



Lokalbaukommission

Der vollständige Bauantrag

Bauantrag und Verfahren



Teil 1

Der Inhalt der Broschüre ist auf der Internetseite mit Vorlesefunktion und als PDF zum Download unter folgender Adresse abrufbar:

<https://stadt.muenchen.de/infos/bauantrag-verfahren.html>



Dieses Handbuch dient als Information und Arbeitshilfe im Rahmen von baurechtlichen Verfahren und basiert auf der aktuellen Sach- und Rechtslage. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit besteht nicht. Insbesondere können sich Änderungen der rechtlichen Grundlagen bzw. der Rechtsprechung ergeben. Die rechtlich verbindliche Überprüfung eines Bauvorhabens bleibt den Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lokalbaukommission
Zentrale Dienste
Blumenstraße 28 b
80331 München

www.muenchen.de/lbk

Gestaltung und Redaktion
Lokalbaukommission IV/10

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier

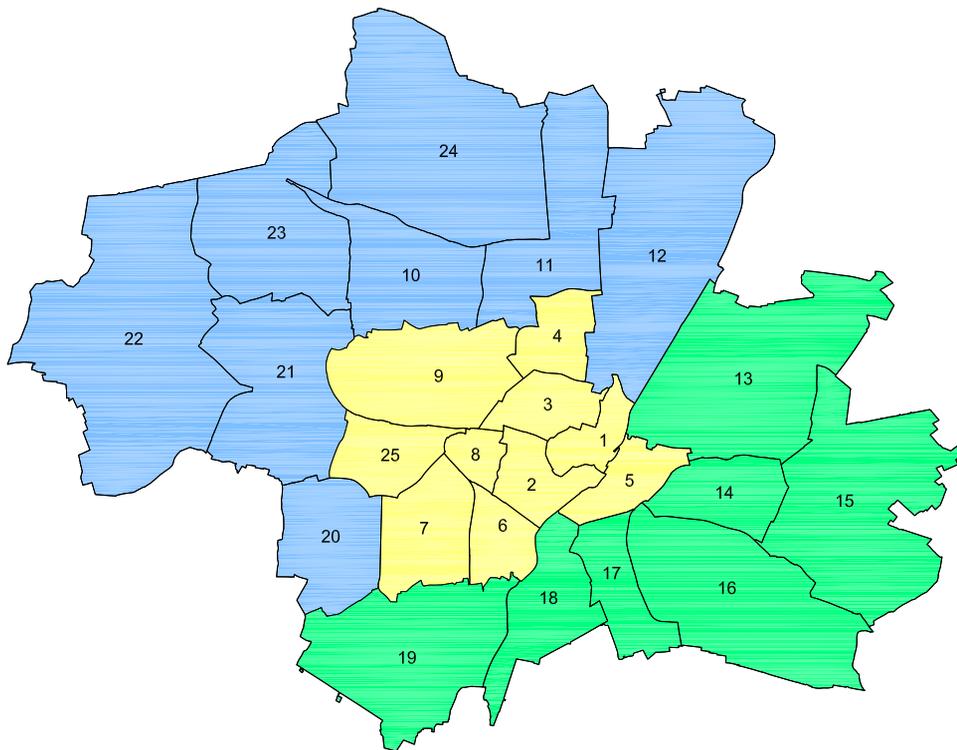
Juni 2024

Teil 1

Bauantrag und Verfahren



Inhalt	
Die Lokalbaukommission.....	3
Beratung.....	4
Kontakt und Beratungszeiten.....	5
Eingabeplanung.....	6
Genehmigungsfrei oder genehmigungspflichtig.....	7
Am Bau beteiligte Personen.....	8
Die verschiedenen Verfahren.....	9
Der Vorbescheid.....	10
Das Genehmigungsverfahren.....	14
Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung bei Dachgeschossausbauten.....	16
Die Teilbaugenehmigung.....	18
Instandsetzungsmaßnahmen.....	18
Abgrabungen.....	18
Beseitigung (Abbruch).....	19
Der Bauantrag.....	20
Das Baugenehmigungsverfahren.....	21
Entscheidungsgremien.....	22
Beteiligte Stellen im Verfahren.....	23
Die Baugenehmigung.....	24
Die Bauausführung.....	24
Vorhaben mit Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes.....	25
Weitere Genehmigungen und Vorschriften.....	27
Zuständigkeiten (A – Z).....	32
Bezirksinspektionen.....	34



- 1 Altstadt-Lehel
- 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
- 3 Maxvorstadt
- 4 Schwabing-West
- 5 Au-Haidhausen
- 6 Sendling-Westpark
- 7 Schwanthalerhöhe
- 8 Obergiesing
- 9 Neuhausen-Nymphenburg

- 10 Moosach
- 11 Milbertshofen-Am Hart
- 12 Schwabing-Freimann
- 13 Bogenhausen
- 14 Berg am Laim
- 15 Trudering
- 16 Riem
- 17 Untergiesing
- 18 Harlaching

- 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried
- 20 Hadern
- 21 Pasing-Obermenzing
- 22 Aubing-Lochhausen-Langwied
- 23 Allach-Untermenzing
- 24 Feldmoching-Hasenbergl
- 25 Laim

Bezirk West

Team 41 (Stadtbezirke 11, 12)
 Telefax: 089 233-25784
 E-Mail: plan.ha4-41@muenchen.de

Team 42 (Stadtbezirke 10, 23, 24)
 Telefax: 089 233-25796
 E-Mail: plan.ha4-42@muenchen.de

Team 43 (Stadtbezirke 20, 21, 22)
 Telefax: 089 233-25810
 E-Mail: plan.ha4-43@muenchen.de

Bezirk Mitte

Team 21 (Stadtbezirke 1, 2, 5)
 Telefax: 089 233-25898
 E-Mail: plan.ha4-21@muenchen.de

Team 22 (Stadtbezirke 3, 4, 9)
 Telefax: 089 233-25897
 E-Mail: plan.ha4-22@muenchen.de

Team 23 (Stadtbezirke 6, 7, 8, 25)
 Telefax: 089 233-25883
 E-Mail: plan.ha4-23@muenchen.de

Bezirk Ost

Team 31 (Stadtbezirke 13, 16)
 Telefax: 089 233-25846
 E-Mail: plan.ha4-31@muenchen.de

Team 32 (Stadtbezirke 14, 15)
 Telefax: 089 233-25820
 E-Mail: plan.ha4-32@muenchen.de

Team 33 (Stadtbezirke 17, 18, 19)
 Telefax: 089 233-25831
 E-Mail: plan.ha4-33@muenchen.de

Die Lokalbaukommission

In München werden Bauanträge direkt bei der Lokalbaukommission (LBK) eingereicht. Hervorgegangen aus der "Bau-Polizei-Commission" ist sie seit über 200 Jahren für die Genehmigung der Bauvorhaben in München zuständig. Heute ist sie Teil des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt. Im Referat befinden sich ebenso die Hauptabteilungen Stadtentwicklungsplanung, Stadtplanung sowie Stadtanierung und Wohnungsbau. Die Bauaufsicht mit ihren staatlichen Aufgaben und die gemeindliche Planungshoheit ist dadurch in einem Referat vereint. Im Gegensatz zu den kreisangehörigen Gemeinden ist es in München nicht erforderlich, vor dem Baugenehmigungsverfahren die gesonderte Stellungnahme der Gemeinde einzuholen. Die gemeindlichen Belange werden direkt zwischen LBK, Stadtplanung und Stadtentwicklungsplanung im Rahmen des Verfahrens abgestimmt.

In die Lokalbaukommission sind folgende Behörden integriert:

- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Baumschutz und Freiflächengestaltung

Damit können im Genehmigungsverfahren auch die Belange des Denkmalschutzes und des Baumschutzes direkt abgestimmt werden.

Darüber hinaus ist die Lokalbaukommission auch

- Untere Abgrabungsbehörde
- Untere Seilbahnbehörde
- Zuständige Behörde für das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Organisatorisch gliedert sich die Lokalbaukommission in sechs Abteilungen. Für die Baugenehmigungen sind die sogenannten Baubezirke zuständig. Diese richten sich räumlich nach den Stadtbezirken.

Beratung

Beratungszentrum

Die Vorschriften und das Verfahren auf dem Weg zu einer Baugenehmigung sind komplex. Die LBK bietet dazu in ihrem Beratungszentrum schon vor Antragstellung umfassende persönliche und telefonische Beratung durch erfahrene Mitarbeiter*innen an. Dazu gehören insbesondere

- Auskunft über planungsrechtliche Festsetzungen für ein Grundstück
- Erläuterung zu verschiedenen Verfahren und den dafür erforderlichen Unterlagen
- Beratung zu verfahrensfreien Vorhaben
- Beratung zu städtischen Satzungen und Verordnungen, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wie Stellplatzsatzung, Fahrradabstellplatzsatzung und Baumschutzverordnung
- Beantwortung allgemeiner Fragen aus dem Aufgabenbereich der LBK

Die LBK empfiehlt, zu persönlichen Beratungen Planunterlagen oder Skizzen mitzubringen. Bei Anfragen per E-Mail ist immer eine Telefonnummer für Rückfragen und Erläuterungen anzugeben.

Wegen der Komplexität des öffentlichen Baurechts können in der Beratung keine rechtsverbindlichen Aussagen über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens gegeben werden. Verbindliche Aussagen können nur im Rahmen eines förmlichen Verfahrens erfolgen, in dem alle Bedingungen ermittelt und geprüft werden.

Archiv - Zentralregistratur

In der Zentralregistratur sind die Bauakten aller genehmigten Gebäude aus dem Stadtgebiet München abgelegt. Gegen eine Bearbeitungsgebühr können dort Pläne eingesehen und kopiert werden. Aufgrund des Datenschutzes ist dies nur Eigentümer*innen oder deren Bevollmächtigten gestattet. Ein entsprechender Nachweis wie Auszug aus dem Grundbuch und gegebenenfalls eine Zustimmung der Grundstückseigentümer*innen ist vorzulegen.

Pro Anwesen wird derzeit eine Gebühr von zehn Euro erhoben.

Für Kopien von genehmigten Plänen sind Münzkopierer bereitgestellt (Kleingeld ist erforderlich).

Für großformatige oder in größerem Umfang anfallende Kopierarbeiten wird auf Wunsch eine Kopieranstalt beauftragt.

Beratung durch die Genehmigungsteams

In den Genehmigungsteams wird grundsätzlich nur zu bereits eingereichten Anträgen beraten. Alle Informationen und Auskünfte im Vorfeld eines Antrags können im Beratungszentrum eingeholt werden. Gegebenenfalls klären die Mitarbeiter*innen offene Fragen direkt mit dem zuständigen Genehmigungsteam.

Weitere Beratungen vor Antragstellung

Handelt es sich bei dem Bauvorhaben um ein Einzelbaudenkmal oder ein Gebäude, welches Bestandteil eines Ensembles ist, sind dafür weitergehende Anforderungen und Angaben zu beachten. Um Nachforderungen, Umplanungen und damit zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen die Antragsunterlagen frühzeitig vor Antragstellung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Wird mit dem Bauvorhaben geförderter Wohnraum beantragt, sind dafür weitergehende Anforderungen und Angaben der Grundrissdarstellungen zu beachten. Um Nachforderungen, Umplanungen und damit zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen die Antragsunterlagen frühzeitig im Vorfeld mit der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III abzustimmen.

Kontaktdaten sind zu finden unter Zuständigkeiten von A- Z ab Seite 30.

Kontakt und Beratungszeiten

Adresse und Anschrift	<p>Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung IV- Lokalbaukommission</p> <p>Gebäude: Blumenstraße 19 - 80331 München</p> <p>Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich, Parkplätze sind nicht vorhanden.</p> <p>Postanschrift: Blumenstraße 28 b - 80331 München</p> <p>Internet: www.muenchen.de/lbk</p>
Beratungszentrum	<p>Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie unter: www.muenchen.de/lbk</p> <p>E-Mail: plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de Für Rückfragen und Erläuterungen ist bei E-Mail-Anfragen immer eine Telefonnummer anzugeben.</p>
Servicetelefon	089 233-96484
Archiv - Zentralregistratur	<p>Einblick in vorhandene Genehmigungen, Kopieren von genehmigten Plänen</p> <p>Die aktuellen Rahmenbedingungen für eine Akteneinsicht finden Sie unter: www.muenchen.de/lbk</p> <p>Telefon: 089 233-20788</p> <p>E Mail: plan.ha4-zentralregistratur@muenchen.de</p>
Annahme von Bauanträgen	<p>Im Servicezentrum der LBK zu den Öffnungszeiten oder in der Zentralen Postannahmestelle des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Blumenstraße 28 b, Zimmer 009</p> <p>Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 8 bis 12 Uhr</p>
Statik und bautechnische Sonderverfahren	<p>nach Vereinbarung</p> <p>Telefon: 089 233-24121 Fax: 089 233-24234</p> <p>E-Mail: plan.ha4-statik@muenchen.de</p>
Vollzug GEG	<p>nach Vereinbarung</p> <p>Telefon: 089 233-25500 oder 089 233-26590</p> <p>E-Mail: plan.ha4-ave@muenchen.de</p>
Baumschutz und Freiflächengestaltung (Baumschutzbehörde)	<p>nach Vereinbarung</p> <p>Telefon: 089 233-22799 Fax: 089 233-25869</p> <p>E-Mail: plan.ha4-baumschutz@muenchen.de</p>
Denkmalschutz und Werbeanlagen (Untere Denkmalschutzbehörde)	<p>nach Vereinbarung</p> <p>Telefon: 089 233-23283 Fax: 089 233-24443</p> <p>E-Mail: plan.ha4-60@muenchen.de</p>
Beratung zu bereits eingereichten Anträgen	<p>Im zuständigen Team nach Vereinbarung.</p> <p>Die Kontaktdaten werden mit der Eingangsbestätigung des Antrags bekannt gegeben.</p>

Alle Informationen sind auch im Internet zu finden unter www.muenchen.de/lbk

oder über den städtischen Dienstleistungsfinder durch Eingabe des gesuchten Begriffs stadt.muenchen.de/service/

Eingabeplanung

Bevor ein Bauantrag eingereicht wird, sind zunächst die rechtlichen Voraussetzungen zu klären:

- Sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachtet?
- Gibt es sonstige Einschränkungen?
- Ist ein Verfahren erforderlich?

Sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachtet?

Das öffentliche Baurecht gilt für alle baulichen Anlagen. Dazu gehören neben Gebäuden auch vermeintlich geringfügige Maßnahmen wie Terrassen, Zäune oder Mülltonnenhäuschen, aber auch Flächen für Autoabstellplätze oder für die Gastronomie.

Werden bauliche Anlagen errichtet oder geändert - die Bayerische Bauordnung spricht dabei von „Vorhaben“ - sind die aktuell geltenden Vorschriften zu beachten. Änderungen in diesem Sinn sind auch Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten. Die Änderung der Nutzung in einem Gebäude ist ebenfalls eine Maßnahme, die dem öffentlichen Baurecht unterliegt, auch wenn keine baulichen Veränderungen geplant sind. Die rechtlichen Grundlagen sind im Wesentlichen die Bayerische Bauordnung und das Baugesetzbuch.

Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB ist ein Bundesgesetz und regelt das Planungsrecht. Es ist Grundlage für Bebauungspläne, in denen die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf einem Grundstück festgesetzt werden. Mit Baulinien und Baugrenzen wird festgelegt, wo auf einem Grundstück gebaut werden darf. Wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nicht über einen Bebauungsplan geregelt, muss sich ein Vorhaben in die maßgebliche nähere Umgebung einfügen. Dies gilt sowohl für die Größe des Gebäudes als auch für dessen Nutzung. Besondere Regelungen gibt es zudem für den Außenbereich. Dort können Vorhaben nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Der Begriff Außenbereich ist definiert als Bereich außerhalb einer zusammenhängenden Bebauung. Im Stadtgebiet von München gibt es zahlreiche Gebiete, die als Außenbereich einzustufen sind. Im Zweifelsfall ist dies mit der LBK zu klären.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Die BayBO regelt das Bauordnungsrecht. Dazu gehören die verschiedenen Verfahren und Anforderungen an die Bauausführung. Sie ist ein Landesgesetz, daher können die Vorschriften der einzelnen Bundesländer voneinander abweichen.

Gemeindliche Satzungen und Verordnungen

Über die BayBO hinaus können Gemeinden eigene Satzungen und Verordnungen zu bestimmten Themen erlassen. Die Stadt München hat davon Gebrauch gemacht. Derzeit gibt es v. a. folgende Satzungen und Verordnungen, die beim Bauen beachtet werden müssen:

- Stellplatzsatzung – zur Regelung der Zahl der notwendigen Stellplätze
- Fahrradabstellplatzsatzung – zur Regelung der Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze
- Baumschutzverordnung – zum Schutz von erhaltenswertem Baumbestand
- Gestaltungs- und Begrünungssatzung (Freiflächengestaltungssatzung) – mit dem Ziel, eine angemessene Begrünung und Bepflanzung auf den Grundstücken zu sichern
- Einfriedungssatzung – mit Festlegung über die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen
- Sondernutzungsrichtlinie – zur Regelung der Nutzung von öffentlichem Straßengrund, z. B. durch Eingangsstufen, Rampen, Erker, Balkone oder Freischankflächen
- Entwässerungssatzung – zur Regelung der Grundstücksentwässerung und Abwasserbeseitigung
- Hausmüllentsorgungssatzung – zur Planung der Müllräume und Standorte

Gibt es sonstige Einschränkungen?

Eine Baugenehmigung wird „unbeschadet der Rechte Dritter“ erteilt. Privatrechtliche Vereinbarungen, Grundbucheintragungen oder Abstandsflächenübernahmen für Nachbargebäude können eine Bebauung einschränken. Ebenso können einer Genehmigung öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, die nicht im Verfahren zu prüfen sind. Daher sollte vorab geklärt werden, ob weitere Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sind. Dies kann z. B. eine Genehmigung nach der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung sein, falls Wohnraum beseitigt oder umgenutzt wird.

Genehmigungsfrei oder genehmigungspflichtig

Ist ein Verfahren erforderlich?

Für Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau ist in der Regel eine Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Ebenso ist die Änderung der Nutzung in einem Gebäude meist genehmigungspflichtig, auch wenn damit keine Baumaßnahme verbunden ist – zum Beispiel die Änderung einer Wohnung in ein Büro oder die eines Ladens in eine Gaststätte.

Verfahrensfreie (genehmigungsfreie) Vorhaben

Für eine Reihe von Vorhaben muss kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass dennoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Dazu gehören auch Genehmigungen, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind.

Verfahrensfrei sind zum Beispiel:

- Gebäude bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 75 m³, außer im Außenbereich
- Garagen unter bestimmten Voraussetzungen, zum Beispiel mit einer Fläche bis zu 50 m², einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m – jedoch nicht im Außenbereich
- Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m
- Heizungen und bestimmte Kamine in und an Gebäuden
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren am Gebäude
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe bis zu 2,5 m, einer Breite und Tiefe bis zu jeweils 1 m
- Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung
- einzelne Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken im Dachgeschoss von Wohngebäuden, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert wird
- Einbau und Änderung von Fenstern und Türen
- private Kinderspielplätze
- Fahrradabstellanlagen bis zu 50 m²
- Schwimmbecken mit einem Inhalt bis zu 100 m³, außer im Außenbereich
- Terrassentrennwände und Sichtschutzzäune mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich, für Einfriedungen ist die Einfriedungssatzung der Stadt München zu beachten
- Beseitigung (Abbruch) von bestimmten freistehenden Gebäuden
- Nutzungsänderungen, wenn keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen in Betracht kommen

Manchmal ist die Abgrenzung zur Genehmigungspflicht nicht eindeutig aus dem Gesetzeswortlaut zu entnehmen. So kann nach aktueller Auslegung auch dann ein Verfahren erforderlich sein, wenn mehrere verfahrensfreie Maßnahmen zusammentreffen oder wenn sich dadurch erhebliche Auswirkungen auf die ursprüngliche Genehmigung ergeben – zum Beispiel, wenn das Gebäude zum Sonderbau wird, die Änderung von nicht tragenden Bauteilen sich erheblich auf ein Brandschutzkonzept auswirkt oder durch Nutzungserweiterung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen entsteht. Maßnahmen, die für sich selbst gesehen zwar verfahrensfrei wären, aber zusammen mit einem verfahrenspflichtigen Vorhaben ausgeführt werden, sind damit ebenfalls verfahrenspflichtig – zum Beispiel die Errichtung einer Einzelgarage in Zusammenhang mit einem Gebäude oder Baumaßnahmen im Rahmen einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung. Im Zweifelsfall kann die Genehmigungspflicht im Beratungszentrum der LBK geklärt werden.

Am Bau beteiligte Personen

Die BayBO regelt die Aufgaben und Pflichten von folgenden Personen:

Bauherr

Bauherr*innen sind verantwortlich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Sie tragen die Verantwortung dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Wenn sie nicht selbst über die erforderliche Sachkunde verfügen, müssen sie geeignete Fachkräfte beauftragen. Sofern nichts anderes im Antrag vermerkt ist, sind sie Ansprechpartner für die Behörde. An sie richten sich die Bescheide und Verfügungen der LBK.

Vertretung des Bauherrn

Bauherr*innen können sich vertreten lassen. Die Vertretung hat die gleichen Rechte und Pflichten gegenüber der LBK wie die Bauherr*innen. Eine entsprechende Vollmacht ist zu erteilen.

Bauherrenwechsel

Wechseln die Bauherr*innen, so geht die Verantwortung auf die neue Person über. Dies ist der LBK von den Bauherr*innen unverzüglich mitzuteilen. Hierfür genügt die Textform. Das bedeutet, dass keine Unterschrift erforderlich ist, sondern z. B. eine E-Mail ausreichend ist. Ändern sich Kontaktdaten der am Verfahren beteiligten Personen, sollte das ebenfalls rechtzeitig der LBK bekanntgegeben werden.

Entwurfsverfasser

Bauvorlagen müssen von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser*innen erstellt und unterschrieben sein. Die Entwurfsverfasser*innen sind verantwortlich für die Planung, die Übereinstimmung der verschiedenen Planunterlagen und die Vollständigkeit der Nachweise. Ist im Antragsformular angekreuzt, dass Verhandlungen mit den Entwurfsverfasser*innen geführt werden sollen, wendet sich die LBK an diese. Die Zustellung von Bescheiden bleibt davon unberührt.

Unternehmer

Unternehmer*innen sind verantwortlich für die ordnungsgemäße Ausführung und den sicheren Betrieb der Baustelle. Sie achten auf die richtige Verwendung der Bauprodukte und kümmern sich um die entsprechenden Nachweise. Sie müssen über die für ihre Arbeit erforderliche Sachkenntnis und Erfahrung verfügen.

Prüfsachverständige

Prüfsachverständige mit entsprechender Qualifikation werden durch die Bauherr*innen beauftragt. Sie prüfen und bescheinigen in ihrem jeweiligen Fachbereich die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist.

Nachbarn

Bauherr*innen bzw. deren Bevollmächtigte müssen die Bauzeichnungen und den Lageplan allen Eigentümer*innen von Nachbargrundstücken, beziehungsweise allen Erbbauberechtigten zur Zustimmung vorlegen. Im Bauantrag ist anzugeben, ob die Nachbar*innen zugestimmt haben.

Nachbar*innen sind:

- Eigentümer*innen von Grundstücken, die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen – auch so genannte Punktnachbarn, also wenn Grundstücke lediglich an einer Ecke zusammentreffen und sonst keine Grenze gemeinsam verläuft.
- Eigentümer*innen weiterer Grundstücke, die durch das Bauvorhaben in ihren schutzwürdigen Belangen beeinträchtigt werden können. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn die Abstandsfläche die Straßenmitte überschreitet oder wenn bei geringer Straßenbreite Tiefgaragenzufahrten die Bewohner*innen gegenüberliegender Gebäude beeinträchtigen könnten.

Nachbarschaftliche Unterschrift der Deutschen Bahn (DB)

Bauvorhaben im Bereich von Gleisen und Leitungsanlagen der DB erfordern Sicherheitsvorkehrungen, um Gefahren sowohl für Leib und Leben als auch für die öffentliche (Bahn-) Verkehrssicherheit auszuschließen. Daher ist eine nachbarschaftliche Unterschrift der DB bei allen Bauvorhaben in unmittelbarer bzw. nachbarschaftlicher Nähe zu Bahnanlagen frühzeitig einzuholen. Weitere Informationen zur Beteiligung der DB unter *Weitere Genehmigungen und Vorschriften* (Seite 27)

Mehr zur Beteiligung von Nachbarn unter Teil 2 - Bauvorlagen

Die verschiedenen Verfahren

Für genehmigungspflichtige Vorhaben sieht die BayBO zwei Prüfungsverfahren vor, die sich wesentlich unterscheiden:

- das Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten mit umfassender Prüfung und
- das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

Das Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten

Eine umfassende Prüfung des Antrags durch die LBK wird nur bei sogenannten Sonderbauten durchgeführt. Dies sind Anlagen, Gebäude oder Räume, die von vielen Menschen oder Personengruppen mit besonderem Schutzbedürfnis genutzt werden, aber auch Gebäude mit gefährlicher Nutzung oder von besonderer Größe.

Beispiele für Sonderbauten sind: Krankenhäuser, Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Gebäude mit Nutzungseinheiten zur Pflege oder Betreuung von alten Menschen oder Menschen mit Behinderung, Hochhäuser oder Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen. Die Sonderbauten sind in Art. 2 BayBO aufgezählt.

Das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

Alle anderen genehmigungspflichtigen Vorhaben werden im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Hier sieht der Gesetzgeber eine stark eingeschränkte Prüfung durch die Behörde vor. Die Behörde prüft lediglich das Planungsrecht, die Einhaltung der Abstandsflächen und der örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde sowie beantragte Abweichungen. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 sowie bei Mittel- und Großgaragen prüft die Behörde den Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes, wenn dies durch die Bauherr*innen beantragt ist.

Weitere Verfahren sind

- das Vorbescheidsverfahren, wenn vor einem Bauantrag wichtige Fragen verbindlich geklärt werden sollen
- das Genehmigungsfreistellungsverfahren, wenn gemäß den Festsetzungen eines Bebauungsplans gebaut wird oder wenn im unbeplanten Innenbereich Dachgeschosse zu Wohnzwecken geändert werden
- die Beseitigung von Gebäuden
- Abgrabungen nach dem Bayerischen Abgrabungsgesetz für eigenständige Abgrabungen

Bestimmte Vorhaben können in München in vereinfachter Form beantragt werden

- die Teilbaugenehmigung, wenn für ein beantragtes und genehmigungsfähiges Vorhaben vorab Bauarbeiten ausgeführt werden sollen
- reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Freischankflächen vor bestehenden Gaststätten
- Werbeanlagen *mehr dazu siehe Teil 8 – Werbeanlagen, Denkmalschutz*

Der Vorbescheid

Der Vorbescheid ist ein spezielles Instrument aus der BayBO, mit dem einzelne wichtige Fragen im Vorfeld eines Bauantrags verbindlich geklärt werden. Damit kann für die wesentlichen Teile eines Vorhabens eine Planungs- und Investitionssicherheit erzielt werden.

Wann ist ein Vorbescheid sinnvoll

Ein Vorbescheid empfiehlt sich, wenn ermittelt werden soll, ob ein Vorhaben auf einem Baugrundstück planungsrechtlich zulässig ist und die Rahmenbedingungen nur durch eine vertiefte behördliche Prüfung festgestellt werden können. Ebenso kann ein Vorbescheid sinnvoll sein, wenn geklärt werden soll, ob weitreichende Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen erteilt werden können oder das Vorhaben mit nachbarlichen Belangen vereinbar ist.

Positive Aussagen im Vorbescheid binden die Bauaufsichtsbehörde im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Voraussetzung ist, dass die Genehmigungsplanung nicht oder nur geringfügig von den Fragen und Darstellungen des Vorbescheids abweicht.

Mit erteiltem Vorbescheid ergeht keine Erlaubnis für einen Baubeginn.

Beratung

Erfolg eines Vorbescheids und die weitere Planungssicherheit hängen im Wesentlichen davon ab, wie zielgerichtet die Fragen formuliert werden. Vor Antragstellung sollte eine Abstimmung mit der LBK erfolgen. Erfahrene Mitarbeiter*innen im Beratungszentrum erteilen Informationen zu den planungsrechtlichen Vorgaben für das Baugrundstück, die als Grundlage für eine vorhabenbezogene Planung dienen. So können Ziele abgestimmt sowie Formulierungen von Fragen präzisiert oder ergänzt werden.

Antragsunterlagen

Die erforderlichen Bauvorlagen sind in der Bauvorlagenverordnung festgelegt. Der Antrag kann in der Regel nur von einer bauvorlageberechtigten Person gefertigt werden, die fachkundig qualifizierte Pläne und erforderliche Unterlagen erstellt. Der Antrag auf Vorbescheid muss neben den allgemeinen Bauvorlagen alle Unterlagen enthalten, die zur Beantwortung der einzelnen Fragen nötig sind. Beschreibungen allein können ungenau oder missverständlich sein. Daher sind Planunterlagen, die den Inhalt der Fragen aussagekräftig darstellen, unverzichtbar.

Im Regelfall sind folgende Unterlagen zwingend vorzulegen:

- Bauantragsformular:
Das Formular des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist mit der Auswahl „Antrag auf Vorbescheid“ vollständig auszufüllen.
Angaben zum Brandschutznachweis und zur Arbeitsstätte mit erhöhtem Gefährdungspotential können im Rahmen des Vorbescheids entfallen.
- Angabe der voraussichtlichen Baukosten zur Gebührenberechnung.
- Amtlicher Lageplan:
Dieser ist erhältlich im Kundenzentrum des GeodatenService München.
(www.geodatenservice-muenchen.de)
In der Regel ist für einen Vorbescheid die Variante für Baugesuche mit Angaben des Baureferats erforderlich.
- Baumbestandserklärung:
Baumbestand, der nach der Münchner Baumschutzverordnung geschützt ist, kann einem Vorhaben entgegenstehen. In einer Beratung können Fällungen, Schutzmaßnahmen aber auch gegebenenfalls erforderliche Umplanungen zum Schutz der Bäume vorab geklärt werden.
Das Formular der LBK ist eingestellt unter:
www.muenchen.de/lbk-formulare
- Bauzeichnung Lageplan:
Im Maßstab 1:1.000 ist das beabsichtigte Gebäude mit der für die Fragestellung erforderlichen Bemaßung sowie die Nachbargebäude mit Wand- und Firsthöhe einschließlich ihrer Nutzung darzustellen.
- Bauzeichnungen:
Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Vorhabens mit den für die Fragestellung erforderlichen Maßangaben. Ein kleinerer Maßstab ist hier zulässig, solange die Aussagefähigkeit gewährleistet ist.

Weitere Unterlagen, die für die Beantwortung der Fragen erforderlich sein können:

- Baumbestandsplan im Maßstab 1:100
- Fassadendarstellung und Höhenverlauf der benachbarten Gebäude (Straßenabwicklung)
- Gebäude, die als Bezugsgröße für das Vorhaben gelten sollen, mit der erforderlichen Bemaßung
- Betriebsbeschreibung, um die Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung zu klären
- Auszug aus dem Grundbuch, sofern besondere Belastungen eingetragen sind
- Angaben zur Erschließung des Grundstücks
- Angaben zur Denkmaleigenschaft mit einer genauen Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen

Alle Formulare, Pläne und sonstigen Unterlagen sind mit den notwendigen Unterschriften zu versehen. Diese sind in der Regel von Antragsteller*innen, den bauvorlagerechtigten Entwurfsverfasser*innen, bei Baugemeinschaften von allen Beteiligten zu leisten. Vollmachten müssen ausreichend bestimmt und original unterschrieben sein.

Die Fragestellung

Die Fragen müssen sich auf das konkrete Vorhaben beziehen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Prüfungsgegenstand sein.

Vorhaben im Vereinfachten Verfahren nach Art. 59 BayBO werden nur eingeschränkt geprüft. Daher können in einem solchen Vorbescheidsverfahren auch nur Fragen beantwortet werden, die sich im Rahmen dieses eingeschränkten Prüfungsumfanges bewegen.

Einzelne Fragen sind so zu formulieren, dass sie unmissverständlich sind und mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden können.

Fragen zu Abweichungen und Befreiungen sind einzeln aufzuführen. Es ist zu begründen, warum von der jeweiligen Vorschrift abgewichen oder befreit werden soll.

Die Darstellungen in den Planunterlagen sind auf die Fragen abzustimmen. Fragen, die ohne Plandarstellung nicht beurteilt werden können, werden nicht beantwortet. Planinhalte, die über die gestellten Fragen hinausgehen, werden nicht geprüft und können daher auch nicht von der Bindewirkung erfasst werden.

Wird im Antrag keine Frage gestellt, gilt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des genannten Vorhabens als Gegenstand der Anfrage.
(Antragsformular Punkt 6)

Beispiele für zulässige Fragen

Art der Nutzung

- Nach § 34 BauGB:
Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: (...) (siehe auch Betriebsbeschreibung).
Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als (...) gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
- Festsetzung nach Bebauungsplan:
Der Bebauungsplan Nr. (...) setzt als Nutzung (...) fest. Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: (...)
Kann für das Vorhaben eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung als (...) in Aussicht gestellt werden?
Beispiel für eine Begründung: Die Befreiung ist nach unserer Auffassung städtebaulich vertretbar und mit den nachbarrechtlichen Belangen vereinbar, weil (...).

Maß der Nutzung

- Nach § 34 BauGB:
Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer Grundfläche (...) und einer Firsthöhe (...) planungsrechtlich zulässig?
- Festsetzung nach Bebauungsplan:
Der Bebauungsplan Nr. (...) setzt als maximal zulässige GRZ (...) fest. Für das Vorhaben ist eine GRZ von (...) vorgesehen.
Kann für das Vorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der im Bebauungsplans Nr. (...) festgesetzte GRZ um (...) in Aussicht gestellt werden?
Begründung: (...)

Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen

Jede Art der Befreiung ist einzeln abzufragen.

- Das Vorhaben überschreitet die nördliche Baulinie um (...) m.
Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baulinie durch Bauteil (...) um (...) m in Aussicht gestellt werden?
Begründung (...).
- Das Vorhaben überschreitet die südliche Baugrenze um (...) m.
Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze durch Bauteil (...) um (...) m in Aussicht gestellt werden?
Begründung: (...).

Abstandsflächen

- Das Vorhaben unterschreitet die Mindestabstandsfläche zum Nachbargrundstück Flurstücksnummer (...) um (...) m.
Kann für das Bauvorhaben eine Abweichung von Art. 6 BayBO wegen der Nichteinhaltung von Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Flurstücksnummer (...) in Aussicht gestellt werden?
Begründung: (...)

Baumfällungen

- Kann eine Genehmigung für die Fällung der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume Nr. (...) gemäß Baumbestandsplan in Aussicht gestellt werden?
Begründung: (...).

Beispiele nicht zulässiger Fragen

Folgende Fragen sind entweder zu allgemein formuliert oder gehen über den Prüfumfang der Bauaufsichtsbehörde hinaus:

- Ist das Vorhaben genehmigungsfähig/zulässig?
- Welche GFZ ist zulässig?
- Welche Nutzungen sind möglich?
- Gibt es Vorschriften, die dem Vorhaben entgegenstehen?
- Sind die Vorschriften zu (...) eingehalten?
- Einzelfragen zum Brandschutz, da diese nur anhand eines gesamtheitlichen Brandschutzkonzepts geprüft werden können
- Fragen zu Grundstücksteilungen
- Fragen zu Themen, für die im Baugenehmigungsverfahren keine Prüfung vorgesehen ist, wie Fragen mit zivilrechtlichen Inhalten

Varianten der Bebauung

Ein Vorhaben kann auch in verschiedenen Varianten abgefragt werden. Dabei ist zu bedenken, dass Varianten die Bearbeitung oft unnötig erschweren und damit dem Ziel eines schnellen Vorbescheids entgegenstehen können. Die LBK behält sich vor, die Zahl der Varianten zu beschränken.

Planungsänderungen während des Verfahrens

Ein Änderungsantrag im Vorbescheidsverfahren ist nicht zulässig. Nachträgliche Änderungen würden eine neue Nachbarbeteiligung und in der Regel erneute Informations- und Beteiligungsrunden der betroffenen Stellen erfordern; das ist im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens nicht zu leisten.

Nachbarbeteiligung

Auf Antrag kann von einer Beteiligung der Nachbar*innen im Einzelfall abgesehen werden. Der Bescheid entfaltet dann keine Bindewirkung gegenüber den Nachbar*innen. Die LBK kann einem solchen Antrag nur stattgeben, wenn eindeutig keine nachbarschützenden Vorschriften betroffen sind. Im Zweifel empfiehlt sich daher immer, die Nachbar*innen einzubinden.

Nachbar*innen sind an ihre Zustimmung gebunden, wenn sie im Vorbescheidsverfahren die Planunterlagen unterschrieben haben. Nachbar*innen, die nicht zugestimmt haben, können gegen die Entscheidung der Baubehörde klagen.

In jedem Fall sind die Eigentümer*innen der benachbarten Grundstücke mit Namen und Adresse anzugeben.

Dauer des Verfahrens

Je vollständiger und aussagekräftiger die Unterlagen, desto schneller kann die Bearbeitung abgeschlossen werden. Unvollständige Unterlagen oder Angaben führen zu Fragen und damit zu Verzögerungen. Im Verfahren beteiligt die LBK andere betroffene Stellen. Dies sind z. B. die Stadtplanung, die Baumschutzbehörde oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Deren Stellungnahmen werden abgeglichen und gegebenenfalls in den Entscheidungsgremien des Referats für Stadtplanung und Bauordnung behandelt. Das benötigt Zeit. Diese Abstimmungszeit kommt aber dem späteren Baugenehmigungsverfahren wieder zugute.

Kosten

Die Gebühr orientiert sich an den Baukosten. Sie ist auf maximal 2.500 Euro begrenzt. Werden verschiedene Varianten abgefragt, kann je Variante eine Gebühr bis zur maximalen Höhe erhoben werden.

Geltungsdauer

Der Vorbescheid gilt drei Jahre und kann auf Antrag um jeweils zwei Jahre verlängert werden. Bei der Verlängerung wird der Sachverhalt erneut überprüft, insbesondere, wenn sich in der Zwischenzeit Rechtsvorschriften geändert haben.

Das Genehmigungsverfahren

Das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO kommt in folgenden Fällen in Betracht:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wenn gemäß den Festsetzungen gebaut wird
- im unbeplanten Innenbereich bei der Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben.

Es besteht keine Wahlmöglichkeit zwischen dem Genehmigungsverfahren und dem Baugenehmigungsverfahren. Das Genehmigungsverfahren ist durchzuführen, wenn das Bauvorhaben alle 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.

Auch im Genehmigungsverfahren sind Bauvorlagen nach der Bauvorlagenverordnung (BauVorV) einzureichen. Ebenso muss die 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

Das Genehmigungsverfahren tritt nur dann an die Stelle des Baugenehmigungsverfahrens, wenn alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

Voraussetzung 1: Kein Sonderbau

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

Voraussetzung 2: Geltung eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Vorhaben muss sich im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist ein von der Stadt als Satzung erlassener verbindlicher Bauleitplan, der mindestens Festsetzungen 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 enthält. Auf den Internetseiten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung können die meisten rechtskräftigen Bebauungspläne eingesehen werden: www.muenchen.de/bebauungsplan.

Im 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 genehmigungspflichtig.

Voraussetzung 5: Örtliche Bauvorschriften sind eingehalten

Das Vorhaben muss den örtlichen Bauvorschriften ohne jede Abweichung entsprechen.

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 m² 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 Bebauungsplanes 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 Abs. 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.

Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung bei Dachgeschossausbauten

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren tritt nur dann an die Stelle des Baugenehmigungsverfahrens, wenn alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

Voraussetzung 1: Kein Sonderbau

Die bauliche Anlage, die errichtet, geändert oder deren Nutzung geändert werden soll, ist kein Sonderbau. Sonderbauten sind in Art. 2 Abs. 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 das Vorhaben sich 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 Abs. 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 Genehmigungsverfahren ermöglicht einen raschen Baubeginn. Diese Erleichterung bedeutet aber nicht, dass abweichend von den gesetzlichen Vorschriften gebaut werden darf. Die Vorlage der Unterlagen 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 Genehmigungsverfahren nicht vor, handelt es sich um einen "Schwarzbau", auch wenn das Genehmigungsverfahren 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 zu fertigen 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 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 Genehmigungsverfahren 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 Ausführungsbeginn bzw. die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten müssen der LBK 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.

Die Teilbaugenehmigung

Mit einer Teilbaugenehmigung können bestimmte Maßnahmen schon vor der Baugenehmigung durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass bereits ein vollständiger (förmlicher) Bauantrag eingereicht wurde und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens grundsätzlich geklärt ist.

Folgende Unterlagen sind erforderlich, um eine Teilbaugenehmigung zu beantragen:

- formloser Antrag
mit den Unterschriften von Bauherr*innen und Entwurfsverfasser*innen
- detaillierte Auflistung der Maßnahmen:
z. B. Aushub der Baugrube, Einbringen der Fundamente, Errichtung der Kelleraußenwände
- detaillierte Darstellung der Teilbaumaßnahmen:
z. B. Baugrube mit Abböschung, Streifenfundament mit Aushub
- Angabe der Baukosten der Teilbaumaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsarbeiten sind nur dann verfahrensfrei, wenn keine Maßnahmen durchgeführt werden, mit denen vorübergehend oder dauerhaft erheblich in tragende und aussteifende Bauteile eingegriffen wird.

Bei einem wesentlichen Eingriff in das statische System eines Gebäudes ist demnach ein Bauantrag einzureichen. Beinhaltet der Bauantrag ausschließlich die reinen Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. die Sanierung einer Tiefgarage als genehmigungspflichtige Instandsetzung), so reduziert sich der Prüfumfang für die Bauaufsichtsbehörde und somit auch die erforderlichen Bauantragsunterlagen soweit diese zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht erforderlich sind.

Weitere Informationen dazu in Teil 2 – Bauvorlagen.

Abgrabungen

Bestimmte Abgrabungen fallen nicht unter die BayBO, sondern sind in einem eigenen Gesetz, dem Bayerischen Abgrabungsgesetz (BayAbgrG), geregelt.

Eine Abgrabung im Sinn des BayAbgrG liegt vor, wenn:

- die Erdoberfläche durch Senkung des Bodenniveaus künstlich verändert wird,
- die Veränderung von Dauer ist und
- die Abgrabung eine eigenständige Bedeutung und Funktion hat, also nicht Voraussetzung für ein Bauvorhaben ist bzw. nicht unmittelbar in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht.

Das sind z. B. Sand-, Kies-, Ton-, Lehm- und Mergelgruben, Torfabbau, Einebnungen von Grundstücken.

Für Abgrabungen mit mehr als 500 m² Fläche oder einer Tiefe von mehr als 2 m ist ein Verfahren durchzuführen. Das BayAbgrG gilt auch für Aufschüttungen, die unmittelbare Folgen von Abgrabungen sind (Aushub, Abraum) und dem Abgrabungsbetrieb dienende Gebäude und Nebenanlagen. Zuständige Behörde ist in München die LBK.

Weitere Informationen dazu in Teil 2 – Bauvorlagen.

Beseitigung (Abbruch)

Teilweise Beseitigung

Die teilweise Beseitigung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ist in der Regel baurechtlich genehmigungspflichtig, da es sich dabei um eine bauliche Änderung eines bestehenden Gebäudes handelt. Hierfür ist ein Bauantrag zu stellen.

Vollständige Beseitigung

Die vollständige Beseitigung von Gebäuden kann bei folgenden Anlagen verfahrensfrei erfolgen:

- verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 bis 3 BayBO
- freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3
- sonstige Anlagen (keine Gebäude) mit einer Höhe bis zu zehn Meter

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor bei der LBK anzuzeigen.

Weitere Informationen dazu in Teil 2 – Bauvorlagen

Beseitigung von Stellplätzen

Sind in den abzubrechenden Gebäuden oder baulichen Anlagen Stellplätze für andere Bauvorhaben nachgewiesen, so ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der LBK erforderlich. Andernfalls besteht das Risiko eines Baueinstandes oder einer Wiederherstellungsverfügung.

Weitere Genehmigungen und Erlaubnisse

Bevor nach Ablauf des Monats mit der Beseitigung des Gebäudes begonnen werden kann, müssen unabhängig von der Beseitigungsanzeige weitere Genehmigungen oder Erlaubnisse in eigener Verantwortung geklärt sein. So kann es zum Beispiel erforderlich sein, vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Zweckentfremdungsgenehmigung des Sozialreferates (Amt für Wohnen und Migration) oder eine Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Dies gilt auch für die verfahrensfreie Beseitigung von baulichen Anlagen.

Kontaktdaten sind zu finden unter Zuständigkeiten von A- Z ab Seite 30.

Beginn der Arbeiten zur Beseitigung

Der Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Woche im Voraus der LBK anzuzeigen. Die Anzeige erfolgt mit dem amtlichen Formular "Baubeginnsanzeige".

Bei nicht freistehenden Gebäuden sind mit der Baubeginnsanzeige Nachweise über die Standsicherheit vorzulegen:

- bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2:
Die Standsicherheit des Gebäudes bzw. der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, muss von einem Tragwerksplaner bestätigt sein.
- bei sonstigen, nicht freistehenden Gebäuden:
Die Standsicherheit des Gebäudes bzw. der Gebäude, an die angebaut ist, muss durch einen Prüf-sachverständigen bescheinigt sein.

Vor und während der Abbrucharbeiten ist neben dem Schutz der Bäume auch auf geschützte Tiere besondere Rücksicht zu nehmen.

Umfassende Informationen der Baumschutzbehörde in Teil 7

Der Bauantrag

Für den Bauantrag ist eine gesetzlich vorgeschriebene Form erforderlich. Genauer regelt die Bauvorlagenverordnung (BauVorV). Da Bauvorschriften und Baugenehmigungsverfahren eine spezielle Fachkenntnis voraussetzen, dürfen Pläne und Unterlagen zum Bauantrag nur von bauvorlageberechtigten Personen erstellt werden.

Bauvorlageberechtigung der Entwurfsverfasser*innen

Die Bauvorlageberechtigung ist in verschiedene Stufen eingeteilt. Uneingeschränkt bauvorlageberechtigt sind Personen welche die Berufsbezeichnung Architekt*in und Bauingenieur*in führen dürfen und in der Liste der Bayerischen Architektenkammer beziehungsweise in einer Liste bei der Bayerischen Ingenieurekammer- Bau eingetragen sind. (www.byak.de und www.bayika.de)

Daneben gibt es eine objekt- und eine fachbezogene Bauvorlageberechtigung. Kleinere Gebäude, wie z. B. Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu drei Wohnungen, können durch Personen mit entsprechender Ausbildung vorgelegt werden, ohne dass sie Mitglied in der Architekten- bzw. Ingenieurekammer sind. Eine fachbezogene Bauvorlageberechtigung haben zum Beispiel Spezialisten für Holzbau oder Innenausbau. Näheres regelt die BayBO.

Unvollständige Unterlagen führen zur Rückgabe des Antrags

Voraussetzung für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit sind von Beginn an vollständige Unterlagen und die Verwendung der aktuell gültigen amtlichen Formulare. Soll aus bestimmten Gründen auf Bauvorlagen verzichtet werden, muss dies im Vorfeld mit der LBK abgestimmt sein. Nach der Gesetzeslage gilt ein Antrag automatisch als zurückgezogen, wenn fehlende Antragsunterlagen nicht innerhalb einer von der LBK gesetzten Frist nachgereicht werden und auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde (Rücknahmefiktion). In der Regel beträgt diese Frist zwei Wochen. Mit der Rückgabe werden Kosten für bereits geleistete Prüfungen erhoben.

Vollständige Unterlagen auch bei Verfahren mit eingeschränktem Prüfumfang

Die BayBO unterscheidet zwischen Verfahren mit unterschiedlichem, teilweise stark reduziertem Prüfumfang. Die BauVorV macht allerdings keinen Unterschied zwischen diesen Verfahren. Sie lässt lediglich zu, dass unter Umständen auf Vorlagen verzichtet werden kann. Die LBK besteht grundsätzlich auf vollständige Unterlagen und Plandarstellungen, da vom Gesetzgeber die Pflicht zur Bauüberwachung nicht eingeschränkt wurde. Die Vollständigkeit der Unterlagen ist auch Grundlage für spätere Kontrollen auf der Baustelle.

Abgabe des Antrags

Bauanträge können per Post zugesandt oder persönlich im Beratungszentrum bzw. in der zentralen Posteingangsstelle abgegeben werden. Eine sofortige Prüfung auf Vollständigkeit ist in der Regel nicht möglich. Die Anträge werden zentral erfasst und der Eingang bestätigt. Fehlende Unterlagen werden nachgefordert oder der Antrag zur Vervollständigung zurückgegeben. Das Genehmigungsteam meldet sich, wenn noch weitere Unterlagen benötigt werden oder der Antrag in eingereichter Form nicht genehmigt werden kann.

Änderungen zum Bauantrag

Verfahrenspflichtige Änderungen zu einem Bauantrag können bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens beantragt werden. Als Änderungen zu einem Bauantrag gelten nur Umlanungen, die Inhalt bzw. Betreff sowie den Gebäudekörper des Erstantrages im wesentlichen unverändert lassen. Die Unterlagen sind, wie bei einem Neuantrag, mit dem amtlich vorgeschriebenen Bauantragsformular einzureichen. Auf dem Formular ist der Betreff des Erstantrags, die Baufallnummer sowie gegebenenfalls das Genehmigungsdatum des Erstantrags anzugeben. Zur Prüfung sind alle Unterlagen einzureichen, die durch die Änderungsplanung betroffen sind.

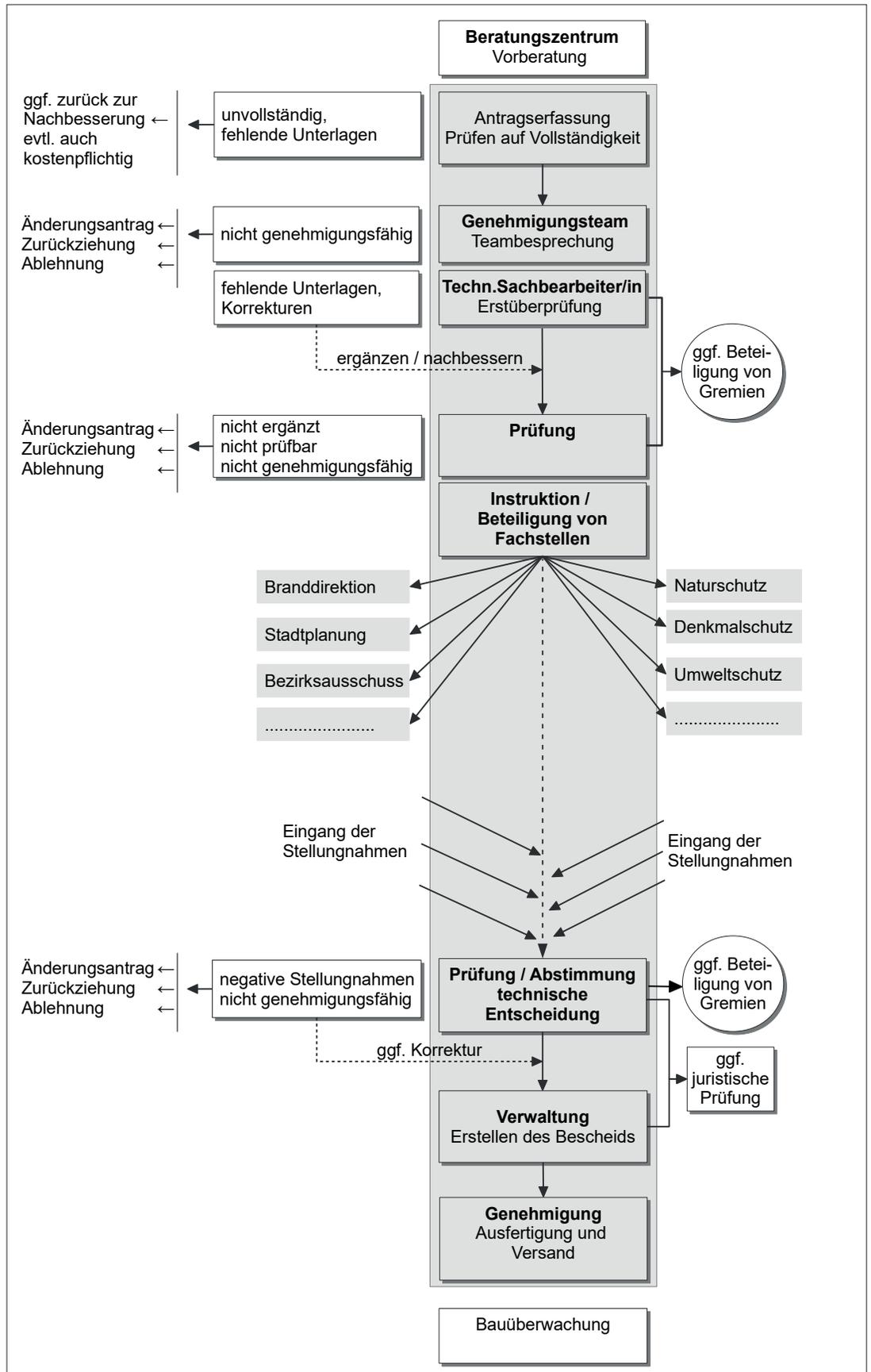
Sofern sich im Feld "Bauherr" die beteiligten Personen geändert haben, ist ein erfolgter Bauherrenwechsel anzuzeigen (z. B. per E-Mail), ansonsten wird der Antrag als Neuantrag behandelt.

Die Änderungen sind schriftlich zu erläutern. Dazu kann das Formular der LBK verwendet werden. (www.muenchen.de/lbk-formulare)

Genehmigungsfiktion

Für bestimmte Wohnbauvorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gilt eine Genehmigungsfiktion. Das bedeutet, dass nach Ablauf der Fiktionsfrist das Vorhaben als genehmigt gilt, wenn den Antragsteller*innen nicht vor Fristablauf eine Entscheidung der LBK zugegangen ist (Art. 68 Abs. 2 BayBO). Die Fiktionsfrist von drei Monaten beginnt drei Wochen nach Vorliegen der vollständigen Bauantragsunterlagen bei der Baugenehmigungsbehörde. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion wird schriftlich bescheinigt. Für Bauherr*innen besteht die Möglichkeit, auf die Genehmigungsfiktion zu verzichten. Dafür genügt die Textform, z. B. als E-Mail.

Das Baugenehmigungsverfahren



Entscheidungsgremien

Nicht alle Vorhaben werden vom Genehmigungsteam alleine entschieden. Bei schwierigeren Fällen oder bei Fragen mit grundsätzlichem Klärungsbedarf werden folgende verwaltungsinterne Entscheidungsgremien beteiligt (in Klammern die in der LBK gebräuchlichen Abkürzungen):

Dienstbesprechung der Abteilung (DB)	Besprechung der zuständigen Abteilung (Baubezirk), an der auch Kolleg*innen der Stadtplanung und der Baumschutzbehörde teilnehmen. Entschieden werden Grenzfälle und Befreiungen bis zu einem bestimmten Umfang.
Sitzung Heimatpfleger, Landesamt für Denkmalpflege und LBK (HDS)	In den gemeinsamen Sitzungen des Heimatpflegers der Landeshauptstadt München mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Lokalbaukommission werden Bauvorhaben beraten, die für die Stadtgestaltung von Bedeutung sind. Zugleich wird die nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erforderliche Beteiligung sichergestellt. Beraten werden Vorhaben an Denkmälern oder in der Nähe bedeutender Denkmäler sowie Bauvorhaben in den Bereichen von Ensembles.
Amtskonferenz (AKO)	Sie ist das wesentliche Entscheidungsgremium im Baugenehmigungsverfahren unter Vorsitz der Hauptabteilungsleitung der LBK. Hier wird über Vorhaben mit besonderem Klärungsbedarf, z. B. im Außenbereich oder über weitgehende Befreiungen und Abweichungen mit Auswirkung auf den Städtebau entschieden. Dabei werden die entsprechenden Fachstellen beteiligt. Die Belange der Gemeinde werden von den Hauptabteilungen Stadtplanung und Stadtentwicklungsplanung vertreten.
Dienstbesprechung Einzelhandels-großprojekte (DB – EHG)	Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer bestimmten Größenordnung der Verkaufs- bzw. Geschossfläche werden in der DB-EHG behandelt. Die Abstimmung erfolgt zusammen mit Vertreter*innen der betroffenen Hauptabteilungen und des Referats für Arbeit und Wirtschaft.
Besprechung der Hauptabteilungsleitungen (HALEI)	Sie ist das höchste Entscheidungsgremium im Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Vorsitz der Stadtbaurätin. Vertreten sind hier unter anderem die Leitungen der vier Hauptabteilungen und die Vertreter*innen des für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zuständigen Stadtrats. Hier werden besonders bedeutsame Vorhaben behandelt.
Kommission für Stadtgestaltung (KfStG)	Bauvorhaben mit besonderer Auswirkung auf das Stadtbild werden von der HALEI für die Kommission für Stadtgestaltung angemeldet. Die Kommission setzt sich unter anderem aus Vertreter*innen der Landeshauptstadt München, der freiberuflichen Architekt*innen, nichtstädtischer Fachbehörden, des Naturschutzbeirats und dem Heimatpfleger zusammen. Sie berät über städtebauliche und baukünstlerische Fragen, die für die Erhaltung oder weitere Gestaltung des Münchner Stadtbildes von erheblichem Einfluss sind. Unter Vorsitz des Oberbürgermeisters gibt sie Empfehlungen an die Verwaltung ab.

Beteiligte Stellen im Verfahren

Abhängig von der Art des Vorhabens werden unter anderem folgende Stellen und Behörden während des Genehmigungsverfahrens beteiligt (in Klammern die in der LBK gebräuchlichen Abkürzungen):

<ul style="list-style-type: none"> • Bauvorhaben, bei denen schützenswerte bzw. geschützte Bäume betroffen sein können • Bauvorhaben, bei denen ein Freiflächengestaltungsplan notwendig ist 	Abteilung Baumschutz und Freiflächengestaltung
<ul style="list-style-type: none"> • bei beantragter Fällung von Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, auf Anforderung durch den BA im Einzelfall • bei Baugenehmigungsverfahren auf Anforderung des BA im Einzelfall • bestimmte Werbeanlagen 	Bezirksausschuss (BA)
<ul style="list-style-type: none"> • bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage mit Arbeitsstätten mit einem erhöhten Gefährdungspotential durch Weiterleiten eines Plansatzes durch die LBK (§ 2 Satz 3 BauVorIV) 	Gewerbeaufsichtsamt (GAA)
<ul style="list-style-type: none"> • bei Fragen zur wegemäßigen Erschließung • wenn städtische Grundstücke betroffen sind 	Kommunalreferat (KR)
<ul style="list-style-type: none"> • bei erlaubnispflichtigen Gaststätten • bei Bauvorhaben, die im Rahmen der Sondernutzung den öffentlichen Straßengrund in Anspruch nehmen 	Kreisverwaltungsreferat (KVR)
<ul style="list-style-type: none"> • bei Sonderbauten, Gebäuden der Gebäudeklasse 5 und Mittel- und Großgaragen, wenn die bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutznachweises beantragt wurde sowie in bestimmten Einzelfällen 	Kreisverwaltungsreferat Branddirektion (BD)
<ul style="list-style-type: none"> • aus verkehrsfachlicher Sicht, z. B. bei Tiefgaragenausfahrten oder Anlieferungszonen • bei Mobilitätskonzepten mit reduziertem Mobilitätsfaktor 	Mobilitätsreferat (MOR)
<ul style="list-style-type: none"> • bei Vorhaben mit Abstimmungsbedarf bezüglich des Anschlusses von Abwasser an den städtischen Kanal und der Niederschlagswasserbewirtschaftung 	Münchner Stadtentwässerung (MSE)
<ul style="list-style-type: none"> • in der Regel bei Sonderbauten, bei denen mit Emissionen zu rechnen ist • bei immissionsschutzrechtlichen Fragen auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren • bei Betroffenheit der Naturschutzgesetze 	Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU)
<ul style="list-style-type: none"> • bei städtebaulich relevanten Vorhaben • bei Abweichungen vom Planungsrecht und von örtlichen Satzungen • bei Bereichen, die durch die Stadt zur Überplanung vorgesehen sind 	Stadtplanung (HA II)
<ul style="list-style-type: none"> • Bauvorhaben, die im Bereich von Straßenbahnen und U-Bahnen liegen, um Einvernehmen nach § 5 BOStrab sicherzustellen 	Technische Aufsichtsbehörde an der Regierung von Oberbayern (TAB)
<ul style="list-style-type: none"> • bei denkmalgeschützten Bauvorhaben bzw. Vorhaben, die in der Nähe eines Baudenkmals, Bodendenkmals oder im Ensemblebereich liegen 	Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)

Welche Entscheidungsgremien bzw. Stellen und Behörden im Verfahren beteiligt werden müssen, teilt auf Nachfrage das zuständige Genehmigungsteam mit.

Die Baugenehmigung

Die Baugenehmigung besteht aus dem schriftlichen Bescheid und den mit einem Genehmigungsmerk versehenen Bauvorlagen. In der Regel enthält der Bescheid Nebenbestimmungen (Auflagen), die zu beachten sind. Manchmal kann die Genehmigung auch mit aufschiebenden Bedingungen versehen werden. Zudem enthält der Bescheid eine Rechtsbehelfsbelehrung, die darüber informiert, dass sowohl Antragsteller*in als auch Nachbar*in, welche die Eingabepläne nicht unterschrieben haben, innerhalb von einem Monat Klage gegen die Entscheidung der Behörde erheben können.

Geltungsdauer der Baugenehmigung

Sofern der Baugenehmigungsbescheid keine anders lautende Regelung enthält, erlischt die Genehmigung, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht innerhalb von vier Jahren begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Danach ist die Baugenehmigung neu zu beantragen oder ein Genehmigungsverfahren neu anzuzeigen. Dies gilt auch für Abweichungen und Befreiungen, die bei verfahrensfreien Vorhaben erteilt wurden.

Verlängerung der Baugenehmigung

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Verlängerungsantrag muss noch vor Ablauf der Geltungsdauer gestellt werden. Mit dem Antrag sind die genehmigten Pläne des Erstantrags einzureichen. Änderungen gegenüber dem Erstantrag sind anzugeben – zum Beispiel neue Nachbar*innen oder andere Entwurfsverfasser*innen. Für diesen Antrag bietet die LBK ein eigenes Formular auf ihrer Internetseite an (www.muenchen.de/lbk-formulare). Alternativ kann auch ein aktuelles Bauantragsformular verwendet werden. Soll der Antrag mit einem einfachen Schreiben gestellt werden, müssen alle notwendigen Informationen und Änderungen zum Ursprungsantrag darin aufgeführt sein. Die Bauzeichnungen mit Lageplan sind allen Nachbar*innen, die den Erstantrag nicht unterschrieben haben, zur Zustimmung vorzulegen. Die Verlängerung ist nur dann möglich, wenn der Antrag vor Ablauf der Frist gestellt wurde und das Vorhaben nach wie vor genehmigungsfähig ist. Inhalte des Bauantrags müssen von den Antragsteller*innen an eine neue Rechtslage angepasst und dann allen Nachbar*innen nochmals vorgelegt werden.

Befristete Genehmigung

Ist eine Baugenehmigung befristet, erlischt sie mit Ablauf der Frist. Die bauliche Anlage ist dann zu beseitigen, sofern nicht rechtzeitig eine neue Genehmigung beantragt wurde.

Genehmigung mit Widerruf oder mit Auflagenvorbehalt

Ist die Baugenehmigung mit einem Widerrufsvorbehalt versehen, kann sie unter den im Bescheid genannten Voraussetzungen widerrufen werden. Im Falle eines Widerrufs wird geprüft, ob und mit welchen Maßnahmen ggf. gegen die dann ungenehmigte Nutzung eingeschritten werden muss. Bei einem Auflagenvorbehalt können nachträglich weitere Nebenbestimmungen und Auflagen erteilt werden. Dies kann zum Beispiel wegen einer Besonderheit der Nutzung erforderlich sein.

Genehmigung mit aufschiebender Bedingung

Ist der Genehmigungsbescheid mit aufschiebenden Bedingungen versehen, dürfen die Bauarbeiten erst dann fortgesetzt werden, wenn diese Bedingungen erfüllt wurden – zum Beispiel Baumschutzmaßnahmen oder die abschnittsweise Freigabe von statischen Konstruktionen nach deren Prüfung.

Die Bauausführung

Bevor mit den Bauarbeiten begonnen wird, ist sicher zu stellen, dass alle Auflagen oder aufschiebenden Bedingungen aus dem Genehmigungsbescheid eingehalten oder erfüllt sind. Eine lückenlose Überwachung durch die LBK ist nicht mehr vorgesehen. Um so wichtiger ist, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Nachweise und Bescheinigungen fristgerecht und vollständig ausgefüllt bei der LBK als zuständige Behörde vorliegen. Dazu gehören immer die Baubeginnsanzeige und die Anzeige der Nutzungsaufnahme. Daneben sind je nach Vorhaben Bescheinigungen der Prüfsachverständigen vorzulegen, die zum Beispiel den Brandschutz, die Standsicherheit oder die sicherheitstechnischen Anlagen geprüft haben. Eine Erfüllungserklärung zum Nachweis über die Einhaltung der Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist mit der Baubeginnsanzeige der LBK vorzulegen.

Vorhaben mit Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes

Wird durch das Vorhaben öffentlicher Straßenraum genutzt oder ist ein direkter Anschluß der baulichen Anlage daran vorgesehen, sind im Rahmen der Planung und Ausführung einige Punkte zu beachten.

Freiflächengestaltung

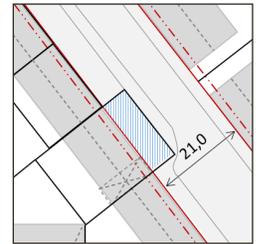
Die Bayerische Bauordnung gilt nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs (Art.1 BayBO). Daher können Planungen und Darstellungen, die den öffentlichen Verkehrsraum betreffen und somit außerhalb der Baulinien liegen nicht im Baugenehmigungsverfahren beurteilt werden. Eine Gestaltung der Verkehrsflächen kann nur nach Abstimmung mit den zuständigen Referaten erfolgen.

Straßenbegrenzungslinien

Wenn Straßenbegrenzungslinien über das Baugrundstück verlaufen, werden damit planungsrechtliche Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück festgelegt. Ob eine Straßenbegrenzungslinie weiterhin Gültigkeit besitzt, kann nur vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat beurteilt werden. Für den Fall, dass sie weiterhin Gültigkeit besitzt, darf die festgesetzte Verkehrsfläche nicht über- und unterbaut werden.

Grunderwerb

Geht ein Privatgrundstück über die Straßenbegrenzungslinie hinaus, hat die Stadt München ein Interesse, diesen Grundstücksteil zu erwerben, um einen geplanten Ausbau der Straße realisieren zu können. Bis zur Umsetzung des Straßenausbaus kann eine Benutzungserlaubnis vertraglich vereinbart werden. Bei Interesse am Verkauf der Teilgrundstücke innerhalb der Straßenbegrenzungslinien wenden Sie sich bitte an is-l.kom@muenchen.de.



Türen

Türen, die nach außen in den öffentlichen Verkehrsraum aufgehen, sind nicht zulässig. Das Öffnen der Türen in den Gehweg hinein beeinträchtigt den Gemeingebrauch des öffentlichen Straßenraums und stellt eine Sondernutzung dar (Artikel 18 Abs. 1, S.1 BayStrWG). Die Türen stellen bei Öffnung für Passanten auf dem öffentlichen Gehweg eine Unfallgefahr dar. Eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, insbesondere Personen mit eingeschränktem Sehvermögen, bei geöffneten Türen kann nicht ausgeschlossen werden. Das Baureferat als Straßenbaulastträger kann daher einer Realisierung solcher Türen wegen der damit verbundenen unzureichenden Verkehrssicherheit nicht zustimmen.

Rampen/Stufen

Bei der Errichtung von Rampen und Stufen auf öffentlichem Straßengrund ist eine ausreichende Restgehwegbreite von mindestens 1,80 m einzuhalten. Die Anlage muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (nach zum Ausführungszeitpunkt gültigen Regelwerken, z. B. DIN 18040-3).

Licht- und Lüftungsschächte

Licht- und Lüftungsschächte stellen ein Erschwernis für Menschen mit Mobilitätseinschränkung dar und sind daher in ihren Abmessungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Eine ausreichende Restgehwegbreite von mindestens 1,80 m ist in jedem Fall einzuhalten. Die Gitterroste müssen so engmaschig sein, dass sie insgesamt gefahrlos begangen werden können und besonders blinde Personen nicht mit dem Langstock einfädeln können. Des Weiteren müssen die Abschrägungen der Betoneinfassungen der Licht-/ Lüftungsschächte im Untergrund so erfolgen, dass ein direkter Anschluss der Gehwegplatten an die Gitterroste erfolgen kann. Die Gitterroste müssen bündig mit dem umliegenden Gehwegbelag abschließen, so dass keine Stolpergefahr für Passanten entsteht und ein ebener Übergang für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen erreicht wird. Für die Ausbildung der Licht- und Lüftungsschächte im öffentlichen Grund sind die rechtlichen und technischen Vorschriften (z.B. DIN 18040-3) zu beachten. Zudem muss der Lichtschacht im Gehwegbereich mit einer Belastungsklasse entsprechend der Münchner Aufgrabungsordnung (AufgrO) geplant und ausgebaut werden, damit er beim Befahren mit Straßenreinigungs- und Winterdienstfahrzeugen weder beschädigt noch in seiner Lage verändert wird. Bei zukünftigen Straßenbauprojekten sind die Schächte auf Kosten des Eigentümers ggf. baulich anzupassen.

Wärmedämmverbundsystem

Der Einbau der Wärmedämmung unter Gehsteigoberkante muss mindestens 50 cm in den Untergrund reichen. Wird Vollwärmeschutz nur oberirdisch angebracht, muss der Abstand zur Gehsteigoberkante mindestens 30 cm betragen, damit eine problemlose Wiederherstellung des Gehweges im Fall einer Aufgrabung möglich ist.

Entwässerung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf Privatgrund zu versickern. Eine Entwässerung sowie die Änderung der Höhen auf öffentlichem Straßengrund ist nicht zulässig. Ebenso muss die Entwässerung der in den öffentlichen Straßenraum reinragenden Vordächer auf Privatgrund erfolgen.

Fassadenanschluss bei Grenzbebauung

Im Fall einer Grenzbebauung zu einer öffentliche Verkehrsfläche ist der Anschluss der Fassade entsprechend der folgenden Detailzeichnungen so auszubilden, dass die Oberflächenbefestigung der angrenzenden öffentlichen Flächen an der Grundstücksgrenze regulär erfolgen kann (s. Skizzen).

Wird eine von den Regeldetails abweichende Ausführung geplant, ist zwingend ein Abstimmung mit Freigabe durch das Baureferat, Tiefbau, T1 Oberbauleitung erforderlich.

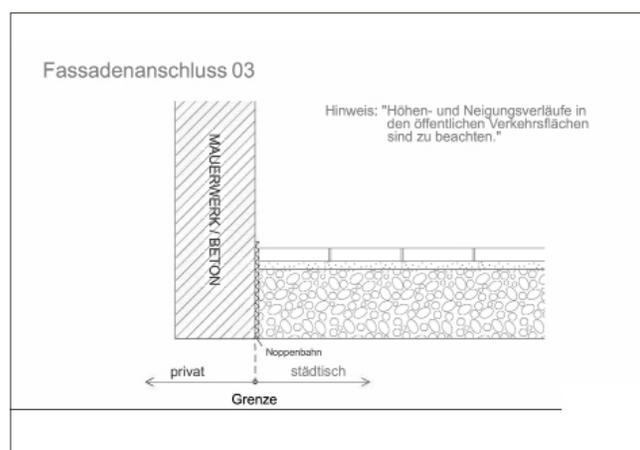
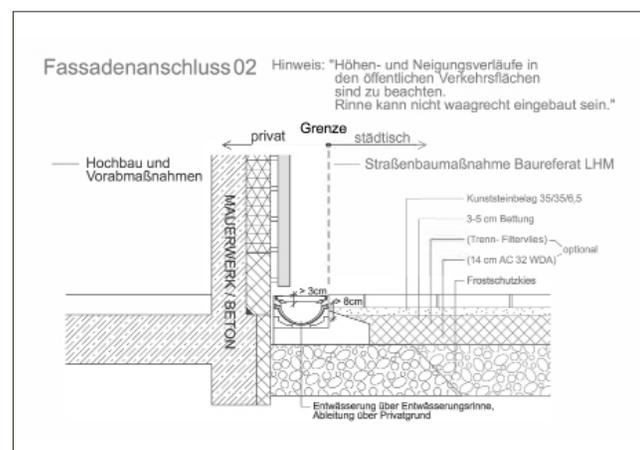
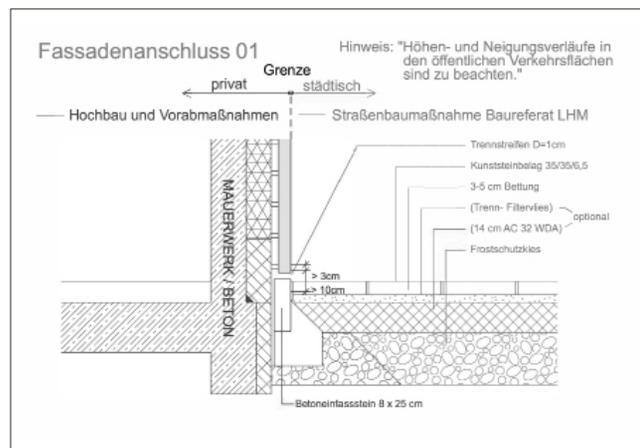
Tiefgaragenzufahrt

Grenzt bei dem Bauvorhaben eine Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt direkt an den öffentlichen Verkehrsraum, sind die Anforderungen und Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV zu beachten und einzuhalten. Insbesondere sind im Zusammenhang mit der öffentlichen Verkehrsfläche die entsprechenden Absätze der §§ 2 und 3 zu berücksichtigen. Die Anbindung der Zufahrt hat an den Bestand der Straße zu erfolgen und ist mit dem zuständigen Straßenunterhaltsbezirk abzustimmen. Die Herstellung ist vertraglich zu regeln.

Bitte wenden Sie sich mit Angabe der genauen Adresse des Bauvorhabens an strassenunterhalt.bau@muenchen.de. Halteflächen für die Ein- und Ausfahrt sind grundsätzlich auf privatem Grund vorzuweisen. Eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmenden im öffentlichen Raum durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge ist auszuschließen. Nach außen in den öffentlichen Raum aufgehenden Tore oder Türen sind nicht zulässig.

Wiederherstellung des Straßengrundes

Wiederherstellungen des öffentlichen Straßengrundes sind im Vorfeld abzustimmen. Eine Änderung der Bestandshöhen auf öffentlichem Straßengrund ist nicht zulässig. Bitte wenden Sie sich mit Angabe der genauen Adresse des Bauvorhabens an strassenunterhalt.bau@muenchen.de.



Weitere Genehmigungen und Vorschriften

Unabhängig davon, ob ein Bauvorhaben nach Erteilung einer Baugenehmigung, verfahrensfrei, im Genehmigungsverfahren errichtet oder ein Gebäude beseitigt werden soll, ist darauf zu achten, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Ebenso sind Genehmigungen, die möglicherweise nach anderen Vorschriften erforderlich sind, rechtzeitig einzuholen. Ansonsten muss mit der Anordnung eines Baueinstandes oder mit anderen verwaltungsrechtlichen Maßnahmen gerechnet werden (z. B. Beseitigungsanordnung, Wiederherstellungsanordnung oder Nutzungsuntersagung), die dann auch zwangsweise durchgesetzt werden können. Daneben kann bei Verstößen ein Bußgeld verhängt werden. Der Bußgeldrahmen beträgt bis zu 500.000 Euro.

Nachfolgend sind einige, eventuell zusätzlich zu einer Baugenehmigung nötigen Genehmigungen und Erlaubnisse aufgeführt. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Es ist vielmehr die Aufgabe der Bauherr*innen oder der beauftragten Fachleute, zu prüfen, ob im Einzelfall für das konkrete Vorhaben weitere Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sind.

	<p>Sondernutzung – Bauen auf öffentlichem Grund</p> <p>Wird öffentlicher Straßengrund über den Gemeindegebrauch (Gehen, Fahren, Parken) hinaus genutzt und handelt es sich dabei (noch) nicht um eine Veranstaltung, liegt eine Sondernutzung vor. Typische Beispiele im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind Stufen, Rampen, Eingangsüberdachungen oder Balkone, die im innerstädtischen Bereich in den öffentlichen Gehwegbereich ragen, aber auch Werbeanlagen oder Freischankflächen vor Gaststätten. Eine solche Sondernutzung bedarf nach Art. 18 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) der Erlaubnis. Die Erlaubnis ist kostenpflichtig.</p> <p>Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis</p> <p>Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis sind in den Richtlinien für Sondernutzungen an den öffentlichen Straßen der Landeshauptstadt München (Sondernutzungsrichtlinien) geregelt.</p> <p>Sondernutzungsgebühren</p> <p>Die Sondernutzung öffentlichen Straßenraums ist in der Regel gebührenpflichtig. Die Gebührenabrechnung erfolgt durch das für die Sondernutzungsbelange zuständige Referat. Unabhängig von der Baugenehmigung ergeht ein zusätzlicher Bescheid über die jährlich zu entrichtenden Sondernutzungsgebühren. Die Gebühren werden entsprechend der Satzung über die Gebühren für Sondernutzungen auf öffentlichen Straßen in der Landeshauptstadt München (Sondernutzungsgebührensatzung) erhoben.</p> <p>Der jeweils aktuelle Text dieser Verwaltungsanordnung ist über die alphabetische Übersicht des Münchner Stadtrechts zu finden www.muenchen.de/stadtrecht.</p>
<p>Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben wird die Sondernutzung im Baugenehmigungsverfahren durch die LBK behandelt.</p>	<p>Sondernutzung und Baugenehmigungsverfahren</p> <p>Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben, die auch eine Sondernutzungserlaubnis benötigen, erfolgt eine einheitliche Entscheidung durch die Baugenehmigungsbehörde, also die LBK, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der Bauantrag beinhaltet gleichzeitig den Antrag auf Erteilung der Sondernutzungserlaubnis.</p>
<p>KVR- örtliche Bezirksinspektion (BI): (siehe Seite 32) KVR III/111: sondernutzung.kvr@muenchen.de</p>	<p>Sondernutzung ohne baurechtliches Verfahren</p> <p>Sofern für das geplante Vorhaben kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, ist die Sondernutzungserlaubnis direkt beim KVR, bzw. bei der zuständigen BI zu beantragen. Dies gilt für verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO oder von der Genehmigung freigestellte Vorhaben nach Art. 58 BayBO.</p>
<p>Baureferat TZ5: tz5.bau@muenchen.de</p>	<p>vollständig unterirdische Inanspruchnahmen</p> <p>Bei Bauvorhaben, die den öffentlichen Straßengrund unterirdisch beanspruchen, ist der Abschluss eines zivilrechtlichen Gestattungsvertrags mit dem KVR notwendig. Vor Baubeginn ist beim Baureferat TZ5 ein Erinnerungsverfahren durchzuführen und ohne Einwände abzuschließen.</p>

Baustelleneinrichtung auf öffentlichem Grund

Baustellen müssen grundsätzlich auf Privatgrund eingerichtet werden. Die Nutzung von öffentlichem Straßengrund für die Einrichtung von Baustellen steht nur in Ausnahmefällen zur Verfügung und bedarf als Sondernutzung einer Erlaubnis.

Das gilt insbesondere für:

- Bauzäune
- Baumaschinen
- Bauwägen
- Kräne
- Hebebühnen
- Lagerung von Baumaterial und Aushub
- Container aller Art
- Haltestellenverbote zur Baustellenbelieferung
- Überspannungen und Überleitungen von öffentlichem Straßengrund zur Versorgung der Baustelle

Für Baumaßnahmen insbesondere in Innenstadtbereichen und vergleichbar dicht bebauten Stadtvierteln ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem MOR sinnvoll. Anträge für Baustelleneinrichtungen auf öffentlichem Grund sind mit ausreichender Vorlaufzeit zu beantragen.

Grundstücksentwässerung

In München ist der Antrag zur Genehmigung der Entwässerungspläne nicht mit dem Bauantrag, sondern gesondert bei der zuständigen MSE einzureichen. Die Genehmigung nach der städtischen Entwässerungssatzung erfolgt durch einen eigenen Bescheid.

Für die gesicherte Erschließung eines Grundstücks muss ein Anschluss von Schmutzwasser an den städtischen Kanal möglich und die Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß Entwässerungssatzung außerhalb der städtischen Kanalisation gewährleistet sein.

Zur Grundstücksentwässerung wird vor Bauantragstellung eine frühzeitige Abstimmung mit dem Erschließungsbüro der MSE empfohlen.

Im Bauantrag ist die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung nachzuweisen.

Kann das Baugrundstück nicht direkt an einen öffentlichen Kanal angeschlossen werden, weil die direkte Anschlussmöglichkeit z. B. durch ein dazwischenliegendes Fremdgrundstück verhindert wird, ist planungsrechtlich die Erschließung nicht gesichert. Eine Baugenehmigung kann in diesem Fall erst erteilt werden, wenn eine Notarerklärung vorliegt, die versichert, dass eine Grunddienstbarkeit für das Leitungsrecht beim Grundbuchamt unwiderruflich beantragt wurde.

Die Genehmigung nach der städtischen Entwässerungssatzung ist grundsätzlich erforderlich wenn für Neubauten neue Entwässerungsanlagen (also Kanalleitungen und -schächte) für Abwasser errichtet werden oder bei An- und Umbauten bestehende Entwässerungsanlagen geändert werden sollen. Hierbei sind alle Leitungen und Entwässerungsgegenstände, die unter der Straßenoberkante bzw. dem Erdgeschossfußboden liegen, zu betrachten.

Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den städtischen Kanal eingeleitet werden. Es ist nach den wasserrechtlichen Vorschriften ortsnahe (auf dem Baugrundstück) zu versickern oder anderweitig zu beseitigen. Einer beabsichtigten Einleitung von Niederschlagswasser in das städtische Kanalnetz kann nur im Ausnahmefall und erst nach eingehender Prüfung der Rahmenbedingungen durch die MSE zugestimmt werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im "Technischen Formblatt" der MSE angegeben. Dieses ist dem Bauantrag beizulegen.

In den Entwässerungsplänen sind Anschlüsse sowie die erforderlichen Versickerungsanlagen darzustellen. Diese werden zusammen mit dem Technischen Formblatt bei der MSE eingereicht.

Landeshauptstadt München
Mobilitätsreferat (MOR)
Abteilung Temporäre Anordnungen
Geschäftsbereich 2.3

Postanschrift:
Marienplatz 8
80331 München

E-Mail:
baustelle.mor@muenchen.de

www.muenchen.de/mor

Münchner Stadtentwässerung (MSE)
Abteilung Anwesentwässerung
Friedenstr. 40
81671 München
E-Mail: 421.mse@muenchen.de

www.muenchen.de/mse

Zum Nachweis über Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung kann das entsprechende Formular der LBK verwendet werden.

www.muenchen.de/lbk-formulare

Der Antrag mit dem Technischen Formblatt ist erhältlich beim MSE-Erschließungsbüro und unter:
stadt.muenchen.de/infos/auskunft-anschlussmoeglichkeiten

<p>Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung IV/5 Baumschutz und Freiflächengestaltung Blumenstraße 28 b 80331 München plan.ha4-baumschutz@muenchen.de</p>	<p>Genehmigung und Gestattung nach der Baumschutzverordnung - BaumschutzV</p> <p>Werden bei der Durchführung des Vorhabens Gehölze (Bäume und Sträucher) im Geltungsbereich der BaumschutzV entfernt, zerstört oder verändert, kann eine diesbezügliche Genehmigung erforderlich sein. Dies gilt auch bei Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich. Zuständig für Auskünfte sowie die Erteilung entsprechender Genehmigungen ist die Baumschutzbehörde.</p>
<p>Referat für Stadtplanung und Bauordnung Untere Denkmalschutzbehörde Hauptabteilung IV/6 Blumenstraße 28 b 80331 München plan.ha4-60@muenchen.de</p>	<p>Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz - BayDSchG</p> <p>Die Beseitigung oder Veränderung eines Baudenkmals bedarf der Erlaubnis nach dem BayDSchG. Die Erlaubnis ist auch dann erforderlich, wenn Bauvorhaben in einem Ensemble liegen oder Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern errichtet, verändert oder beseitigt werden und sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann. Um Nachforderungen, Umplanungen und damit zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen die Antragsunterlagen frühzeitig vor Antragstellung abzustimmen. Zuständig für Auskünfte und die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Denkmalschutzbehörde.</p>
<p>Referat für Stadtplanung und Bauordnung- Hauptabteilung III/2 Blumenstraße 31 80331 München plan.ha3-2@muenchen.de</p>	<p>Wohnungsbauförderung</p> <p>Wird mit einem Bauvorhaben geförderter Wohnraum beantragt, wird empfohlen die Antragsunterlagen frühzeitig im Vorfeld mit der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III abzustimmen. Dadurch können Nachforderungen, Umplanungen und damit zeitliche Verzögerungen vermieden werden.</p>
<p>Referat für Stadtplanung und Bauordnung- Hauptabteilung III/3 Blumenstraße 31 80331 München plan.ha3-3@muenchen.de</p>	<p>Genehmigung aufgrund einer Sanierungssatzung</p> <p>Liegt das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, kann eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Abs. 2 BauGB erforderlich sein. Das Antragsformblatt ist beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung Stadtsanierung, erhältlich.</p>
<p>Referat für Stadtplanung und Bauordnung- Hauptabteilung II/1 Blumenstraße 28 b 80331 München plan.ha2-1@muenchen.de</p>	<p>Ausnahme von einer Veränderungssperre</p> <p>Liegt das Vorhaben in einem Gebiet, für das eine Veränderungssperre gilt, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB erforderlich sein. Der Antrag kann formlos beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Stadtplanung, eingereicht werden.</p>
<p>DB- Kontaktdaten für Bayern:</p> <p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd- Eigentumsmanagement</p> <p>Barthstraße 12 80339 München</p> <p>E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com</p> <p>www.deutschebahn.com/Bau-rechtsverfahren</p>	<p>Nachbarschaftliche Unterschrift der Deutschen Bahn (DB)</p> <p>Bei Bauvorhaben in unmittelbarer bzw. nachbarschaftlicher Nähe zu Bahnanlagen ist eine Unterschrift der DB frühzeitig einzuholen. Für die Beteiligung der DB sind folgende aussagekräftige Bewerbungsunterlagen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben/Beteiligungsschreiben • Baubeschreibung • Lageplan (Maßstab 1:1000) • Angaben der Gemarkung / Flurstücke / Eigentümer / Bauherr • Grundrisse, Ansichten und Schnitt(e) incl. Verbaumaßnahmen zu Bahnflächen hin • Angaben der Höhen über NN (Bauvorhaben im Bereich einer Bahnstromleitung) • Freiflächengestaltungsplan • Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG oder mit ihr nach § 15 Aktiengesetz (AktG) verbundener Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen, etc.)
<p>Abfallwirtschaftsbetrieb München Infocenter Georg-Brauchle-Ring 29 80992 München www.awm-muenchen.de</p>	<p>Müllentsorgung</p> <p>Bei der Planung sind die Größe der Müllbehälter und deren Standplatz mit dem Abholssystem des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) abzustimmen. Aktuelle Informationen zur Planung von Tonnenstandplätzen bietet das AWM im Internet.</p>

<p>Genehmigung nach der Wohnraumzweckentfremdungssatzung - ZeS</p> <p>Sobald Wohnraum oder Teile von Wohnungen für gewerbliche oder berufliche Zwecke umgenutzt, langfristig ausschließlich als Ferienwohnung vermietet, ganz oder teilweise beseitigt werden oder über einen längeren Zeitraum leer stehen sollen, ist eine Genehmigung nach der ZeS erforderlich.</p> <p>Dies gilt auch für bereits zweckentfremdete Wohnungen, für die diese Genehmigung bisher nicht eingeholt wurde.</p> <p>Nähere Auskünfte bzw. die Genehmigung erteilt das Sozialreferat. www.muenchen.de/zweckentfremdung</p>	<p>Sozialreferat Amt für Wohnen und Migration Bestandssicherung Welfenstraße 22 81541 München Postanschrift: Franziskanerstr. 6-8, 81669 München bestandssicherung.soz@muenchen.de</p>
<p>Genehmigung aufgrund einer Erhaltungssatzung</p> <p>Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, so müssen Beseitigungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von Wohnraum nach dieser Satzung genehmigt werden. Zuständig für die Genehmigung ist das Sozialreferat. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben muss der Antrag zusammen mit dem Bauantrag bei der LBK eingereicht werden.</p> <p>Der Antragsvordruck ist erhältlich beim Amt für Wohnen und Migration www.muenchen.de/erhaltungssatzung</p>	
<p>Genehmigung und Gestattung nach dem Naturschutzrecht</p> <p>Liegt das Vorhaben in einem Naturschutzgebiet, in einem Landschaftsschutzgebiet, im Bereich eines geschützten Landschaftsbestandteils oder eines Naturdenkmals, ist eine Genehmigung nach Naturschutzrecht erforderlich.</p>	<p>Referat für Klima- und Umweltschutz Untere Naturschutzbehörde Bayerstraße 28a 80335 München</p>
<p>Umweltschutz - Wasserrecht</p> <p>Bei einem Eingriff in das Grundwasser, z. B. durch Baugrubenverbau mit Spundwand, Bohrpfahl, etc. sowie bei einer Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den notwendigen Unterlagen direkt beim Referat für Klima- und Umweltschutz SG Wasserrecht zu beantragen. stadt.muenchen.de/service/info/sg-wasserrecht/10318046/</p>	<p>Referat für Klima- und Umweltschutz Umweltschutz SG Wasserrecht www.muenchen.de/rku</p>
<p>Tiefgaragen</p> <p>Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sollen zu Aufenthalts- und Spielbereichen, bzw. zu Fenstern von Aufenthaltsräumen einen ausreichend großen Abstand einhalten. Die Empfehlung des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU) liegt hierfür bei 4,5 m. Alternativ ist ein geringerer Abstand möglich, sofern durch eine Immissionsprognose der Jahresmittelwerte analog der in der VDI 2053 (Ausgabe 01-2004) erwähnten Verfahren nachgewiesen werden kann, dass die vorhandene Grundbelastung an NO_x und Feinstaub (PM 10) am nächstgelegenen Immissionsort nicht um mehr als 3% erhöht wird. Der brandschutzbedingte Abstand von 2,50 m darf dabei nicht unterschritten werden.</p> <p>Wasserdurchlässige Böden dürfen in Tiefgaragen nur dann eingebaut werden, wenn der Abstand zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m beträgt. Die dann zu verwendenden Flächenbeläge müssen über einen baurechtlichen Eignungsnachweis als wasserreinigende Flächenbeläge verfügen (ausgenommen Wohnhäuser mit weniger als 100 Stellplätzen). Das Merkblatt "Wasserwirtschaftliche Anforderungen an Tiefgaragen mit flüssigkeitsdurchlässigem Bodenbelag" in der aktuellen Fassung ist zu beachten. stadt.muenchen.de/infos/grundwasserschutz</p>	
<p>Heizöllagerung</p> <p>Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen muss ab der Gefährdungsstufe B angezeigt werden. Bei Heizöl und Diesel trifft dies ab einem Lagervolumen von 1 m³, bei Altöl ab einem Volumen von 0,22 m³ zu. Beim Einbau von Lagerbehältern ab 10 m³ ist zusätzlich eine Baugenehmigung erforderlich.</p> <p>Öltanks sind außerhalb des Bauraumes im sogenannten Vorgarten nicht zulässig. stadt.muenchen.de/infos/grundwasserschutz</p>	

Kreisverwaltungsreferat HA III
 Gaststättenangelegenheiten
 Ruppertstr. 19
 80466 München
 bzw. die jeweils zuständige
 Bezirksinspektion (BI)
 (siehe Seite 32)

Beratung zur Technik vor Baubeginn:
 KVR- Gaststättentechnik
 Telefon 089 233-45080
 089 233-45081
 E Mail: gaststätten.kvr@muenchen.de
 www.muenchen.de/kvr

(1) Baurechtlich muss mindestens eine der vorhandenen Kundentoiletten barrierefrei sein (Art. 48 BayBO in Verbindung mit DIN 18040 Teil 1). Sofern im Einzelfall die Errichtung technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, kann nach Absprache mit der LBK darauf verzichtet werden.

Kreisverwaltungsreferat HA III
 Gaststättenangelegenheiten
 Ruppertstr. 19
 80466 München
 bzw. die jeweils zuständige
 Bezirksinspektion (BI)

www.muenchen.de/kvr

Antragsformular der LBK für genehmigungspflichtige Freischankflächen als Einzelvorhaben unter
 www.muenchen.de/lbk-formulare

Gaststätten

Bei Gaststätten sind auch die gesetzlichen Regelungen zum barrierefreien Bauen zu beachten. Nach Art. 48 BayBO müssen in Gaststätten die Bereiche, die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen, barrierefrei sein. Toilettenräume und notwendige Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl barrierefrei zu errichten. Bei Gaststätten, die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen, wird mit dem Antrag auf Konzession für Alkoholausschank die Barrierefreiheit geprüft. Die Prüfung erfolgt durch die zuständige Gaststättenabteilung des KVR in der jeweiligen BI. Ansonsten ist die LBK als Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Bei Abnahme des Betriebes durch KVR- Gaststättentechnik erfolgt auch eine abschließende Bewertung von Küche und Lagerräumen. Hierbei sind die Anforderungen der VO (EG) Nr. 852/2004 zur Lebensmittelhygiene einzuhalten. Insbesondere ist dabei auf folgende Punkte zu achten:

- Unabhängig von Gästetoiletten müssen separate Personaltoiletten sowie Umkleiden für Küchenpersonal vorhanden sein
- Toiletten und Lebensmittelbereiche müssen durch einen Vorraum getrennt sein- kein unmittelbarer Zugang
- Speisenausgabe und Geschirrrückgabe sind getrennt einzurichten

Für einen Kochbetrieb ist eine ausreichende, geruchsreduzierende und geeignete Küchenu- und Abluft einzurichten (VDI 2052). Die Lüftungsanlagen der Gaststätte müssen dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Betriebsaufnahme entsprechen. Eine nachteilige Beeinträchtigung gegenüber Dritten muss ausgeschlossen sein.

Im Fall einer Überprüfung durch die Behörde, müssen die Betreiber*innen einen geeigneten Nachweis (Fachunternehmererklärung) vorhalten.

Richtwerte für Toilettenanlagen in Gaststätten
 (Mindestanforderung bei Neuerrichtung)

Anzahl der Gastplätze	Damen Toilettenbecken	Herren Toilettenbecken	Urinale	Behinderten WC (zusätzlich)
bis 20	1 (für Damen und Herren gemeinsam)		0	0 (1)
21- 40	1 (für Damen und Herren gemeinsam)		1	0 (1)
ab 41 Gastplätze Sonderbau nach BayBO				
41- 60	1	1	2	1
61- 100	2	1	3	1
101-199	3	2	3	1
ab 200	Sonderregelung nach Versammlungsstättenverordnung			

Freischankflächen

Freischankflächen setzen einen zugehörigen genehmigten Betrieb voraus und werden i. d. R. nur bis zur Größe der genehmigten Gastraumfläche zugelassen, sogenannte Wechselnutzung. Zur Fläche zählen alle Bereiche, in denen Tische und Sitzmöglichkeiten aufgestellt werden, wie auch die notwendigen Zwischenräume.

Freischankflächen über 40 m², die einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks dienen, sind genehmigungspflichtig. Befinden sich Freischankflächen ganz oder teilweise auf öffentlichem Grund, ist eine Sondernutzungserlaubnis der Stadt erforderlich. Bei genehmigungspflichtigen Freischankflächen wird diese zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

Bis zu einer Größe von 40 m² sind Freischankflächen verfahrensfrei, müssen dennoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten. Eine Sondernutzung ist hier direkt bei der zuständigen BI zu beantragen.

Ebenso kann für Freischankflächen als Einzelvorhaben, die sowohl baugenehmigungspflichtig sind als auch einer Sondernutzungserlaubnis bedürfen, direkt ein Antrag über die zuständigen BI gestellt werden.

Zuständigkeiten von A-Z

Hier sind die wichtigsten internen und externen Behörden nach Themen zusammengestellt, die im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind. Bei größeren Bauvorhaben kann es sinnvoll sein, mit einzelnen dieser Fachdienststellen bereits während der Planung Kontakt aufzunehmen.

Abfallentsorgung	Kommunalreferat Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) Georg-Brauchle-Ring 29 80992 München www.awm-muenchen.de E-Mail: awm@muenchen.de
Abwasser, Entwässerungspläne	Baureferat MSE Abteilung Anwesenentwässerung Friedenstraße 40 81671 München www.muenchen.de/mse E-Mail: 42.mse@muenchen.de
Amtlicher Lageplan (digital), Stadtgrundkarte, Gebäudeeinmessungen	Kommunalreferat- GeodatenService Kunden- und Dienstleistungszentrum Denisstraße 2 80335 München E-Mail: geoinfo.kom@muenchen.de www.geodatenservice-muenchen.de (Onlinebestellung möglich)
Arbeitsschutz Technischer, medizinischer und sozialer Arbeitsschutz und technische Sicherheit	Regierung von Oberbayern- Gewerbeaufsichtsamt Heßstraße 130 – 80797 München www.gaa-m.bayern.de
Baumschutz und Freiflächengestaltung Baumschutzbehörde	Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung IV/5 Baumschutz und Freiflächengestaltung Blumenstraße 28b - 80331 München E-Mail: plan.ha4-baumschutz@muenchen.de www.muenchen.de/naturschutz
Erlaubnisse für Baustelleneinrichtungen auf öffentlichem Grund	Mobilitätsreferat (MOR)- Abteilung Temporäre Anordnungen Implerstraße 9 81371 München E-Mail: baustellen.mor@muenchen.de
Bodenrichtwerte	Kommunalreferat Bewertungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss Marsstraße 22 80335 München E-Mail: gutachterausschuss@muenchen.de
Vorbeugender Brandschutz, Fluchtwege- und Bestuhlungspläne	Branddirektion: An der Hauptfeuerwache 8, 80331 München www.feuerwehr.muenchen.de Vorbeugender Brandschutz: E-Mail: bfm.brandschutzpruefung@muenchen.de Veranstaltungssicherheit: E-Mail: bfm.veranstaltungssicherheit@muenchen.de
Denkmalschutz	Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung IV/6 / Untere Denkmalschutzbehörde Blumenstraße 19; E-Mail: plan.ha4-6@muenchen.de www.muenchen.de/denkmalschutz
Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdung	Sozialreferat- Amt für Wohnen und Migration Bestandssicherung Franziskanerstr. 6-8, 81669 München E-Mail: bestandssicherung.soz@muenchen.de
Gaststättenrechtliche Erlaubnis	Kreisverwaltungsreferat HA III – Gaststätten und Bezirksinspektionen Ruppertstr. 19 – 80466 München bzw. die jeweils zuständige Bezirksinspektion (siehe Seite 32)

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Prinzregentenstraße 5 80538 München www.adbv-muenchen.de	Grundstücksteilung, Grundstücksvermessung
Kreisverwaltungsreferat Hauptabteilung III- Lebensmittelüberwachung Ruppertstr. 19 – 80466 München bzw. die jeweils zuständige Bezirksinspektion (s. nächste Seite)	Lebensmittelüberwachung
Referat für Klima- und Umweltschutz Untere Naturschutzbehörde Bayerstraße 28a - 80335 München E-Mail: naturschutz.rku@muenchen.de	Naturschutz, Artenschutz
Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung III/3 Blumenstraße 31- 80331 München E-Mail: plan.ha3-3@muenchen.de	Sanierungsrechtliche Genehmigung
örtlich zuständige Bezirksinspektion des Kreisverwaltungsreferats (siehe nächste Seite).	Sondernutzungen für oberirdische dauerhafte Nutzung durch Vorbauten, Erker, Balkone, Vordächer, Stufen, Rampen, Markisen, Automaten, Werbeanlagen, Freischankflächen
Kreisverwaltungsreferat Hauptabteilung III/111- Sondernutzung Ruppertstr. 19 – 80466 München E-Mail: sondernutzung.kvr@muenchen.de	Sondernutzungen bei Kunst im öffentlichen Raum, Zufahrten zu einer Gemeindeverbindungsstraße, Materialwagen für Wald- und Naturkindergärten in Grünanlagen sowie Gestattungsverträge
Baureferat- Zentrale Aufgaben TZ5 Friedenstr. 40- 81671 München E-Mail: tz5.bau@muenchen.de	Sondernutzungen bei Vollwärmeschutz, Rampen, Stufen sowie Inanspruchnahme von Straßengrund durch dauerhafte Ein- oder Unterbauten
Kommunalreferat – Grundstücksverkehr Denisstraße 2- 80335 München E-Mail: is-gvo.kom@muenchen.de www.kommunalreferat-muenchen.de	Städtische Grundstücke bei Fragen zur Grundstückserschließung und bei Beteiligung der Stadt als Nachbar
Mobilitätsreferat Verkehrsmanagement 80313 München www.muenchen.de/mor	Verkehr Verkehrstechnische Beurteilung, Mobilitätskonzepte
Referat für Klima- und Umweltschutz Abteilung Umweltschutz Bayerstraße 28 a – 80335 München E-Mail: ha-umweltschutz.rku@muenchen.de www.muenchen.de/rku	Umweltschutz, Emissionen, Altlasten
Referat für Klima- und Umweltschutz Abteilung Wasserrecht Bayerstraße 28 a – 80335 München E-Mail: wasserrecht.rku@muenchen.de www.muenchen.de/rku	Wasserrechtliche Erlaubnis, Grundwasser
Referat für Stadtplanung und Bauordnung Blumenstraße 28 b 80331 München E-Mail: plan.ha4-60@muenchen.de www.muenchen.de/denkmalerschutz	Werbeanlagen
Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung III/2 Blumenstraße 31- 80331 München E-Mail: plan.ha3-2@muenchen.de	Wohnungsbauförderung

Bezirksinspektionen

<p>Bezirksinspektion Mitte Stadtbezirke</p> <p>1 Altstadt-Lehel 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt 3 Maxvorstadt</p>	<p>Tal 31 80331 München Telefon: 233-32400 Telefax: 233-32403 E-Mail: bi-mitte.kvr@muenchen.de</p>
<p>Bezirksinspektion Nord Stadtbezirke</p> <p>4 Schwabing-West 10 Moosach 11 Milbertshofen-Am Hart 12 Schwabing-Freimann 24 Feldmoching-Hasenberg</p>	<p>Hanauer Straße 56 80992 München Telefon: 233-38600 Telefax: 233-98938601 E-Mail: bi-nord.kvr@muenchen.de</p>
<p>Bezirksinspektion Ost Stadtbezirke</p> <p>5 Au-Haidhausen 13 Bogenhausen 14 Berg am Laim 15 Trudering 16 Riem</p>	<p>Trausnitzstraße 33 81671 München Telefon: 233-63500 Telefax: 233-63517 E-Mail: bi-ost.kvr@muenchen.de</p>
<p>Bezirksinspektion Süd Stadtbezirke</p> <p>6 Sendling-Westpark 7 Schwanthalerhöhe 8 Obergiesing 17 Untergiesing 18 Harlaching 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried Fürstenried-Solln 20 Hadern</p>	<p>Implerstr. 11 81371 München Telefon: 233-39888 Telefax: 233-39810 E-Mail: bi-sued.kvr@muenchen.de</p>
<p>Bezirksinspektion West Stadtbezirke</p> <p>9 Neuhausen-Nymphenburg 21 Pasing-Obermenzing 22 Aubing-Lochhausen-Langwied 23 Allach-Untermenzing 25 Laim</p>	<p>Landsberger Straße 486 81241 München Telefon: 233-46550 Telefax: 233-46579 E-Mail: bi-west.kvr@muenchen.de</p>

Internet: stadt.muenchen.de/service/suche/bezirksinspektion

Serviceangebote der Lokalbaukommission

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie unter:
www.muenchen.de/lbk

Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-96484

E-Mail

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de
Für Rückfragen und Erläuterungen ist in E-Mails eine Telefonnummer anzugeben.

Internet:

www.muenchen.de/lbk

Abgabe von Bauanträgen

Zentrale Postannahmestelle des
Referats für Stadtplanung
und Bauordnung

Blumenstraße 28 b, Zimmer 009
Montag, Dienstag, Donnerstag,
Freitag 8 bis 12 Uhr

Anträge, die Sie noch kurzfristig einreichen müssen, können Sie in den Amtsbrieffkasten der Stadt München einwerfen. Sie finden ihn beim Pförtner im

Rathaus, Marienplatz 8,
Eingang am Fischbrunnen
Telefon: 089 233-92988

Zentralregistratur

Einblick in vorhandene Genehmigungen gegen eine Mindestgebühr von 10 Euro, für Kopien von genehmigten Plänen bitte Kleingeld bereithalten.

Die aktuellen Rahmenbedingungen für eine Akteneinsicht finden Sie unter:
www.muenchen.de/lbk

