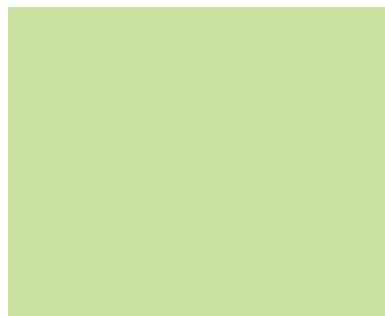
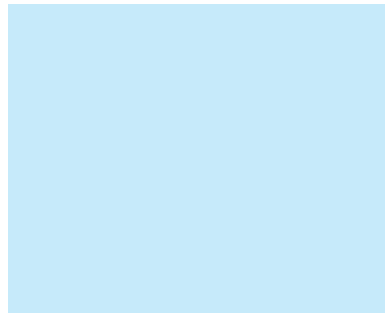
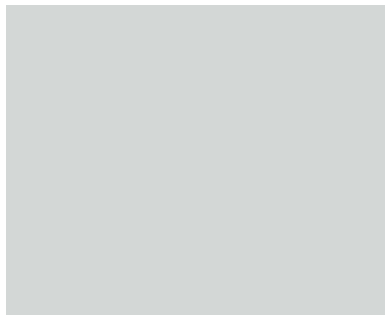




Lokalbaukommission

## Bereiche mit Gartenstadtcharakter

Schutz und Weiterentwicklung



## **Impressum**

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

[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

Gestaltung: Barbara Opitsch  
Modelle: Roberto Nutricato  
Bilder Seite 4 und 6: Stadtarchiv München

Druck: Stadtkanzlei  
Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier

2. Auflage  
Mai 2021

## Inhalt

Inhalt	1
Vorwort	3
Historie der Münchner Viertel mit Gartenstadtcharakter	4
Die Gartenstadt heute	8
Entwicklung der Gartenstadt	10
Leitlinien	12
Schutz der Gartenstadt	18
Blockweise Betrachtung	20
Einteilung in die Gebietskategorien	21
Verwaltungsrichtlinien	22
Serviceangebote der Lokalbaukommission	24



# Vorwort

In dieser Broschüre werden Leitlinien zum Bauen in Bereichen mit Gartenstadtcharakter vorgestellt. Diese Leitlinien sollen dazu beitragen, die vorhandenen Qualitäten zu erkennen und zu erhalten, aber auch eine maß- und qualitätsvolle Entwicklung im gesetzlichen Rahmen zu ermöglichen. Sie zeigen Handlungsfelder auf, die sowohl bei Neu-, als auch bei Umbaumaßnahmen bedacht werden sollten.

Zudem wird die Herangehensweise des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zum Schutz der Grün- und Freiflächen und die daraus entwickelte „Blockweise Betrachtung“ dargestellt. Die hier beschriebenen Entscheidungsprozesse sollen das Handeln der Baugenehmigungsbehörde transparent und für die Allgemeinheit nachvollziehbar darstellen.

Die ebenfalls zum Schutz der Bereiche mit Gartenstadtcharakter vorgelegten und noch entstehenden Rahmenplanungen werden in einer gesonderten Broschüre vorgestellt und näher erläutert.

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Elisabeth Merk





## Historie der Münchner Viertel mit Gartenstadtcharakter

**Eine verbindlich eingeführte Definition zur „Gartenstadt“ lässt sich aus der Münchner Stadtplanungs- oder Architekturgeschichte nicht ableiten. Trotzdem reichen die Bestrebungen, in München Bereiche mit Gartenstadtcharakter zu errichten, bis fast zum Anfang des 19. Jahrhunderts zurück.**

### **München im 19. Jahrhundert**

Die Industrialisierung im 19. Jahrhundert führte zu einem kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg in den Städten. Allein zwischen 1870 und 1890 stieg die Bevölkerung Münchens von 120 000 auf etwa 500 000 Menschen an. Obwohl die Stadt schrittweise erweitert wurde, konnte sie der herrschenden Wohnungsnot kaum Herr werden. So wurde beispielsweise Haidhausen, das 1854 zusammen mit der Au und Giesing eingemeindet worden war, innerhalb kurzer Zeit zu dem am dichtesten besiedelten Stadtteil Münchens.

### **Erste Villenviertel**

Gleichzeitig reagierten der Mittelstand und wer es sich leisten konnte mit Stadtfucht, um ihre Vorstellungen von Wohnen zu verwirklichen. Durch die Abwanderung des Mittelstandes drohte der Stadt eine Störung des sozialen Gleichgewichts. Um den Mittelstand und wohl-

habende Bevölkerungsschichten in der Stadt zu halten, wurden die ersten vorstädtischen Villenquartiere erbaut. 1880 entstand das Rondell Neuwittelsbach mit zweigeschossigen Villen unterschiedlicher Ausprägung von der italienischen Renaissance bis zum Jugendstil. 1882 wurde auf Initiative von Jakob Heilmann und nach dem Bebauungsplan von Baurat Voit das Wiesenviertel mit repräsentativen Villen errichtet. Dabei fand die „offene Bauweise“, die in den 80er Jahren des vorletzten Jahrhunderts in die Münchner Bauordnung eingeführt worden war, Anwendung. Die Gestaltung des Quartiers erfolgte auf der Grundlage detaillierter Bauvorschriften bezüglich Höhe, Pavillonabständen, Architektur und Einfriedungen.

### **Stadterweiterung**

Im Jahr 1892 schrieb der Münchner Magistrat einen Wettbewerb für neue Stadterweiterungspläne aus, die zur Verbesserung der gesamtstädtischen Situation beitragen sollten. Die Wettbewerbsergebnisse wurden ab 1893 durch den Architekten Theodor Fischer als Leiter des Stadterweiterungsbüros umgesetzt. Er entwickelte die sogenannte Staffelbauordnung, die im Wesentlichen unverändert von 1904 bis 1979 galt. Die Staffelbauordnung bestand vorerst aus neun, später aus zehn Ordnungsprinzipien, den sogenannten „Staffeln“, die die Bauweise und die Kubaturen in den einzelnen Quartieren präzise festlegten.

### Die ehemaligen Münchner Villengebiete

Auf der Grundlage der Staffel 9 entstanden Villengebiete wie Harlaching, Solln, Bogenhausen. Ab 1892 entstanden so in den ersten eingemeindeten Vororten die Villengebiete des malerischen Städtebaus. Die Bebauung war gekennzeichnet durch freistehende Einfamilienhäuser und Stadtvillen auf relativ großen Grundstücken. Die Staffel ordnete je nach Gebäudetyp engere oder weitere seitliche Grundstücksabstände an, die zum villenartigen Charakter der Bebauung beitrugen. Mit Inkrafttreten des Baugesetzbuchs (damals Bundesbaugesetz) im Jahr 1960 und spätestens ab 1970 setzte in diesen Gebieten mit dem Generationenwechsel eine rege Bautätigkeit ein. Unter Ausnutzung der Möglichkeiten der Baustaffel 9, die noch bis 1979 neben dem Baugesetzbuch weiter galt, entstanden hier die ersten Mehrfamilienhäuser, zum Teil, dem Stil der Zeit entsprechend, als Terrassenhäuser – Staffeldampfer nannte der Volksmund diese Art der Bebauung.

Mit Auslaufen der Staffelbauordnung erließ die Stadt in diesen Gebieten eine Vorordnung über besondere Siedlungsgebiete. Deren Hauptaufgabe war es, neben gestalterischen Fragen die nach Staffelbaurecht gegenüber der Bauordnung erweiterten Mindestabstandsflächen zu sichern. Anstelle der differenzierten Regelungen der Baustaffel 9 galt in diesen Gebieten jetzt ein Mindestabstand von fünf Metern, in einigen besonderen Gebieten sogar sieben Meter. Leider wurden diese Abstandsregelungen vom Bayerischen Verwaltungsgericht im Jahr 2004 für ungültig erklärt, so dass nun auch in diesen Gebieten die Mindestabstände nach Bayerischer Bauordnung galten, und erweiterte Abstände nur dort verlangt werden konnten, wo die nähere Umgebung ganz eindeutig von den weiteren Gebäudeabständen geprägt war.





### **Die Einfamilienhäuser der Staffel 10**

Mit der im Jahr 1919 eingeführten zusätzlichen Staffel 10 wurden weite Teile der später eingemeindeten Siedlungen erschlossen. Die Staffel 10 erlaubte eine Bebauung E + steiles Dach als Vollgeschoss oder Gebäude mit E + I mit nicht ausgebautem Dach. Die maximale Bebauungstiefe nach dieser Staffel betrug 12 m; Rückgebäude waren nicht zugelassen. Nach Münchner Bauordnung konnten Eigentümer oder Entwickler auf der Basis des Generalbaulinienplans, der eine geordnete Entwicklung und vor allem ein schlüssiges Straßennetz sichern sollte, Baulinienpläne beantragen, die die Lage der Bauflächen regelte. Das Maß der Nutzung bestimmte sich dann nach der Baustaffel 10 – ein sehr schlankes Verfahren.

Mit der Baustaffel 10 wollte man den Siedlungsbau und die Eigentumsbildung breiter Schichten der Bevölkerung fördern. Die Bauformen waren einfach und damit wohl auch für die damalige Zeit kostengünstig. Auch hier bewirkte das Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes eine gewisse Entwicklungsdynamik. Die Festsetzungen der Baustaffel 10 wurden schon bald als zu eng empfunden. Die Lokalbaukommission erteilte auch im Einvernehmen mit der Regierung von Oberbayern sogenannte Regelbefreiungen vom Staffelbaurecht, um größere Gebäude

zu ermöglichen. Weiter ließ die Lokalbaukommission bei tieferen Baugrundstücken die Bildung von sogenannten Hammergrundstücken zu, wodurch eine Bebauung in zweiter, manchmal auch in dritter Reihe möglich wurde. Auch der nach Staffelbauordnung in diesen Gebieten nicht vorgesehene Dachgeschossausbau wurde nun zunehmend nachgefragt. Damit hat sich die Bebauung seit 1970, und später mit Auslaufen der Staffelbauordnung nach 1979, in diesen Bereichen dynamisch entwickelt. Der nun für das Maß der Nutzung allein geltende § 34 BauGB ermöglichte, je nachdem, wie sich ein Quartier seit der Erstbebauung entwickelt hatte, nun weitere Bezugnahmen.

Verschiedene Versuche, auch in diesen Gebieten zu einer Dämpfung der Bautätigkeit zu kommen, schlugen fehl. Die Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten über die Anzahl der Stellplätze, die in den 80er Jahren noch versucht wurde, wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für unzulässig erklärt. Die Anzahl der Wohneinheiten hätte nur über detaillierte Bebauungspläne geregelt werden können, eine angesichts der Fläche, die diese Viertel bedecken und angesichts der Vielzahl der Interessen in einem Quartier kaum zu schulternde Aufgabe.



### **Das Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990**

Mit dem Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus von 1990 kam ein weiterer Entwicklungsschub auf die Gartenstädte zu. Danach war es möglich, auch Vorhaben zuzulassen, die den Rahmen der näheren Umgebung überschritten, wenn es der Schaffung von Wohnraum dient und daraus keine städtebaulichen Spannungen resultierten. Ein eindeutiger Appell des Gesetzgebers, bei der Anwendung des § 34 BauGB großzügiger zu werden. Auch ist an die Kampagnen zum Dachgeschossausbau zu erinnern – alles, was die Bautätigkeit im bebauten Bestand erleichterte, sollte ermöglicht werden. Um gegenzusteuern erließ die Stadt im Juli 2000 eine flächendeckende Satzung für die ehemaligen Einfamilienhausgebiete. Damit sollten vor allem erweiterte seitliche Abstandsflächen erreicht werden. Statt der Mindestabstände nach BayBO von drei Metern waren abhängig von der Grundstücksbreite und von der Gebäudebreite Mindestabstandsflächen von vier bis sieben Metern einzuhalten. Leider wurde auch dieses nur kurz wirksame Instrument im Jahr 2003 auf Klage eines Eigentümers wieder aufgehoben. So entstanden auch in den Bereichen mit Gartenstadtcharakter wieder größere Baukörper, die zu einer schleichenden Nachverdichtung und häufig einer Reduktion des Baumbestands führen.

Die Luftbilder und Grafiken (Seiten 10 - 11) zeigen deutlich, zu welchen starken Veränderungen es kommen kann, wenn baurechtliche Spielräume voll ausgenutzt werden. Wo früher kleinteilige Strukturen mit starker Durchgrünung prägend waren, sind heute teils große Baukörper mit den dazugehörigen zusätzlichen Einrichtungen wie zum Beispiel PKW-Stellplätzen, teils in Tiefgaragen, und Fahrradabstellplätzen vorzufinden. Tatsächlich haben sich

die Bereiche mit Gartenstadtcharakter in den vergangenen Jahrzehnten höchst unterschiedlich entwickelt. Nur noch wenige Quartiere weisen heute die lockere Bebauung ihrer Entstehungszeit auf. In den meisten Quartieren ist eine deutliche Verdichtung und damit auch ein höherer Versiegelungsgrad eingetreten.

### **Das Konzept der Langfristigen Siedlungsentwicklung und die besondere Rolle der Gartenstädte**

Mit dem wirtschaftlichen Erfolg der Stadt hält der Siedlungsdruck weiter an. Im Jahr 2009 beauftragte der Münchner Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung systematisch Wohnungsbaupotentiale zu untersuchen, um der Nachfrage – neben der Neuausweisung von Bauland – möglichst flächenschonend auch durch Nachverdichtungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen im Bestand Rechnung tragen zu können. Die ehemaligen Einfamilienhausgebiete der Staffeln 9 und 10 nahmen dabei in den Diskussionen von vornherein eine Sonderstellung ein. Die von Gutachtern vorgeschlagene systematische Verdichtung auch dieser Bereiche wurde vom Münchner Stadtrat nicht übernommen. Stattdessen wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für die Bereiche mit Gartenstadtcharakter ein differenziertes Instrumentarium zu entwickeln, das die wesentlichen Charakterzüge und Qualitäten dieser Siedlungen im gesetzlich möglichen Rahmen bewahren hilft. Mit Beschluss vom 29. April 2015 beauftragte der Münchner Stadtrat sodann das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der blockweisen Untersuchung der Gartenstadtbereiche und mit vertiefenden und der Erstellung von Rahmenplänen für zunächst sechs größere Siedlungsbereiche. Die daraufhin angestoßenen blockweise Betrachtungen werden in der vorliegenden Broschüre auf den Seiten 20 - 21 näher erläutert.





## Die Gartenstadt heute

**Münchens Bereiche mit Gartenstadtcharakter verfügen über städtebauliche Qualitäten, bei denen bauliche Dichte und attraktive Frei- und Grünflächen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Die Stadt schöpft aus diesen Gebieten stadtgestalterischen und ökologischen Wert.**

### **Bereiche mit Gartenstadtcharakter**

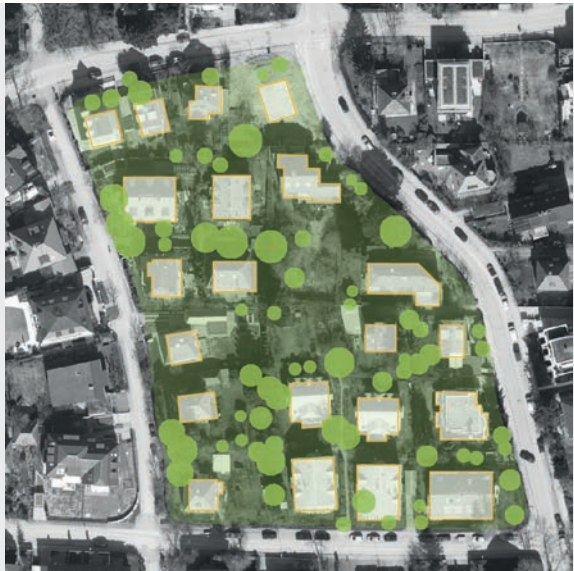
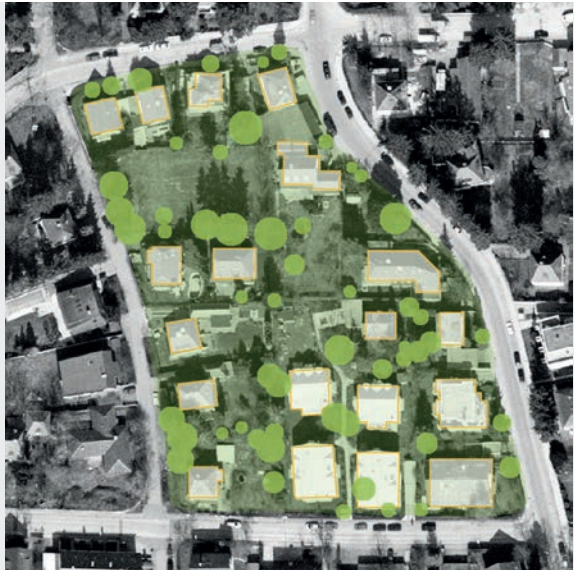
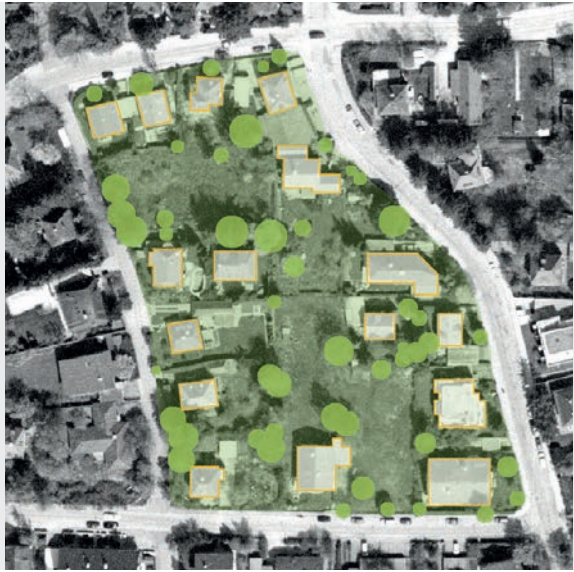
Die innerstädtischen Bereiche Münchens sind von kleineren und größeren Wohnvierteln umgeben. Es gibt dort Freiflächen und Gärten mit einem umfangreichen Grün- und Baumbestand, die bis in die ruhigen Straßenräume wirken, sowie vielfältige, grüne Vorgärten. Die Bereiche finden sich von Obermenzing über Bogenhausen nach Waldperlach, von Trudering über Solln und Forstenried nach Hadern und darüber hinaus. Sie zeichnen sich auch heute noch durch eine aufgelockerte Bebauung mit maßvoller Höhenentwicklung sowie einem hohen Grad an Durchgrünung,

Blickbeziehungen in die rückwärtigen Freiflächen und vielfältigem Gehölzbestand aus. Meist existieren straßenbegleitende Vorgärten, die durch ein Bauliniengefüge bestehend aus Baugrenzen oder Baulinien geschützt werden. Mit diesen Baulinien oder Baugrenzen sind teilweise auch heute noch die früher geschaffenen Ordnungssysteme ablesbar.

### **Wertvoll für die Stadt**

Die Bereiche mit Gartenstadtcharakter haben neben einem hohen Wohnwert auch einen großen ökologischen Wert für die Stadt. Sie tragen durch ihren privaten Grünflächenanteil zur Arten- und Pflanzenvielfalt und zur lokalen Kaltluftlieferung bei.





Das Luftbild zeigt einen Baublock innerhalb der Bereiche mit Gartenstadtcharakter. Es existieren häufig kleinteilige Strukturen, bestehend aus Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäusern. Auch eine umfangreiche Durchgrünung sowie großzügige Freiflächen sind vorhanden.

1999

## Entwicklung der Gartenstadt

Dieses Luftbild zeigt denselben Ausschnitt wie aus dem Jahr 1999. Die zugehörige Grafik macht deutlich, dass die städtebauliche Struktur innerhalb des Baublocks einem Wandel unterliegt. Es existiert zwar weiterhin eine kleinteilige Struktur innerhalb des Baublocks, dafür ist jedoch eine zunehmende bauliche Dichte verbunden mit einer vermehrten Versiegelung der Grün- und Freiflächen ersichtlich.

2003

Dieses Luftbild zeigt ebenfalls denselben Ausschnitt wie die vorangegangenen Ausschnitte. Aus der Grafik ist abzulesen, dass sich der Baublock stark gewandelt hat und aufgrund der größeren Verdichtung nun einen deutlich veränderten Charakter aufweist. Die rückwärtigen Grün- und Freibereiche konnten nicht vollständig von Bebauungen freigehalten werden. Trotzdem besteht zwischen den baulichen Anlagen weiterhin wertiger Grün- und Freiflächenbestand.

2015



## Leitlinien

**Der Schutz und Erhalt der Gartenstadtbereiche ist eine Gemeinschaftsaufgabe aller, die in diesen Bereichen planen, genehmigen, bauen und wohnen.**

Vielfach besteht in der Öffentlichkeit der Wunsch nach Erhalt der Charakteristik der Baublöcke und Wohnquartiere. Planungen ohne Bezug zu den spezifischen Eigenheiten des jeweiligen Baublocks können zu einem Verlust dieser Identität führen. Jede bauliche Maßnahme bedarf einer Einzelfallbeurteilung, die auf die bestehenden Strukturen sowie das unmittelbare Umfeld mit besonderem Aussagewert eingehen muss.

**Diese Leitlinien sollen dazu dienen**

den Blick für die Besonderheiten im Umgang bzw. bei Baumaßnahmen in Gebieten mit Gartenstadtcharakter zu schärfen,

- die vorhandenen Qualitäten und Werte zu erkennen und auch künftig deren prägenden Charakter zu wahren,
- aber auch eine qualitätsvolle und moderne Entwicklung zu ermöglichen und Handlungsfelder zu zeigen, die bei Neu- und Umbaumaßnahmen bedacht werden sollten und in künftige Planungen einfließen.

### Städtebauliche Struktur, Bauweise, Baublöcke

Als Gevierte oder Baublöcke werden die Bereiche bezeichnet, die regelmäßig durch vier Straßen eingegrenzt werden. Die Bebauungsstruktur in den Bereichen mit Gartenstadtcharakter unterscheidet sich stark voneinander. Demnach sind auch die vorhandenen Qualitäten und Typologien in jedem einzelnen Baublock unterschiedlich. Während teilweise Einzelhäuser auf großen Grundstücken zu finden sind, gibt es mittlerweile auch deutlich dichtere Bebauungsstrukturen mit Mehrfamilienhäusern, die aber immer noch den typischen Gartenstadtcharakter repräsentieren. Der Anspruch jeder künftigen Planung oder baulichen Veränderung sollte es daher sein, die Eigenarten und die vorhandenen Strukturen eines jeden Baublockes

kritisch zu beleuchten sowie die spezifische bauliche Maßstäblichkeit eines jeden einzelnen Baublocks festzustellen. Die Planung sollte dann auf die vorgefundenen Qualitätsmerkmale abgestimmt und die vorhandene Maßstäblichkeit berücksichtigt werden.

Die Erhaltung der prägenden baulichen Strukturen wie Bauweise, Typologie, Höhenentwicklung, begrünte Vorgärten, rückwärtige Freibereiche und Gehölzbestand, soweit im Rahmen des § 34 BauGB möglich, ist eines der wichtigsten Elemente dieser Leitlinien für das Bauen in Bereichen mit Gartenstadtcharakter.



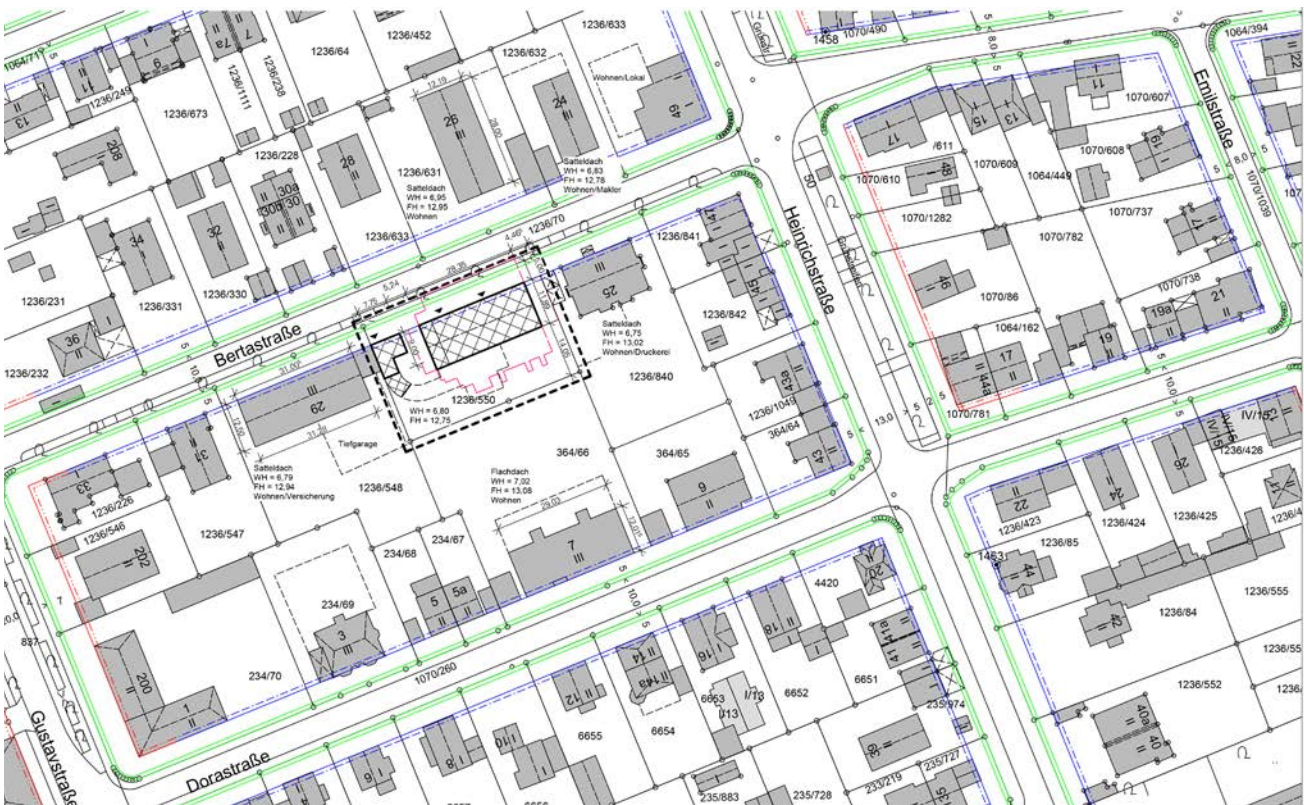
## Bauliniengefüge

Festgesetzte Baugrenzen, Baulinien oder auch Bauräume definieren die Grundstücksflächen in einem Baublock, auf denen die Bebauung angeordnet werden kann. Ist eine Baulinie festgesetzt, so besteht gem. § 23 Abs. 2 BauNVO die Pflicht, an diese zu bauen. Um die rückwärtigen Grün- und Freiflächen zu schützen, sind Befreiungen von dieser „Anbaupflicht“ kritisch zu prüfen und abzuwägen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäude-teile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO diese nicht überschreiten, können jedoch hinter ihr zurück bleiben. Im Falle von Überschreitungen vor allem der rückwärtigen Baugrenzen sind auch hier eventuelle Befreiungen sorgfältig abzuwägen. Auch das zulässige Zurückbleiben von Baukörpern von der Baugrenze ist problematisch, da in diesem Fall die rückwärtigen Grün- und Freiflächen betroffen sein können.

Die Position der geplanten Bebauung sollte, unter Berücksichtigung bestehender und zu schützender Grün- und Freiflächen, geprüft und ggf. zu Gunsten von Grünflächen oder Baumbestand umgeplant werden. Bei der Beurteilung des Quartiers sind ebenfalls vorhandene faktische Baulinien zu ermitteln und in die Planungen einzubeziehen. Zudem sollte die Einhaltung der vorhandenen Bauraumfestsetzungen bei künftigen Planungen wichtige Prämisse sein. Dies kann zur Beibehaltung von gewachsenen Strukturen und dem Erhalt des spezifischen Charakters sowie der Freihaltung von Grün- und Freiflächen beitragen. Befreiungen von diesen Festlegungen müssen sehr gut begründet und sehr kritisch abgewogen werden.

## Grundflächen und Bebauungstiefen der Hauptnutzungen

Immer wieder finden sich auch in Bereichen mit Gartenstadtcharakter Gebäude mit großen Grundflächen und/ oder besonders großen Bautiefen. Diese führen aufgrund einer möglichen Bezugsfallwirkung zur Zerstörung bzw. Reduzierung von typischen Grün- und Freiflächenstrukturen und somit zu einer Zerstörung der Ortstypik. Deshalb sollte bei künftigen Planungen das unmittelbare Umfeld sorgfältig analysiert werden. Die Rahmenbedingungen des umgebenden Baublocks wie Bebauungstiefe, Grundfläche u.v.m. sollten in einem unmittelbaren Dialog mit der geplanten Bebauung stehen. In Planungsüberlegungen sowie bei allen baulichen Veränderungen sind daher immer mögliche Auswirkungen auf den Baublock zu würdigen und zu berücksichtigen.



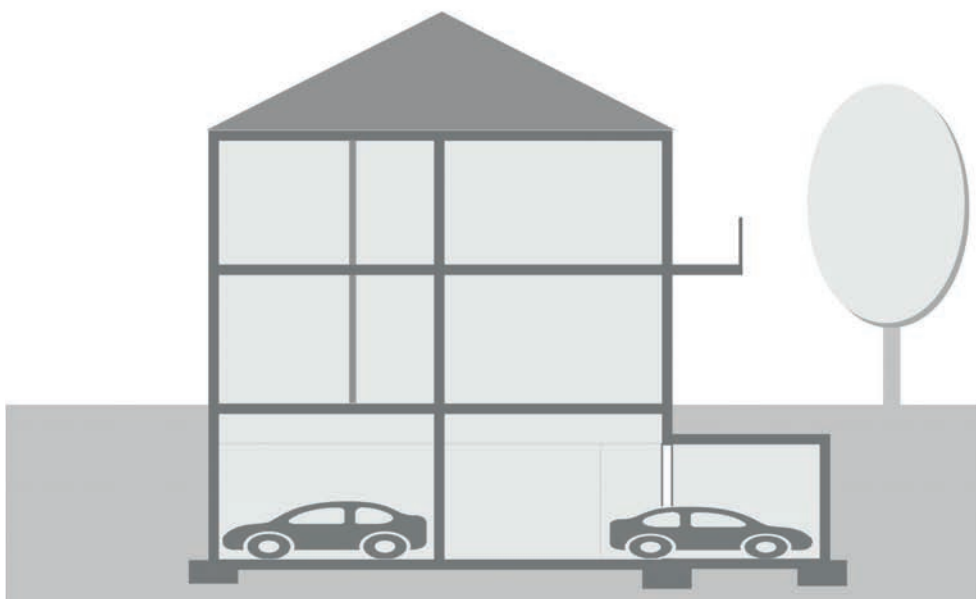


### Nebenanlagen

Mit den bestehenden Bodenressourcen und dem vorhandenen Baumbestand sollte sparsam und flächenschonend umgegangen werden. Dies gilt sowohl für genehmigungsfreie, als auch für genehmigungspflichtige Nebenanlagen. Nebenanlagen können zu einer unerwünschten und starken Versiegelung und somit zur Vernichtung von bedeutsamen privaten Grün- und Freiflächen und Baumbestand führen. Nicht nur Gebäude, auch jede oberflächliche Bodenversiegelung beeinträchtigt Durchgrünung und Versickerung und sollte daher auf ein Minimum reduziert und soweit wie möglich wasserdurchlässig ausgeführt werden.

### Unterirdische Bauteile

Nicht nur oberirdische Gebäude führen zu einer Reduzierung oder einem Verlust von Frei- und Grünflächen oder Baumbestand. Auch unterirdische Bauteile wie beispielsweise Tiefgaragen führen zu einem Verlust von wichtigen Grünflächen, da selbst die vorgeschriebene Überdeckung von mindestens 60 Zentimetern nicht immer geeignet ist, neuen Baumbestand anzusiedeln oder bestehende Bäume zu erhalten. Daher sollten auch unterirdische Bauteile einschließlich der Tiefgaragenzufahrten soweit möglich unterhalb der Hauptbaukörper situiert werden. Dadurch ist es möglich, den Grad der Versiegelung zu beschränken und Grün- und Freiflächen sowie Baumbestand zu erhalten. Ein bewusst schonender Umgang mit den vorhandenen Ressourcen sollte daher für alle Projektbeteiligten, Planerinnen und Planer sowie Bauherrinnen und Bauherren wichtige Planungsgrundlage sein.



## Vorgärten

Die Vorgartenbereiche prägen über weite Strecken das Gesicht der Bereiche mit Gartenstadtcharakter. Diese Übergangsbereiche zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Flächen, oft durch Stauden, Sträucher, Bäume und Blumen bepflanzt und hochwertig begrünt, beeinflussen sehr stark das Straßen- und Ortsbild. Insbesondere für den Erhalt der Bereiche mit Gartenstadtcharakter kommt den durchgrüneten Vorgärten eine große Bedeutung zu. Sie tragen ganz wesentlich zur Qualität des Stadtbildes und der Wohnqualität bei und sind auch für das Stadtklima von Bedeutung.

- Ziel des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist es, die vorhandene straßenbegleitende Begrünung auf privaten Grundstücken zu erhalten.
- Grundsätzlich sollten Vorgärten daher von baulichen Anlagen frei gehalten werden. Dies gilt sowohl für nach dem Bauordnungsrecht genehmigungspflichtige, als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben.
- Daher sollte bei Planungen verstärkt auf die Freihaltung und Begrünung von Vorgärten geachtet werden. Um ausreichende Flächen für Pflanzungen und Begrünungen zu erreichen, ist besonders Wert darauf zu legen, dass Vorgärten auch von geringfügigen Einbauten wie z.B. Terrassen oder in den Vorgarten ragenden Balkonen frei gehalten werden.
- Insbesondere wenn kleinteilige Gebäudestrukturen durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden, nehmen beispielsweise die erforderlichen Zufahrten für Tiefgaragen oder Stellplätzen sowie die Anlagen für Mülltonnen mehr Raum ein als bisher. Nichtsdestotrotz ist ein ressourcenschonender Umgang der Flächen im Vorgartenbereich eine wichtige Planungsprämisse.
- Abweichungen oder auch Befreiungen für Einbauten im Vorgarten können daher nur im Einzelfall bei besonderen Konstellationen erteilt werden.
- In der Regel gilt für die Vorgartenbereiche: Je weniger Einbauten und je zurückhaltender die Versiegelung, desto größer der Beitrag des Vorgartens zum Erhalt des Gartenstadtcharakters.

## Hinweise für die Planung

- Situieren Sie soweit wie möglich straßennah unter Freihaltung der Vorgartenzone.
- Beachten Sie die vorgegebenen Bauliniengefüge und halten Sie die rückwärtigen Bereiche auch dann frei, wenn das Bauliniengefüge Spielräume lässt.
- In geeigneten Fällen kann im straßennahen Bereich eine dichtere Bebauung möglich sein, wenn dafür auf eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs verzichtet wird.
- Große Bäume im Vorgarten dienen besonders den Interessen der Allgemeinheit und sollten daher nach Möglichkeit geschützt und erhalten werden.





## Schutz der Gartenstadt

**Ein Ziel der Landeshauptstadt München ist es, den Gartenstadtcharakter und die Identität der Bereiche mit Gartenstadtcharakter als „grüne Stadtbereiche“ zu erhalten, aber auch im gesetzlich vorgegebenen Rahmen Entwicklung zuzulassen.**

### **Auftrag des Stadtrates**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde vom Stadtrat mit der Entwicklung eines einheitlichen Konzeptes beauftragt, mit dem künftige Bauvorhaben in Bereichen mit Gartenstadtcharakter geprüft und beurteilt werden können. Weiter wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, in sechs ausgewählten Gebieten Rahmenpläne zu entwickeln, mit deren Hilfe der jeweilige spezifische Charakter des Gebiets herausgestellt und geschützt werden soll. Im Fokus des Projektes „Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung“

steht der Schutz der rückwärtigen Grün- und Freiflächen sowie der Schutz der Durchgrünung von Baublöcken in den Bereichen mit Gartenstadtcharakter einschließlich der Gebiete, die der Satzung über besondere Siedlungsgebiete der Landeshauptstadt München (GVO) unterliegen.

### **Blockweise Betrachtung**

Nach umfangreichen Voruntersuchungen entwickelte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierzu die Blockweise Betrachtung. Bei diesem Instrument handelt es sich um eine vertiefte, systematisierte Untersuchung des gesamten Baublocks, bevor eine Entscheidung über ein konkretes Baugesuch auf einem Grundstück innerhalb des Baublocks nach § 34 BauGB getroffen wird. Die blockweise Betrachtung erfolgt anlassbezogen im Genehmigungsverfahren.



# Blockweise Betrachtung

**Bei dieser vertieften Untersuchung wird nicht nur das gültige Baurecht auf dem antragsgegenständlichen Grundstück geprüft, sondern auch mögliche bauliche Bezugsfälle und die dadurch entstehenden Auswirkungen auf den gesamten Baublock. Daraus entstehende mögliche Entwicklungen des Baublocks werden geprüft, abgewogen und beurteilt sowie einheitlich dokumentiert. Die Dokumentation erfolgt EDV-gestützt und steht somit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern identisch und aktuell zur Verfügung.**

Ein Hauptaugenmerk liegt auf der Durchgrünung sowie der Freihaltung von rückwärtigen Grün- und Freiflächen. Basierend auf den Erkenntnissen aus der vertieften Untersuchung können im rechtlich möglichen Rahmen Strategien entwickelt werden, wie mit dem entsprechenden Baublock umgegangen werden soll bzw. welche baulichen Entwicklungen in diesem Baublock künftig als möglich erachtet werden.

Die blockweise Betrachtung wird bei Baublöcken eingesetzt, bei denen die Rechtslage nicht eindeutig ist (sog. Gebietskategorie C, siehe unten). Mit der Blockweisen Betrachtung wird jedoch kein eigenständiges Baurecht geschaffen, sondern sie ist ein Arbeitsinstrument zur Erreichung des Ziels, die ortstypische Bebauung und die zugehörigen typischen Frei- und Grünflächen nachhaltig zu schützen.

## **Anwendung der blockweisen Betrachtung**

Die formalisierte blockweise Betrachtung wird in allen Fällen eingesetzt, die rechtlich nicht eindeutig zu beurteilen sind. Um diese Fälle nach einheitlichen Kriterien zu entscheiden, wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission sämtliche Bereiche, welche der ehemaligen Gartenstadtsatzung unterlagen, sowie die Bereiche, welche im Geltungsbereich der Satzung über Besondere Siedlungsgebiete liegen, nach baurechtlichen Kriterien untersucht. Dabei wurden insgesamt 2.696 Baublöcke analysiert und in drei Gebietskategorien eingeordnet.

Die Untersuchung gab Aufschluss darüber, in welchen Baublöcken im rechtlich vorgegebenen Rahmen des § 34 BauGB der Schutz von rückwärtigen Grün- und Freiflächen und auch der aufgelockerten, kleinteiligen baulichen Strukturen möglich ist. Aber auch die Grenzen des Schutzes mittels § 34 BauGB wurden identifiziert. Des Weiteren gab diese Untersuchung Hinweise darauf, in welchen Bereichen weiterführende städtebauliche Maßnahmen der Stadtplanung geprüft werden sollten. Diese Erkenntnisse werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Erstellung von Rahmenplänen einbezogen.

Im Nachfolgenden wird die Systematik der Zuordnung zu den verschiedenen Gebietskategorien dargestellt. Die Einordnung in die Gebietskategorien darf jedoch nicht als abschließend angesehen werden, sondern ist ein dynamischer Prozess. Aufgrund baulicher Entwicklungen oder auch aufgrund von Gerichtsentscheidungen kann es notwendig sein, die Einstufung in die Kategorien zu korrigieren.

## Einteilung in die Gebietskategorien



### Beschreibung Gebietskategorie A

Dieser Gebietstyp zeichnet sich durch eine überwiegend homogene, einheitliche Bebauungsstruktur aus. Die Beurteilung der Rechtslage nach § 30 in Verbindung mit § 34 BauGB erscheint eindeutig. Baurechtsreserven sind zwar straßenseitig noch erkennbar. Aufgrund der homogenen Blockstruktur ist ein „Weiterpressen“ der Bebauung ins Blockinnere ausgeschlossen. Für künftige Bauvorhaben bedeutet dies, dass sie sich an dem vorhandenen Gebäudebestand orientieren müssen und über die im Geviert vorhandenen Baukörper und Bautiefen hinaus keine weitere Entwicklung möglich ist. Teilweise können aus der vorhandenen Bebauungsstruktur faktische Baugrenzen oder Bauräume abgeleitet werden, die auch durch Erkerbauten, Balkone oder Terrassen nicht überschritten werden dürfen. Die vorhandenen rückwärtigen Grünbereiche können aufgrund der maximal vorgegebenen baulichen Entwicklung gut geschützt werden. In dieser Kategorie wurden rund 1.330 der rund 2.700 untersuchten Baublöcke verortet.



### Beschreibung Gebietskategorie B

Dieser Gebietstyp besitzt eine heterogene Bebauungsstruktur, die aus diversen Vorder- und Rückbebauungen und unterschiedlichen Bautiefen besteht. Genau wie der Gebietstyp A kann auch dieser Gebietstyp baurechtlich eindeutig nach § 30 in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt werden. Eine künftige Bebauung orientiert sich auch hier an dem vorgegebenen Rahmen der umgebenden Bebauung, sprich an den bestehenden, unterschiedlichen Baukörpern. Aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur sind bei diesem Gebietstyp die Freiflächen einem starken Wandel unterlegen. Rückwärtige Frei- und Grünflächen können aufgrund der bestehenden, möglichen Bezugsfälle nicht vollständig von Bebauungen freigehalten werden. Trotz des Wandels existiert weiterhin qualitativ hochwertiger Bestand an Frei- und Grünflächen. In dieser Kategorie wurden rund 750 der rund 2.700 untersuchten Baublöcke verortet.



### Beschreibung Gebietskategorie C

In diesem Gebietstyp ist eine langsam beginnende bauliche Entwicklung erkennbar. Man findet noch überwiegend kleinteilige Bebauungsstrukturen, häufig bestehend aus Reihenhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine ausgeprägte Durchgrünung, begrünte und unbebaute Vorgärten, Blickbeziehungen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie großzügige, unbebaute rückwärtige Grundstücksflächen sind prägend für diesen Gebietstyp. Die künftige Entwicklung dieses Gebietstyps ist aufgrund der baulichen Struktur nicht eindeutig nach § 30 in Verbindung mit § 34 BauGB ableitbar. Es existieren vereinzelt mögliche Bezugsfälle, deren Vorhandensein eine klare Prognose über die künftige Entwicklung erschwert bzw. offen lässt. In dieser Kategorie wurden ca. 620 der rund 2.700 untersuchten Baublöcke verortet.

# Verwaltungsrichtlinien

## **Richtlinien für Baugenehmigungsverfahren in Bereichen mit Gartenstadtcharakter**

Neben der blockweisen Betrachtung wurden auch Verwaltungsrichtlinien entwickelt, die für die Beurteilung von Bauvorhaben in allen Bereichen mit Gartenstadtcharakter gelten. Soweit Ermessen ausgeübt wird, also insbesondere bei der Erteilung von Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen, sind die jeweiligen Voraussetzungen besonders kritisch zu prüfen. Das Ziel, den Bestand an wertvollen Grün- und Freiflächen insbesondere in den rückwärtigen Bereichen der Baublöcke zu sichern, ist hierbei besonders zu berücksichtigen.

## **Städtische Satzungen**

Auch die städtischen Satzungen wie beispielsweise die Satzung über besondere Siedlungsgebiete (GVO), die Freiflächengestaltungssatzung, die Baumschutzverordnung (BaumSchutzVO) sowie die Einfriedungssatzung und in den Bereichen mit Gartenstadtcharakter konsequent anzuwenden. Soweit vorhandener wertvoller, schützenswerter Grünbestand unter den geltenden rechtlichen Vorgaben nicht geschützt werden kann, prüft die Stadtplanung weitergehende Möglichkeiten durch planungssichernde Maßnahmen.

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Einsatz der Blockweisen Betrachtung ändert nichts an den rechtlichen Rahmenbedingungen, die im Folgenden dargestellt werden:

## **Einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB**

Meist gelten in Bereichen mit Gartenstadtcharakter einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus sind Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen, d.h. sie müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in den Rahmen der näheren Umgebung einfügen.

## **Einfügen, § 34 Abs. 1 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB**

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Grenze der näheren Umgebung, in deren Eigenart sich das Bauvorhaben einfügen muss, wird von der städtebaulichen Situation bestimmt, in die das Grundstück, das bebaut werden soll, eingebettet ist. Dies ist in der Regel der Baublock, in dem sich das zu bebauende Grundstück befindet, und die gegenüberliegende Straßenseite. Entscheidend für das Einfügen ist, wie weit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die Umgebung und andererseits sich die Umgebung auf das geplante Bauvorhaben auswirken kann. Dabei werden Fremdkörper außer Acht gelassen. Als Fremdkörper sind nur Gebäude anzusehen, die in völligem Kontrast zur vorhandenen Umgebungsbebauung stehen.

## **Ergänzende Vorschriften des Münchner Stadtrechts Verordnung über Besondere Siedlungsgebiete (GVO)**

Diese Verordnung enthält Regelungen zur Höhenlage von Gebäuden, zur Gestaltung von Dächern und Terrassengeschoßen sowie zu Abgrabungen und Tiefgaragen. Die Verordnung gilt nicht für das gesamte Stadtgebiet, sondern nur für Teile der ehemaligen Staffeln 9 und 10 der Staffelbauordnung.

## **Einfriedungssatzung**

Einfriedungen sind danach möglichst offen und ohne Sockel herzustellen. Sie sollten eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und müssen sich in Höhe, Material sowie Farbe an die Umgebung anpassen. Durch offene und nicht zu hohe Einfriedungen wird bewirkt, dass begrünte Vorgärten auch aus Perspektive des Straßenraumes spürbar und erlebbar werden.

## **Baumschutzverordnung**

München ist eine der am dichtesten bebauten Städte Deutschlands. Daher kommt dem Baumschutz eine besonders große Bedeutung zu. Ziel der Baumschutzverordnung ist es, die innerstädtische Durchgrünung Münchens langfristig zu erhalten und das Ortsbild zu beleben. Bäume spenden Schatten, bieten Lebensraum für Vögel, Insekten und andere Kleintiere und verbessern zudem das Kleinklima und die Luftqualität.

Geschützt sind alle unter die Baumschutzverordnung fallenden Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,00 Meter über dem Boden, sowie mehrstämmige Bäume, wenn ein Stamm einen Umfang von mindestens 40 Zentimetern hat und die Summe aller Stämme mindestens 80 Zentimetern ergibt. Der vorhandene Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Planungen und Bauausführung sollen stets darauf ausgerichtet sein, diesen zu erhalten. Abweichungen können nur in begründeten Fällen und bei ausreichendem, geeignetem Ersatz erteilt werden. Der Baumschutz ist allerdings begrenzt durch das vorhandene Baurecht.





## **Serviceangebote der Lokalbaukommission**

### **Beratungszentrum**

Montag bis Freitag (außer Mittwoch)  
9 Uhr bis 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag  
13.30 Uhr bis 16 Uhr  
Blumenstraße 19 / Erdgeschoss  
80331 München

### **Servicetelefon**

**089 233 96484**

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

### **E-Mail**

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

### **Internet**

[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)  
Für weitergehende Informationen zum Thema  
Bereiche mit Gartenstadtcharakter

### **Zentralregistratur**

Einblick in vorhandene Genehmigungen,  
Kopieren von genehmigten Plänen  
Montag bis Freitag (außer Mittwoch)  
9 Uhr bis 12 Uhr  
Dienstag und Donnerstag  
13.30 Uhr bis 16 Uhr  
E-Mail  
[plan.ha4-zentralregistratur@muenchen.de](mailto:plan.ha4-zentralregistratur@muenchen.de)





[muenchen.de/plan](http://muenchen.de/plan)