



Planungsänderungen während des Verfahrens

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

Nachbarbeteiligung

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

Nachbar*innen sind an ihre Zustimmung gebunden, wenn sie im Vorbescheidungsverfahren die Planunterlagen unterschrieben haben. Nachbar*innen, die nicht zugestimmt haben, können gegen die Entscheidung der Baubehörde klagen. In jedem Fall sind die Eigentümer*innen der benachbarten Grundstücke mit Namen und Adresse anzugeben.

Dauer des Verfahrens

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

Kosten

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

Geltungsdauer

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

Eine Verlängerung ist vor Ablauf der Frist schriftlich bei der LBK zu beantragen. Das entsprechende Formular der LBK 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

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus
100 % Recyclingpapier

November 2023

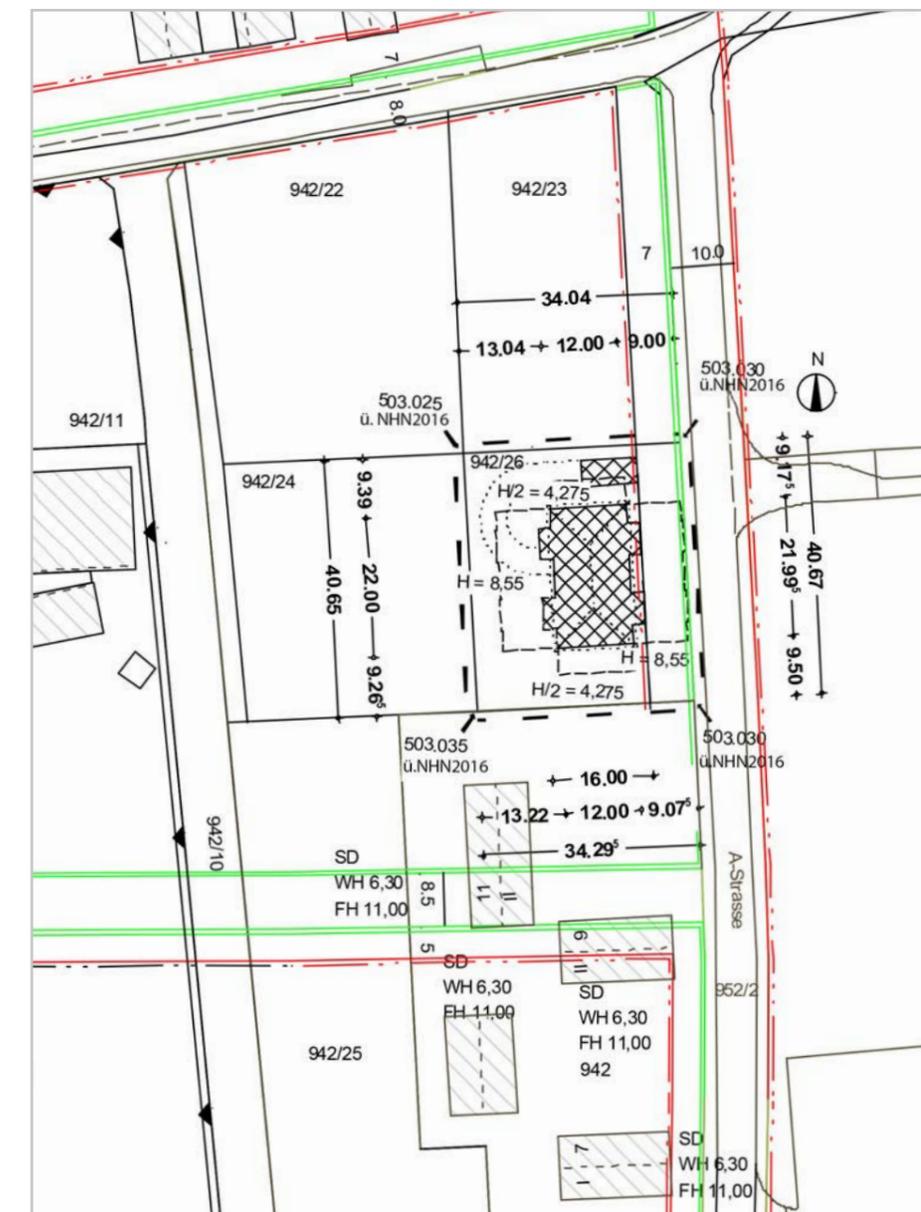


www.muenchen.de/lbk

Lokalbaukommission

Der Vorbescheid

Informationen zu Inhalt und Form



Der Vorbescheid

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. Voraussetzung ist, dass die Genehmigungsplanung nicht oder nur geringfügig von den Fragen und Darstellungen des Vorbescheids abweicht. Mit erteiltem Vorbescheid ergeht keine Erlaubnis für einen Baubeginn.

Beratung

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

Antragsunterlagen

Die erforderlichen Bauvorlagen sind in der Bauvorlagenverordnung festgelegt. Der Antrag kann in der Regel nur von einer bauvorlageberechtigten Person gefertigt werden, die fachkundig qualifizierte Pläne und erforderliche Unterlagen erstellt. Der Antrag auf Vorbescheid muss neben den allgemeinen Bauvorlagen alle Unterlagen enthalten, die zur Beantwortung der einzelnen Fragen

nötig sind. Beschreibungen allein können ungenau oder missverständlich sein. Daher sind Planunterlagen, die den Inhalt der Fragen aussagekräftig darstellen, unverzichtbar.

Im Regelfall sind folgende Unterlagen zwingend vorzulegen:

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

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

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

Alle Formulare, Pläne und sonstigen Unterlagen sind mit den notwendigen Unterschriften zu versehen. Diese sind in der Regel von Antragsteller*innen, den bauvorlagerechtigten Entwurfsverfasser*innen und bei Baugemeinschaften von allen Beteiligten zu leisten. Vollmachten müssen ausreichend bestimmt und original unterschrieben sein. Weitere Informationen zu den Bauvorlagen finden Sie auf den Internetseiten der Lokalbaukommission unter: *https://stadt.muenchen.de/infos/bauantrag-verfahren.html*

Die Fragestellung

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

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

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

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

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

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

Beispiele zulässiger Fragen

Art der Nutzung

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

Maß der Nutzung

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

Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen

Jede Art der Befreiung ist einzeln abzufragen.

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

Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze durch Bauteil [...] um [...] m in Aussicht gestellt werden? Begründung: [...].

Abstandsflächen

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

Baumfällungen

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

Beispiele nicht zulässiger Fragen

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

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

Varianten der Bebauung

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