



Der Vorbescheid

Informationen der Lokalbaukommission

Der Vorbescheid ist ein spezielles Instrument aus der Bayerischen Bauordnung (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.

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. Mit erteiltem Vorbescheid ergeht keine Erlaubnis für einen Baubeginn.

Beratung

Vor Antragstellung sollte immer eine Abstimmung mit der Lokalbaukommission 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, Planinhalte festgelegt 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. Der Antrag auf Vorbescheid muss neben den allgemeinen Bauvorlagen alle Unterlagen enthalten, die zur Beantwortung der einzelnen Fragen nötig sind. Daher sind Planunterlagen, die den Inhalt der Fragen aussage-

kräftig darstellen, unverzichtbar. Auf Planinhalte, die über die gestellten Fragen hinausgehen, sollte verzichtet werden, da diese nicht geprüft werden und daher auch nicht von der Bindewirkung erfasst werden.

Digitale Antragstellung

Bitte nutzen Sie zur Antragstellung den Online-Assistenten zum Antrag auf Vorbescheid. Folgende Unterlagen sind im Format PDF-A hochzuladen:

- Amtlicher Lageplan: Dieser ist erhältlich im Kundenzentrum des GeodatenService München. (www.geodaten-service-muenchen.de) In der Regel ist für einen Vorbescheid die Variante für Baugesuche mit Angaben des Baureferats erforderlich.
- Baumbestandserklärung: Das Formular der LBK ist eingestellt unter: www.muenchen.de/lbk-formulare
- Baumbestandsplan im Maßstab 1:100 bei geschütztem Baumbestand
- 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, wie Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Vorhabens mit den für die Fragestellung erforderlichen Maßangaben.

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

- 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

Weitere Informationen zu den Bauvorlagen finden Sie auf den [Internetseiten der Lokalbaukommission](https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.html) unter: <https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.html>

Die Fragestellung

Um effektiv zu einer frühzeitigen Planungssicherheit zu kommen, sollte die Fragestellung auf wenige wesentliche Fragen reduziert werden. Die Fragen müssen sich dabei auf das konkrete Vorhaben beziehen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Prüfungsgegenstand sein. Die einzelnen 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. Wird im Antrag keine zu beantwortende Frage gestellt, gilt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des genannten Vorhabens als Gegenstand der Anfrage.

Beispiele für zulässige Fragen

Stellen Sie gezielte Fragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit, zum Beispiel:

- Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als [...] gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
- Kann für das Vorhaben eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung als [...] in Aussicht gestellt werden? Begründung....

oder zur Anwendung von Art. 6 Abs. 5a BayBO:

- Kann für das Vorhaben die Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H Anwendung finden?

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 Nutzungen sind möglich?
- Gibt es Vorschriften, die dem Vorhaben entgegenstehen?
- Einzelfragen zum Brandschutz, da diese nur anhand eines gesamtheitlichen Brandschutzkonzepts geprüft werden können.

Varianten der Bebauung

Ein Vorhaben kann auch in verschiedenen Varianten abgefragt werden. Dabei ist zu bedenken, dass Varianten die Bearbeitungszeit oft unnötig verlängern. Die LBK behält sich vor, die Zahl der Varianten zu beschränken.

Planungsänderungen während des Verfahrens

Eine Änderung des Antrags ist im Vorbescheidsverfahren nicht zulässig.

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 diese im Vorbescheidsverfahren schriftlich erteilt 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 können z. B. die Stadtplanung, die Baumschutzbehörde oder die Untere Denkmalschutzbehörde sein. 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 zu dieser Höhe erhoben werden.

Geltungsdauer

Der Vorbescheid gilt vier Jahre und kann auf Antrag um jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden. Dafür wird der Sachverhalt erneut überprüft, insbesondere, wenn sich in der Zwischenzeit Rechtsvorschriften geändert haben.

Eine Verlängerung ist vor Ablauf der Geltungsdauer über den Online-Assistenten Bauantrag Verlängerungsantrag zu beantragen. Handelt es sich bei dem zu verlängernden Vorbescheid noch um einen analogen Antrag, können sie das entsprechende Formular der LBK verwenden. Das Formular ist eingestellt unter: www.muenchen.de/lbk-formulare

Serviceangebote der Lokalbaukommission

Beratungszentrum Blumenstraße 19 / Erdgeschoss 80331 München

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie im Internet.

Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-96484

E-Mail:

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

Internet:

www.muenchen.de/lbk

Impressum:

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

März 2025