



Lokalbaukommission

Anlage zu Baugenehmigung und Genehmigungsfreistellung

Informationen zur Bauausführung



Der Inhalt der Broschüre ist im Abschnitt Bauausführung als PDF zum Download unter folgender Adresse abrufbar:

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



Diese Broschüre dient als Informationshilfe zur Bauausführung nach einer Baugenehmigung oder im Genehmigungsverfahren 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.

Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lokalbaukommission
Zentrale Dienste
Blumenstraße 28 b
80331 München
www.muenchen.de/lbk

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus
100% Recyclingpapier
8. Auflage
Juli 2023

Informationen zur Baugenehmigung	2	Bautechnische Nachweise - Übersicht	16
Inhalt der Baugenehmigung	2	Brandschutznachweis (BSN)	16
Wichtiger Hinweis für die Baugenehmigung im Vereinfachten Verfahren	2	Standsicherheitsnachweis	17
Genehmigungsfiktion	2	Baumschutz	18
Hinweise zum Genehmigungsverfahren	2	Baumschutzmaßnahmen bei Abriss und während der Bauzeit	18
Baugenehmigung mit aufschiebender Bedingung	2	Artenschutz	19
Befristete Baugenehmigung	3	Allgemeiner Artenschutz	19
Baugenehmigung mit Widerruf oder mit Auflagenvorbehalt	3	Besonderer Artenschutz	20
Bauherrenwechsel / Änderung von Kontaktdaten	3	Glas in der Architektur- sicher für Vögel	20
Geltungsdauer der Baugenehmigung	3	Baustelle	21
Verlängerung der Baugenehmigung	3	Aushubarbeiten	21
Folge von Verstößen	3	Verunreinigte Böden	21
Weitere Genehmigungen und Vorschriften	4	Boden und Baudenkmäler	21
Baustelleneinrichtung auf öffentlichem Grund	4	Einmessung	21
Barrierefreiheit	4	Bautafel	21
Genehmigung nach der Baumschutzverordnung	5	Bauarbeiten	21
Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz	5	Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen	21
Genehmigung aufgrund einer Sanierungssatzung	5	Staubschutz	21
Ausnahme von einer Veränderungssperre	5	Bauausführung	21
Genehmigung für die Grundstücksentwässerung	5	Emissionen mobiler Baumaschinen	22
Genehmigung nach dem Naturschutzrecht	6	Überwachungspflicht für Betone auf Baustellen	22
Umweltschutz- Wasserrecht	6	Lärmschutz	22
Müllentsorgung	6	Lichtschutz	23
Sondernutzung – Bauen auf öffentlichem Grund	7	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)	23
Gaststättentechnische Anforderungen	8	Nutzung von öffentlichem Straßengrund für Baustelleneinrichtungen	23
Richtwerte für Toilettenanlagen in Gaststätten	11	Servicekarte Baustellen	23
Freischankflächen	13	Entsorgung von Baustellenabfall	23
Genehmigung nach der Wohnraumzweckentfremdungssatzung	13	Werbeanlagen an Baugerüsten	23
Genehmigung aufgrund einer Erhaltungssatzung	13	Werbung am Bauzaun	23
Umwandlung in Eigentumswohnungen	13	Fertigstellung	24
Bauen im Bereich von Gleisen und Leitungsanlagen der Deutschen Bahn (DB)	13	Nutzungsaufnahme	24
Anzeigen, Bescheinigungen, Unterlagen	14	Feuerwehrezufahrt	24
Bautechnische Nachweise	14	Hinweis zu Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichem Grund	24
Verbindlich vorgeschriebene Formulare für erforderliche Anzeigen und Bescheinigungen	14	Freiflächen	24
Unterlagen auf der Baustelle	14	Bordsteinabsenkungen	24
Weitere Bescheinigungen	15	Einfriedungen, Zäune	24
Feuerungsanlagen	15		
Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)	15		

Informationen zur Baugenehmigung

Bauherr*innen sind dafür verantwortlich, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften bei ihrem Bauvorhaben eingehalten werden. Dazu gehören insbesondere die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Rechtsverordnungen, die aufgrund der BayBO erlassen wurden, sowie die eingeführten Technischen Baubestimmungen. Die Lokalbaukommission (LBK) behält sich vor, die Einhaltung der Vorschriften zu überprüfen.

Inhalt der Baugenehmigung

Bestandteil der Baugenehmigung sind der schriftliche Bescheid, die Pläne und die dazu eingereichten Unterlagen. Wurden in den Plänen Genehmigungsvermerke vorgenommen, sind diese zu beachten und einzuhalten, wie auch Auflagen und Hinweise in Bescheinigungen von Prüfsachverständigen. Entwurfsverfasser*innen sind dafür verantwortlich, dass die Ausführungsplanungen den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechen, die Unterlagen und Pläne aufeinander abgestimmt sind und alle Fachplanungen ordnungsgemäß ineinandergreifen.

Werden während der Bauausführung Änderungen vorgenommen, die nach BayBO verfahrensfrei sind, ist sicherzustellen, dass auch hier den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprochen wird.

Eine Baugenehmigung wird immer unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Das gilt bezogen auf Privatpersonen wie auch auf die Stadt als Eigentümerin des öffentlichen Raums.

Wichtiger Hinweis für die Baugenehmigung im Vereinfachten Verfahren

Im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist der Prüfumfang für die Bauaufsichtsbehörde stark eingeschränkt. Die LBK prüft, ob das Vorhaben mit den Vorschriften nach dem Baugesetzbuch (§§ 29 – 38 BauGB), den Abstandsflächen und den örtlichen Bauvorschriften übereinstimmt. Darüber hinaus werden lediglich Abweichungen von Vorschriften geprüft, wenn diese ausdrücklich beantragt und begründet werden.

Die Einhaltung weiterer geltender Vorschriften liegt in der Verantwortung der Bauherr*innen. Dies gilt insbesondere für den baulichen Brandschutz, wenn dieser nicht auf Antrag von der Behörde geprüft wurde sowie die Einhaltung der Anforderungen zur Barrierefreiheit. Bei Baubeginn sind die zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften und die als Bayerische Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln zu beachten.

Genehmigungsfiktion

Für bestimmte Wohnbauvorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gilt eine Genehmigungsfiktion (Artikel 68 Absatz 2 BayBO). Nach der Fiktionsfrist von 3 Monaten ab Vorliegen der vollständigen Bauantragsunterlagen bei der Baugenehmigungsbehörde gilt das Vorhaben als genehmigt, sofern den Antragsteller*innen keine andere Entscheidung der LBK zugegangen ist. Die Genehmigungsfiktion wird schriftlich bescheinigt.

Hinweise zum Genehmigungsfreistellungsverfahren

Sind alle Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung erfüllt, kann ohne Baugenehmigungsverfahren bereits einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der LBK mit dem Bau begonnen oder die Nutzung des Gebäudes geändert werden.

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren erfolgt weder eine behördliche Überprüfung des Vorhabens, noch eine Prüfung, ob die Voraussetzungen einer Genehmigungsfreistellung erfüllt sind. Im Zuge der Bauüberwachung behält sich die LBK vor, die Einhaltung der Vorschriften zu überprüfen.

Auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren muss nach gesetzlichen Vorschriften gebaut werden. Die Einhaltung liegt in der Verantwortung der Bauherr*innen sowie deren Vertretung. Zu beachten sind insbesondere planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes oder bei Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken die Voraussetzungen des §34 BauGB, örtliche Satzungen, Vorschriften der BayBO, aufgrund der BayBO erlassene Rechtsverordnungen, sowie durch öffentliche Bekanntmachung als Bayerische Technische Baubestimmungen eingeführte technische Regelungen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob für das Vorhaben noch Genehmigungen nach anderen Vorschriften erforderlich sind.

Baugenehmigung mit aufschiebender Bedingung

Ist der Baugenehmigungsbescheid mit aufschiebenden Bedingungen versehen, dürfen die Bauarbeiten erst dann aufgenommen werden, wenn diese Bedingungen erfüllt wurden, z. B. Baumschutzmaßnahmen oder die abschnittsweise Freigabe von statischen Konstruktionen nach deren Prüfung.

Befristete Baugenehmigung

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.

Baugenehmigung mit Widerruf oder mit Auflagenvorbehalt

Ist die Genehmigung 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.

Bauherrenwechsel / Änderung von Kontaktdaten

Findet ein Bauherrnwechsel statt, so geht die Verantwortung auf die neue Person über. Dies ist der LBK unverzüglich in Textform (auch digital möglich) mitzuteilen.

Ändern sich Kontaktdaten der am Verfahren Beteiligten (z. B. Bauherr*in, Entwurfsverfasser*in), sollte das ebenfalls rechtzeitig der LBK bekanntgegeben werden.

Geltungsdauer der Baugenehmigung

Sofern der Baugenehmigungsbescheid keine anders lautende Regelung enthält, erlischt die Baugenehmigung, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht innerhalb von vier Jahren begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Danach ist das Verfahren neu zu beantragen oder eine Genehmigungsfreistellung neu anzuzeigen.

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 im Original 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 an (www.muenchen.de/lbk-formulare). Alternativ kann auch das aktuelle 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 an eine neue Rechtslage angepasst und dann allen Nachbar*innen nochmals vorgelegt werden.

Folge von Verstößen

Der Gesetzgeber hat bei den vergangenen Änderungen der BayBO die Prüfung der Bauaufsicht zurückgefahren und setzt verstärkt auf die Eigenverantwortung der am Bau beteiligten Personen. So findet eine regelmäßige Abnahme der Bauvorhaben durch die Behörde nicht mehr statt. Umso mehr müssen nun Bauherr*innen darauf achten, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dies gilt auch für erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse, nach anderen Rechtsvorschriften.

Bei Verstoß, kann die LBK die Bauarbeiten einstellen und weitere behördliche Verfügungen erlassen. Sie kann z. B. die Herstellung des genehmigten Zustands verfügen, die Beseitigung nicht genehmigter Teile anordnen, eine nicht genehmigte Nutzung untersagen oder zu Unrecht beseitigte Anlagen wieder herstellen lassen. Dies kann auch zwangsweise durchgesetzt werden. Zusätzlich kann bei Verstößen ein Bußgeld verhängt werden. Der Rahmen beträgt bis zu 500.000 Euro.

Mit einem Bußgeld muss insbesondere dann gerechnet werden, wenn

- im Genehmigungsfreistellungsverfahren mit dem Bau begonnen wird, obwohl die Voraussetzungen der Genehmigungsfreiheit nicht vorliegen; es handelt sich dann um einen "Schwarzbau", auch wenn das Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt wurde,
- beim Bauen von der Genehmigung abgewichen wird und dies nicht nach BayBO verfahrensfrei ist,
- gegen Auflagen verstoßen wird,
- Vorschriften nicht eingehalten werden, und kein Abweichungsantrag bewilligt wurde,
- Anzeigen und Nachweise nicht oder nicht fristgerecht vorliegen,
- die Baustelle nicht ordnungsgemäß geführt wird.

Weitere Genehmigungen und Vorschriften

Nachfolgend sind einige der möglichen Genehmigungen und Erlaubnisse aufgeführt, die zusätzlich zu einer Baugenehmigung nötig sein können. 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.

Unabhängig davon, ob ein Bauvorhaben nach Erteilung einer Baugenehmigung, verfahrensfrei oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren 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.

<p>Baustelleneinrichtung auf öffentlichem Grund</p> <p>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 durch die Stadt.</p> <p>Das gilt insbesondere für:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>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.</p>	<p>Landeshauptstadt München Mobilitätsreferat (MOR) Abteilung Temporäre Anordnungen Geschäftsbereich 2.3</p> <p>Postanschrift: Marienplatz 8 80331 München</p> <p>E-Mail: baustelle.mor@muenchen.de</p> <p>www.muenchen.de/mor</p>
<p>Barrierefreiheit</p> <p>Bei der Ausführung des Vorhabens sind die Vorschriften zum Barrierefreien Bauen zu beachten. Dies gilt auch bei Maßnahmen, die während der Bauausführung ohne erneutes Genehmigungsverfahren zulässig sind.</p> <p>Bei Änderungswünschen durch Kaufinteressenten von Teileigentum ist auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit hinzuweisen.</p> <p>Bei Wohngebäuden bis 13 m Höhe sind die Wohnungen in mindestens einem Geschoss barrierefrei auszuführen, bei Gebäuden über 13 m gilt dies für ein Drittel aller Wohnungen im Gebäude. Als Höhe ist dabei gemäß Bauordnung das Maß des höchst möglichen Aufenthaltsraumes über dem Gelände im Mittel anzusetzen.</p> <p>Bei Gebäuden mit öffentlich zugänglichen Nutzungen sind die dem Benutzer- und Besucherverkehr dienenden Bereiche barrierefrei herzustellen.</p> <p>Neben dem Artikel 48 BayBO sind als eingeführte Technische Baubestimmung mit den Anlagen für Bayern folgende DIN Normen bei der Ausführung zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none">• DIN 18040 Teil 1 für öffentlich zugängliche Gebäude und• DIN 18040 Teil 2 für Wohnungen	<p>Weitere Informationen zum Barrierefreien Bauen unter stadt.muenchen.de/infos/barrierefrei-bauen</p>

<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 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 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 Baudenkmalen errichtet, verändert oder beseitigt werden und sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann.</p> <p>Zuständig für Auskünfte und die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Denkmalschutzbehörde.</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 Absatz 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 Absatz 2 BauGB erforderlich sein. Der Antrag kann formlos beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Stadtplanung, eingereicht werden.</p>
<p>Münchner Stadtentwässerung (MSE) Abteilung Anwesensentwässerung Friedenstr. 40 81671 München E-Mail: 421.mse@muenchen.de</p> <p>www.muenchen.de/mse</p> <p>Der Antrag mit dem Technischen Formblatt ist erhältlich beim MSE-Erschließungsbüro und unter: stadt.muenchen.de/infos/auskunft-anschlussmoeglichkeiten</p>	<p>Genehmigung für die Grundstücksentwässerung</p> <p>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.</p> <p>Eine Genehmigung nach der städtischen Entwässerungssatzung ist grundsätzlich erforderlich wenn für Neubauten neue Entwässerungsanlagen (also Kanalleitungen und-schächte) für Schmutzwasser 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.</p> <p>Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den städtischen Kanal eingeleitet werden. Es ist nach den wasserrechtlichen Vorschriften ortsnah (auf dem Baugrundstück) zu versickern oder anderweitig zu beseitigen.</p> <p>In den Entwässerungsplänen sind die erforderlichen Versickerungsanlagen darzustellen. Diese werden zusammen mit dem Technischen Formblatt bei der MSE eingereicht.</p>

Genehmigung nach dem Naturschutzrecht

Liegt das Vorhaben in einem Naturschutzgebiet, in einem Landschaftsschutzgebiet, im Bereich eines geschützten Landschaftsbestandteils oder eines Naturdenkmals, ist eine Genehmigung nach Naturschutzrecht erforderlich.

Referat für Klima- und Umweltschutz
Untere Naturschutzbehörde
Bayerstraße 28a
80335 München

naturschutz.rku@muenchen.de

Umweltschutz - Wasserrecht

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 geeigneten Unterlagen direkt beim RKU, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

stadt.muenchen.de/service/info/sg-wasserrecht/10318046/

Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU)

Umweltschutz SG Wasserrecht

www.muenchen.de/rku

Tiefgaragen

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.

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.

Dieses ist einzusehen unter

stadt.muenchen.de/infos/grundwasserschutz

Heizöllagerung

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.

Öltanks sind außerhalb des Bauraumes, im sogenannten Vorgarten nicht zulässig.

stadt.muenchen.de/infos/grundwasserschutz

Müllentsorgung

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.

Abfallwirtschaftsbetrieb München
Infocenter

Georg-Brauchle-Ring 29

80992 München

www.awm-muenchen.de

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben wird die Sondernutzung im Baugenehmigungsverfahren durch die LBK behandelt.

ohne baurechtliches Verfahren

KVR- örtliche Bezirksinspektion (BI):

Bezirksinspektion Mitte

Telefon: 233-32400

E-Mail: bi-mitte.kvr@muenchen.de

Bezirksinspektion Nord

Telefon: 233-38600

E-Mail: bi-nord.kvr@muenchen.de

Bezirksinspektion Ost

Telefon: 233-63500

E-Mail: bi-ost.kvr@muenchen.de

Bezirksinspektion Süd

Telefon: 233-39888

E-Mail: bi-sued.kvr@muenchen.de

Bezirksinspektion West

Telefon: 233-46550

E-Mail: bi-west.kvr@muenchen.de

oder KVR III/111:

sondernutzung.kvr@muenchen.de

unterirdische Inanspruchnahme:

Baureferat TZ5:

tz5.bau@muenchen.de

Sondernutzung – Bauen auf öffentlichem Grund

Wird öffentlicher Straßengrund über den Gemeingebrauch (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 Artikel 18 Absatz 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) der Erlaubnis.

Die Erlaubnis ist kostenpflichtig.

Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis sind in den Richtlinien für Sondernutzungen an den öffentlichen Straßen der Landeshauptstadt München (Sondernutzungsrichtlinien) geregelt.

Sondernutzungsgebühren

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.

Der jeweils aktuelle Text der Verwaltungsanordnung ist über die alphabetische Übersicht des Münchner Stadtrechts zu finden (www.muenchen.de/stadtrecht)

Sondernutzung und Baugenehmigungsverfahren

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.

Mit der Baugenehmigung wird auch die Sondernutzungserlaubnis erteilt.

Sondernutzung ohne baurechtliches Verfahren

Ist für das geplante Vorhaben kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, ist die Sondernutzungserlaubnis direkt beim KVR zu beantragen. Dies gilt für verfahrensfreie Vorhaben nach Artikel 57 BayBO oder von der Genehmigung freigestellte Vorhaben nach Artikel 58 BayBO.

vollständig unterirdische Inanspruchnahmen

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.

Gaststättentechnische Anforderungen

Bei Gaststätten sind die folgenden Informationen zu gaststättentechnischen Anforderungen zu beachten.

1. Getränkeschankanlagen (falls vorhanden)

Sofern eine Getränkeschankanlage installiert wird, sind die einschlägigen Vorschriften des Arbeitsschutzgesetzes und der Betriebssicherheitsverordnung sowie die Bestimmungen der dazu ergangenen Technischen Regeln und DIN- Normen zu beachten.

Dies gilt ebenfalls für die hygienischen Anforderungen des Lebensmittelrechts. Dabei wird insbesondere auf folgende Anforderungen hingewiesen:

Eine Getränkeschankanlage darf erst in Betrieb genommen werden, wenn sie in einer Gefährdungsbeurteilung von einer dazu befähigten Person überprüft wurde und diese den ordnungsgemäßen Zustand der Anlage schriftlich bescheinigt hat.

Im Bereich der Schänke sind zwei vorschriftsmäßige Gläserspülbecken einzubauen.

Die beiden Spülbecken müssen ihrer Größe nach geeignet sein, um eine schnelle und ausreichende Reinigung der Schankgefäße zu gewährleisten. Eines der Spülbecken (Vorreinigung) muss über eine Warmwasservorrichtung verfügen.

Bei Verwendung einer Gläserspülmaschine oder eines geeigneten Spülgerätes mit getrennter Vor- und Nachspülung genügt ein Spülbecken.

Ein Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasserzufuhr ist zum Desinfizieren der Hände in unmittelbarer Nähe bereitzustellen.

Sofern Getränkebehälter zwischen Stockwerken transportiert werden, muss durch geeignete bauliche oder betriebliche Einrichtungen sichergestellt werden, dass der Behältertransport sicher erfolgt, (z.B. sog. Fasswurflöcher, Unterfluraufzüge, Fassrutschen oder Hebezeuge).

Für Getränkebehälter bzw. Treibgasbehälter muss ein geeigneter Lager- bzw. Anstichraum vorhanden sein. In Getränkeanstichräumen ist eine Wasserzapfstelle mit Entwässerungseinrichtung zu installieren.

Sofern dies aus techn. Gründen nicht möglich ist, muss die Wasserzapfstelle mit Entwässerungseinrichtung in unmittelbarer Nähe dieses Raumes installiert werden.

In Aufstellungsräumen für Druckgasflaschen und Getränkelagerräumen bzw. Lagerbereichen ist durch wirksame Maßnahmen zu vermeiden, dass sich unkontrolliert austretendes Schankgas in gefahrdrohender Menge ansammeln kann.

Solche Maßnahmen können z. B. sein:

- Gewährleistung einer ausreichenden Be- und Entlüftung der Räume,
- Installation einer technischen Lüftung (Zu- und Abluftanlage),
- Gaswarneinrichtung

2. Hygienische Anforderungen

Küche / Küchenbereiche (falls vorhanden)

Die Arbeitstische bzw. -flächen, Abstellflächen und Regale, die mit Lebensmitteln in Berührung kommen, müssen glatte Oberflächen aufweisen und leicht zu reinigen sein.

Die Räume müssen sich in gutem baulichen Zustand befinden.

Kreisverwaltungsreferat HA III/111
Gaststättenangelegenheiten

Ruppertstr. 19
80466 München

bzw. die jeweils zuständige
Bezirksinspektion (BI)

Beratung zur Technik vor Baubeginn:

KVR- Gaststättentechnik

Telefon 089 233-45080

089 233-45081

E Mail: gaststaetten.kvr@muenchen.de

www.muenchen.de/kvr

Wandflächen und Bodenbeläge müssen leicht zu reinigen und ggf. zu deinfizieren sein. Sie sind mit wasserundurchlässigen, Wasser abstoßenden, abriebfesten sowie nicht toxischen Materialien zu versehen. Der Boden muss im Gehbereich rutschfest entsprechend den Arbeitsstättenrichtlinien ausgelegt sein. Fußböden müssen- auch unter den Geräten- leicht zu reinigen und zu entwässern sein.

Die Decken und Deckenstrukturen sind so zu gestalten, dass dort Ansammlungen von Schmutz, Kondensat und Schimmel vermieden werden.

Je nach Speisenumfang müssen für das Reinigen von Arbeitsgeräten und Einrichtungen geeignete Spülbecken in ausreichender Anzahl (aber mindestens ein Becken) zur Verfügung stehen.

Dies gilt ebenso für die Reinigungsbecken zum hygienischen Säubern der Lebensmittel.

Für die Reinigungs- und Spülbecken muss eine ausreichende Warm- und Kaltwasserzufuhr vorhanden sein.

Zusätzlich sind genügend Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasserzufuhr zu installieren.

Eine Entsorgungsmöglichkeit für Schmutzwasser (z.B. Schmutzwasserbecken) muss vorhanden sein.

Ferner ist darauf zu achten, dass im Bereich der Speisenzubereitung der erforderliche Warenschutz gewährleistet ist.

Bei offenen Küchenbereichen (sog. Schauküchen) ist die Lüftung so auszulegen, dass eine negative Beeinträchtigung der Lebensmittel durch die Gastrauluft ausgeschlossen ist.

Speisenausgabe und Geschirrrückgabe sind getrennt einzurichten, um die Gefahr nachteiliger Beeinflussung der Lebensmittel (Speisen) zu vermeiden.

An Fenstern, die geöffnet werden können, sind geeignete Vorrichtungen anzubringen, die ein Eindringen von Insekten etc. verhindern.

Lagerräume

Es müssen geeignete Lager- bzw. Kühlmöglichkeiten für Lebensmittel in einer Größe und einem Umfang vorhanden sein, die eine sachgemäße Lagerung der Lebensmittel gewährleisten.

Abfallräume (falls vorhanden)

Die Lagerung und Entsorgung von Lebensmittelabfällen und anderen Abfällen hat von Herstellungs- und Lagerbereichen so getrennt und entfernt zu erfolgen, dass die Gefahr einer nachteiligen Beeinflussung der Lebensmittel ausgeschlossen wird. Abfallbereiche sind so zu gestalten, dass sie frei von tierischen Schädlingen gehalten werden können.

Personaltoiletten- räume (in jedem Fall)

Es müssen Personaltoiletten mit Warm- und Kaltwasserzufuhr in ausreichender Zahl vorhanden sein. Sie dürfen nicht unmittelbar von Räumen aus zugänglich sein, in denen Lebensmittel hergestellt, behandelt oder in Verkehr gebracht werden.

Die Verwendung von Gästetoiletten als Personaltoiletten ist nicht zulässig. Für das Umkleiden des Küchenpersonals und das hygienische Aufbewahren der Schutzkleidung sind entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Die Vorgaben des Lebensmittel- und Futtermittelgesetzbuches (LFGB), der EG (VO) 852/2004 (Hygieneverordnung) und der sonstigen lebensmittelrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Küchenbetriebe, in denen Speisen erwärmt bzw. zubereitet werden, werden in drei Kategorien wie folgt aufgeteilt:

I. Kaltküche / keine Erwärmung von Speisen

Keine Lüftungstechnischen Erfordernisse.

I. Teilküche / Geruchs- und fettfreie Zubereitung

Speisenzubereitung beschränkt auf ein geruchsfreies Erwärmen von Speisen ohne Verwendung von Speisefett und Speiseöl.

Die technischen Voraussetzungen hierfür sind:

- Gewerbliche Küchenabluft- oder Umlufthauben mit Fettfilterkassetten / Wirbelstromfilter. Die angesaugte Fortluft ist so abzuführen, dass niemand davon nachteilig beeinflusst wird.
 - Bei industriell gar- und regenerierfertigen Lebensmitteln ist ein Fettabscheider erforderlich, da es sich hierbei um fertige Speisen handelt, welchen nur noch Wärme zugeführt werden muss. Diese klassischen Fertiggerichte beinhalten Fette und Öle tierischer oder pflanzlicher Herkunft, weswegen ein solcher geführter Betrieb zum Einbau eines Fettabscheider verpflichtet ist, der dafür sorgt, dass Fette und Öle am Ort ihres Anfalls aus dem Abwasserstrom abgetrennt werden.
-

III. Vollküche / Geruchs- und fetthaltige Zubereitung

Speisenzubereitung ohne Einschränkungen.

Die technischen Voraussetzungen hierfür sind:

- Eine aus Edelstahl gefertigte Küchenablufthaube mit Fettfilterkassetten / Wirbelstromfilter (bei starkem Fetthanfall täglich zu reinigen). Die aus dem Küchenbetrieb resultierenden geruchsbehafteten Kochdünste sollten entweder in einem gemauerten Kaminschacht oder in einem Abluftkanal befestigt an der Hausmauer, einen Meter über Dachfirst ausgeblasen werden. Wird die geruchsbehaftete Fortluft jedoch waagrecht durch die Hausmauer ins Freie ausgeblasen, so sind hier geruchsreduzierende Filteranlagen, wie z. B. Aktivkohlefilter, UVC und Plasma erforderlich. Installationen nach VDI 2052, DIN 1946 und ASI 8.19 bei mehr als 25 KW Leistung, § 5 Abs. 1 Arbeitsstättenverordnung und ASR 5 Lüftung ASR 6 Raumtemperaturen.
 - Bei Dunstschächten/ Kaminen muss eine Fettdiffusion ins Mauerwerk ausgeschlossen sein. Ferner müssen Dunstschächte mindestens feuerbeständig ausgeführt sein und Reinigungsöffnungen in Dunstschächten sind mit feuerbeständigen Anschlüssen verschließbar zu gestalten. Die Schächte selbst sind auf Eignung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu bestätigen.
 - Eine dem Stand der Technik entsprechende mechanische Zuluftanlage zur Frischluftzufuhr (vorbeheizt für Winterbetrieb) für das Küchenpersonal. Installation nach VDI. Die Zuluftanlage ist so zu konstruieren, dass hygienisch bedenkliche Luft nicht nachströmen kann.
 - Alle Rauch- und Dunstabzugshauben sind zweimal jährlich durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger auf Brandschutz, Verschmutzung und Abgasführung hin zu überprüfen.
 - Für sämtliche technischen Installationen sollte der Betreiber der Behörde eine Fachunternehmererklärung vorlegen.
-

<p>Baureferat Stadtentwässerung Friedenstr.40, 81660 München, Tel. 233-96996, Fax. 233-62685</p>	<p>3. Fettabscheider (falls Küchenbetrieb vorhanden) Hinsichtlich ggf. erforderlicher Fettabscheider für den Küchenbetrieb ist unabhängig vom baurechtlichen Genehmigungsverfahren rechtzeitig Verbindung mit dem städt. Baureferat / Stadtentwässerung aufzunehmen.</p>																																								
	<p>4. Haustechnische Anlagen (bis 60 Gastplätze als Empfehlung) Gasträume und andere Aufenthaltsräume müssen die für eine ausreichende Lüftung erforderlichen Einrichtungen haben. Durch die raumluftechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) muss für jeden Gastplatz eine stündliche Außenluftfrate von mindestens 20 m³ gesichert sein; sofern in Räumen geraucht werden darf (z. B. echte geschlossene Gesellschaften Shisha-Pfeifen ohne Verwendung von Tabak- oder Tabakprodukten) muss die stündliche Außenluftfrate mindestens 30 m³ betragen.</p>																																								
<p>⁽¹⁾ Baurechtlich muss mindestens eine der vorhandenen Kundentoiletten barrierefrei sein (Artikel 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.</p>	<p>5. Gästetoiletten (in jedem Fall)</p> <p>Richtwerte für Toilettenanlagen in Gaststätten (Mindestanforderung bei Neuerrichtung)</p> <table border="1" data-bbox="651 965 1490 1305"> <thead> <tr> <th>Anzahl der Gastplätze</th> <th>Damen Toilettenbecken</th> <th>Herren Toilettenbecken</th> <th>Urinale</th> <th>Behinderten WC (zusätzlich)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bis 20</td> <td colspan="2">1 (für Damen und Herren gemeinsam)</td> <td>0</td> <td>0⁽¹⁾</td> </tr> <tr> <td>21- 40</td> <td colspan="2">1 (für Damen und Herren gemeinsam)</td> <td>1</td> <td>0⁽¹⁾</td> </tr> <tr> <td colspan="5">ab 41 Gastplätze Sonderbau nach BayBO</td> </tr> <tr> <td>41- 60</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>61- 100</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>101-199</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>ab 200</td> <td colspan="4">Sonderregelung nach Versammlungsstättenverordnung</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zuzüglich mindestens einer Personaltoilette (abhängig von Beschäftigtenanzahl)</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gaststättengesetz (GastG) § 4 Abs. 1 Nr. 2 • Bayerische Bauordnung Art. 48 und DIN 18040 Teil 1, Sonderbauten nach Art. 54 Abs. 2 BayBO 	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			
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																																								
<p>KVR: Tel.: 233-45080 oder 45081; E-Mail: gaststaetten.kvr@muenchen.de</p> <p>LBK: Tel.: 233-96484; E-Mail: plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de</p>	<p>Hinweis zur Barrierefreiheit: Bei Gaststätten sind die gesetzlichen Regelungen zum barrierefreien Bauen zu beachten. Nach Artikel 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.</p> <p>Die Barrierefreiheit wird bei Betrieben mit Alkoholausschank aufgrund des Gaststättengesetzes durch die Gaststättenbehörde des Kreisverwaltungsreferates im Rahmen der Konzession geprüft. Bei Betrieben ohne Alkoholausschank ist die Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.</p>																																								

6. Barrierefreiheit bei Gaststätten mit Alkoholausschank

1. Begriff:

Der Begriff „Barrierefreiheit“ stellt vorrangig auf die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Räumen ab, die für Gäste bestimmt sind, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen sowie für Rollstuhlfahrer*innen.

Die Schwerpunkte bei Gaststättenbetrieben liegen daher auf einer barrierefreien Nutzbarkeit von Gasträumen, Fluren und Außengastronomiebereichen sowie der Verfügbarkeit einer behindertengerechten Toilette.

2. Grundsätzlich gilt:

Gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a GastG sind (erlaubnispflichtige) Gaststätten barrierefrei zu errichten. Sofern die Barrierefreiheit nicht entsprechend DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude) vorliegt (auch im Hinblick auf den Toilettenraum), wird eine Gaststättenerlaubnis daher grundsätzlich nicht erteilt. Dies gilt auch für den Fall, dass zuvor bereits eine baurechtliche Erlaubnis (Bau-/Nutzungsgenehmigung) mit oder ohne entsprechenden Hinweis erteilt worden ist.

Achtung: DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Wohnungen) genügt diesen Anforderungen nicht!

3. Ausnahmeregelung:

Lediglich in Einzelfällen, in denen eine barrierefreie Gestaltung der Räume nicht möglich ist oder nur mit unzumutbaren Aufwendungen erreicht werden könnte, kann gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 GastG eine gaststättenrechtliche Erlaubnis auch für nicht barrierefreie Betriebe erteilt werden. Denkbar sind solche Ausnahmen jedoch nur bei Gaststätten mit weniger als 40 Gastplätzen oder aber in Fällen, in denen die barrierefreie Gestaltung aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder (z.B. wegen eines im Vergleich zur Gesamtinvestition unverhältnismäßig hohen Kostenaufwands) unzumutbar ist.

Ob ggf. ein derartiger Ausnahmetatbestand vorliegt, ist vor Baubeginn bzw. Bauausführung stets mit dem Kreisverwaltungsreferat- Gaststättenbehörde- abzuklären.

Sonstiges (Hinweis):

Eine Gaststätte stellt ein öffentlich zugängliches Gebäude dar und unterliegt daher auch der barrierefreien Nutzbarkeit. Die Erlaubnis einer Gaststätte kann sogar versagt werden, wenn die für Gäste bestimmten Räume nicht barrierefrei genutzt werden können und keine behindertengerechte Toilette vorhanden ist, soweit die Baugenehmigung nach dem 1. November 2002 erteilt wurde.

Ansprechpartner:

Herr Leibiger,

Tel: 233-45080,

bzw. Herr Unterreithmaier,

Tel: 233-45081;

E-mail: gaststaetten.kvr@muenchen.de

7. Schallschutz bei Sperrzeitbetrieben (in jedem Fall)

Sofern Gaststätten auch nach 22.00 Uhr betrieben werden sollen, richtet sich der notwendige Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Im Beschwerdefall ist die Einhaltung der Lärmwerte nach TA-Lärm nachzuweisen.

8. Pizzaofen mit Holzfeuerung

- Ausschließlich dem Gastwirt ist die Entscheidung überlassen, mit welcher Filteranlage er die erforderliche Rußpartikelreduktion relativiert und so die Immissionen auf ein für die Nachbarschaft zumutbares Maß reduziert.
- Es liegt in der Verantwortung des Betreibers zu ermitteln, ob die Rußpartikelbelastigung am Kehrvorgang des zust. BKKM liegt oder die bestimmungsgemäße Verwendung seines Holz-Pizzaofen dafür verantwortlich ist.
- Es ist die Entscheidung des Gastwirts durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel Änderung der Pizzabackmethode (Gas oder elektrisch), die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.

<p>Kreisverwaltungsreferat HA III/111 Gaststättenangelegenheiten Ruppertstr. 19 80466 München bzw. die jeweils zuständige Bezirksinspektion (BI)</p> <p>www.muenchen.de/kvr</p> <p>Antragsformular der LBK für genehmigungspflichtige Freischankflächen als Einzelvorhaben unter www.muenchen.de/lbk-formulare</p>	<p>Freischankflächen</p> <p>Freischankflächen setzen einen zugehörigen genehmigten Betrieb voraus. Zur Fläche zählen alle Bereiche, in denen Tische und Sitzmöglichkeiten aufgestellt werden, wie auch die notwendigen Zwischenräume.</p> <p>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.</p> <p>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 Bezirksinspektion zu beantragen.</p> <p>Für Freischankflächen als Einzelvorhaben, die sowohl baugenehmigungspflichtig sind als auch einer Sondernutzungserlaubnis bedürfen, ist ein Antrag direkt bei der zuständigen BI zu stellen.</p>
<p>Sozialreferat Amt für Wohnen und Migration Bestandssicherung Franziskanerstr. 6-8, 81669 München bestandsicherung.soz@muenchen.de</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. 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> <hr/> <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.</p> <p>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 oder im Internet unter www.muenchen.de/erhaltungssatzung</p> <hr/> <p>Umwandlung in Eigentumswohnungen</p> <p>Für die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen in bestehenden Wohngebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten bedarf es nach der Gebietsbestimmungsverordnung Bau im Bereich der Landeshauptstadt München einer gesonderten Genehmigung (§ 2 Abs. 1 – GBestV-Bau).</p> <p>Zuständig für die Erteilung dieser Genehmigung ist das Sozialreferat.</p>
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd- Eigentumsmanagement Barthstraße 12 80339 München</p> <p>E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com</p> <p>www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren</p>	<p>Bauen im Bereich von Gleisen und Leitungsanlagen der Deutschen Bahn (DB)</p> <p>Bauvorhaben in der Nähe von Gleisen, 110 kV-Hochspannungsfreileitungen, 15 kV-Fahrleitungsanlagen, erdverlegten Kabeln und Leitungen der DB erfordern Sicherheitsvorkehrungen, um Gefahren sowohl für Leib und Leben als auch für die öffentliche (Bahn-) Verkehrssicherheit auszuschließen.</p> <p>Den öffentlich-rechtlichen Vorschriften muss entsprochen werden und ungeachtet des Baugenehmigungsverfahrens muss die nachbarschaftliche Unterschrift der DB bei allen Bauvorhaben in unmittelbarer bzw. nachbarschaftlicher Nähe zu Bahnanlagen eingeholt werden.</p>

Anzeigen, Bescheinigungen, Unterlagen

Bautechnische Nachweise

Erforderliche Nachweise müssen rechtzeitig vor Baubeginn, beziehungsweise vor Aufnahme der Nutzung vorliegen. Wurde für die Prüfung des Brandschutznachweises nicht die LBK sondern ein Prüfsachverständiger beauftragt, ist zu beachten, dass sich diese Prüfung ausschließlich auf den Brandschutz bezieht. Überschneidungen zu Belangen des Denkmalschutzes oder zum Baumschutz müssen vor Baubeginn mit den zuständigen Behörden geklärt sein.

Übereinstimmung mit den Eingabeplänen

Oft werden die Eingabepläne und die Pläne für bautechnische Nachweise durch verschiedene Personen erstellt. Daher müssen Entwurfsverfasser*innen darauf achten, dass alle Unterlagen übereinstimmen und vor allem keine widersprüchlichen Aussagen getroffen werden.

Verbindlich vorgeschriebene Formulare für erforderliche Anzeigen und Bescheinigungen

- Baubeginnsanzeige: Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vor Baubeginn
Ebenso sollte der Baubeginn angezeigt werden:
 - dem Kassen- und Steueramt, Gewerbesteuer- KF 16, Herzog-Wilhelm-Straße 11, 80331 München
 - der Bayer. Bau Berufsgenossenschaft, Gesetzl. Unfallversicherung, Loristraße 8, 80335 München
- Anzeige der Nutzungsaufnahme: Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde mindestens zwei Wochen vor Nutzungsaufnahme
- Bescheinigung über die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit
- Bescheinigung über die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage:
Die Bescheinigung über die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage ist auf Verlangen der LBK bzw. nach Auflage im Genehmigungsbescheid vorzulegen. Nachweise über die Einmessung erstellt unter anderem das städtische Vermessungsamt, Geodatenservice München oder (Prüf-) Sachverständige für Vermessung im Bauwesen.
- Bestimmung des verantwortlichen Tragwerkplaners für die Einhaltung der bauaufsichtlichen Anforderungen an die Standsicherheit bei der Bauausführung (nur bei bestimmten Gebäuden)
- Standsicherheit I- Bescheinigung über die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises
- Standsicherheit II- Bescheinigung über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit
- Brandschutz I- Bescheinigung über die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises wenn der Brandschutz nicht durch die Behörde, sondern durch Prüfsachverständige geprüft wurde
- Brandschutz II- Bescheinigung über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes
- Brandschutz III- Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abweichung
- Bescheinigung der Wirksamkeit und Betriebssicherheit der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen:
Bei Sonderbauten sowie Groß- und Mittelgaragen muss nach der Verordnung über die Prüfingenieure, Prüfämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau) eine Bescheinigung über die ordnungsgemäße Ausführung der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen von anerkannten Sachverständigen ausgestellt werden. Die wiederkehrende Prüfung erfolgt alle drei Jahre. Diese Bescheinigung ist von Bauherr*innen oder den Betreiber*innen mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der LBK auf Verlangen vorzulegen.

Die Vordrucke sind vollständig auszufüllen und fristgerecht bei der LBK vorzulegen.

Sie können über die Internetseiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr heruntergeladen werden:

www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare

Unterlagen auf der Baustelle

Folgende Unterlagen sind immer auf der Baustelle bereitzuhalten:

- Baugenehmigung und sämtliche Bauvorlagen
- Bescheinigungen von Prüfsachverständigen
- alle bautechnischen Nachweise, auch wenn sie keine erforderlichen Bauvorlagen sind

Weitere Bescheinigungen

Neben den bautechnischen Nachweisen gibt es weitere Bereiche, für die Bescheinigungen zu erstellen und auf Verlangen der LBK vorzulegen sind. Dies sind zum Beispiel:

Feuerungsanlagen

Feuerungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt sind. Die Bescheinigung erteilen die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger*innen.

Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes sind mit einem Energieausweis zu dokumentieren. Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Es gibt zwei Arten von Energieausweisen:

- Energiebedarfsausweis, bei dem der Energiebedarf unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes rechnerisch, also verbraucherunabhängig, ermittelt wird. Dieser muss unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes den Eigentümer*innen übergeben werden.
- Energieverbrauchsausweis, womit der tatsächliche Verbrauch in der Vergangenheit nachgewiesen wird. Die zu verwendenden Verbrauchsdaten müssen einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens 36 Monaten umfassen. Dabei darf die jüngste Abrechnungsperiode nicht mehr als 18 Monate zurückliegen.

Pro Gebäude ist ein Energieausweis auszustellen. Der Ausweis gilt längstens zehn Jahre, danach muss er neu ausgestellt werden. Die Vorlage kann von der LBK beispielsweise im Rahmen von Stichprobenkontrollen verlangt werden.

Bei Verstößen beträgt der Bußgeldrahmen bis zu 10.000 Euro.

Vollzug und Nachweise

Bauherr*innen oder Eigentümer*innen von zu errichtenden Gebäuden haben durch eine Erfüllungserklärung die Einhaltung der Anforderungen des Gesetzes nachzuweisen. Dies gilt unter bestimmten Voraussetzungen auch für Erweiterungen, Ausbauten und teilweise auch bei Änderungen an bestehenden Gebäuden. Ausstellungsberechtigt sind Bauvorlageberechtigte oder Sachverständige.

Der Vollzug in Bayern wird in der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVen) geregelt. In Bayern sind die unteren Bauaufsichtsbehörden für den Vollzug des GEG zuständig. Die Erfüllungserklärung ist der LBK vor Baubeginn auf Verlangen vorzulegen.

Wer geschäftsmäßig an oder in einem bestehenden Gebäude Arbeiten durchführt, hat unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten mit einer Unternehmerklärung schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen des Gesetzes entsprechen. Dies gilt u. a. in folgenden Fällen:

- Änderung von Außenbauteilen
- Dämmung oberster Geschossdecken
- Einbau von Zentralheizungen
- Ausstattung von Zentralheizungen mit Regelungseinrichtungen
- Einbau von Umwälzpumpen in Zentralheizungen und Zirkulationspumpen in Warmwasseranlagen
- Erstmaliger Einbau, Ersatz oder Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen oder von Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen in Klimaanlage oder sonstigen Anlagen der Raumlufttechnik
- Einbau von Klima- und raumluftechnischen Anlagen oder Zentralgeräten

Eigentümer*innen haben die Unternehmerklärung mindestens 10 Jahre aufzubewahren und der LBK auf Verlangen vorzulegen.

Ausführliche Information unter stadt.muenchen.de/infos/gebäudeenergiegesetz

Bautechnische Nachweise - Übersicht

Bauvorhaben müssen sicher sein und den technischen Anforderungen entsprechen. Dazu sind von Fachleuten entsprechende Nachweise zu erstellen. Diese Nachweise müssen zum Teil durch eine zweite sachkundige Person nach dem Vier-Augen-Prinzip nochmals überprüft werden. Diese Aufgabe hat der Gesetzgeber weitgehend auf private Sachverständige übertragen. Wer diese Prüfungen durchführen darf, ist in der Verordnung über die Prüfsachverständigen, Prüfämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau) geregelt.

Prüfsachverständige

Prüfsachverständige (PrüfSV) müssen bestimmte gesetzliche Voraussetzungen erfüllen. Sie sind nicht zu verwechseln mit privaten Sachverständigen. Die PrüfSV werden durch die Bauherr*innen beauftragt. Sie prüfen und bescheinigen in ihrem jeweiligen Fachbereich die Einhaltung der Anforderungen, soweit dies in der BayBO oder in Vorschriften auf Grund der BayBO vorgesehen ist. Sie bescheinigen unter anderem die Richtigkeit und Vollständigkeit der bautechnischen Nachweise für die Standsicherheit, die Richtigkeit der Nachweise über den vorbeugenden Brandschutz, sowie die Einmessung von Gebäuden. Für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen bescheinigen die verantwortlichen Prüfsachverständigen die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Prüfingenieure

Prüfingenieure überprüfen bei Sonderbauten die statischen Nachweise. Hier erfolgt der Auftrag durch die LBK.

Die Anerkennung als Prüfsachverständiger und Prüfingenieur erfolgt für den Brandschutz durch den Eintragungsausschuss der Bayerischen Architektenkammer, im Übrigen durch den Eintragungsausschuss bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau. Die entsprechenden Verzeichnisse führen die Bayerische Architektenkammer und die Bayerische Ingenieurekammer-Bau. www.byak.de und www.bayika.de

Brandschutznachweis (BSN)				
Ersteller Brandschutznachweis durch berechnete und qualifizierte Person nach Art. 62 b Abs. 1 und Art. 62 Abs. 2 und 3 BayBO				
	Sonderbau Gebäudeklasse 5 Mittel- und Großgaragen	Gebäudeklasse 4 kein Sonderbau	sonstige Gebäude	
Bauantrag	Entscheidung mit Bauantrag über das Prüfverfahren Art. 62b Abs. 2 Satz 2 BayBO Bauaufsichts- behörde	PrüfSV Brandschutz		
mit Baubeginns- anzeige Art. 68 Abs. 6 und 7 BayBO		Brandschutz I Art. 68 Abs. 5 Nr. 2 mit Art. 62b Abs. 2 BayBO	Erklärung über Ersteller BSN in Baubeginnsanzeige	
Bau- überwachung	Bauaufsicht Art. 77 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO	PrüfSV Brandschutz	Ersteller oder Nachweisberechtigter nach Art. 62b Abs.1 BayBO Art. 77 Abs. 2 Satz 2 BayBO	
mit Anzeige Nutzungsauf- nahme Art. 78 Abs. 2 BayBO		Brandschutz II Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr.2 BayBO	Bestätigung über die mit BSN übereinstimmende Bauausführung Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BayBO	

Standsticherheitsnachweis

Gebäude Klasse 1-3 und bauliche Anlagen nach Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO (1)						
Ersteller Standsticherheitsnachweis durch berechnigte und qualifizierte Person nach Art. 62 a Abs. 1 und Art. 62 Abs. 2 und 3 BayBO						
	Sonderbau		kein Sonderbau		Wohngebäude Klasse 1 und 2,	Anlagen nach Art. 62a Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 Alt. 2 BayBO (2)
mit Bauantrag	Kriterienkatalog als Bauvorlage		Kriterienkatalog			
	alle Kriterien erfüllt	Kriterien nicht erfüllt Püfung durch Prüfmgenieur	alle Kriterien erfüllt	bei Nichterfüllung		
mit Baubeginnsanzeige Art. 68 Abs. 6 und 7 BayBO		Prüfbericht mit Baufreigabe	Kriterienkatalog (§ 15 Abs. 3 BauVorIV)	Bescheinigung Standsticherheit I Art. 68 Abs. 6 Nr. 2 mit Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO	in Baubeginnsanzeige Angabe zu Ersteller mit Unterschrift	Verantwortlicher für die Bauausführung bei Anlagen nach Art. 62a Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 Alt. 2 BayBO (2)
Bauüberwachung	Bauaufsicht Art. 77 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO	Prüfmgenieur	Ersteller	PrüfSV		Ersteller oder beauftragter Tragwerksplaner Art. 77 Abs. 3 BayBO
mit Anzeige Nutzungsaufnahme Art. 78 Abs. 2 BayBO		Prüfbericht, Baufreigabe und Bericht zur Bauüberwachung, abschließend		Bescheinigung Standsticherheit II Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr.1 BayBO		

(1) Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen und sonstige bauliche Anlagen, mit einer freien Höhe von mehr als 10 m, die keine Gebäude sind
 (2) oberirdische eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 1600 m², die nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmt sind

Gebäude Klasse 4 und 5 nach Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO			Abbruch, Beseitigung Art. 62 Abs. 1 Satz 3 mit Art. 57 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BayBO		
Ersteller Standsticherheitsnachweis durch berechnigte und qualifizierte Person nach Art. 62 a Abs. 1 und Art. 62 Abs. 2 und 3 BayBO					
	Sonderbau	kein Sonderbau	freistehende Gebäude der Klasse 1 und 3 sowie verfahrensfreie Anlagen, bzw. Anbau an verfahrensfreie Anlagen (3)	freistehende Gebäude der Klasse 4 und 5	nicht freistehende Gebäude
Bauantrag	Prüfmgenieur	PrüfSV		mit Beseitigungsanzeige Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO	auf Beseitigungsanzeige: Erklärung eines qualifizierten Tragwerksplaners nach Art. 62a Abs. 1 BayBO über die Standsticherheit des angebauten Gebäudes und die Notwendigkeit einer Überwachung durch den Tragwerksplaner Art. 57 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. § 6 Nr. 2 BauVorIV
mit Baubeginnsanzeige Art. 68 Abs. 6 und 7 BayBO	Prüfbericht mit Baufreigabe	Bescheinigung Standsticherheit I Art. 68 Abs. 5 Nr. 2 mit Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO	keine Anzeige und keine Nachweise erforderlich Art. 57 Abs. 5 Satz 1 BayBO	keine Nachweise erforderlich, Anzeige der Beseitigung und Beginn der Abbrucharbeiten mindestens einen Monat zuvor Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO	
Bauüberwachung	Prüfmgenieur Art. 77 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO	PrüfSV			Überwachung der Abbrucharbeiten durch Tragwerksplaner, soweit notwendig Art. 57 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. § 6 Nr. 2 BauVorIV
mit Anzeige Nutzungsaufnahme Art. 78 Abs. 2 BayBO	Prüfbericht, Baufreigabe und Bericht zur Bauüberwachung, abschließend	Bescheinigung Standsticherheit II Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr.1 BayBO	(3) verfahrensfreie Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 bis 3 BayBO, sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m Art. 57 Abs. 5 Satz 1 BayBO		

Baumschutz

Baumschutzmaßnahmen bei Abriss und während der Bauzeit

In München sind Bäume durch die Baumschutzverordnung geschützt. Sind auf dem Grundstück oder in vom Vorhaben betroffener Nähe geschützte Bäume vorhanden, ist ein Baumbestandsplan Bestandteil der Baugenehmigung. Die dort verzeichneten Auflagen und Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

Von der Genehmigung nicht umfasste Schutzmaßnahmen für benachbarte Bäume, z. B. für die Baustelleneinrichtung, sind direkt mit der Abteilung Baumschutz und Freiflächengestaltung (Baumschutzbehörde) abzustimmen.

Vor Beginn der Arbeiten (Abriss/Oberbodenabtrag) sind geschützte und zu erhaltende Bäume mit Schutzzäunen zu sichern und die Baumschutz-Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid zu beachten. Für der Genehmigung vorlaufende Abrissarbeiten gelten die einschlägigen DIN-Normen und Fachregeln (DIN 18920, RAS-LP4) über den Umgang mit Bäumen auf Baustellen. Demnach sind die Bereiche unter Baumkronen von Lagerungen, Befahren und Oberbodenabtrag auszunehmen.

Baumschutzzaun

Grundsätzlich gilt, dass der Bereich der Kronentraufe*, zuzüglich 1,5 m, freizuhalten und mit einem ortsfesten Schutzzaun zu sichern ist. Für Säulenformen, z. B. Säulenpappeln, gelten statikbedingt Abstände von bis zu 5 m. Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes darf weder befahren, noch dürfen dort Baumaterialien gelagert werden (Bodenverdichtung durch Lasten). Kann dieser Abstand im Einzelfall nicht eingehalten werden, sind noch fachlich tolerierbare Maßnahmen im Baumbestandsplan verzeichnet.

- * Unter der Kronentraufe versteht man die senkrechte Verlängerung der Baumkronen- Außenseiten zum Erdboden hin, wenn man die natürliche Wuchsform des Baumes zugrunde legt. Bei ungeschnittenen Bäumen verläuft der Wurzelbereich idealtypischerweise unter der Kronentraufe. Benachbarte Festflächen, Wurzeldruck benachbarter Bäume oder besondere Geländebeschaffenheiten können den Wurzelbereich örtlich auch verändern. Dies sind natürliche Anpassungserscheinungen von Bäumen an ihrem jeweiligen Standort.

Wurzelschutzmaßnahmen

Lassen sich Eingriffe im Kronentraufenbereich nicht vermeiden, sind zum Schutz der Wurzeln besondere Maßnahmen zu treffen, damit der Schaden begrenzt und der Baum erhalten werden kann. Erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind Teil der Baugenehmigung.

Wurzelvorhang

Der Wurzelvorhang ist eine Maßnahme, um bei Abgrabungen im Wurzelbereich das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln zu verhindern und die Neubildung von Wurzeln zu fördern. Das Ausheben des Bodens im genehmigten Abstand von der zukünftigen Baugrube (Verbau) muss in Handarbeit erfolgen. Der Wurzelvorhang ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachten Materialien nach Beendigung des Bauvorhabens im Erdreich verbleiben können. Grundsätzlich ist alles daran zu setzen, Wurzeln unversehrt zu erhalten. Zwingend erforderlich ist das für Wurzeln, welche die langfristige Standsicherheit des Baumes gewährleisten. Dies sind alle Wurzeln ab einem Durchmesser von 2 cm, sowie der Feinwurzelbereich unter der Baumkrone für die Sauerstoff- und Nährstoffaufnahme. Daher dürfen, abhängig von der Art und der Größe des Baumes auch hier Mindestabstände nicht unterschritten werden.

Kronenbereich

Sind durch den Baukörper selbst oder durch Baumaschinen (z. B. bei der Erstellung eines technischen Verbaus) unvermeidbare Schäden im Kronenbereich des Baumes zu erwarten, kann eine Einkürzung von einzelnen Kronenteilen sinnvoll und erforderlich sein. Der Umfang der möglichen Einkürzung ist von der Baumart und der Wuchsform abhängig und in der Regel genehmigungspflichtig. Beantragte Schnittmaßnahmen sind in aussagekräftigen Fotos darzustellen, die betroffenen Astabschnitte zu markieren und die Aststärken zu benennen.

Artenschutz

Bei Baumaßnahmen sind die gesetzlichen Vorschriften zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt zu beachten. Besonderes Augenmerk ist auf den Schutz von Nestern und Brutstätten zu legen, die durch die Baumaßnahmen beschädigt werden können.

Beachtung sollte ebenso die Verhinderung von Vogelschlag bei großflächigen Glasfassaden finden.

Im Artenschutzrecht wird unterschieden zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz.

Allgemeiner Artenschutz

Ziel des Allgemeinen Artenschutzes ist u. a. der Mindestschutz von Lebensstätten wild lebender Tiere. Daher sind Baumfällarbeiten und Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September grundsätzlich verboten. Vögeln sollen in der Brutzeit zwischen dem 1. März und 30. September durch Fällungen oder Schnittmaßnahmen nicht unnötig Nist- und Brutstätten entzogen werden. Betroffen sind davon grundsätzlich alle Bäume, Sträucher, Hecken und andere Gehölze, wie älterer Efeu, unabhängig von ihrem Standort im Stadtgebiet.

Zu beachten ist, dass die Baugenehmigung, auch mit enthaltener Fälllaubnis, das Verbot für diesen Zeitraum nicht ohne weiteres aufhebt. Nur in gesetzlich geregelten Ausnahmefällen gilt das jahreszeitliche Rodungsverbot nicht, etwa wenn die Fällungen oder andere Veränderungen im Gehölzbestand im öffentlichen Interesse liegen und nicht zu einem anderen Zeitpunkt oder auf andere Weise durchgeführt werden können.

Die Beseitigung von geringfügigem Gehölzbestand im Zusammenhang mit der Ausführung eines genehmigten Bauvorhabens ist dagegen ganzjährig möglich. Ob es sich noch um geringfügigen Gehölzbestand handelt oder ob wegen öffentlichen Interesses im Ausnahmefall ganzjährig Veränderungen im Gehölzbestand möglich sind, ist mit der Baumschutzbehörde zu klären.

Darüber hinaus kann für den Fall, dass Schnittmaßnahmen im Zeitraum März bis September als unaufschiebbar erscheinen, bei der Baumschutzbehörde, nach einer Beratung, ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gestellt werden. Hier werden jedoch strenge Maßstäbe angelegt. Erfolgsaussichten bestehen nur, wenn ein überwiegend öffentliches Interesse an der Maßnahme besteht oder Nachweise vorgelegt werden können, die eine unzumutbare Belastung belegen sowie die Abweichung von den naturschutzrechtlichen Standards noch mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist.

Besonderer Artenschutz

Neben dem Allgemeinen Artenschutz gilt der Besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Hiervon erfasst sind alle wild lebenden Tiere der geschützten Arten, in München häufig Zauneidechsen, Wechselkröten, Wildbienen und alle europäischen Vogelarten. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes verbieten die Zerstörung tatsächlich vorhandener oder regelmäßig benutzter Brut- oder Nistplätze, z. B. das Nest der Amsel in der Hecke, die Spechthöhle im Baumstamm, die von Fledermäusen regelmäßig benutzte Baumhöhle wie auch die von nistenden Spatzen genutzten Mauernischen.

Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Absatz 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Besonders bei Sanierungs- und Abbrucharbeiten ist auf Nester und Höhlen zu achten, die sich z. B. in Hohlräumen von Dächern, unter Dachüberständen oder hinter Fassadenverkleidungen befinden.

Dies gilt vor allem in der jährlichen Hauptbrutsaison von Mitte März bis Mitte Juli, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraumes von Bedeutung sein. So überwintern die besonders geschützten Fledermäuse regelmäßig in Bäumen mit Höhlungen. Unmittelbar vor Durchführung der genehmigten Baumaßnahmen ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten berührt sind. Gerade bei altem Baum- und Gebäudebestand ist dies mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Sollte die Durchführung einer beeinträchtigenden Maßnahme unvermeidbar sein, ist noch vor Beginn der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung (§ 45 Absatz 7 BNatSchG) bei der dafür zuständigen Höheren Naturschutzbehörde, der Regierung von Oberbayern einzuholen (Regierung von Oberbayern, 80534 München, Tel. 2176-0, E-Mail: naturschutz@reg-ob.bayern.de).

Ansonsten muss mit entsprechenden Maßnahmen durch die zuständigen Behörden wie Baueinstand, Bußgeldverfahren oder Strafanzeige gerechnet werden (§ 69, § 71 BNatSchG).

Glas in der Architektur - sicher für Vögel

Das Töten oder Verletzen wild lebender, besonders geschützter Tierarten ist verboten (§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG). Um Vogelschlag zuverlässig zu vermeiden, sollten sich Planer*innen und Bauherr*innen bei Bauteilen mit hohem Glasanteil eigenverantwortlich für eine Ausführung im Sinne des Artenschutzes entscheiden. Flächendeckend aufgeklebte Folien oder auf Glas geätzte Markierungen stellen eine wirksame Barriere für Vögel dar, vereinzelt angebrachte Greifvogelsilhouetten hingegen nicht. Beratungen zu Maßnahmen gegen Vogelschlag bietet die Baumschutzbehörde an.

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefax: (089) 233-25869
E-Mail: plan.ha4-baumschutz@muenchen.de

Bauausführung

Aushubarbeiten

Verunreinigte Böden

Wird bei Aushubarbeiten Material angetroffen, das nach Farbe, Geruch oder Konsistenz nicht der natürlichen Bodenbeschaffenheit entspricht, ist unverzüglich der Aushub einzustellen und das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) zu verständigen.

stadt.muenchen.de/infos/altlasten-abbrueche

Boden und Baudenkmäler

Werden bei Bodenbewegungen Bodendenkmäler, zum Beispiel mittelalterliche Mauerreste, Brunnen, Gruben, Hausgeräte, aufgefunden, so ist der Fund unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort und die aufgefundenen Gegenstände sind zunächst unverändert zu belassen. Das Unterlassen der Anzeige ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit Geldbuße bis zu 250.000 Euro belegt werden kann.

Baustelle

Einmessung

Vor Baubeginn müssen die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Dabei ist zu beachten, dass sich Abstandsflächen immer auf die Fertigmaße des Gebäudes beziehen. Bei der Einmessung sind Putz, Außenwandverkleidungen und Vollwärmeschutz entsprechend zu berücksichtigen.

Bautafel

Nach BayBO ist während der Bauzeit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar ein Schild anzubringen, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie Name und Anschrift von Bauherr*innen wie auch Entwurfsverfasser*innen enthalten muss.

Bauarbeiten

Während der Arbeiten sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen und insbesondere der Staub-, Licht- und Lärmschutz gegenüber Nachbar*innen einzuhalten.

Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)

Mit der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen wurde die Europäische Richtlinie 92/57/EWG in deutsches Recht umgesetzt. Damit soll die Sicherheit und der Gesundheitsschutz der Beschäftigten auf Baustellen wesentlich verbessert werden.

Bauherr*innen bzw. deren Beauftragte sind verpflichtet, unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorankündigung sowie einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SIGEPLAN) zu erstellen und einen Koordinator zu bestellen. Detaillierte Information sind erhältlich über die Bayerische Gewerbeaufsicht. www.gewerbeaufsicht.bayern.de

Staubschutz

Staubemissionen, die durch Tätigkeiten im Zusammenhang mit Baustellen entstehen können, sind sowohl durch Maßnahmen nach dem Stand der Technik zur Staubbegrenzung bei den eingesetzten Maschinen und Arbeitsprozessen als auch durch organisatorische Maßnahmen bei Betriebsabläufen so weit als möglich zu begrenzen. Dabei ist neben der Umgebungsnutzung der Baustelle auch deren Betriebszeitraum zu berücksichtigen. Die im Merkblatt zur Staubminderung bei Baustellen aufgeführten Anforderungen sind, soweit zutreffend, beim jeweiligen Baustellenbetrieb zu berücksichtigen.

Das Merkblatt und Information zum Thema Staubminderung finden Sie unter Dokumente/Merkblätter auf www.muenchen.de/luftreinhalteplan.

Emissionen mobiler Baumaschinen

Um die Einhaltung erlaubter Luftqualitätsgrenzwerte gewährleisten zu können, dürfen in Luftreinhaltegebieten (u. a. im Stadtgebiet München) nur Baumaschinen betrieben werden, die den Anforderungen der Bayerischen Luftreinhalteverordnung (BayLuftV) vom 20. Dezember 2016 (in Kraft getreten am 01.01.2017) entsprechen. Diesbezügliche Bescheinigungen und Nachweise müssen auf der Baustelle vorliegen und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorgelegt werden.

Die Überwachung und Ahndung von Verstößen unterliegt im Stadtgebiet München dem Referat für Klima- und Umweltschutz.

RKU-IV 22, Telefon: 233-47746 oder E-Mail: immissionsschutz-sued.rku@muenchen.de

Überwachungspflicht für Betone auf Baustellen

Betone der Überwachungskategorie 2 (ÜK2) und 3 (ÜK3) sowie bestimmte Leichtbetone sind gemäß DIN 1045-3 überwachungspflichtig. Das mit der Errichtung des Bauvorhabens beauftragte Unternehmen muss im Rahmen der Überwachungspflicht über eine Betonprüfstelle verfügen und eine anerkannte Überwachungsstelle mit der Fremdüberwachung des Betons beauftragen.

Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften liegt gemäß Artikel 49 und Artikel 50 Absatz 1 BayBO in der Verantwortung der Bauherr*innen.

Lärmschutz

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen haben Baustellenbetreiber nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) dafür zu sorgen, dass

- Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Bundesregierung hat Immissionsrichtwerte festgesetzt, bei deren Überschreitungen mit erheblichen Belästigungen durch Baumaschinen zu rechnen ist (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160).

Durch die Bundesregierung festgesetzte Immissionsrichtwerte	tags	nachts
a. Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind	70 dB(A)	
b. Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind	65 dB(A)	50 dB(A)
c. Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	60 dB(A)	45 dB(A)
d. Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	55 dB(A)	40 dB(A)
e. Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind	50 dB(A)	35 dB(A)
f. Kurgelände, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen, Ziffer 3.1

Nachtzeit ist nach dieser Vorschrift die Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

Information und Merkblätter zum Thema Baulärm sind erhältlich über das RKU und die LBK.

Lichtschutz

Gemäß § 3 Absatz 2 BImSchG gehört auch Licht zu den als Umwelteinwirkung erfassten Immissionen. Während des Baustellenbetriebs sind Belästigungen durch nächtliche Blendung (von z. B. Leuchtwerbung oder Strahler) zu vermeiden.

Die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom Mai 2000) beinhalten Vorgaben zur einheitlichen Messung und Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen für den Vollzug des BImSchG.

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Die Anforderungen des GEIG sind zu beachten. Demnach müssen Stellplätze unter bestimmten Voraussetzungen mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet und Ladepunkte errichtet werden.

Nutzung von öffentlichem Straßengrund für Baustelleneinrichtungen

Baustellen müssen grundsätzlich auf Privatgrund eingerichtet werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen stehen nur in Ausnahmefällen zur Verfügung. Aus diesem Grund gilt die Einrichtung einer Baustelle auf öffentlichem Straßengrund als Sondernutzung. Hierfür bedarf es einer Erlaubnis durch die Stadt.

Für größere Baumaßnahmen und insbesondere Baumaßnahmen in Innenstadtbereichen und vergleichbar dicht bebauten Stadtvierteln ist rechtzeitig vor Antragstellung und möglichst zu einem frühen Zeitpunkt in der Projektplanung das Mobilitätsreferat (MOR) zu kontaktieren. E-Mail: baustellen.mor@muenchen.de

Servicekarte Baustellen

Die digitale Karte zeigt alle Baustellen und andere temporären Behinderungen im Verkehr an. Damit können Zufahrtswege tagesaktuell und bis zu sechs Wochen im Voraus überprüft und damit ein störungsfreier Ablauf der Baustelle ermöglicht werden.

<https://muenchenunterwegs.de/baustellenkarte>

Entsorgung von Baustellenabfall

Bauabfälle sind nach ihrer Verwertbarkeit zu trennen. Sie werden entsprechend ihres Gefahrenpotentials eingeordnet, sind getrennt zu halten und zu entsorgen. Je nach Menge und Art der Bauabfälle können Nachweispflichten entstehen. Entsprechende Anträge und Informationen zum Thema Bauabfall sind über den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) zu beziehen. www.awm-muenchen.de

Werbeanlagen an Baugerüsten

Werbeanlagen, auch an Baugerüsten, sind genehmigungspflichtig. Sie müssen dieselben bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen wie jede andere bauliche Anlage. Unter bestimmten Voraussetzungen können sie von der Genehmigungspflicht ausgenommen sein (z. B. nach ihrem erkennbaren Zweck temporär für maximal 2 Monate, bzw. bei einer maximalen Größe von 1 m²).

Wird die Werbeanlage auf einer öffentlichen Straße, einem öffentlichen Weg oder Platz errichtet, ist zusätzlich zur Baugenehmigung eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Der Antrag zur Genehmigung einer Werbeanlage beinhaltet gleichzeitig den Antrag auf Erteilung der Sondernutzungserlaubnis. Genehmigungen für Werbeanlagen erteilt die Abteilung Denkmalschutz und Stadtgestalt.

Sofern kein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, ist die Sondernutzungserlaubnis direkt bei

der zuständigen Bezirksinspektion zu beantragen. <https://stadt.muenchen.de/infos/werbeanlagen>

Werbung am Bauzaun

Durch Baustellen beeinträchtigte Gewerbetreibende können Werbeflächen an Bauzäunen verwenden. Fremdwerbung soll unterbleiben. Die Werbung soll maximal 25 bis 30 % der Bauzaunfläche beanspruchen. Die werbefreien Flächen sollen einheitlich ansprechend gestaltet werden.

Fertigstellung

Das Bauvorhaben ist dann fertiggestellt, wenn sämtliche Verpflichtungen aus der Baugenehmigung erfüllt sind und allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprochen wurde.

Nutzungsaufnahme

Die Benutzung der baulichen Anlage darf erst erfolgen, wenn sie selbst, die Zufahrts- und Rettungswege, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie die Gemeinschaftsanlagen in erforderlichem Umfang sicher benutzbar sind. Die Nutzungsaufnahme mit den erforderlichen Bescheinigungen muss der Bauaufsichtsbehörde mindestens zwei Wochen vorher schriftlich angezeigt werden. Vor diesem benannten Zeitpunkt ist die Aufnahme der Nutzung nicht zulässig.

Das verbindlich zu verwendende Formular kann über die Internetseiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr heruntergeladen werden:

www.stmb.bayern.de/buv/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare

Feuerwehrezufahrt

Eine erforderliche Feuerwehrezufahrt muss rechtzeitig vor Bezug des Gebäudes ordnungsgemäß hergestellt sein. Die amtliche Siegelung der Hinweisschilder durch die Branddirektion München ist dort zu beantragen. Auf den Internetseiten der Feuerwehr München ist neben Informationen auch das entsprechende Antragsformular erhältlich.

<https://stadt.muenchen.de/infos/vorbeugender-brandschutz.html>

Hinweis zu Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichem Grund

Es besteht kein Anspruch auf eine dauerhafte Nutzung des Straßenraums. Werden nachträglich Änderungen im Straßenraum vorgenommen, wodurch eine Aufstellfläche für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund nicht mehr möglich ist und somit der zweite Rettungsweg fehlt, ist dieser durch Umplanungen eigenverantwortlich nachzuweisen. Der Bestandsschutz der Baugenehmigung erstreckt sich nicht auf den öffentlichen Raum.

Freiflächen

Nach der Gestaltungs- und Begrünungssatzung sind nicht überbaute Flächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ist mit dem Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan genehmigt, so sind die Freiflächen spätestens bis zur nächsten Pflanzperiode den Plänen entsprechend herzustellen. Auflagen der Baugenehmigung sind dabei zu berücksichtigen.

Dies kann mit dem Formular der LBK "Anzeige über die Fertigstellung der Freiflächengestaltung" erfolgen.

www.muenchen.de/lbk-formulare

Bordsteinabsenkungen

Für erforderliche Garagen- und Feuerwehrezufahrten müssen Bordsteine abgesenkt werden.

Anträge für Bordsteinabsenkungen können unter Vorlage der genehmigten Baupläne beim Baureferat Tiefbau im entsprechenden Straßenunterhaltsbezirk gestellt werden.

Einfriedungen, Zäune

Für die Errichtung von Mauern und Gartenzäunen ist die "Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen" zu beachten. Danach sind Einfriedungen offen und mit einer Höhe von höchstens 1,50 m herzustellen. Mauern sind an der Grundstücksgrenze in der Regel nicht zulässig.

stadt.muenchen.de/rathaus/stadtrecht/vorschrift/925

Lokalbaukommission - Serviceangebot

Bitte informieren Sie sich über die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung im Internet.



Persönliche Beratung mit Termin

Blumenstraße 19 / EG
80331 München

Telefonische Beratung

(089) 233-96484

E-Mail:

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de

Um einen Rückruf zu ermöglichen ist die Angabe einer Telefonnummer immer erforderlich.

Postanschrift:
Blumenstraße 28 b
80331 München

www.muenchen.de/lbk





www.muenchen.de/plan