

Beratungszentrum

Persönliche Beratung

Montag bis Freitag
(außer Mittwoch)
9 bis 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag
13.30 bis 16 Uhr

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München

Telefonische Beratung

Telefon: **089 233-96484**

Montag bis Donnerstag
9 bis 16 Uhr
Freitag
9 bis 12 Uhr

E-Mail:

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de

Für Rückfragen bitte immer eine
Telefonnummer angeben.

Internet:

www.muenchen.de/lbk

Impressum:

Herausgeber
Referat für
Stadtplanung und Bauordnung
Lokalbaukommission

Blumenstraße 28 b
80331 München

Fotos: © LHM

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus
100% Recyclingpapier

Februar 2023

Lokalbaukommission

Bauen ohne Baugenehmigung

Verfahrensfreie Vorhaben



www.muenchen.de/plan



Bauen ohne Baugenehmigung

Verfahrensfreie Vorhaben

Bauliche Anlagen können unter bestimmten Voraussetzungen ohne ein Baugenehmigungsverfahren, also verfahrensfrei errichtet werden.

Diese Vorhaben sind in Artikel 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) aufgeführt. Zum Beispiel:

- Gebäude bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 75 m³
- außer im Außenbereich
- Garagen mit einer Fläche bis zu 50 m²- außer im Außenbereich
- Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 30 m², bei einer Tiefe von bis zu 3 m
- Änderung nichttragender oder nichtaussteifender Bauteile in baulichen Anlagen
- Einbau und Änderung von Fenstern und Türen
- Heizungen und bestimmte Kamine mit einer Höhe bis zu 10 m
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen
- Außenwandbekleidungen und Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung - ausgenommen bei Hochhäusern
- Errichtung einzelner Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken im Dachgeschoss von Wohngebäuden, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert wird
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe bis zu 2 m
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe bis zu 2,5 m sowie einer Breite und Tiefe bis zu 1 m

- Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 50 m²
- Schwimmbecken mit einem Inhalt bis zu 100 m³
- außer im Außenbereich
- Beseitigung (Abbruch) von bestimmten freistehenden Gebäuden

Außenbereich

Die Verfahrensfreiheit ist bei manchen Vorhaben für diesen Bereich ausgeschlossen. Zum Außenbereich gehören alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und die auch nicht zu einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gehören.

Verfahrensfrei bedeutet nicht automatisch zulässig

Auch wenn kein Genehmigungsverfahren erforderlich ist, ist ein Vorhaben nicht automatisch an jeder Stelle zulässig. Für eine bauliche Anlage, die verfahrensfrei errichtet werden kann, sind dennoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

In begründeten Fällen besteht bei verfahrensfreien Maßnahmen die Möglichkeit, Abweichungen oder Befreiungen zu erteilen, wenn Vorschriften nicht eingehalten werden können. Um dies zu beantragen kann das Formblatt „Antrag auf Ausnahme, Befreiung und Abweichung“ verwendet werden.

muenchen.de/lbk-formulare

Nicht verfahrensfrei

Alle Vorhaben, wodurch die äußere Gestalt eines Gebäudes verändert wird, wie z. B. Dachgauben oder Anbauten sind nicht verfahrensfrei. Auch ohne bauliche Veränderung sind Nutzungsänderungen oder Nutzungserweiterungen dann genehmigungspflichtig,

wenn für sie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen gelten.

Werden verfahrensfreie Maßnahmen zusammen mit einem genehmigungspflichtigen Vorhaben errichtet, sind sie Teil des Bauantrags und unterliegen damit ebenfalls der Genehmigungspflicht.

Baumschutz

Auf vorhandene Bäume ist Rücksicht zu nehmen. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in einem Meter Höhe) stehen auf Grund der „Münchner Baumschutzverordnung“ unter besonderem Schutz. Der Wurzelbereich der Bäume muss von Bebauung freigehalten oder durch geeignete Maßnahmen (z. B. Punktfundamente) besonders geschont werden.

Abstandsflächen

Nebengebäude lösen keine Abstandsflächen aus und dürfen innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden, wenn folgende Voraussetzungen eingehalten sind:

- Die mittlere Wandhöhe beträgt nicht mehr als 3 m
- Die gesamte Länge der Außenwand ist in der Regel je Grundstücksgrenze begrenzt auf maximal 9 m (z. B. Garage 6 m und Gerätehaus 3 m)

Zu beachten ist, dass je nach Dachneigung eine Anrechnung zur Wandhöhe gemäß Artikel 6 BayBO erfolgen muss.

Festgesetzte Baugrenzen, Bebauungsplan

In der Regel gibt es in München auf den Grundstücken Baulinien oder Baugrenzen, die festlegen in welchem Bereich Gebäude errichtet werden dürfen. Außerhalb dieser Grenzen dürfen bauliche



Anlagen nur mit erteilter Befreiung erstellt werden.

In einigen Gebieten ist durch einen Bebauungsplan nicht nur festgelegt wo, sondern auch in welcher Weise das Grundstück bebaut werden darf. Hier sind Ausnahmen oder Befreiungen ebenfalls schriftlich zu beantragen.

Gerade bei Gebäuden bis 75 m³ und Garagen bis 50 m² ist zu beachten, dass zum umbauten Raum bzw. zur Grundfläche auch Dachüberstände zählen, die über das konstruktiv übliche Mindestmaß hinausgehen. Festgesetzte Baugrenzen und die Mindestabstände zu benachbarten Gebäuden und zu den Grundstücksgrenzen sind daher bei der Planung zu berücksichtigen.

Vorgarten

Vor allem der Bereich zwischen Haus und Straße ist aus städtebaulichen Gründen von baulichen Anlagen freizuhalten. Er ist zu bepflanzen und zu begrünen. Lediglich untergeordnete Anlagen, wie die Überdachung von einzelnen Mülltonnen, können dort zugelassen werden.

Carports im Vorgarten

Allseits offene, aber überdachte Autoabstellplätze (Carports) dürfen bei Einhaltung bestimmter Vorgaben im Vorgarten errichtet werden. Allerdings wurden mit Stadtratsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 24. Juni 1998 folgende besonders sensible Bereiche benannt, in denen der Bau eines Carports im Vorgarten generell ausgeschlossen ist:

- innerhalb des Mittleren Rings
- in einem Dorfkern
- in einem nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Ensemble

- in einer Siedlung, die nach einem einheitlichen Konzept (homogen) entwickelt ist (z. B. Reichskleinsiedlungen)
- in einem Bebauungsplangebiet, in dem zwingende entgegenstehende Festsetzungen gelten (z. B. Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Bauräume)



Nachbarn

Nachbar*innen sollten über das Vorhaben informiert werden, insbesondere, wenn es an oder in der Nähe der Grenze geplant ist. Dadurch können Missverständnisse und Streitigkeiten vermieden werden. Sofern eine Abweichung von den Abstandsflächen benötigt wird, ist die Zustimmung der betroffenen Eigentümer*innen empfehlenswert.

Serviceangebote der Lokalbaukommission

Im Beratungszentrum erhalten Sie Auskunft, ob Ihr Vorhaben verfahrensfrei ist und welche Festsetzungen auf Ihrem Grundstück bestehen. Die Fachkräfte informieren Sie über erforderliche Abweichungen oder Befreiungen und in welchen Gebieten Carports vor einer Baulinie bzw. Baugrenze ausgeschlossen sind.