt wird, sind Baumschutz und Denkmalschutz gesondert mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Soll der Antrag weiter als Bauantrag behandelt werden, falls die Stadt die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens erklärt, ist dies im Antragsformular verbindlich anzukreuzen. Damit das Genehmigungsverfahren ohne Unterbrechung weitergeführt werden kann, sind in diesem Fall die Unterlagen entsprechend dem normalen Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

**Nachbarn**

Spätestens mit Einreichen der Bauvorlagen bei der LBK sind die Eigentümer\*innen der benachbarten Grundstücke von dem Bauvorhaben zu benachrichtigen. Eine umfassende und frühzeitige Information der Nachbar\*innen liegt im Interesse der Bauherr\*innen. Damit können mögliche Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

**Bautechnische Nachweise**

Auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren müssen bautechnische Nachweise geprüft oder bescheinigt sein. Werden Nachweise durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft, sind die Unterlagen dort frühzeitig einzureichen. Mit dem Bau darf nicht ohne die entsprechenden Bescheinigungen oder Freigaben begonnen werden. Sofern der Brandschutznachweis durch die LBK geprüft werden soll, wird im Freistellungsverfahren ein eigener Bescheid erteilt.

**Anzeigen zum Baufortschritt**

Der Baubeginn bzw. eine Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten muss der Lokalbaukommission mindestens eine Woche vorher schriftlich angezeigt werden. Die Nutzung des Gebäudes darf erst aufgenommen werden, wenn es sicher benutzbar ist, frühestens nach dem in der Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme genannten Zeitpunkt. Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung muss der LBK mindestens zwei Wochen vorher schriftlich angezeigt werden. Eine vorzeitige Aufnahme der Nutzung kann mit Bußgeld bis zu 500.000 Euro geahndet werden.