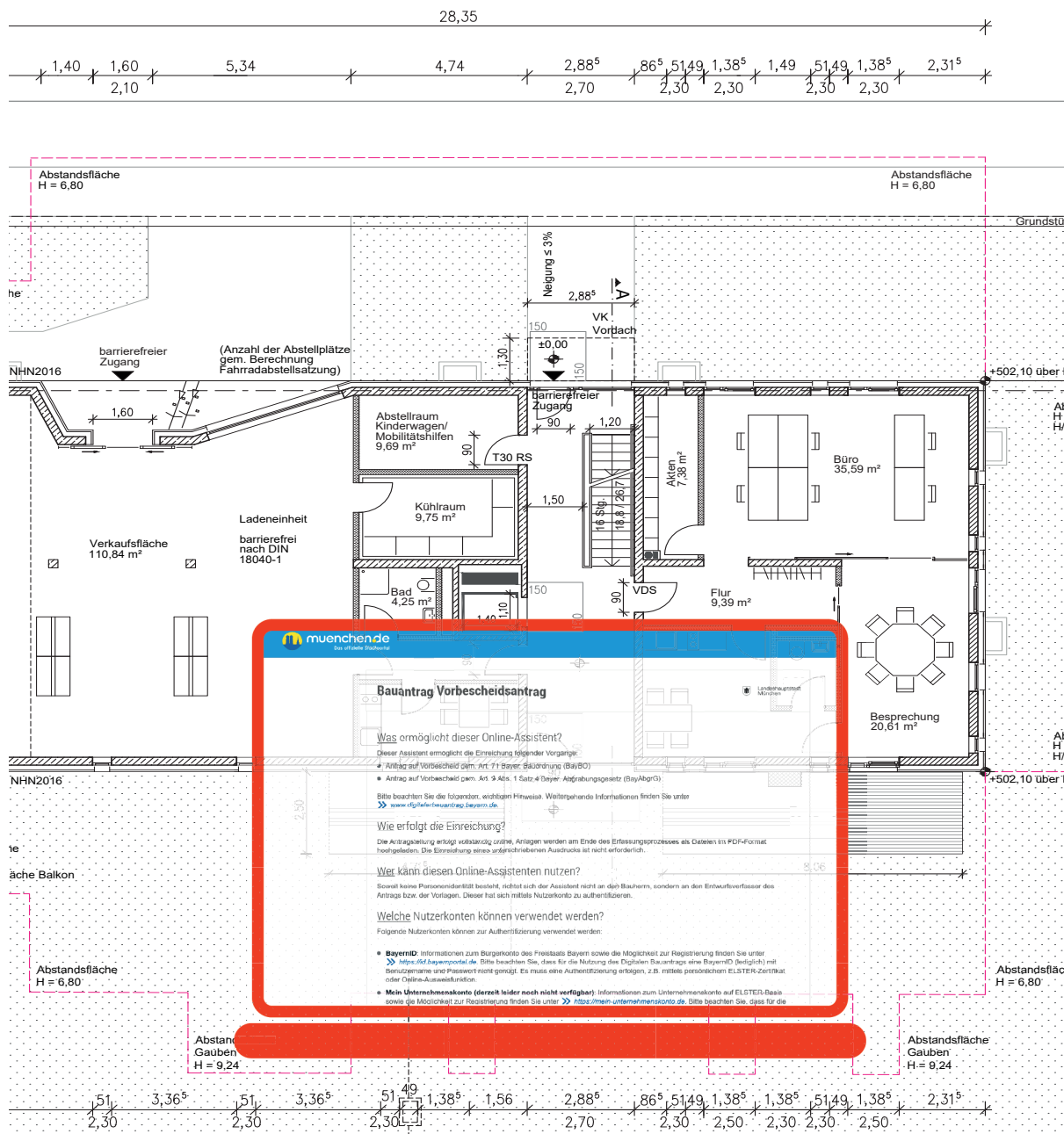


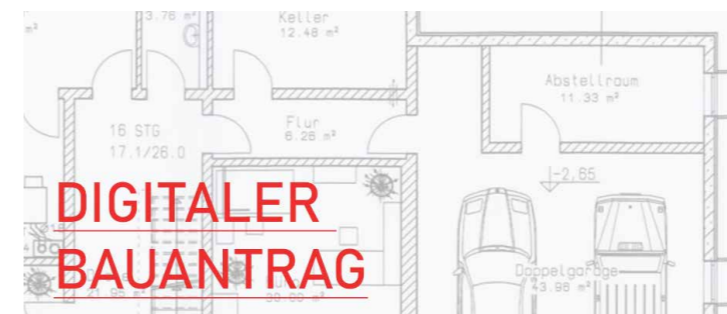


Der digitale Bauantrag

Informationen für Entwurfsverfasser*innen und Bauher*innen



Digitaler Bauantrag



Inhalt

Informationen zum PDF Digitaler Bauantrag	2
Informationen zum Digitalen Bauantrag	3
Online-Assistenten	4
Bauvorlageberechtigung der Entwurfsverfasser*innen	6
Ausfüllprozess	7
Einreichen digitaler Bauvorlagen	8
Inhalt und Umfang des digitalen Bauantrags	9
Digitale Bauvorlagen	16
Bauzeichnungen – Anforderungen im Detail	19
Weitere digitale Verfahren	51

Impressum

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

www.muenchen.de/lbk

Gestaltung und Redaktion
Lokalbaukommission IV/10

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier

Mai 2024

Informationen zum PDF Digitaler Bauantrag

Wir haben alle weitergehenden Informationen – wie zum Beispiel die Verknüpfungen zu den Ausfüllassistenten oder zu Publikationen per Hyperlink eingefügt. Für die offline-Nutzung haben wir eine Liste aller relevanten Links erstellt:

Der vollständige Bauantrag: https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.html	S. 3
Hauptassistent: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_hauptassistent/index	S. 4
Nachreichassistent: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_nachreichassistent/index	S. 4
Assistent Teilbaugenehmigung: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_teilbaugenehmigung/index	S. 4
Assistent Kriterienkatalog: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_kriterienkatalog/index	S. 4
Assistent Vorbescheidsantrag: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_vorbescheidsantrag/index	S. 4
Assistent Verlängerungsantrag: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_verlaengerungsantrag/index	S.4
Assistent Beseitigung: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_beseitigung/index	S. 4
Assistent Antrag auf isolierte Abweichung, Befreiung, Ausnahme: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_isolierte_abweichung/index	S. 4
Assistent Baubeginnsanzeige: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_baubeginnsanzeige/index	S. 5
Assistent Anzeige Nutzungsaufnahme: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_nutzungsaufnahme/index	S.5
BayernID: https://id.bayernportal.de	S. 5
Unternehmenskonto: https://mein-unternehmenskonto.de www.digitalerbauantrag.bayern.de/nutzerkonten .	S.5
Bauvorlageberechtigung: www.byak.de und www.bayika.de	S. 6
Abstandsflächen- / Abstandsübernahme Formular: www.stmb.bayern.de	S. 11
Erhebungsbogen: https://www.statistik-bw.de/baut/	S. 18
Grundstücksentwässerung: www.muenchen.de/mse	S. 18
Änderungen zum Bauantrag: www.muenchen.de/lbk-formulare	S. 50
Nutzungsaufnahme: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_nutzungsaufnahme/index	S.5
Bescheinigungen nach GEG: www.muenchen.de/lbk-formulare	S. 50
Genehmigungsfreistellungsverfahren: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_hauptassistent/index	S. 51
Abgrabungen: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_hauptassistent/index	S. 52
Baubeginnsanzeige: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_baubeginnsanzeige/index	S. 52
Teilbaugenehmigung: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_teilbaugenehmigung/index	S. 53
Vorbescheid: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_vorbescheidsantrag/index	S. 53
Amtlicher Lageplan: https://stadt.muenchen.de/service/info/geodatenservice/1071891/	S. 16
Baumbestandserklärung: www.muenchen.de/lbk-formulare	S. 53
Flyer Vorbescheid: https://stadt.muenchen.de/infos/zentrale-aufgaben-lokalbaukommission.html	S. 54
teilweise Beseitigung eines Gebäudes: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_hauptassistent/index	S. 54
vollständige Beseitigung von Gebäuden: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_beseitigung/index	S. 54
Beseitigung eines Baudenkmals: https://stadt.muenchen.de/infos/denkmalerschutz.html	S. 55
Erhebungsbogen für den Bauabgang: https://www.statistik-bw.de/baut/	S. 55
Beginn Abbrucharbeiten: https://service.muenchen.de/intelliform/forms/01/12/12/bauantrag_beseitigung/index	S. 56

Informationen zum Digitalen Bauantrag für Entwurfsverfasser*innen und Bauherr*innen

In München werden alle Bauanträge direkt bei der Lokalbaukommission (LBK) eingereicht. Seit dem 1. Januar 2024 können neben der analogen Antragseinreichung, Bauanträge und weitere Anträge digital eingereicht werden.

Ausführliche Informationen zur analogen Antragstellung sowie zur Beratung vor Einreichung, weitere Genehmigungen etcetera finden Sie im Print-Handbuch „Der vollständige Bauantrag“ oder als [PDF-Fassung](#). In dieser Broschüre geben wir einen Überblick über die digitale Antragstellung.

Digitale Antragstellung

Der digitale Bauantrag ermöglicht die digitale Einreichung der wesentlichen bau- und abgrabungsaufsichtlichen Anträge und Anzeigen über digitale Formulare, sogenannte Online-Assistenten. Dazu gehören:

- Bauanträge (Artikel 64 BayBO)
- Vorlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren (Artikel 58 Bayerische Bauordnung (BayBO))
- Anträge auf Teilbaugenehmigung (Artikel 70 BayBO)
- Anträge auf Vorbescheid (Artikel 71 BayBO)
- Anträge auf Zulassung von Abweichungen von Anforderungen der BayBO und auf Grund der BayBO erlassenen Vorschriften, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung (Artikel 63 BayBO)
- Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung (Artikel 69 Absatz 2 BayBO)
Achtung: Für erteilte Baugenehmigungen im analogen Verfahren ist auch weiterhin die analoge Beantragung der Verlängerung zu wählen.
- Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids (Artikel 71 Satz 3 BayBO)
Achtung: Für erteilte Vorbescheide im analogen Verfahren ist auch weiterhin die analoge Beantragung der Verlängerung zu wählen.
- Baubeginnsanzeigen (Artikel 68 Absatz 8 BayBO)
- Anzeigen der Nutzungsaufnahme (Artikel 78 Absatz 2 Satz 1 und 2 BayBO)
- Anzeigen der Beseitigung (Artikel 57 Absatz 5 Satz 2 BayBO)
- Erklärungen des Tragwerksplaners nach Maßgabe des Kriterienkatalogs (Artikel 62a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BayBO in Verbindung mit Anlage 2 Bauvorlagenverordnung – BauVorIV)
Achtung: Die digitale Einreichung der Erklärung des Tragwerksplaners ist nur begleitend zu digital eingereichten Bauanträgen und digital eingereichten Baubeginnsanzeigen möglich.
- Abgrabungsanträge (Artikel 7 Bayerisches Abtragungsgesetz – BayAbgrG)
- erforderliche Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Artikel 6 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BayAbgrG)
- Anträge auf Teilabtragungsgenehmigung (Artikel 9 Absatz 1 Satz 5 BayAbgrG)
- Anträge auf Vorbescheid (Artikel 9 Absatz 1 Satz 4 BayAbgrG)
- Beginnssanzeigen (Artikel 9 Absatz 4 Satz 2 BayAbgrG)

Die Antragstellung erfolgt vollständig online über den Browser. Die digitalen Formulare (Online-Assistenten) ersetzen die öffentlich bekanntgemachten Papierformulare (= analoge Formulare).

In der LBK wird mit dem Einreichen eines digitalen Bauantrags weitgehend medienbruchfrei gearbeitet. Das bedeutet, der Antrag geht digital ein und wird in das Fachprogramm eingespielt. Eine händische Datenerfassung ist damit größtenteils nicht mehr erforderlich. Die Anträge werden elektronisch an die zuständigen Genehmigungsteams weitergegeben und dort ebenfalls digital bearbeitet.

Online-Assistenten

Hauptassistent

Der Hauptassistent ermöglicht die Einreichung von

- Bauanträgen
- Bauanträgen zu Werbeanlagen
- Änderungsanträgen zu Bauanträgen
- Vorlagen im Genehmigungsverfahren
- Abgrabungsanträgen
- Änderungsanträgen zu Abgrabungsanträgen
- Vorlagen genehmigungsfreier Abgrabungen.

Der [Hauptassistent](#) umfasst das bisherige analoge Bauantragsformular sowie das bisherige analoge Formular Baubeschreibung.

Nachreichassistent

Der [Nachreichassistent](#) ist bei allen digitalen Anträgen für nachzureichende Unterlagen zu verwenden.

Online-Assistent Teilbaugenehmigung

Der Online-Assistent [Teilbaugenehmigung](#) ermöglicht die Stellung von Anträgen auf Teilbaugenehmigung und Teilabgrabungen. Für diese ist kein analoges Formular vorgegeben. Zu beachten ist, dass Anträge auf Teilbaugenehmigung beziehungsweise Teilabgrabung digital nur eingereicht werden können, wenn der Hauptantrag bereits digital eingereicht wurde.

Online-Assistent Kriterienkatalog

Der Online-Assistent [Kriterienkatalog](#) ersetzt das Formular „Erklärung über die Erfüllung des Kriterienkatalogs gemäß Anlage 2 der Bauvorschriftenverordnung (BauVorV)“. Bei dem Online-Assistenten handelt es sich nicht um einen eigenständigen Antrag, sondern – je nach Bauvorhaben – entweder um eine Bauvorlage zum Bauantrag oder eine Anlage zur Baubeginnsanzeige. Der Online-Assistent kann deshalb vom Tragwerksplaner nur begleitend zu einem ebenfalls online eingereichten Bauantrag oder einer ebenfalls online eingereichten Baubeginnsanzeige genutzt werden. Die Verknüpfung zum entsprechenden „Hauptantrag“ erfolgt über die Angabe der 20-stelligen Sendungsnummer, die beim Einreichen jedes Antrags automatisch als Referenz generiert wird.

Online-Assistent Vorbescheidsantrag

Mit diesem [Online-Assistenten](#) können Anträge auf Vorbescheid für Bauvorhaben und Abgrabungsvorhaben gestellt werden.

Online-Assistent Verlängerungsantrag

Mit diesem Online-Assistenten kann die [Verlängerung](#) von Baugenehmigungen und Vorbescheiden beantragt werden. Dafür ist im analogen Verfahren kein Formular vorgegeben.

Für erteilte Baugenehmigungen im analogen Verfahren ist weiterhin eine analoge Beantragung der Verlängerung erforderlich, da die papiermäßig vorliegenden Originalunterlagen eingereicht und gestempelt werden müssen.

Online-Assistent Beseitigung

Der Online-Assistent [Beseitigung](#) ermöglicht die Einreichung von Beseitigungsanzeigen und ersetzt das entsprechende analoge Formular.

Online-Assistent Antrag auf isolierte Abweichung, Befreiung, Ausnahme

Der Online-Assistent [isolierte Abweichung](#) ermöglicht die Einreichung von Anträgen auf isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie isolierte Befreiung oder Ausnahme von bauplanungsrechtlichen Vorschriften bei ansonsten nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben. Für diese Anträge ist kein analoges Formular vorgegeben.

Online Assistent Baubeginnsanzeige

Der Online-Assistent [Baubeginnsanzeige](#) ermöglicht die Einreichung von Baubeginnsanzeigen sowie Beginnssanzeigen bei Abgrabungsvorhaben. Er ersetzt das entsprechende analoge Formular sowie das Formular „Bestimmung des Verantwortlichen für die Einhaltung der bauaufsichtlichen Anforderungen an die Standsicherheit bei der Bauausführung gemäß Artikel 77 Absatz 3 Satz 1 BayBO“. Angaben zum Prüfsachverständigen oder zum Verantwortlichen gemäß Artikel 77 Absatz 3 Satz 1 BayBO werden hier nur verlangt, wenn dies für das konkrete Bauvorhaben auch benötigt wird. Ansonsten werden die entsprechenden Seiten nicht eingeblendet.

Online-Assistent Anzeige Nutzungsaufnahme

Der Online-Assistent [Nutzungsaufnahme](#) ersetzt das entsprechende analoge Formular.

Wer kann die Online-Assistenten nutzen?

Die in Papierform notwendigen Unterschriften auf den analogen Formularen werden beim Digitalen Bauantrag durch die Authentifizierung der einreichenden Person ersetzt. Eine Ausnahme davon gilt für sicherheits- und beweisrelevante Bauvorlagen, wie Standsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis, Bestätigung nach Artikel 78 Absatz 2 Satz 2 Nummer 3 BayBO sowie für die Bauvorlagen, für die es ein eingeführtes Formular gibt (Abstandsflächenübernahme, Prüfbescheinigungen Standsicherheit und Brandschutz). In diesen Fällen kann nicht auf Unterschriften verzichtet werden. Es genügt allerdings die Einreichung eines Scans des unterschriebenen Originals. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen.

Die Authentifizierung erfolgt entweder mittels BayernID (natürliche Personen) oder Mein Unternehmenskonto (juristische Personen).

• BayernID

Informationen zum Bürgerkonto des Freistaats Bayern sowie die Möglichkeit zur Registrierung sind unter <https://id.bayernportal.de> zu finden. Zu beachten ist, dass für die Nutzung des Digitalen Bauantrags eine BayernID (lediglich) mit Benutzername und Passwort nicht genügt. Es muss eine Authentifizierung erfolgen, zum Beispiel mittels persönlichem ELSTER-Zertifikat oder Online-Ausweisfunktion.

• Mein Unternehmenskonto

Informationen zum Unternehmenskonto auf ELSTER-Basis sowie die Möglichkeit zur Registrierung ist unter <https://mein-unternehmenskonto.de> zu finden. Zu beachten ist, dass für die Nutzung des Digitalen Bauantrags neben Informationen zur Organisation zwingend auch verifizierte Daten über die hinter dem Benutzerkonto stehende natürliche Person übermittelt werden müssen. Handelt es sich um einen Bauantrag, bei dem die Bauvorlagen gemäß Artikel 61 ff. BayBO von einer bauvorlageberechtigten Person erstellt sein müssen, muss diese natürliche Person die bauvorlageberechtigte Person sein. Das ELSTER-Organisationszertifikat muss dazu (einmalig) auf mein-unternehmenskonto.de unter Mein Benutzerkonto – Persönliche Daten mit einem persönlichen ELSTER-Zertifikat mit Name, Vorname und Geburtsdatum verknüpft werden. Nähere Informationen dazu finden Sie unter www.digitalerbauantrag.bayern.de/nutzerkonten.

Aus technischen Gründen kann sich bei jedem Einreichvorgang immer nur eine Person authentifizieren. Entscheidend ist, auf wessen Identität es für die untere Bau- oder Abgrabungsaufsichtsbehörde maßgeblich ankommt. Auf der Startseite des jeweiligen Online-Assistenten ist beschrieben, welche Person sich beim Einreichvorgang authentifizieren muss. Beim Hauptassistenten muss sich nicht die*der Bauherr*in, sondern die*der Entwurfsverfasser*in authentifizieren, da diese*r für die meisten Vorhaben über die besondere Qualifikation der Bauvorlageberechtigung verfügen muss.

Bauvorlageberechtigung der Entwurfsverfasser*innen

Die Bauvorlageberechtigung ist in verschiedene Stufen eingeteilt. Uneingeschränkt bauvorlageberechtigt sind Personen, welche die Berufsbezeichnung Architekt*in und Bauingenieur*in führen dürfen und in der Liste der Bayerischen Architektenkammer beziehungsweise in einer Liste bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau eingetragen sind (www.byak.de und www.bayika.de). Daneben gibt es eine objekt- und eine fachbezogene Bauvorlageberechtigung. Kleinere Gebäude, wie beispielsweise Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu drei Wohnungen, können durch Personen mit entsprechender Ausbildung vorgelegt werden, ohne dass sie Mitglied in der Architekten- bzw. Ingenieurekammer sind. Eine fachbezogene Bauvorlageberechtigung haben zum Beispiel Spezialisten für Holzbau oder Innenausbau. Näheres regelt Artikel 61 BayBO.

Assistent	Authentifizierung
Hauptassistent	Entwurfsverfasser*in
Nachreichassistent	Abhängig vom Vorgang, zu dem Unterlagen/ Angaben nachgereicht werden.
Antrag auf Teilbaugenehmigung/ Teilabgrabungsgenehmigung	Entwurfsverfasser*in
Kriterienkatalog	Tragwerksplaner*in
Vorbescheidsantrag	Entwurfsverfasser*in, in Einzelfällen Bauherr*in (wenn nur die Bebaubarkeit ohne Einzelheiten eines Gebäudes abgefragt wird)
Verlängerungsantrag	Bauherr*in, Vertretung der Bauherr*innen
Beseitigung	Bauherr*in, Vertretung der Bauherr*innen, Qualifizierte*r Tragwerksplaner*in ² (² zwingend bei Beseitigung eines nicht-freistehenden Gebäudes, das an ein nicht verfahrensfreies Gebäude angebaut ist)
Antrag auf isolierte Abweichung, Befreiung, Ausnahme	Bauherr*in, Vertretung der Bauherr*innen
Baubeginnsanzeige	Bauherr*in, Vertretung der Bauherr*innen
Anzeige der Nutzungsaufnahme	Bauherr*in, Vertretung der Bauherr*innen

Authentifizierung bei Bauvorhaben, die keine Bauvorlageberechtigung erfordern

Bei Bauvorhaben, für die nicht zwingend eine bauvorlageberechtigte Person erforderlich ist, zum Beispiel reine Nutzungsänderungen, setzen die Online-Assistenten trotzdem die Authentifizierung der Entwurfsverfasser*innen voraus. Wenn in diesen Fällen die Bauherr*innen den Antrag selbst einreichen wollen, erfolgt die Authentifizierung mit dem eigenen Nutzerkonto. Im Online-Assistenten auf der Seite „Entwurfsverfasser“ ist bei der Abfrage der Bauvorlageberechtigung „keine Bauvorlageberechtigung“ auszuwählen.

Ausfüllprozess

Beim Ausfüllprozess kann auf jeder Seite der Online-Assistenten zwischengespeichert werden. Dabei ist auf die Schaltfläche „Speichern“ zu klicken:

Sind Sie als Entwurfsverfasser zugleich alleiniger Bauherr des Vorhabens? *

Ja Nein

Wird der Bauherr bzw. werden die Bauherren vertreten? *

Ja Nein

Abbrechen Speichern... Zurück Weiter

Der Zwischenstand kann als HTML-Datei lokal auf dem Computer abgespeichert werden. Der Ausfüllvorgang kann damit auch unterbrochen und später zu einem beliebigen Zeitpunkt wieder fortgesetzt werden. Entweder durch Doppelklick auf die HTML-Datei oder durch Hochladen der Datei auf der Startseite:

Haben Sie dieses Formular bereits einmal ausgefüllt und gespeichert?

Dann können Sie das nachfolgende Formular mit zuvor gespeicherten Angaben fortsetzen. Klicken Sie dazu auf **Datei zum Hochladen auswählen** und suchen Sie die .html-Datei mit den betreffenden Formulardaten, die Sie zuvor auf Ihrem Computer gespeichert haben.

Klicken Sie dann auf **Starten**.

Datei zum Fortsetzen: Datei zum Hochladen auswählen...

Besonders wichtig ist, dass das auch noch auf der letzten Seite des Online-Assistenten funktioniert, auf dem bereits das zusammenfassende Antrags-PDF mit allen gemachten Angaben heruntergeladen werden kann:

Elektronisch einreichen

Alle Angaben liegen vor. Sie können Ihr Anliegen jetzt online einreichen.

Ihre hinzugefügten Dokumente im Überblick:

Dokument:

PDF-Antrag.pdf (62 KB)

Sie können auf die einzelnen Positionen klicken, um die Dokumente zu öffnen und vor dem Einreichen nochmals zu überprüfen.

Klicken Sie auf **Einreichen**, um Ihr Anliegen elektronisch einzureichen. Diese Aktion ist verbindlich und kann nicht rückgängig gemacht werden.

Abbrechen Speichern... Zurück Einreichen

Auf der letzten Seite des Online-Assistenten kann zwischengespeichert werden sowie (vor der verbindlichen Einreichung des Vorgangs) eine PDF-Datei heruntergeladen werden, in der alle getätigten Angaben zusammengefasst sind. Dadurch kann die*r Entwurfsverfasser*in den Vorgang vor der Einreichung nochmals mit der*dem Bauherr*in besprechen beziehungsweise sich diesen „absegnen“ lassen. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit zunächst eine*n Mitarbeiter*in mit dem Vorausfüllen des Antrags zu betrauen und ihn dann unter eigener Authentifizierung fortzusetzen und einzureichen.

Einreichen digitaler Bauvorlagen

Am Ende des Ausfüllprozesses in den Online-Assistenten werden die Bauvorlagen als Einzeldateien im PDF/A-Format hochgeladen. Das ist insbesondere für großformatige Bauzeichnungen von Relevanz, denn ein Medienbruch ist nicht nötig. Die Pläne können direkt aus dem CAD-Programm im richtigen Format abgespeichert und dann im Online-Assistenten hochgeladen werden. Zu beachten ist, dass Dateianlagen innerhalb der Dateien unzulässig sind.

Um eine schnelle Bearbeitung zu ermöglichen, ist es ebenfalls wichtig, die Dateien möglichst als Einzelzeichnungen hochzuladen und diese kurz und konkret zu bezeichnen, zum Beispiel

- Lageplan
- Grundriss_Erdgeschoss
- Schnitt_A-A
- Brandschutznachweis
- Stellplatznachweis

Bitte verwenden Sie nur den Zeichensatz ASCII (das heißt keine Umlaute, keine Sonderzeichen, keine Leerzeichen).

Links oben und rechts oben ist auf jeder Plandarstellung jeweils ein Feld freizuhalten, damit dort digital gestempelt werden kann. Das erleichtert und beschleunigt die digitale Sachbearbeitung.

Nach dem Absenden gelangen die Anträge direkt an die Bauaufsichtsbehörde. Der Eingang des digitalen Bauantrags bei der LBK wird mittels einer automatisch generierten E-Mail bestätigt. Fehlende Unterlagen werden nachgefordert oder der Antrag zur Vervollständigung zurückgegeben. Das Genehmigungsteam meldet sich, wenn noch weitere Unterlagen benötigt werden oder der Antrag in der eingereichten Form nicht genehmigt werden kann.

Die fehlenden Unterlagen sind (ausschließlich) über den [Nachreichassistent](#) einzureichen.

Neben dem korrekt ausgefüllten digitalen Formular kommt den Anlagen und Plänen eine entscheidende Bedeutung zu. Nur wenn sie vollständig und korrekt sind, ist eine zügige Prüfung im Verfahren möglich.

Achtung:

Nach Einreichung / Absenden des Antrags sind keine Änderungen mehr möglich. Die Online-Assistenten sind daher unbedingt vollständig auszufüllen, da eine Korrektur des Antrags an sich über den Nachreichassistenten nicht mehr möglich ist.

Nach Einreichung des Online-Antrags kann der PDF-Antrag heruntergeladen werden. Das sollte dringend erfolgen, da dies den letztlich wirklich verbindlich eingereichten Stand darstellt. Sobald das zugehörige Browserfenster geschlossen wurde, kann dieser PDF-Antrag nicht nochmals erzeugt und heruntergeladen werden.

Unvollständige Unterlagen führen zur Rückgabe des Antrags

Voraussetzung für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit sind von Beginn an vollständige Unterlagen und vollständig ausgefüllte digitale Formulare (Online-Assistenten). Soll aus bestimmten Gründen auf Bauvorlagen verzichtet werden, muss dies im Vorfeld mit der LBK abgestimmt sein. Nach der Gesetzeslage gilt ein Antrag automatisch als zurückgezogen, wenn fehlende Antragsunterlagen nicht innerhalb einer von der LBK gesetzten Frist nachgereicht werden und auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde (Rücknahmefiktion). In der Regel beträgt diese Frist zwei Wochen. Mit der Rückgabe werden Kosten für bereits geleistete Prüfungen erhoben.

Vollständige Unterlagen auch bei Verfahren mit eingeschränktem Prüfumfang

Auch bei eingeschränktem Prüfumfang müssen die Bauvorlagen vollständig vorgelegt werden, da diese als Grundlage für die spätere Bauüberwachung dienen, die im Umfang nicht eingeschränkt ist. Wollen Sie dennoch auf einzelne Unterlagen verzichten, muss dies im Vorfeld mit der LBK abgestimmt sein.

Inhalt und Umfang des digitalen Bauantrags

Eintragungen im Online-Assistenten (Hauptassistent)

Entwurfsverfasser

Der Umfang der Bauvorlageberechtigung und der Berechtigung zum Erstellen von bautechnischen Nachweisen ist in der BayBO in Artikel 61 festgelegt. Für Personen aus einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder aus einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaft gleichgestellten Staat gelten besondere Regelungen zur Bauvorlageberechtigung. Im digitalen Formular ist anzugeben, über welche Bauvorlageberechtigung die*der Entwurfsverfasser*in verfügt.

Vertretung der Bauherr*innen

Die Vertretung hat die gleichen Rechte und Pflichten gegenüber der Behörde wie Bauherr*innen. Wird eine Vertretung benannt, ist zusätzlich eine ausreichend formulierte Vollmacht einzureichen, die von beiden Parteien unterschrieben ist. Diese kann als Scan hochgeladen werden.

Bei juristischen Personen – wie zum Beispiel einer GmbH oder einer AG – ist immer eine Vertretung anzugeben. Dies ist in der Regel die Person, die nach außen zeichnungsberechtigt ist.

Treten mehrere Personen als Bauherr*in auf, zum Beispiel bei Bauherrn-, Wohnungseigentums- oder Erbgemeinschaften, wird empfohlen, eine Person als Vertretung zu benennen. Dies erleichtert den weiteren Verfahrensablauf. Die Bauaufsichtsbehörde kann in diesem Fall auch verlangen, dass eine Person als Vertretung benannt wird.

Bauherr*innen

Bauherr*innen sind verantwortlich gegenüber der Baubehörde. An sie richten sich alle Bescheide der Lokalbaukommission.

Baugrundstück

Die Aktenverwaltung der LBK erfolgt nach Straße und Hausnummer, beziehungsweise Flurnummer des Baugrundstücks. Bei der Angabe ist auf die korrekte Schreibweise der Straße zu achten.

Bestehende Dienstbarkeiten/Abstandsflächenübernahme

Dienstbarkeiten auf einem Baugrundstück können das beantragte Vorhaben wesentlich beeinflussen. Das gleiche gilt bei übernommenen Abstandsflächen für benachbarte Gebäude. Dienstbarkeiten sind aus dem Grundbuch ersichtlich. Abstandsflächenübernahmen können aus den jeweiligen Hausakten in der Zentralregistratur der LBK entnommen werden.

Nachbarbeteiligung

Bauherr*in bzw. deren Bevollmächtigte müssen die Bauzeichnungen und den Lageplan allen Eigentümer*innen von Nachbargrundstücken, beziehungsweise allen Erbbauberechtigten zur Zustimmung vorlegen. Nachbar*innen sind:

- Eigentümer*innen von Grundstücken, die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen – auch so genannte Punktnachbarn, wo Grundstücke lediglich an einer Ecke zusammentreffen und sonst keine Grenze gemeinsam verläuft.
- Eigentümer*innen weiterer Grundstücke, die durch das Bauvorhaben in ihren schutzwürdigen Belangen beeinträchtigt werden können. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn die Abstandsfläche die Straßenmitte überschreitet oder wenn bei geringer Straßenbreite Tiefgaragenzufahrten die Bewohner*innen gegenüberliegender Gebäude beeinträchtigen könnten.

Im digitalen Formular sind die Namen und Anschriften der Nachbar*innen sowie die Flurstücksnummern des jeweiligen Grundstücks anzugeben. Darüber hinaus ist zwingend anzugeben, ob die Nachbar*innen zugestimmt haben oder nicht. Es sind alle Eigentümer*innen eines Grundstücks aufzuführen. Nachbarn, die im Antragsformular genannt sind, aber nicht zugestimmt haben, erhalten einen Abdruck des Bescheids. Daher ist unbedingt die vollständige Anschrift im Antragsformular anzugeben. Für Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterschreibt in der Regel die bevollmächtigte Hausverwaltung. Deren Unterschrift gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer*innen. Im digitalen Formular ist daher immer die vollständige Adresse der bevollmächtigten Hausverwaltung anzugeben, da ihr regelmäßig ein Abdruck des Bescheides zugesandt wird. Für die ordnungsgemäße und gesetzeskonforme Zustellung des Bescheids ist bei Wohnungseigentümergemeinschaften zusätzlich an alle jeweiligen Eigentümer*innen separat zuzustellen. Die entsprechenden Adressdaten sind anzugeben.

Antrag auf Nachbarbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung

Wenn eine bauliche Anlage geplant wird, bei der damit zu rechnen ist, dass ein größerer Kreis von Nachbar*innen sich gefährdet, benachteiligt oder belästigt fühlen könnte, kann auf Antrag ein besonderes Nachbarbeteiligungsverfahren durchgeführt werden. Diese Möglichkeit ist frühzeitig mit der LBK zu klären.

Verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung

Befindet sich das Bauvorhaben in der Nähe eines Störfallbetriebes und erfüllt die Voraussetzungen gemäß Artikel 66 a Absatz 2 Satz 1 BayBO ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung verpflichtend durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt der Landeshauptstadt München, den örtlichen Tageszeitungen sowie auf geeigneten Internetseiten. Auskunft, ob ein Vorhaben im Einwirkungsbereich liegt, erteilt das Beratungszentrum der LBK.

Vorhaben

Aus der Bezeichnung des Vorhabens muss eindeutig erkennbar sein, um welche Nutzungsart es sich handelt, so dass eine Zuordnung zu den Begriffen der Baunutzungsverordnung erfolgen kann.

Gebäudeklasse

Die Angabe der Gebäudeklasse ist wichtig für die Einstufung des Verfahrens sowie für die bautechnischen Anforderungen und Nachweise.

Gebäudeklasse	Beschreibung
Gebäudeklasse 1	freistehendes Gebäude, maximal 7 m Höhe [1]; maximal 2 Nutzungseinheiten mit insgesamt maximal 400 m ² ; sowie land-/ forstwirtschaftliche Gebäude
Gebäudeklasse 2	maximal 7 m Höhe [1]; maximal 2 Nutzungseinheiten mit insgesamt maximal 400 m ² ; nicht freistehend
Gebäudeklasse 3	sonstige Gebäude; maximal 7 m Höhe [1]
Gebäudeklasse 4	maximal 13 m Höhe [1]; je Nutzungseinheit maximal 400 m ²
Gebäudeklasse 5	sonstige Gebäude sowie unterirdische Gebäude

[1] Höhe = Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist ein Kriterium für die Einstufung der Gebäudeklasse und bestimmte Anforderungen der BayBO, wie beispielsweise an Aufzüge. Gebäudehöhe ist nach Definition der BayBO das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Zu beachten ist, dass hier nicht nur tatsächliche Aufenthaltsräume maßgeblich sind, sondern auch solche Räume, die geeignet sind, später dazu ausgebaut zu werden. Das kann zum Beispiel ein Speicher mit der erforderlichen Raumhöhe sein.

Sonderbau

Die Sonderbauten sind in Artikel 2 BayBO aufgeführt. Dies sind Anlagen, Gebäude oder Räume, die von vielen Menschen oder Personengruppen mit besonderem Schutzbedürfnis genutzt werden, aber auch Gebäude mit gefährlicher Nutzung oder von besonderer Größe.

Beispiele für Sonderbauten sind: Krankenhäuser, Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Gebäude mit Nutzungseinheiten zur Pflege oder Betreuung von pflegebedürftigen Menschen oder Menschen mit Behinderung, Hochhäuser, Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen.

Ist das Gebäude als Sonderbau einzustufen, ist anzugeben welcher Ziffer des Artikel 2 BayBO das Vorhaben zugeordnet wird. Dies ist insbesondere dann wichtig, wenn die Zuordnung nicht sofort eindeutig aus dem Betreff abzulesen ist.

Brandschutznachweis

Zu jedem Bauvorhaben ist in der Regel ein Brandschutznachweis zu erstellen. Bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen sowie bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 muss dieser Nachweis entweder durch die LBK oder durch Prüfsachverständige geprüft werden. Die Entscheidung, durch wen die Prüfung erfolgen soll, liegt bei den Bauherr*innen. Werden Prüfsachverständige beauftragt, bescheinigen diese gegenüber der Behörde die Richtigkeit der Nachweise spätestens zum Baubeginn. Sie überwachen zudem die Baustelle und bescheinigen die ordnungsgemäße Bauausführung bis zur ersten Nutzungsaufnahme. Die anerkannten Prüfsachverständigen sind in einer Liste bei der Bayerischen Architektenkammer eingetragen. Sie handeln unabhängig.

Prüft die Behörde, ist der Brandschutznachweis Bestandteil der Baugenehmigung. Dann ist dieser zusammen mit den Bauvorlagen digital einzureichen. Für den Brandschutznachweis ist jedoch eine Unterschrift erforderlich. Es genügt die Einreichung eines Scans des unterschriebenen Originals. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen. Die Gebühr für die Prüfung beträgt zusätzlich zur Genehmigungsgebühr bis zu 1,5 % der Baukosten.

Mittelgarage/Großgarage

Je nach Einstufung der Garage werden unterschiedliche Anforderungen nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) gestellt. Die Klassifizierung erfolgt nach der Nutzfläche in Kleingarage bis 100 m², Mittelgarage bis 1000 m² und Großgarage über 1000 m² Nutzfläche. Nutzfläche ist die Summe aller Einstellplätze und der Verkehrsflächen. Dabei werden bei Doppelparkern beide Ebenen angerechnet. Inwieweit Zu- und Abfahrtsrampen mitzurechnen sind, lässt sich aus dem Gesetzestext nicht entnehmen. Nach der aktuellen Kommentierung werden sie in der Regel nicht auf die Nutzflächen angerechnet. Im Zweifelsfall gibt das Beratungszentrum der LBK darüber Auskunft.

Abstandsflächen- / Abstandsübernahme

Abstandsflächen und Abstände müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen. Sie dürfen sich (unter anderem) dann ganz oder teilweise auf Nachbargrundstücke erstrecken, wenn die entsprechende Nachbarin oder der entsprechende Nachbar der Übernahme zustimmt. Die Zustimmung muss auf dem entsprechenden, vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr öffentlich bekannt gemachten Vordruck erfolgen. Das [Formular](#) zur Zustimmung der Abstandsflächenübernahme wird auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vorgehalten (www.stmb.bayern.de). Es genügt ein elektronisches Abbild (Scan) des unterschriebenen Originals mit dem Antrag hochzuladen.

Ausnahme, Befreiung, Abweichung

Das öffentliche Baurecht berücksichtigt, dass unter bestimmten Umständen Vorschriften nicht eingehalten werden können. Ausnahmen sind bereits in der jeweiligen Vorschrift vorgesehen und werden dort eigens benannt. In der Regel betrifft dies Bebauungspläne. Dort können im Textteil Ausnahmen für bestimmte Situationen festgelegt sein. Darüber hinaus können Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden, wenn planungsrechtliche Vorschriften aus dem BauGB oder der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eingehalten werden können. Sind Vorschriften aus der BayBO betroffen, spricht man von Abweichungen. Dies gilt auch für Vorschriften, die auf Grundlage der BayBO erlassen wurden, zum Beispiel Verordnungen oder städtische Satzungen. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen müssen stets schriftlich beantragt und ausreichend begründet werden. Nur in diesem Fall und wenn sie mit nachbarrechtlichen Belangen vereinbar sind, kann die Bauaufsichtsbehörde eine Ausnahme, Abweichung oder Befreiung erteilen. Die LBK bietet dazu ein eigenes Formular an. Das Formular kann ohne Unterschrift hochgeladen werden.

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. Sofern zugleich eine Baugenehmigung beantragt ist, wird diese Erlaubnis zusammen mit der Baugenehmigung erteilt. Dies gilt in der Regel auch für Vorhaben, die in der Nähe eines Denkmals oder in einem denkmalgeschützten Bereich (Ensemble) liegen. Auch hier wird die Untere Denkmalschutzbehörde im Verfahren eingebunden. Der entsprechende Fall ist im digitalen Formular anzukreuzen. Mit dem Bauantrag sind weitere Unterlagen und Angaben für die Untere Denkmalschutzbehörde einzureichen. Im Einzelfall können weitere zusätzliche Unterlagen durch die Untere Denkmalschutzbehörde gefordert werden. Um zeitliche Verzögerungen durch Nachforderungen oder Umplanungen zu vermeiden, wird bei umfangreichen Bauvorhaben mit Denkmalbezug, aber auch im Rahmen der Genehmigungsfiktion, vor Antragstellung eine Beratung durch die Untere Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Vorbescheid

Sofern im Vorfeld des Bauantrags bereits ein Vorbescheidsverfahren durchgeführt wurde, ist dies anzugeben. Die im Vorbescheid getroffenen Aussagen sind für das Baugenehmigungsverfahren verbindlich. Voraussetzung dabei ist, dass der Inhalt des Bauantrags dem Vorbescheid entspricht und die Geltungsdauer des Vorbescheids von drei Jahren noch nicht abgelaufen ist.

Vorhaben mit besonderen Anforderungen

Wohngebäude gem. Artikel 48 Absatz 1 BayBO

Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen ist nach Artikel 48 Absatz 1 BayBO zu ermitteln. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist mindestens eine Ebene, bei Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe mindestens ein Drittel aller Wohnungen barrierefrei zu erstellen. Die Wohnungen sind in den Plänen zu kennzeichnen.

Öffentlich zugängliche bauliche Anlage

Bereiche in öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen, die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen, müssen in den Plänen deutlich erkennbar dargestellt sein. Ebenso ist durch entsprechende Vermaßung nachzuweisen, dass die Anforderungen der DIN 18040 Teil 1 eingehalten sind.

Bauliche Anlage / Einrichtung gemäß Artikel 48 Absatz 3 BayBO

Sind mit dem Vorhaben Nutzungen beantragt, die eine Barrierefreiheit der Gesamtanlage bzw. -einrichtung erforderlich machen, ist die Einhaltung der Anforderungen nach DIN 18040 Teil 1 in den Plänen darzustellen.

Verkaufsstätte

Für Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 2.000 m² haben, gelten die Vorschriften der Bayerischen Verkaufsstättenverordnung (BayVkv). Für Vorhaben, die unter die BayVkv fallen, sind zusätzliche Angaben erforderlich und gegebenenfalls im Brandschutznachweis darzustellen.

- Berechnung der Flächen von Verkaufsräumen und Brandabschnitten
- Berechnung der erforderlichen Breiten von Ausgängen aus den Geschossen ins Freie oder in Treppenträume notwendiger Treppen
- Verlauf und Länge der Rettungswege, einschließlich ihres Verlaufs im Freien sowie Angabe der Ausgänge und Art der Türen
- Sprinkleranlagen sowie die sonstigen Feuerlöscheinrichtungen und Feuerlöschgeräte
- Brandmeldeanlagen; Alarmierungseinrichtungen
- Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgung
- Rauchabzugsvorrichtungen und Rauchabzugsanlagen
- Rettungswege auf dem Grundstück und Flächen für die Feuerwehr
- barrierefreie Kfz-Stellplätze

Versammlungsstätte

Dazu gehören beispielsweise Theater, Kinos, Gaststätten, Aulen und Versammlungsräume in Schulen oder Bürogebäuden, wenn die Räume mehr als 200 Personen fassen und für Veranstaltungen

bestimmt sind. Näheres regelt die Versammlungsstättenverordnung (VstättV). Für Vorhaben, die unter die VstättV fallen, sind zusätzliche Angaben erforderlich und gegebenenfalls im Brandschutznachweis darzustellen.

- Standsicherheitsnachweise für dynamische Belastungen
- Angaben zu sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen, wie Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung, Einrichtungen zur Rauchableitung, Lüftungsanlage, Feuerlöscheinrichtungen, Brandmeldeanlage, Alarmierungsanlage
- Verlauf der Rettungswege, auch im Freien
- Anordnung der Sitz- und Stehplätze, einschließlich der Bühnen-, Szenen- oder Spielflächen
- barrierefreie Bereiche und Besucherplätze für Personen mit Rollstuhl
- gegebenenfalls weitere Maßnahmen zur Barrierefreiheit, wie beispielsweise eine induktive Höranlage für hörgeschädigte Menschen
- barrierefreie Kfz-Stellplätze
- Nachweis von Toilettenräumen basierend auf der Höchstbesucherzahl

Bestuhlungs- und Rettungswegepläne sind rechtzeitig vor Nutzungsaufnahme zur Genehmigung bei der Branddirektion vorzulegen.

Branddirektion München

Abteilung Einsatzvorbeugung

An der Hauptfeuerwache 8

80331 München

Dienstgebäude: Nordendstraße 27

E-Mail: bfm.veranstaltungssicherheit@muenchen.de

Service-Telefon: 089 2353-44444

Gaststätte

Für Gaststätten gelten ab entsprechender Größe die Vorschriften für Versammlungsstätten. Unabhängig davon ist für alle Gaststätten eine Betriebsbeschreibung mit nachfolgenden Angaben erforderlich. Dies dient, neben der Prüfung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen, im Wesentlichen zur Beurteilung, ob der Betrieb an der vorgesehenen Stelle planungsrechtlich zulässig ist.

- Art der Gaststätte – zum Beispiel Speiselokal, Café oder Vergnügungsstätte wie Diskothek
- der voraussichtliche Einzugsbereich – nur für das benachbarte Gebiet oder für einen größeren Raum
- Öffnungszeiten
- Zahl der Gastplätze
- Freischankflächen
- Darstellung der öffentlich zugänglichen Bereiche mit Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen zur Barrierefreiheit
- Gaststättenrechtliche Erlaubnis aufgrund Alkoholausschanks
- Wird eine gaststättenrechtliche Erlaubnis beim Kreisverwaltungsreferat – Hauptabteilung III – Gaststätten (KVR HA III/111) beantragt, prüft das KVR die Anforderungen zur Barrierefreiheit im Rahmen der Erteilung dieser Erlaubnis.

Beherbergungsstätte

Die Beherbergungsstättenverordnung (BstättV) gilt für Betriebe mit mehr als 30 Gastbetten. Da Gäste in der Regel keine Kenntnis über die Örtlichkeit besitzen, sind hinsichtlich der Sicherheit besondere Vorschriften zu beachten und in den Bauantragsunterlagen darzustellen:

- Angaben zu sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen, wie Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung, Alarmierungseinrichtungen, Brandmeldeanlage, Brandfallsteuerung Aufzug
- Verlauf der Rettungswege im Freien
- Anzahl und Art der Personen, welche die bauliche Anlage nutzen
- Nachweis der Barrierefreiheit:

- Angabe der barrierefreien Zimmer
- Darstellung der öffentlich zugänglichen und gebäudespezifischen barrierefreien Bereiche mit Darstellung der Bewegungsflächen und der Durchgangsmaße
- Darstellung des Zugangs von der öffentlichen Verkehrsfläche und Erreichbarkeit der Kfz-Stellplätze für Menschen mit Behinderung

Arbeitsstätte mit höherem Gefährdungspotential

Wird mit dem Bauantrag eine Arbeitsstätte beantragt, sind zusätzliche Angaben im digitalen Formular vorzunehmen, zum Beispiel Beschreibung der Tätigkeiten, Art der verwendeten Rohstoffe, Angaben zur Lagerung gesundheitsgefährdender Rohstoffe oder Erzeugnisse. Die Prüfung des Arbeitsschutzes ist nicht Bestandteil eines Baugenehmigungsverfahrens. Die LBK leitet die zusätzlichen Unterlagen an das zuständige Gewerbeaufsichtsamt weiter.

Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung

Die Angaben können für die Abnahme der Anlagen durch die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger*innen erforderlich sein. Die LBK prüft diese technischen Angaben der geplanten Anlage im Genehmigungsverfahren nur ausnahmsweise im Rahmen des Rücksichtnahmegebots.

Notwendige Stellplätze

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt München (StpIS). Daneben gibt es eine eigene Satzung für Fahrradabstellplätze (FabS). Als Nachweis können die Formulare der LBK oder eigene Berechnungsunterlagen verwendet werden. Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind in den Plänen darzustellen. Die Formulare können ohne Unterschrift hochgeladen werden.

Kinderspielplatz

Wird ein Gebäude mit vier oder mehr Wohnungen beantragt, muss nach BayBO ein ausreichend großer Kinderspielplatz errichtet werden. Das gilt auch, wenn bei einem Bestandsgebäude mit einem Antrag, zum Beispiel Dachgeschossausbau, die Anzahl der Wohneinheiten auf mehr als drei erhöht wird sowie wenn mehr als drei Wohneinheiten Antragsgegenstand sind. In der Regel ist für diese Vorhaben auch ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dort ist der Kinderspielplatz darzustellen. Die Größe ist abhängig von der beantragten Wohnfläche. Eine entsprechende Berechnung ist vorzulegen. Der Kinderspielplatz ist nach den Vorgaben der gültigen Fassung einer entsprechenden städtischen Satzung zu errichten.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Die Angaben sind dann erforderlich, wenn sich das Vorhaben im Bereich eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen befindet. In diesem Fall sind gesonderte, nachvollziehbare Berechnungen beizulegen. Ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, sind diese Angaben in der Regel entbehrlich.

Wohnfläche / Gewerbliche Nutzfläche

Die Gesamtwohnfläche ist beispielsweise erforderlich für die Berechnung der Fahrradabstellplätze nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS). Das Verhältnis Wohnfläche zu gewerblicher Nutzfläche kann eine Rolle spielen im Bereich von Bebauungsplänen oder bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens im Baugebiet nach BauNVO. Die Berechnungen werden als Anlage hochgeladen.

Baukosten

Für jeden baurechtlichen Bescheid werden Gebühren erhoben. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem Kostengesetz (KG), dem Kostenverzeichnis (KVz) und der städtischen Kostensatzung (KostenS). In der Regel werden die Gebühren prozentual anhand der Baukosten ermittelt. Daher sind die Baukosten je m³ umbautem Raum anzugeben. Bei mehreren Bauteilen (beispielsweise Haus A, B, Tiefgarage) sind die Kosten und der umbaute Raum getrennt nach den einzelnen Bauteilen anzugeben. Die Baukosten setzen sich aus verschiedenen Positionen zusammen. Maßgeblich sind die Kosten (einschließlich Umsatzsteuer), die am Ort der Bauausführung zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zur Vollendung des zu genehmigenden Vorhabens erforderlich sind. Einsparungen durch Eigenleistungen, wie Material und Arbeitsleistungen, sind dabei nicht zu berücksichtigen (siehe KVz, Tarif-Nummer 2.I.1/2.1).

Die Baukosten beinhalten folgende Kostengruppen nach DIN 276:

Kostengruppe 300 – Baukonstruktion
 Kostengruppe 400 – technische Anlagen
 Kostengruppe 500 – von der Baugenehmigung erfasste Außenanlagen
 Kostengruppe 640 – von der Baugenehmigung erfasste Kunstwerke zur künstlerischen Ausstattung des Bauwerks und der Außenanlagen und
 Kostengruppe 700 – Baunebenkosten im Sinn der DIN 276-1 „Kosten im Hochbau“, Ausgabe 12.2008, soweit sie sich auf das von der Genehmigung erfasste Bauvorhaben beziehen; nicht anzugeben sind: die Finanzierungskosten nach Kostengruppe 760 und die Kosten für Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen nach Kostengruppe 771.

Die LBK prüft die Kosten in der Regel auf Grundlage von aktuellen statistischen Erhebungen.

Soweit die Gebühren nicht anhand der Baukosten ermittelt werden, zum Beispiel bei Nutzungsänderungen, richtet sich die Höhe der Gebühren nach dem Verwaltungsaufwand und der Bedeutung der Angelegenheit für die Antragsteller*innen.

Bei der Erteilung von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen richtet sich die Gebühr nach dem Wert des Nutzens, der durch die Ausnahme, Befreiung oder Abweichung in Aussicht steht. Auch in diesen Fällen ist die Angabe der Kosten beziehungsweise der Kostenersparnis notwendig.

Digitale Bauvorlagen

Amtlicher Lageplan

Der Amtliche Lageplan (Auszug aus dem Katasterwerk) ist ein wichtiger Bestandteil für die Planung von Gebäuden. In München wird er vom [GeodatenService München](#) ausschließlich in digitaler Form ausgestellt. Dazu werden folgende Dateien übermittelt:

- Inhalte des Amtlichen Lageplans im Format PDF/A-2
- Informationsbeilage
- Titelblatt mit Antragsnummer zur eindeutigen Identifikation des Amtlichen Lageplans

Das Blatt mit der Antragsnummer ist mit dem digitalen Bauantrag hochzuladen. Die LBK erhält durch die Identifikationsnummer Zugriff auf den Amtlichen Lageplan. Die Gültigkeitsdauer von einem Jahr beginnt mit Datum der Ausstellung und kann auf Antrag einmal aktualisiert werden.

Den Amtlichen Lageplan gibt es in verschiedenen Varianten:

- Kartenausschnitt aus der Stadtgrundkarte, mit und ohne Nachbarangaben
- Amtlicher Lageplan ohne Angaben des Baureferats
- Amtlicher Lageplan mit Angaben des Baureferats
Da hierfür weitere Dienststellen beteiligt werden, sollte der Amtliche Lageplan frühzeitig beantragt werden.

Kartenausschnitt aus der Stadtgrundkarte

Sind lediglich Maßnahmen im Gebäudeinneren geplant (zum Beispiel innere Umbauten, Ausbau des Dachgeschosses, reine Nutzungsänderung), genügt in der Regel ein aktueller Auszug aus der Stadtgrundkarte im Maßstab 1:1.000 mit Kennzeichnung des Grundstücks und des betroffenen Gebäudes sowie eine Zusammenstellung der Eigentümer*innen der angrenzenden Nachbarflurstücke, einschließlich deren Adressenangaben aus dem Liegenschaftskataster. Dasselbe gilt bei bestimmten Vorhaben wie dem Abbruch von Gebäuden oder der Errichtung von Werbeanlagen.

Bei der Bestellung der Stadtgrundkarte ist die Variante mit eingetragenen Baulinien und Baugrenzen zu wählen.

Amtlicher Lageplan ohne Angaben des Baureferats

Diese vereinfachte Ausgabe des Amtlichen Lageplans ist bei Aufstockungen und geringen Erweiterungen (beispielsweise Wintergärten) ausreichend. Sie enthält folgende Angaben:

- Baufurstück (Eigentümer*innen, Lage, Flurstücksnummer, amtliche Fläche, Stadtbezirk, Angaben aus der Abteilung II des Grundbuchs)
- Eigentümer*innen der Nachbarflurstücke
- aktueller Auszug aus der Stadtgrundkarte im Maßstab 1:1.000
- Planungsrechtliche Festsetzungen zum Baugrundstück, wie zum Beispiel Baulinien und Baugrenzen
- Hinweise zu Denkmalschutz
- Planfeststellungen
- Legende zu den Karten
- die Angabe zum vermutlichen Höchstgrundwasserstand HW 1940 (mit Zusatzgebühr) bei Bedarf und auf Antrag
- die Angabe amtlicher Höhenfestpunkte (mit Zusatzgebühr) bei Bedarf und auf Antrag
- Bei unterkellerten Anbauten ist im Amtlichen Lageplan zusätzlich der Grundwasserstand (HW) eintragen zu lassen. Dieser ist auf die Bauzeichnungen entsprechend zu übertragen.

Amtlicher Lageplan mit Angaben des Baureferates

Dieser Lageplan wird bei allen Neubauten sowie bei Anbauten im planungsrechtlichen Außenbereich benötigt. In München ist diese Ausgabe des Amtlichen Lageplans eine mehrseitige Datei und enthält zum oben genannten Inhalt zusätzlich folgende Informationen:

- vermutlicher Höchstgrundwasserstand HW 1940
- amtliche Höhenfestpunkte
- allgemeine Situation der Entwässerung

- Höhen angrenzender oder geplanter Straßen und Gehwege
- Widmung der angrenzenden Straße zur Beurteilung der wegemäßigen Erschließung

Bauzeichnungen

Der Maßstab für Bauzeichnungen beträgt 1:100, für den Lageplan 1:1.000. Neben der numerischen Angabe des Maßstabes müssen die Bauzeichnungen auch eine grafische, mit den tatsächlichen Dimensionen zu beschriftende Maßstabsleiste enthalten. Für den Lageplan und die Bauzeichnungen sind die Zeichen und Farben gemäß Anlage 1 der BauVorIV zu verwenden.

Bei der Bemaßung sind Fertigmaße anzugeben.

Die Bezeichnung des Vorhabens auf dem Plankopf muss mit den Angaben im Online-Assistenten übereinstimmen.

Um eine schnelle Bearbeitung zu ermöglichen, ist es wichtig, die Dateien der einzelnen Bauvorlagen kurz und konkret zu bezeichnen, zum Beispiel

- Lageplan
- Grundriss_Erdgeschoss
- Schnitt_A-A,
- Brandschutznachweis
- Stellplatznachweis

Bitte verwenden Sie nur den Zeichensatz ASCII (das heißt keine Umlaute, keine Sonderzeichen, keine Leerzeichen).

Wichtig: Eindeutige und vollständige Darstellungen in den Plänen sind Voraussetzung für eine rechts-sichere Genehmigung. Das Baugenehmigungsverfahren schließt eine spätere Bauüberwachung ein. Um zu belegen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, sind auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren alle Angaben erforderlich. Weitere Detailinformationen können zum Beispiel zur Beurteilung des Brandschutzes oder zum Nachweis über die Einhaltung der Barrierefreiheit erforderlich sein. Fehlen Angaben, führt dies regelmäßig zu Rückfragen und Nachforderung von Unterlagen und damit zu einer erheblichen Verzögerung des Verfahrens.

Wird mit dem Bauvorhaben geförderter Wohnraum beantragt, sind dafür weitergehende Anforderungen und Angaben der Grundrissdarstellungen zu beachten. Um auch hier Nachforderungen, Umpfanungen und damit Verzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen die Antragsunterlagen frühzeitig im Vorfeld mit der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII, abzustimmen.

Baumbestandserklärung

Bei Neubau, Anbau oder bei Neuerrichtung von Kfz-Stellplätzen, also bei allen Maßnahmen, bei denen ein vorhandener Baum betroffen sein kann, müssen Angaben darüber gemacht werden, ob schützenswerter Baumbestand vorhanden ist und ob eine Erlaubnis zur Fällung von Bäumen beantragt wird. Dies gilt auch, wenn zum Beispiel durch die Baustelleneinrichtung Baumbestand gefährdet sein könnte. Ist schützenswerter Baumbestand vorhanden, sind Baumbestandspläne mit dem Bauantrag oder dem Antrag auf Vorbescheid vorzulegen. Die baumschutzrechtliche Genehmigung wird zusammen mit der Baugenehmigung erteilt. Das städtische Formular [Baumbestandserklärung](#) kann ohne Unterschrift im Online-Assistenten hochgeladen werden.

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sind mit dem digitalen Bauantrag im Online-Assistenten zusätzliche Unterlagen hochzuladen:

- Fotodokumentation der Bereiche beziehungsweise Bauteile, die durch die beabsichtigten Baumaßnahmen betroffen sind (zum Beispiel Fassaden, Dächer, Dachstuhl, Treppenraum, Innenräume, Fenster und Türen, Fußböden)
- detaillierte Beschreibung der vorhandenen sowie der neuen Konstruktionen und Materialien, damit die Auswirkungen auf die historische Substanz beurteilt werden können
- deutliche Kennzeichnung von Bestand und Neubau
- Dachtragwerk in Grundriss und Schnitten

Statistik der Baugenehmigung oder des Bauabgangs

Die Unterrichtung nach dem Bundesstatistikgesetz dient der Erfassung der Bautätigkeit und liefert wichtige Daten für die Planung in den Gebietskörperschaften für Wirtschaft, Forschung und den Städtebau. Daher verpflichtet das Gesetz zur Vorlage von vorgeschriebenen Formularen für die Bautätigkeitsstatistik. Dazu gehören immer der Erhebungsbogen, in bestimmten Fallgruppen zusätzlich ein Ergänzungsblatt bei Neubau oder ein Bogen für den „Bauabgang“ (Abbruch oder Umwandlung durch Nutzungsänderung).

Die Formulare sind bei folgenden Vorhaben dem Bauantrag beizulegen:

- bei Neubau
zusätzlich: das Ergänzungsblatt zur Erfassung der Energieversorgung
- bei Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude
- bei Änderung des Nutzungsschwerpunkts zwischen Wohn- und Nichtwohnbau
zusätzlich: Bogen für Bauabgang

Darüber hinaus sind die Formulare erforderlich bei Abbruch und im Genehmigungsverfahren. Es ist darauf zu achten, dass für jedes Gebäude eigene Erhebungsunterlagen erforderlich sind. Das gilt auch für identische Reihen- oder Doppelhäuser.

Der Erhebungsbogen kann unter <https://www.statistik-bw.de/baut/online> erzeugt werden. Das dort generierte PDF kann unmittelbar im Online-Assistenten hochgeladen werden. Ein Ausdruck und Unterschrift sind nicht erforderlich.

Entwässerungspläne

Die Erschließung eines Grundstücks gilt planungsrechtlich als gesichert, wenn ein Anschluss von Abwasser an den städtischen Kanal möglich ist und die Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß Entwässerungssatzung keine Einleitung in den städtischen Kanal vorsieht.

Der Antrag auf Genehmigung der Entwässerungspläne wird in München nicht mit dem Bauantrag, sondern gesondert bei der zuständigen Münchner Stadtentwässerung (MSE) eingereicht.

Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung zu führen. Die LBK bietet hierzu ein [Formular](#) an, das mit dem digitalen Bauantrag ohne Unterschrift im Online-Assistenten hochgeladen werden kann.

Zur Grundstücksentwässerung wird vor Bauantragsstellung eine frühzeitige Abstimmung mit dem Erschließungsbüro der MSE empfohlen. Das Technische Formblatt der MSE kann alternativ als Nachweis hochgeladen werden.

mehr dazu unter www.muenchen.de/mse

Sicherheit von U-Bahnen und Straßenbahnen

Befindet sich das geplante Bauvorhaben im Umgriff von ungefähr 30 m zu den Außenkanten eines U-Bahnbauwerks oder angrenzend an eine Straßenbahnstrecke, wird im Genehmigungsverfahren die Technische Aufsichtsbehörde bei der Regierung von Oberbayern eingebunden. In den Eingabeplänen sind in diesen Fällen Darstellungen des Verlaufs von Straßenbahn- und U-Bahntrassen sowie der Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Zusätzlich sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Eingabepläne (Schnitt und Lageplan), in denen der Verlauf der Straßenbahn- und U-Bahntrasse dargestellt ist. Hierbei ist zu beachten, dass eventuelle Gründungsmaßnahmen sowie der Verlauf der Trassen auch im Schnitt darzustellen sind
- Art des Baugrubenverbaus
- Im Einzelfall ist ein vorheriges Gutachten nötig, wenn zum Beispiel direkt an dem vorhandenen U-Bahn-/Straßenbahnbauwerk Spundwände erforderlich sind

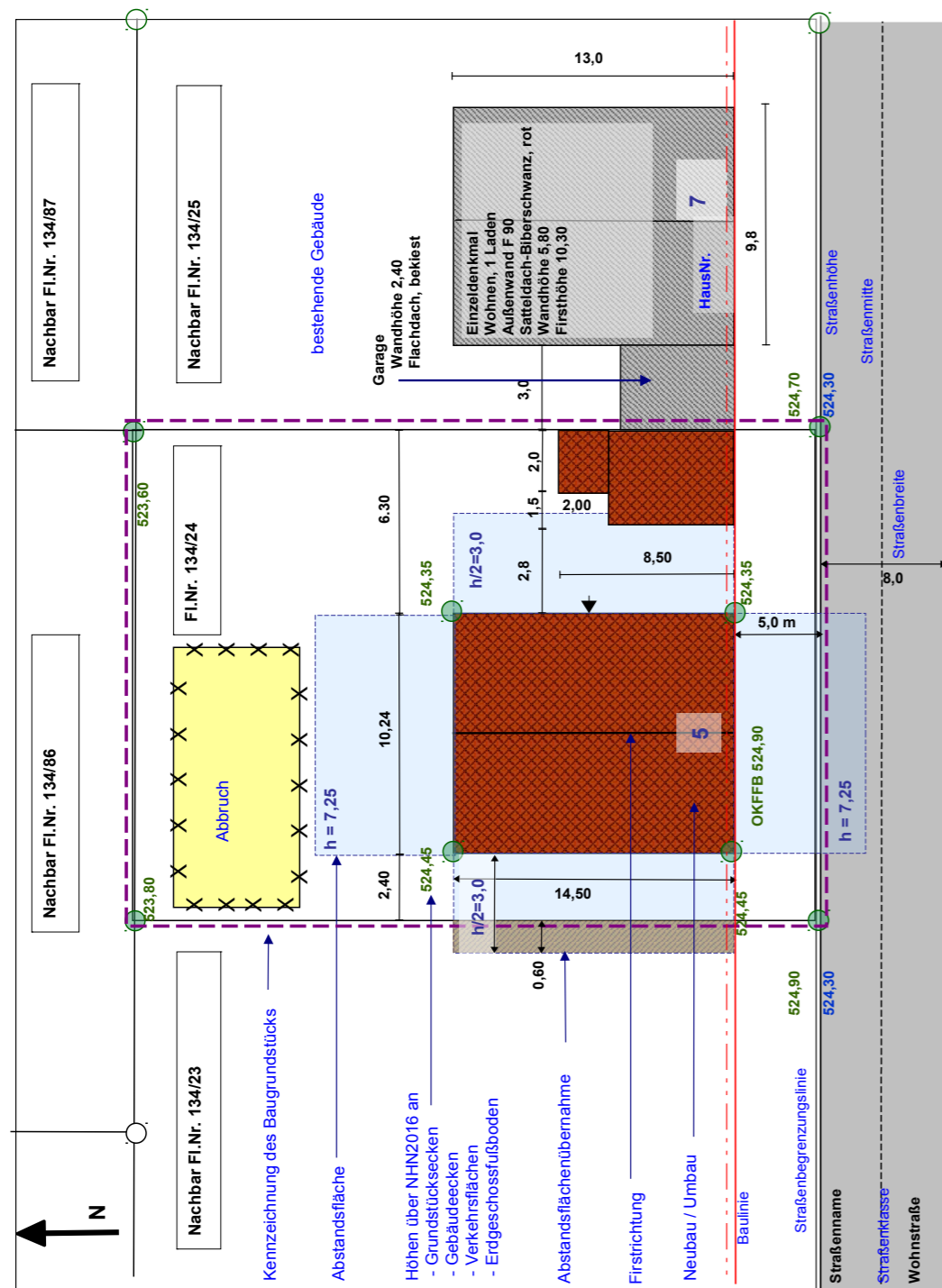
Hinweis zu Buslinien

Ist eine Buslinie des MVV betroffen, wird eine Abstimmung mit den SWM vor Baubeginn dringend empfohlen. Bereits bei der Bauantragsstellung ist darauf zu achten, dass in den Eingabeplänen bestehende Bushaltestellen eingezeichnet sind und bei der Planung von Grundstückszufahrten berücksichtigt werden.

Bauzeichnungen – Anforderungen im Detail



Lageplan – Angaben nach BauVorIV



Lageplan

Grundlage für den Lageplan ist die Stadtgrundkarte des GeodatenService München.

- Maßstab 1:1.000 mit Darstellung der Baulinien
- Umgriff: ausreichend groß mit Darstellung der benachbarten Grundstücke (mindestens 50 m)
- Kennzeichnung des Baugrundstücks durch Umstrichelung
- Kennzeichnung des betreffenden Gebäudes (kreuzweise diagonal)
- Kennzeichnung von Gebäuden, die beseitigt werden sollen (auskreuzen)

Der Lageplan muss nach der BauVorIV folgende Angaben enthalten:

- katastermäßigen Flächen, Flurstücksnummern und die Flurstücksgrenzen des Baugrundstücks sowie der benachbarten Grundstücke
- im Grundbuch geführte Bezeichnungen des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke mit den jeweiligen Eigentümerangaben
- geplante bauliche Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform und der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur Straße
- Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage mit Bezug auf das Höhenbezugssystem (NHN2016)
- Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Anzahl, Lage und Größe der Kinderspielflächen, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr. Diese Angaben können im Erdgeschoss- und im Freiflächengestaltungsplan erfolgen.
- Abstände der geplanten baulichen Anlage zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken, zu den Nachbargrenzen sowie die Abstandsflächen
- vorhandene baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung, First- und Außenwandhöhe, Dachform und der Art der Außenwände und der Bedachung
- angrenzende öffentliche Verkehrsflächen mit Angabe der Breite, der Straßenklasse und der Höhenlage mit Bezug auf das Höhenbezugssystem (NHN2016)
- Festsetzungen eines Bebauungsplanes für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Baudenkmäler einschließlich Ensembles sowie geschützte Teile von Natur und Landschaft auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken
- Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der Telekommunikation und der öffentlichen Abwasserentsorgung dienen sowie Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen; zudem deren Abstände zu der geplanten baulichen Anlage
- Hydranten und andere Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr
- Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Haltestellen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs sowie Kfz-Parkflächen im Bereich von Zufahrten oder Feuerwehrezufahrten
- Abstände der geplanten baulichen Anlage zu oberirdischen Gewässern
- Maßstab und Nordrichtung

Zur Übersichtlichkeit empfiehlt es sich in der Regel einen Teil der Angaben in gesonderten Plänen darzustellen. Soweit möglich, erfolgen die Angaben im Erdgeschossgrundriss sowie im Freiflächengestaltungsplan. Für die Darstellung von geschütztem Baumbestand ist in München immer zusätzlich ein Baumbestandsplan erforderlich.

Grundrisse

Darzustellen sind:

- genaue Nutzung der Räume (die alleinige Bezeichnung „Zimmer“ ist nicht ausreichend), sowie die Nutzflächen
- bei Büronutzung innerhalb einer Wohnung die Angabe, ob es sich um eine gewerbliche oder private Nutzung handelt
- Treppen, mit Angabe von Steigungsverhältnis und Laufrichtung
- barrierefreie Wohnungen, Zugänge und Bereiche in öffentlich zugänglichen Gebäuden, mit Angabe der erforderlichen Maße sowie Darstellung der Bewegungsflächen nach DIN 18040
- Aufzugsschächte, Aufzüge und die nutzbaren Grundflächen der Fahrkörbe von Personenaufzügen
- lichte Öffnungsmaße der Türen sowie Art und Anordnung an und in Rettungswegen
- bei angrenzenden Gebäuden die Anschlüsse und den Grenzverlauf
- Abstellräume und Flächen für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen (leicht erreichbar)
- bei Flachdächern die Dachaufbauten und die Bereiche mit Begrünung
- Räume für die Aufstellung von Feuerstätten unter Angabe der Nennleistung sowie der Räume für die Brennstofflagerung unter Angabe der vorgesehenen Art und Menge des Brennstoffes
- Abgasanlagen
- Installationsschächte, -kanäle und Lüftungsleitungen, soweit sie raumabschließende Bauteile durchdringen
- Rückkühlgeräte für Wärmepumpen
- Räume für die Aufstellung von Lüftungsanlagen
- Schnittführungen, gekennzeichnet mit A-A, B-B, 1-1 oder 2-2
- Dachtragwerk bei einem Einzelbaudenkmal

Grundriss Erdgeschoss

Mit dem Grundriss des Erdgeschosses sollten folgende Angaben dargestellt werden, wenn dies nicht bereits aus anderen Plänen ersichtlich ist:

- nach Möglichkeit das gesamte Grundstück, zumindest die angrenzenden Freiflächen
- Baulinien und Baugrenzen
- Lage der geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit Maßangaben
- Stellplätze mit fortlaufender Nummerierung
- Fahrradabstellplätze
- Fahrgassen
- Feuerwehruzufahrten und -zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen mit deren Maßen
- Zahl und Standort der Abfallbehälter
- Vorhandene und geplante Geländehöhen über NHN2016 an den Eckpunkten des Grundstücks, des Gebäudes und der Tiefgarage
- alle unterbauten und versiegelten Flächen
- Abstandsflächen und deren Maße
- Haltestellen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs sowie Kfz-Parkflächen im Bereich von Zufahrten oder Feuerwehruzufahrten

Schnitte, Ansichten

Schnitte

Darzustellen sind:

- Wandhöhe im Sinn des Artikel 6 Absatz 4 BayBO
- Dachhöhen und Dachneigungen
- Kamin- und Firsthöhen
- Anschnitt der vorhandenen und der geplanten Geländeoberfläche
- Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem (NHN2016)
- Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der geplanten oder natürlichen Geländeoberfläche
- lichte Raumhöhen
- Verlauf der Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis
- Anschlüsse an angrenzende Gebäude, an deren Fundamente, die Höhenverhältnisse zu diesen Gebäuden und den Grenzverlauf
- Gründung der geplanten baulichen Anlage und, soweit erforderlich, die Gründung anderer baulicher Anlagen
- Höchstgrundwasserstand (HW 1940)
- bei Tiefgaragen ein Rampenschnitt mit Angabe der Durchfahrtshöhen und der Steigungen; bei gekrümmtem Verlauf die Abwicklung
- Dachtragwerk bei einem Einzelbaudenkmal

Ansichten

Darzustellen sind:

- alle erforderlichen Ansichten unter Angabe der Farben und der Baustoffe
- bei angrenzenden Gebäuden mindestens zwei Fensterachsen der Nachbargebäude (Liegt das Vorhaben im Denkmalschutzbereich, ist die Darstellung der gesamten Nachbarfassaden erforderlich. Alternativ kann bei Denkmälern eine Fotodokumentation der Fassaden vorgelegt werden)
- vorhandene und geplante Geländeoberflächen und das Straßengefälle
- Straßenabwicklung mit den benachbarten Gebäuden
- Bei großflächigen Verglasungen kann eine Darstellung von Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag erforderlich sein

Baumbestandsplan

In einem Baumbestandsplan ist darzustellen beziehungsweise sind folgende Angaben zu machen:

- alle nach der BaumschutzV geschützten Bäume auf dem Baugrundstück
Dies sind alle Laub- und Nadelbäume sowie die Obstbaumarten Walnuss, Holzbirne, Holunder und Haselnuss ab folgenden Größen (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden):
 - alle einstämmigen Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm oder mehr
 - alle mehrstämmigen Bäume, wenn 1 Stammumfang mindestens 40 cm beträgt und die Summe aller Stämme mindestens 80 cm ergibt (Aus Gründen der Vollständigkeit wird empfohlen den gesamten Baum- und Strauchbestand darzustellen und für die Bäume die einzelnen Stammumfänge anzugeben)
- alle geschützten Bäume auf den Nachbargrundstücken bis zu einem Abstand von 5 m (gemessen bis zum Stamm), sowie alle geschützten Bäume, deren Kronentraufe näher als 1,5 m an oder über die Grundstücksgrenze des Baugrundstücks ragt
- Gehölze, deren Pflanzung und Erhaltung in einer Baugenehmigung oder in einem sonstigen rechtlichen Verfahren festgesetzt wurde (zum Beispiel im Freiflächengestaltungsplan oder als Ersatzpflanzungen)
- alle sonstigen Bäume und Gehölze, in der Regel ab 40 cm Stammumfang, zur Beurteilung der bestehenden Eingrünung und der auf dem Grundstück noch leistbaren Ersatzpflanzungen
- jeglicher Baum- und Strauchbestand im Landschaftsschutzgebiet oder sonstigen Schutzgebieten nach BayNatSchG, sowie im Außenbereich nach § 35 BauGB
- botanischer bzw. eindeutiger deutscher Name der Bäume
- Nummerierung bei mehreren Bäumen, um eine eindeutige Zuordnung zu gewährleisten und Verwechslungen ausschließen zu können
- Stammumfang, gemessen in 1 m über dem Erdboden
- bei mehrstämmigen Gehölzen den Stammumfang der einzelnen Stämme
- Höhe der Bäume in Meter
- Baumkrone in korrekter, maßstäblicher Darstellung; Asymmetrien sind zu berücksichtigen und der Realität entsprechend darzustellen
- offensichtliche Strukturmerkmale wie Höhlungen, Blitzschäden, angehobener Wurzelteller u.ä.
- beabsichtigte Veränderungen, wie zum Beispiel Fällung oder Verpflanzung (in Einzelfällen)
- Umrisse von Über- und Unterbauung bestehender, zu beseitigender und geplanter Baukörper, einschließlich Tiefgaragen in maßstäblicher Darstellung. Dazu zählen zum Beispiel auch Schächte, Außentreppe, Stützmauern, Rampen, Trafostationen.
- beabsichtigte Veränderungen im Geländeniveau
- Bestand, Neubau und Veränderungen (zum Beispiel Rückbau) bestehender befestigter Flächen wie Fußwege, Fahrradabstellplätze, Zufahrten (vor allem Feuerwehrezufahrten), Anlieferungen, PKW-Stellplätze etcetera
- Zufahrten über öffentliche Grünflächen und Baumgräben und die dadurch betroffenen Bäume im öffentlichen Raum (zum Beispiel entlang der Straße)
- Verlauf der bestehenden und geplanten Spartenleitungen (Gas, Wasser, Strom, etcetera)
- Rückkühlgeräte für Wärmepumpen
- Anlagen für Regenwasserversickerung
- detaillierte Geländehöhe im Nahbereich von Wurzelbrücken
- erforderliche Ersatzpflanzungen für beantragte Fällungen, soweit diese nicht im Freiflächengestaltungsplan dargestellt sind, bei Bauvorhaben mit bis zu drei Wohneinheiten ist kein Freiflächengestaltungsplan erforderlich, daher sind in diesem Fall die Ersatzpflanzungen sowie die Begrünung von Flachdächern von Gebäuden und Garagen im Baumbestandsplan darzustellen.
Folgende Baumschulqualität ist bei der Neupflanzung (Ersatzpflanzung) von Bäumen mindestens erforderlich: erste oder zweite Wuchsklasse, Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm (in 1 m Höhe gemessen), 4 x verpflanzt mit Ballen.
-

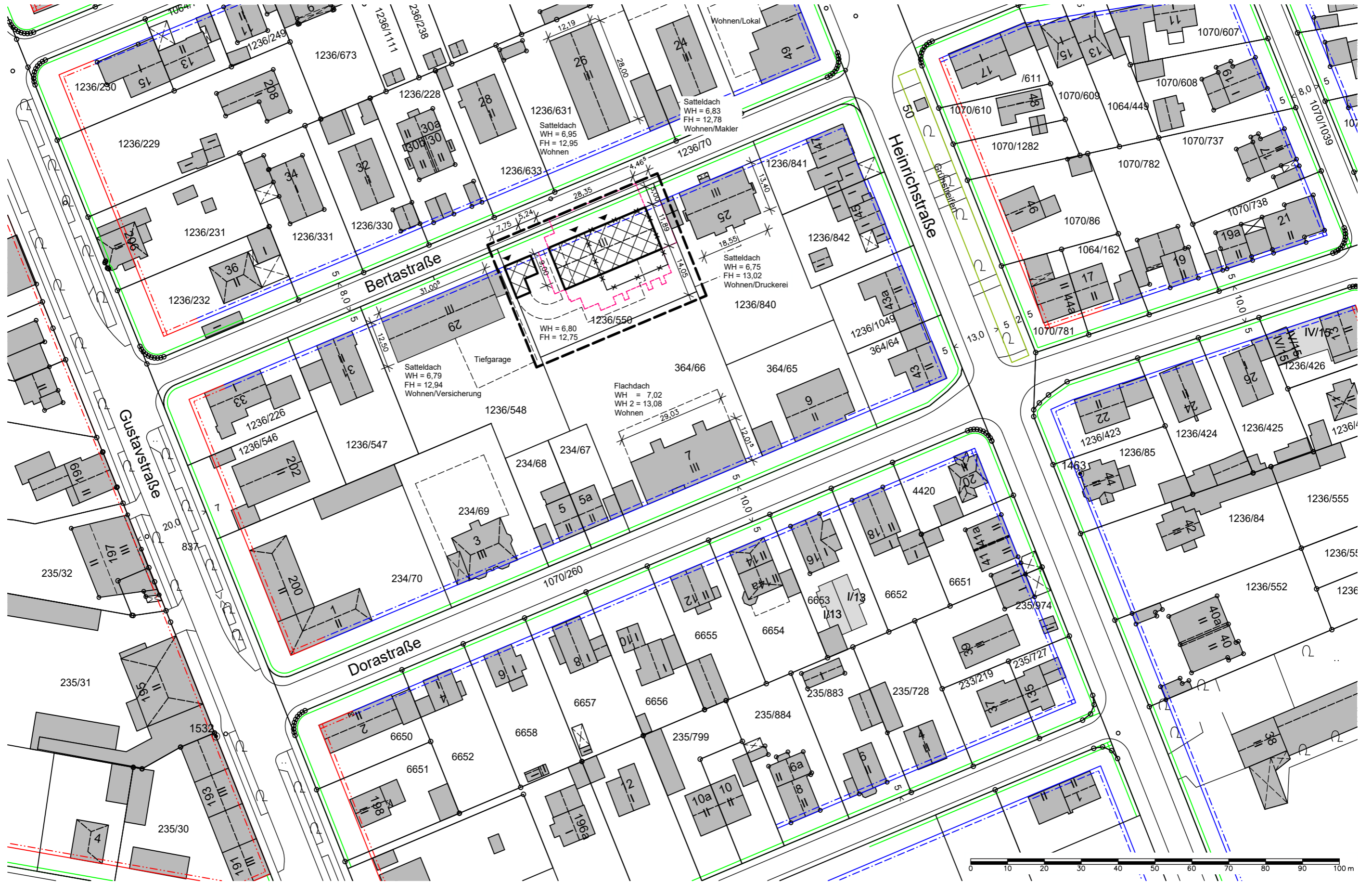
Baustelleneinrichtungs- und -abwicklungsplan

In speziellen Fällen kann ein Plan gefordert werden, der die Baustelleneinrichtung und die Abwicklung der Bauarbeiten darstellt. Dieser ist auf der Basis des Baumbestandsplans zu erstellen.

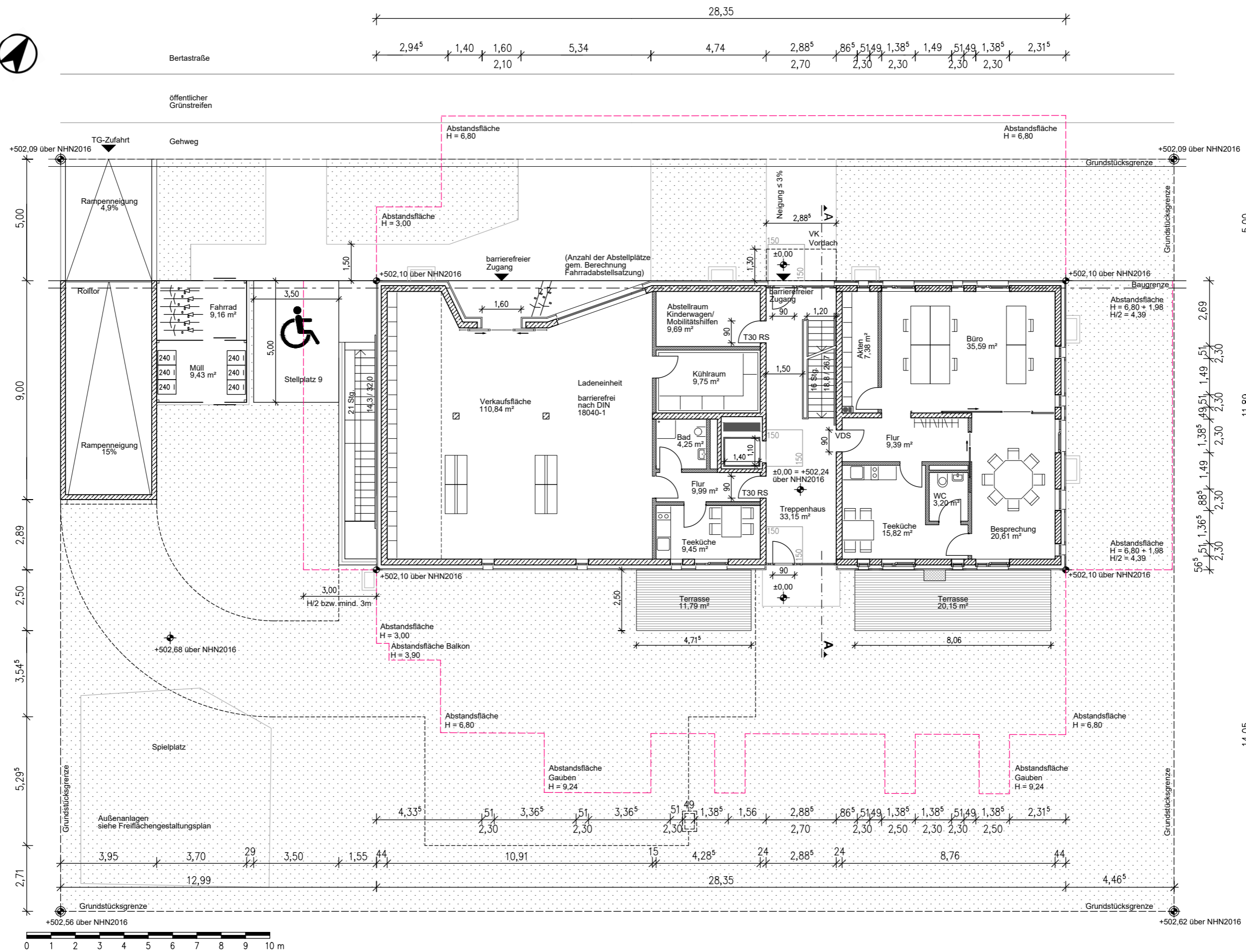
Freiflächengestaltungsplan

In einem Freiflächengestaltungsplan sind darzustellen:

- vorhandene, zu erhaltende Bäume in ihrer wahren Kronenausladung
Sie sind mit ihrem botanischen bzw. mit dem eindeutigen deutschen Namen zu bezeichnen. Es können auch die Baumnummern mit der Baumliste aus dem Baumbestandsplan verwendet werden
- neu zu pflanzende Bäume und Sträucher mit botanischer Bezeichnung und erforderlicher Pflanzgröße
Bei Bauvorhaben im Außenbereich oder in Schutzgebieten gemäß BayNatSchG muss sich die Planung in den jeweiligen Naturraum und die natürlich vorkommende Vegetationsgesellschaft einfügen. Folgende Mindestqualitäten sind bei der Neubepflanzung zu berücksichtigen:
 - Laubbäume und Ersatzpflanzungen als Hochstamm mit Mindeststammumfang 20/25 cm (in 1 m Höhe gemessen), 4 x verpflanzt mit Ballen
 - Nadelbäume mit einer Mindesthöhe von 200/225 cm
 - Sträucher als mindestens zweimal verpflanzte Ware
- die Begrünung von Flachdächern
Flachdächer von Garagen, von Einhausungen von Tiefgaragenrampen, sowie Kiespressdächer und vergleichbar geeignete Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind flächig und dauerhaft zu begrünen
- alle geplanten und bestehen bleibenden baulichen Anlagen (auch sämtliche unterbauten Bereiche wie Tiefgaragen, Schächte, Außentreppe, Stützmauern, Rampen, Rückkühlgeräte für Wärmepumpen, etcetera)
- Verlauf der bestehenden und geplanten Spartenleitungen (Gas, Wasser, Strom, etcetera)
Sparten sollen gebündelt und nach Möglichkeit unter die Zuwegungen verlegt werden
- Stellplätze, Fahrgassen und Feuerwehrezufahrten mit Vermaßung
Stellplätze sind fortlaufend zu nummerieren
- Anlagen für Regenwasserversickerung
- Zahl und Standort der Abfallbehälter
- unterschiedliche Geländehöhen und beabsichtigte Geländeänderungen mit entsprechenden Maßangaben / detaillierte Geländehöhen im Nahbereich von Wurzelbrücken
- Tiefgaragen-Überdeckung (Schnitt im Maßstab 1:20), mit einer Mindestüberdeckung von 60 cm
- befestigte Flächen wie zum Beispiel Fußwege, Fahrradabstellplätze, Zufahrten (v. a. Feuerwehrezufahrten), Anlieferungen, Stellplätze
Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken
- Bäume auf öffentlichem Grund oder auf Nachbargrund soweit sie die Erreichbarkeit der Rettungswege durch die Feuerwehr beeinträchtigen können
- barrierefreie Zugänge mit Angabe der Wegbreiten und der Bewegungsflächen
- Zahl der Wohneinheiten, die Anzahl der Geschosse und die Dachausbildung
- Kinderspielplatz mit Spielgeräten bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten auf dem Grundstück; bzw. bei Bauanträgen wenn mehr als drei Wohneinheiten Antragsgegenstand sind (zum Beispiel Dachgeschossausbauten)
Der Kinderspielplatz ist nach den Vorgaben der gültigen Fassung einer entsprechenden städtischen Satzung zu errichten

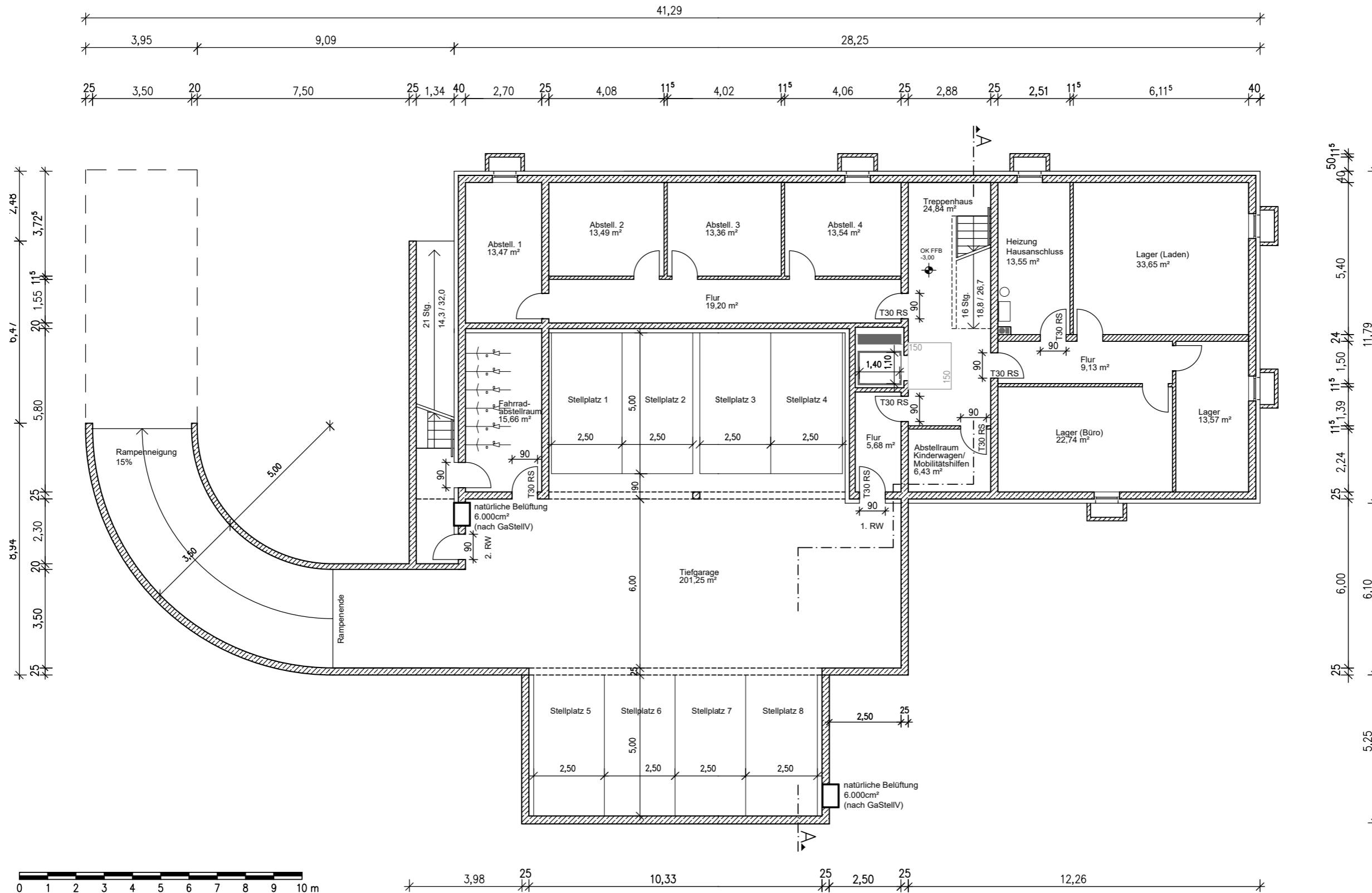


Erdgeschoss
M 1:100



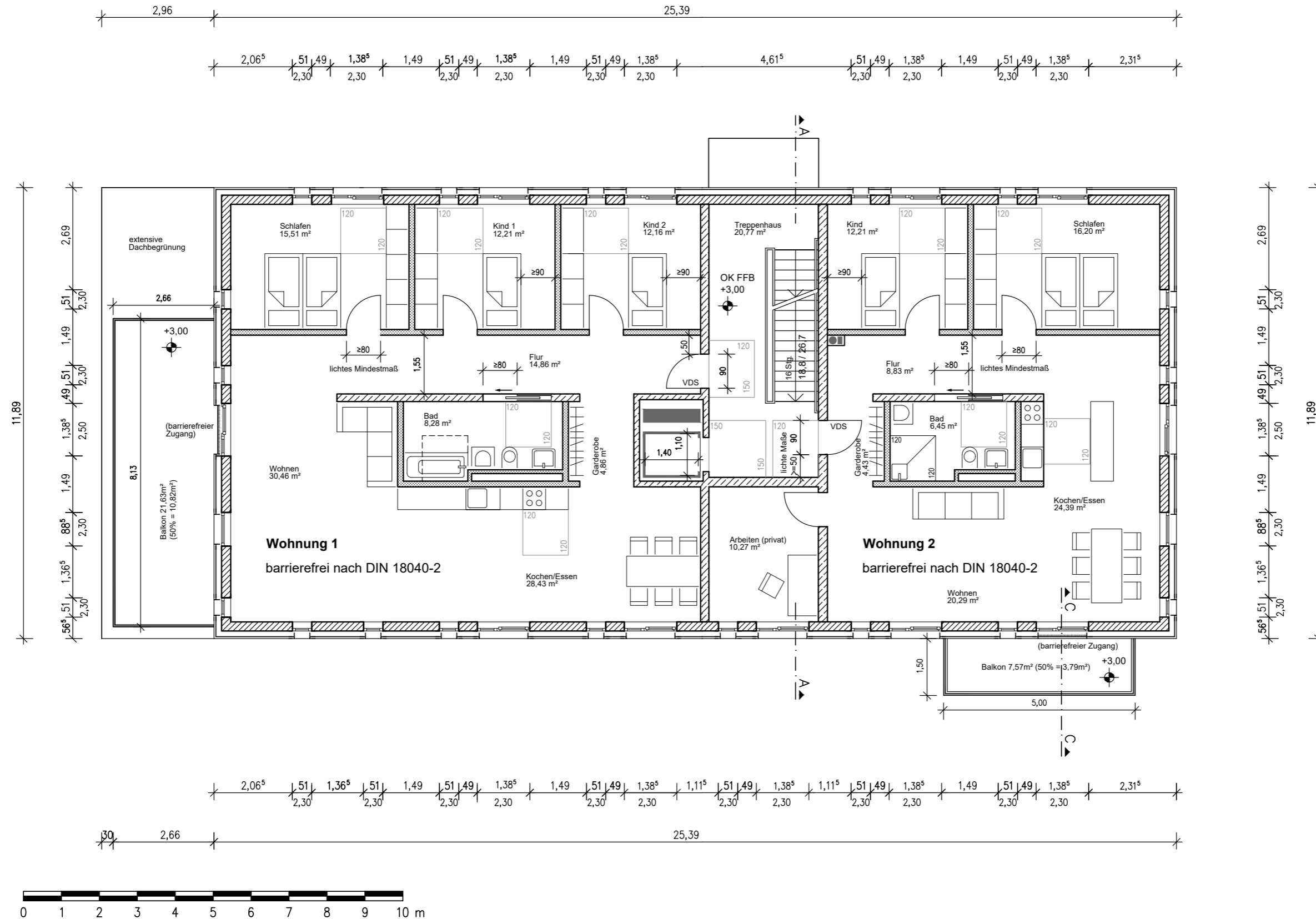
Darstellung nicht maßstabsgetreu

Untergeschoss
M 1:100



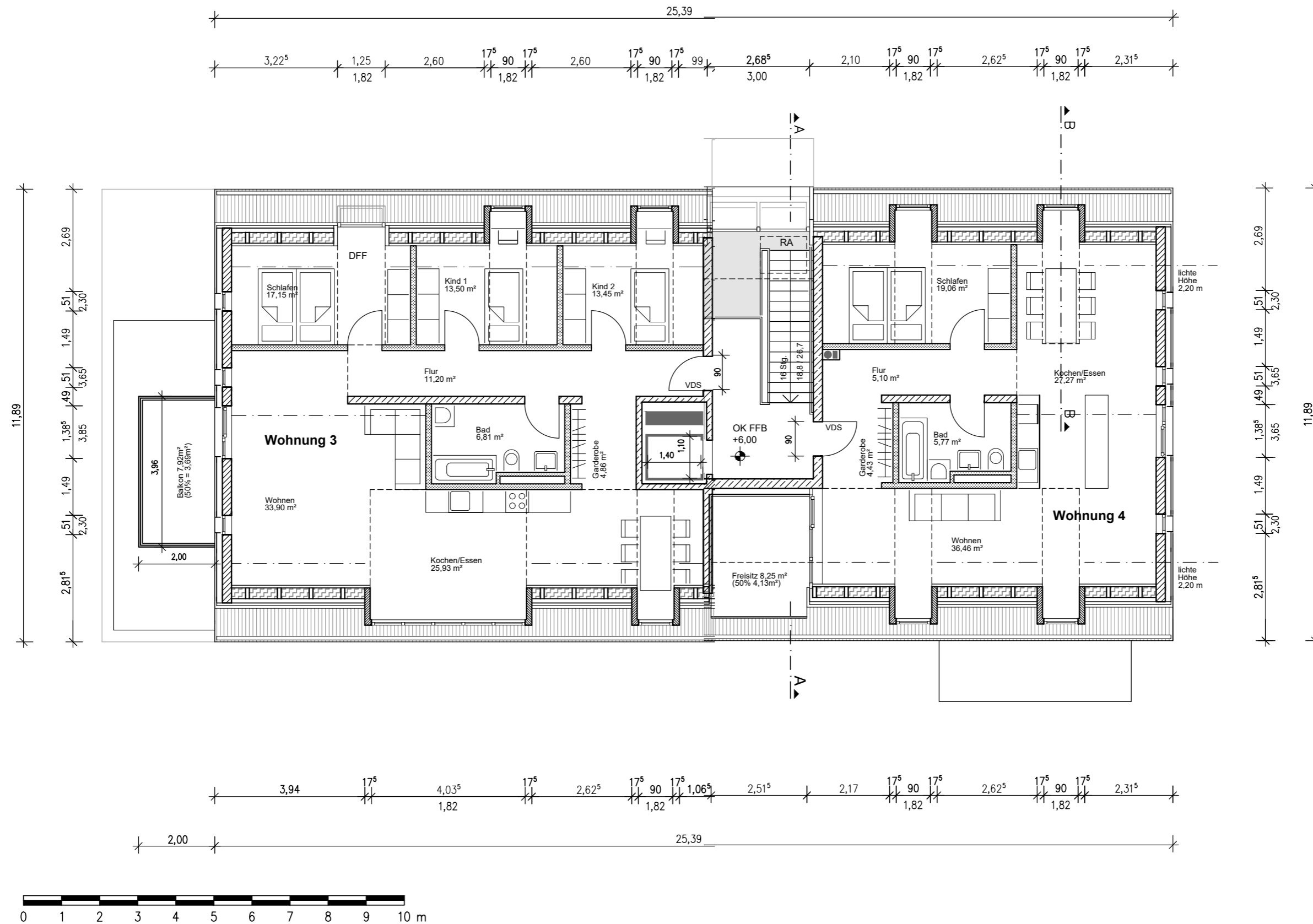
Darstellung nicht maßstabsgetreu

Obergeschoss
M 1:100



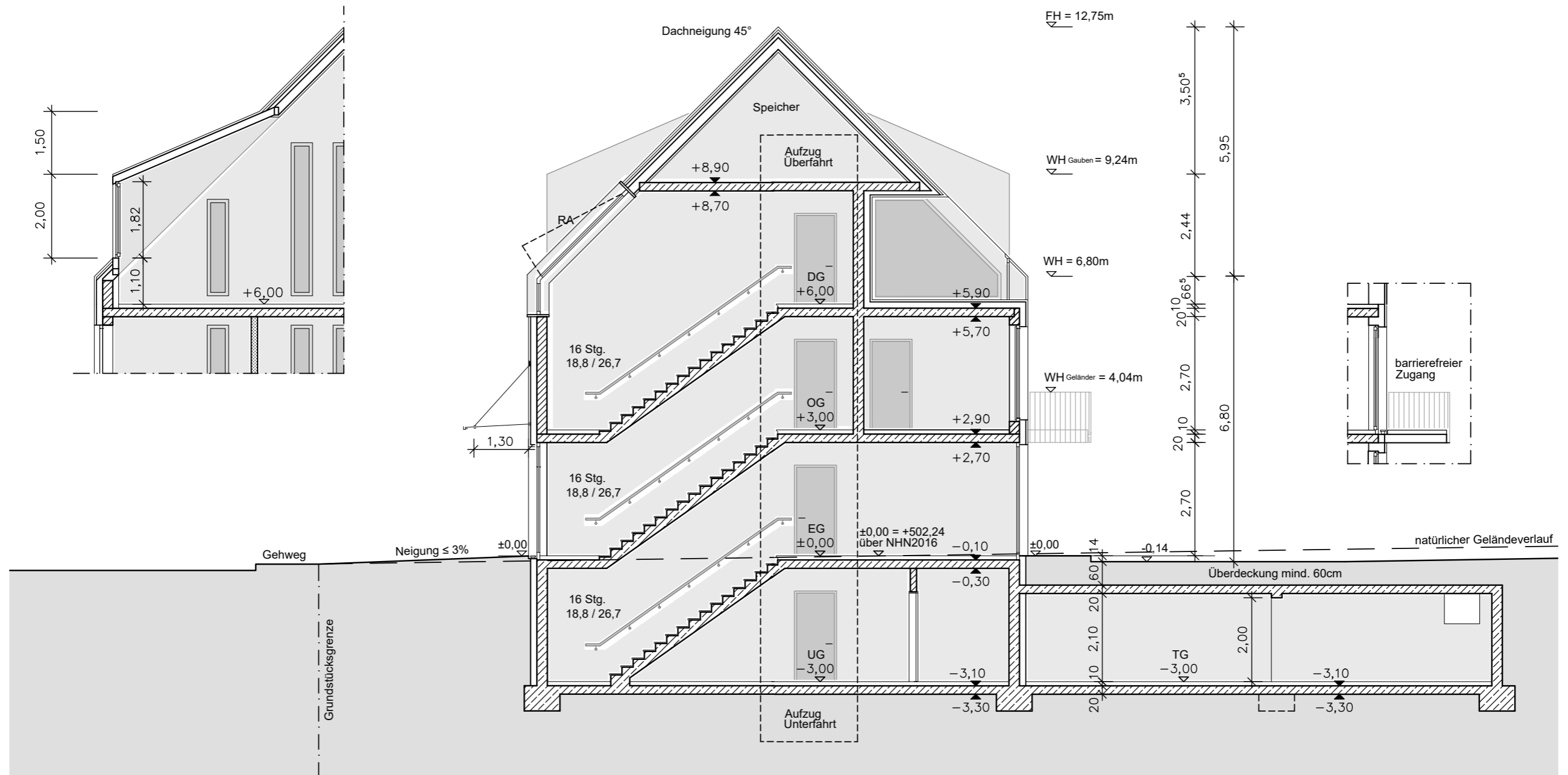
Darstellung nicht maßstabsgetreu

Dachgeschoss
M 1:100



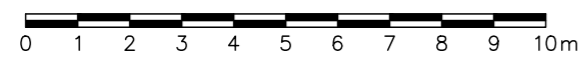
Darstellung nicht maßstabsgetreu

Schnitt A-A
M 1:100



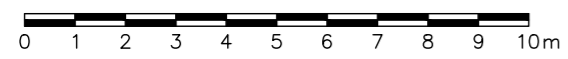
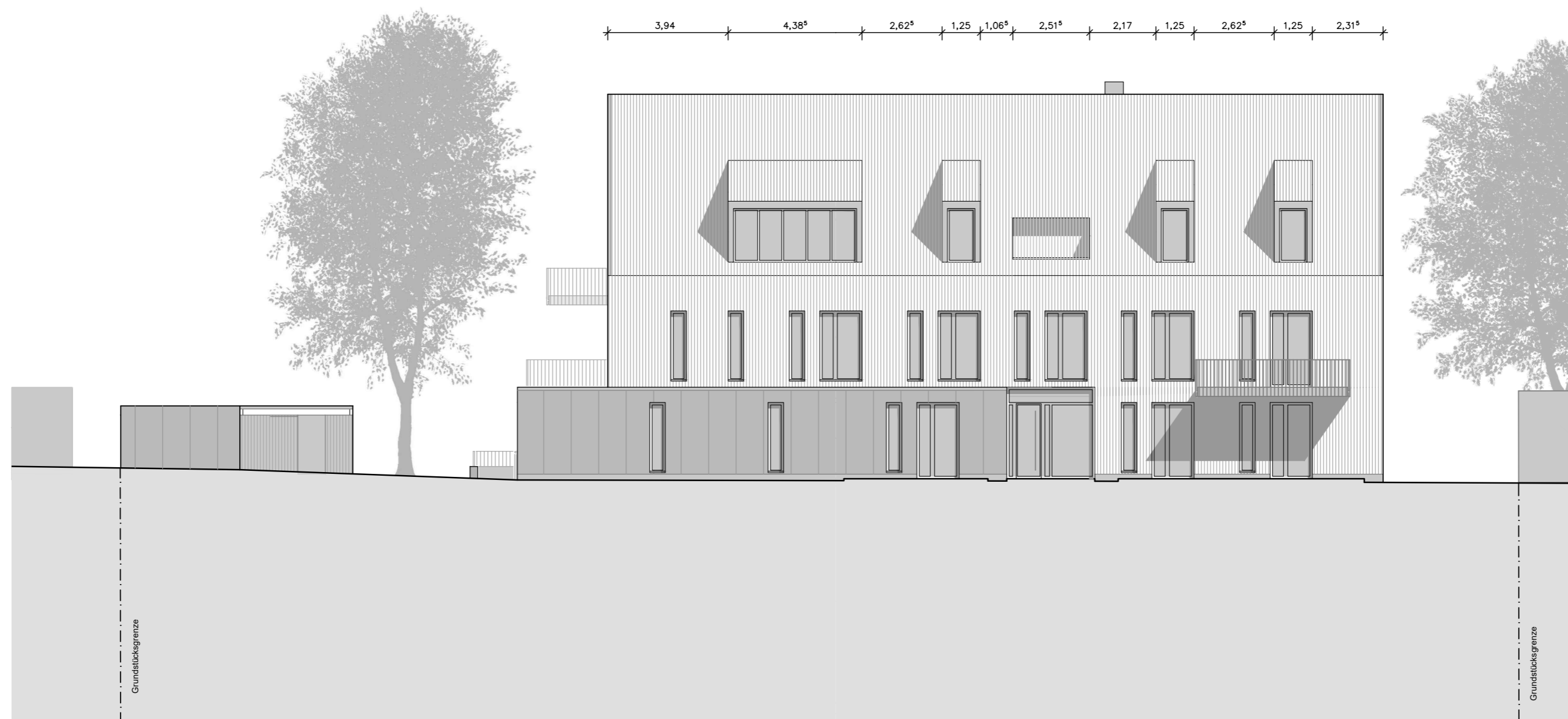
Darstellung nicht maßstabsgetreu

Ansicht Nord
M 1:100



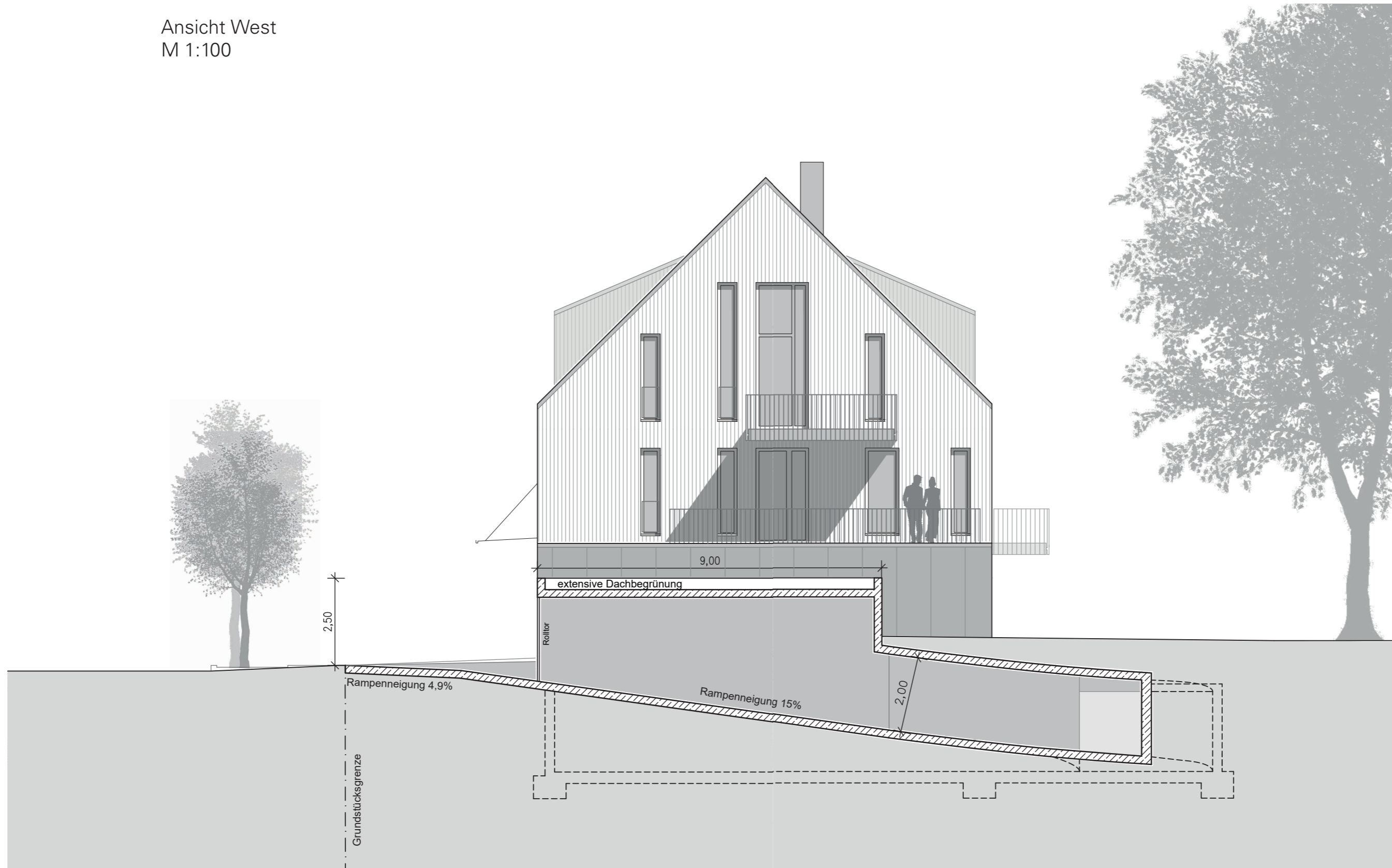
Darstellung nicht maßstabsgetreu

Ansicht Süd
M 1:100



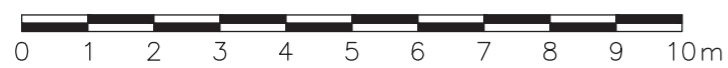
Darstellung nicht maßstabsgetreu

Ansicht West
M 1:100



Darstellung nicht maßstabsgetreu

Ansicht Ost
M 1:100

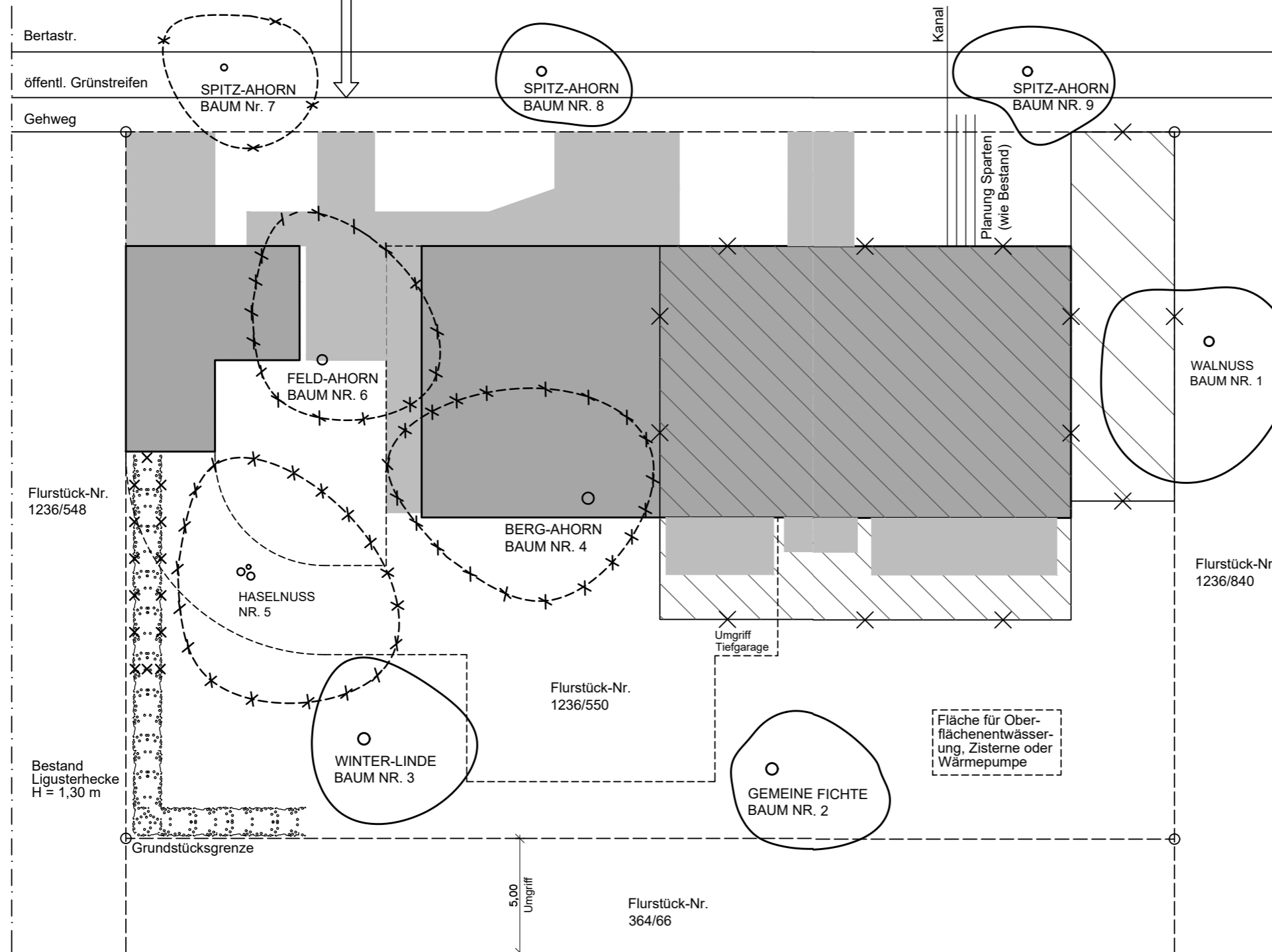


Darstellung nicht maßstabsgetreu

Baumbestandsplan
M 1:100

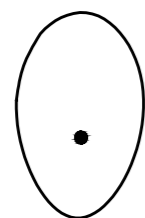


Baustellenabwicklung



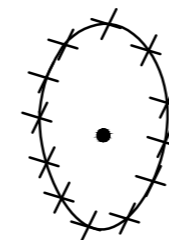
***HINWEIS**
Bei Bauvorhaben bis 3 WE ist kein Freiflächengestaltungsplan erforderlich, in diesem Falle sind die Ersatzpflanzungen sowie die Begrünung der Flachdächer von Gebäuden und Garagen im Baumbestandsplan darzustellen.

- GEBÄUDE ZU BESEITIGEN
- ASPHALTFLÄCHE ZU BESEITIGEN
- UMGRIFF NEUBAU
- GEPLANTE BEFESTIGTE FLÄCHE
- HECKE
LIGUSTERHECKE H = 1,30 m



BAUM, BESTAND

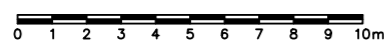
BAUM NR. 1	WALNUS	STU 128 cm	Krone = 10 m	H = 15 m
BAUM NR. 2	GEMEINE FICHTE	STU 120 cm	Krone = 6 m	H = 16 m
BAUM NR. 3	WINTER-LINDE	STU 220 cm	Krone = 8 m	H = 18 m
BAUM NR. 8	SPITZ-AHORN	STU 63 cm	Krone = 6 m	H = 6 m
BAUM NR. 9	SPITZ-AHORN	STU 102 cm	Krone = 7 m	H = 7 m



BAUM, FÄLLANTRAG

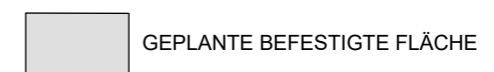
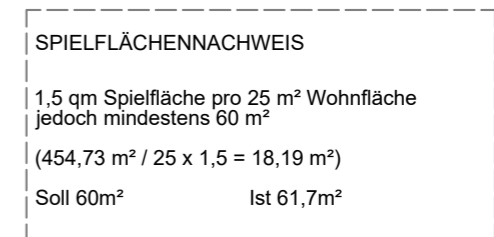
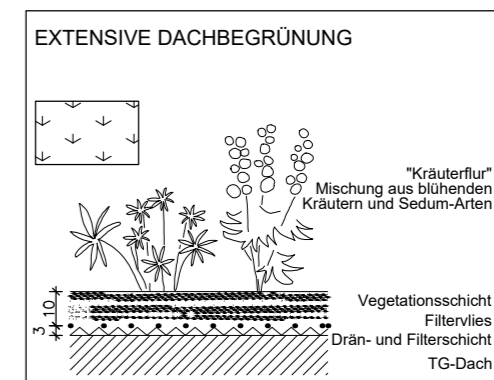
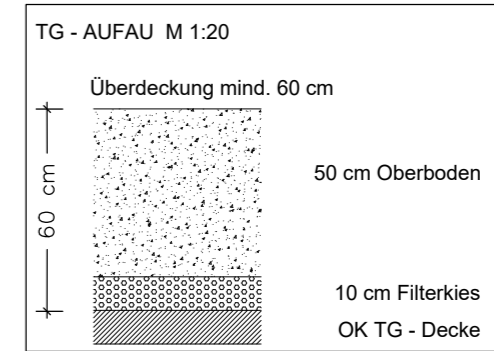
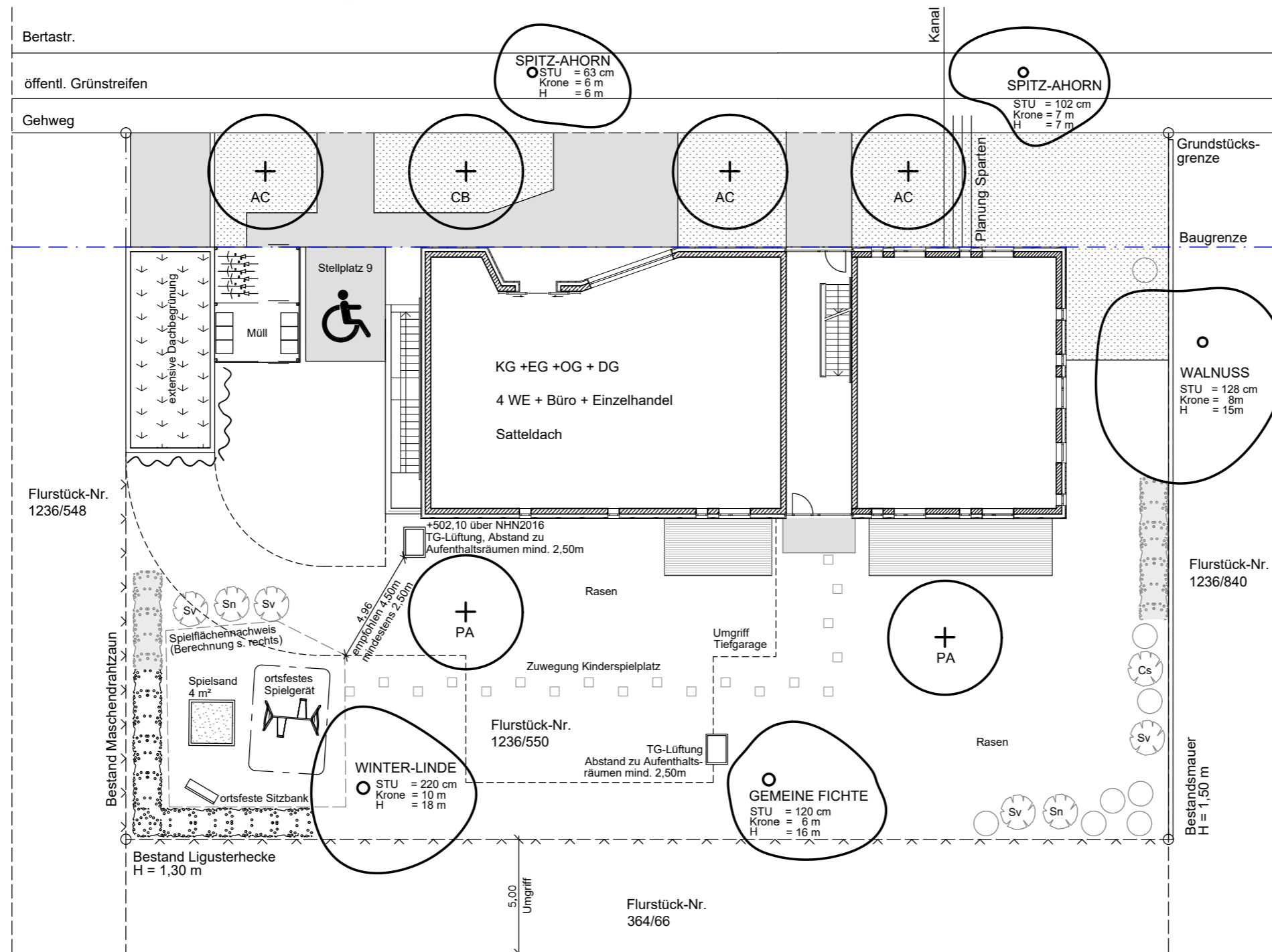
BAUM NR. 4	BERG-AHORN	STU 100 cm	Krone = 10 m	H = 16 m
BAUM NR. 5	HASELNUSS	STU 40/30/27cm	Krone = 7 m	H = 6 m
BAUM NR. 6	FELD-AHORN	STU 90 cm	Krone = 8 m	H = 10 m
BAUM NR. 7	SPITZ-AHORN	STU 82 cm	Krone = 5 m	H = 8 m

Neubepflanzungen siehe Freiflächengestaltungsplan*



Darstellung nicht maßstabsgetreu

Freiflächengestaltungsplan
M 1:100



- BAUM, NEUPFLANZUNG:
HST, 4xv. m.B. STU 20 - 25 cm
- 1 CB Carpinus betulus Hainbuche
 - 3 AC Acer campestre Feld-Ahorn
 - 2 PA Prunus avium 'Plena' Wild-Kirsche

- SOLITÄRSTRAUCH, NEUPFLANZUNG:
3xv. m.B. H 125 - 150 cm
- 5 Sv Syringa vulgaris Gewöhnlicher Flieder
 - 2 Sn Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - 2 Cs Cornus sanguinea Roter Hartriegel

BODENDECKENDE PFLANZUNG
Kleingehölze, Stauden und Gräser

HECKE, BESTAND

BAUM, BESTAND

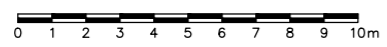
Xx

KLETTERPFLANZEN
Actinidia arguta Gelber Strahlengriffel
Clematis montana 'Rubens' Anemonenwaldrebe

HECKE, NEUPFLANZUNG
Carpinus betulus Hainbuche
H = 100 - 125 cm

STRAUCH, NEUPFLANZUNG (mind. 2xv, mB):
Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Rosa canina Gemeine Heckenrose

Xx



Die Baugenehmigung

Die Baugenehmigung besteht aus dem schriftlichen Bescheid und den mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen. Die Erstellung des Genehmigungsbescheides erfolgt bis auf Weiteres in einer hybriden Form. Dies bedeutet, dass der Baugenehmigungsbescheid zusammen mit verkleinerten Plänen (in der Regel DIN A3) weiterhin analog per Papier ausgefertigt wird. Zusätzlich werden die elektronischen Originalpläne digital bereitgestellt. In der Regel enthält der Bescheid Nebenbestimmungen (Auflagen), die zu beachten sind. Manchmal kann die Genehmigung auch mit aufschiebenden Bedingungen versehen werden. Zudem enthält der Bescheid eine Rechtsbehelfsbelehrung, die darüber informiert, dass sowohl Antragsteller*innen als auch Nachbar*innen, welche den Eingabep länen nicht zugestimmt haben, innerhalb von einem Monat Klage gegen die Entscheidung der Behörde erheben können.

Änderungen zum Bauantrag

Verfahrenspflichtige Änderungen zu einem Bauantrag können bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens beantragt werden. Als Änderungen zu einem Bauantrag gelten nur Umplanungen, die Inhalt beziehungsweise Betreff sowie den Gebäudekörper des Erstantrages im Wesentlichen unverändert lassen.

Die Unterlagen sind wie bei einem Neuantrag über den Hauptassistenten einzureichen. Zur Prüfung sind alle Unterlagen einzureichen, die durch die Änderungsplanung betroffen sind.

Sofern sich im Feld „Bauherr“ die beteiligten Personen geändert haben, ist ein erfolgter Bauherrenwechsel durch die neue Bauherrin oder den neuen Bauherrn anzuzeigen (beispielsweise per E-Mail), ansonsten wird der Antrag als Neuantrag behandelt.

Die Änderungen sind schriftlich zu erläutern. Hierzu bietet die LBK ein Formular an. Das Formular kann ohne Unterschrift hochgeladen werden www.muenchen.de/lbk-formulare.

Zu beachten ist, dass digitale Änderungsanträge nur zu digital eingereichten Bauanträgen eingereicht werden können!

Formulare während der Bauausführung

Die folgenden amtlichen analogen und/oder digitalen Formulare und Bescheinigungen sind entweder bei Baubeginn mindestens eine Woche oder bei Fertigstellung (Nutzungsaufnahme) mindestens zwei Wochen vorher der LBK vorzulegen. Werden die Anzeigen nicht oder nicht fristgerecht vorgelegt, muss mit einem Bußgeldverfahren gerechnet werden:

- Baubeginnsanzeige
Der Online-Assistent [Baubeginnsanzeige](#) ersetzt das entsprechende Papierformular sowie das Formular „Bestimmung des Verantwortlichen für die Einhaltung der bauaufsichtlichen Anforderungen an die Standsicherheit bei der Bauausführung gemäß Artikel 77 Absatz 3 Satz 1 BayBO“. Angaben zum Prüfsachverständigen oder zum Verantwortlichen gemäß Artikel 77 Absatz 3 Satz 1 BayBO werden hier nur verlangt, wenn dies für das konkrete Bauvorhaben auch benötigt wird. Ansonsten werden die entsprechenden Seiten nicht eingeblendet.
- Anzeige der Nutzungsaufnahme
Der Online-Assistent [Nutzungsaufnahme](#) ersetzt das entsprechende Papierformular.
- Kriterienkatalog
Der Online-Assistent [Kriterienkatalog](#) ersetzt das entsprechende Papierformular (wenn betroffen).

Die Nutzung dieser Online-Assistenten ermöglicht die durchgehende digitale Bearbeitung in der LBK vom Antrag bis zur Ausführung des Bauvorhabens.

Analoge Formulare, die unterschrieben und als Scan in den Online-Assistenten Baubeginnsanzeige oder Anzeige der Nutzungsaufnahme hochgeladen werden müssen:

- Bescheinigung Standsicherheit I, Standsicherheit II (wenn betroffen)
- Bescheinigung Brandschutz I, Brandschutz II, Brandschutz III (wenn betroffen)
- Bescheinigung über die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage (bei Neu- und Anbauten)
- Bescheinigung Baugrund und dessen Tragfähigkeit (wenn betroffen)
- Bescheinigung sicherheitstechnische Anlagen (wenn betroffen)

Die Bescheinigungen nach dem GEG, dass der Mindestanteil an erneuerbaren Energien eingehalten wird, ist kein amtlicher Vordruck. Die Verwendung des Formulars der LBK wird jedoch dringend empfohlen (www.muenchen.de/lbk-formulare). Das Formular kann als Scan ohne Unterschrift hochgeladen werden.

Weitere digitale Verfahren

Das Genehmigungsverfahren

Für das Genehmigungsverfahren ist der [Hauptassistent](#) zu verwenden.

Das Genehmigungsverfahren nach Artikel 58 BayBO kommt in folgenden Fällen in Betracht:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wenn gemäß den Festsetzungen gebaut wird
- im unbeplanten Innenbereich bei der Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben
- im Außenbereich bei der Errichtung oder Änderung bestimmter Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Es besteht keine Wahlmöglichkeit zwischen dem Genehmigungsverfahren- und dem Baugenehmigungsverfahren. Das Genehmigungsverfahren ist durchzuführen, wenn das Bauvorhaben alle Voraussetzungen dafür erfüllt. In diesem Fall kann bereits einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der LBK mit dem Bau begonnen oder die Nutzung des Gebäudes geändert werden. Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich.

Auch im Genehmigungsverfahren sind Bauvorlagen nach der Bauvorlagenverordnung (BauVorV) einzureichen. Ebenso muss die Bauvorlage- und Nachweisberechtigung vorliegen.

Bauvorlagen

Hinsichtlich der einzureichenden Unterlagen gelten keine Unterschiede zum digitalen Baugenehmigungsverfahren.

Da keine Baugenehmigung erteilt wird, sind Baumschutz und Denkmalschutz gesondert mit den zuständigen Behörden abzuklären und eventuell erforderliche Genehmigungen separat zu beantragen. Soll der Antrag weiter als Bauantrag behandelt werden, falls die Stadt die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens erklärt, ist dies im Hauptassistent entsprechend anzukreuzen. Damit das Genehmigungsverfahren ohne Unterbrechung weitergeführt werden kann, sind in diesem Fall die Unterlagen entsprechend dem normalen Baugenehmigungsverfahren digital einzureichen.

Nachbarn

Spätestens mit Einreichen der Bauvorlagen bei der LBK sind die Eigentümer*innen der benachbarten Grundstücke zu beteiligen, das bedeutet, ihnen sind der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Im Genehmigungsverfahren genügt allerdings die Beteiligung der unmittelbaren Besitzer*innen (also beispielsweise der Mieter*innen), wenn die Eigentümer*innen nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen sind. Eine umfassende und frühzeitige Information der Nachbar*innen liegt im Interesse der Bauherr*innen. Damit können mögliche Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

Bautechnische Nachweise

Auch im Genehmigungsverfahren müssen bautechnische Nachweise geprüft oder bescheinigt sein. Werden Nachweise durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft, sind die Unterlagen dort frühzeitig digital einzureichen. Mit dem Bau darf nicht ohne die entsprechenden Bescheinigungen oder Freigaben begonnen werden. Sofern der Brandschutznachweis durch die LBK geprüft werden soll, wird im Genehmigungsverfahren ein eigener Bescheid erteilt.

Formulare während der Bauausführung

Für die Bauausführung sind im Genehmigungsverfahren ebenfalls die Online-Assistenten zu verwenden wie im digitalen Baugenehmigungsverfahren beschrieben (Baubeginnsanzeige, Anzeige der Nutzungsaufnahme, Kriterienkatalog).

[Weitere Informationen im Flyer Genehmigungsverfahren](#)

Abgrabungen

Bestimmte Abgrabungen fallen nicht unter die BayBO, sondern sind in einem eigenen Gesetz, dem Bayerischen Abgrabungsgesetz (BayAbgrG), geregelt.

Eine Abgrabung im Sinn des BayAbgrG liegt vor, wenn:

- die Erdoberfläche durch Senkung des Bodenniveaus künstlich verändert wird,
- die Veränderung von Dauer ist und
- die Abgrabung eine eigenständige Bedeutung und Funktion hat, also nicht Voraussetzung für ein Bauvorhaben ist bzw. nicht unmittelbar in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht. Das sind beispielsweise Sand-, Kies-, Ton-, Lehm- und Mergelgruben, Torfabbau, Einebnungen von Grundstücken.

Für Abgrabungen mit mehr als 500 m² Fläche oder einer Tiefe von mehr als 2 m ist ein Verfahren durchzuführen. Das BayAbgrG gilt auch für Aufschüttungen, die unmittelbare Folgen von Abgrabungen sind (Aushub, Abraum) und dem Abgrabungsbetrieb dienende Gebäude und Nebenanlagen. Zuständige Behörde ist in München die LBK. Für Abgrabungen ist der [Hauptassistent](#) zu verwenden.

Bauvorlagen für Anträge auf Genehmigung einer Abgrabung

- Amtlicher Lageplan ohne Angaben des Baureferats
- Baumbestandserklärung
- Grundriss
- Schnitte mit Darstellung des Höchstgrundwasserstandes
- Falls statisch erforderlich: Prinzipielle Darstellung aller Verbauten und Böschungen.
Hinweis: Mit der Genehmigung der prinzipiellen Darstellung der Verbauarbeiten ist keine statische Freigabe zur Herstellung des Verbaus verbunden. Die explizite Freigabe erfolgt erst nach Prüfung durch Prüfsachverständige für Standsicherheit und der Erteilung der Bescheinigung Standsicherheit.
- Baumbestandsplan
- Angabe des Zwecks der Abgrabung und Nachweis der Eigenständigkeit (keine vorbereitende Maßnahme für ein sonstiges Bauvorhaben)
- geplante Wiederverfüllung
- Darstellung des Bauablaufs
- Angabe der Abgrabungsfläche, des Aushubvolumens und der Baukosten
- Angaben zur Abgrabungskante bzw. Art des Verbaus
- bei Altlastenverdacht Vorlage eines Altlasten-Gutachtens und Angabe der zukünftigen Nutzung
- Verbauarbeiten oder Böschungen, die nicht der DIN 4124 entsprechen

In den Plänen sind alle erforderlichen Maße anzugeben:

- Abmessungen der Abgrabung
- Höhenkoten der verschiedenen Ebenen
- Angabe von Böschungswinkel
- Abstände zu den Nachbargrundstücken und zu bestehenden baulichen Anlagen

Der Beginn der Abgrabungsarbeiten ist mit dem Online-Assistenten [Baubeginnsanzeige](#) anzuzeigen. Aus Gründen der sprachlichen Einfachheit werden in diesem Online-Assistenten nur die bauaufsichtlichen Begrifflichkeiten verwendet. Falls ein Verbau erforderlich ist, ist gleichzeitig mit der Baubeginnsanzeige die Bescheinigung Standsicherheit I über die Verbauarbeiten (Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises nach Artikel 62 Absatz 1 Satz 4 und Artikel 62a Absatz 2 BayBO und § 13 Absatz 4 PrüfVBau) im Online-Assistenten unterschrieben als Scan hochzuladen.

Die Teilbaugenehmigung

Mit einer Teilbaugenehmigung können bestimmte Maßnahmen schon vor der Baugenehmigung durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass bereits ein vollständiger (förmlicher) Bauantrag digital eingereicht wurde und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens grundsätzlich geklärt ist. Dafür ist der Online-Assistent [Teilbaugenehmigung](#) zu verwenden. Im Online-Assistenten ist das Aktenzeichen des bereits eingereichten digitalen Antrags des Gesamtvorhabens anzugeben. Der Online-Assistent Teilbaugenehmigung kann für Bauanträge und Abgrabungsanträge verwendet werden.

Folgende Unterlagen sind erforderlich, um eine Teilbaugenehmigung zu beantragen:

- detaillierte Auflistung der Maßnahmen:
zum Beispiel Aushub der Baugrube, Einbringen der Fundamente, Errichtung der Kelleraußenwände
- detaillierte Darstellung der Teilbaumaßnahmen:
beispielsweise Baugrube mit Abböschung, Streifenfundament mit Aushub
- Angabe der Baukosten der Teilbaumaßnahmen

Der Vorbescheid

Mit dem Online-Assistent Vorbescheidsantrag können Anträge auf [Vorbescheid](#) für folgende Vorhaben gestellt werden:

- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben (außer Werbeanlage)
- Baugenehmigungspflichtige Werbeanlagen
- Genehmigungspflichtige Abgrabungen

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 einzureichen:

- Amtlicher Lageplan:
dieser ist erhältlich beim 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. Das Formular der LBK ist eingestellt unter www.muenchen.de/lbk-formulare und kann ohne Unterschrift hochgeladen werden.
- Bauzeichnung Lageplan:
Im Maßstab 1:1.000 ist das beabsichtigte Gebäude mit der für die Fragestellung erforderlichen Bemaßung sowie die Nachbargebäude mit Wand- und Firshöhe einschließlich ihrer Nutzung darzustellen.
- Bauzeichnungen:
Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Vorhabens mit den für die Fragestellung erforderlichen Maßangaben. Ein kleinerer Maßstab ist hier zulässig, solange die Aussagefähigkeit gewährleistet ist.

Hinweis: Neben der numerischen Angabe des Maßstabes müssen die Bauzeichnungen auch eine grafische, mit den tatsächlichen Distanzen zu beschriftende Maßstabsleiste enthalten.

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

Die Fragestellung

Die Fragen müssen sich auf das konkrete Vorhaben beziehen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Prüfungsgegenstand sein. Im Online-Assistenten ist anzugeben, ob über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beschriebenen Vorhabens entschieden werden soll. Danach können weitere konkrete Fragen angegeben werden. 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. Weitere Informationen im [Flyer Vorbescheid](#)

Nachbarbeteiligung

Im Vorbescheidsverfahren kann die Behörde auf Antrag des Bauherrn auf die Nachbarbeteiligung verzichten, wenn nachbarrechtliche Belange durch das Vorhaben nicht berührt sind. Die LBK rät aufgrund der Bebauungsdichte in München davon ab, da mit nachbarlichen Klagen zu rechnen ist. Ein Vorbescheid ohne Nachbarbeteiligung würde nicht die notwendige Rechtssicherheit für die späteren Verfahren gewährleisten.

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

Verlängerungsantrag

Mit dem Online-Assistenten [Verlängerungsantrag](#) kann die Verlängerung von Baugenehmigungen, Teilbaugenehmigungen und Vorbescheiden beantragt werden. Dafür ist im „analogen Verfahren“ kein Formular vorgegeben. Für analog erteilte Baugenehmigungen sind weiterhin analoge Verlängerungsanträge erforderlich, da die papiermäßig vorliegenden Originalunterlagen eingereicht und gestempelt werden müssen.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung kann damit jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Verlängerungsantrag muss noch vor Ablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung gestellt werden. Die Bauzeichnungen mit Lageplan sind allen Nachbar*innen, die dem Erstantrag nicht zugestimmt 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 von den Antragsteller*innen an eine neue Rechtslage angepasst und dann allen Nachbar*innen nochmals vorgelegt werden.

Beseitigung (Abbruch)

Teilweise Beseitigung

Die teilweise Beseitigung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ist in der Regel baurechtlich genehmigungspflichtig, da es sich dabei um eine bauliche Änderung eines bestehenden Gebäudes handelt. Hierfür ist ein digitaler Bauantrag zu stellen. Dafür ist der [Hauptassistent](#) zu verwenden.

Vollständige Beseitigung

Die vollständige Beseitigung von Gebäuden kann bei folgenden Anlagen verfahrensfrei erfolgen:

- verfahrensfreie Vorhaben nach Artikel 57 Absatz 1 bis 3 BayBO
- freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3
- sonstige Anlagen (keine Gebäude) mit einer Höhe bis zu zehn Meter

Die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen ist gemäß Artikel 57 Absatz 5 Satz 2 BayBO mindestens einen Monat zuvor mit dem Online-Assistenten [Beseitigung](#) anzuzeigen, wenn sie nicht verfahrensfrei ist. Erforderliche Anlagen werden am Ende des Erfassungsprozesses im Online-Assistenten als Dateien im PDF-Format hochgeladen. Die Einreichung eines unterschriebenen Ausdrucks ist nicht erforderlich.

Wer kann den Online-Assistenten Beseitigung nutzen?

Soll ein nichtfreistehendes Gebäude beseitigt werden, das an ein nicht verfahrensfreies Gebäude angebaut ist, muss sich der qualifizierte Tragwerksplaner mittels Nutzerkonto authentifizieren, der die Standsicherheit des verbleibenden Gebäudes nachweist und gegebenenfalls überwacht. Qualifizierte Tragwerksplaner im Sinn des Artikel 62a Absatz 1 BayBO sind:

- Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau (Artikel 49 Absatz 1 der Richtlinie 2005/36/EG) oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung, die in eine Liste gemäß Artikel 62 Absatz 3 Satz 1 BayBO eingetragen sind, hinsichtlich aller angebauten Gebäude.
- Staatlich geprüfte Techniker*innen der Fachrichtung Bautechnik und Handwerksmeister*innen des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmererfachs, die mindestens drei Jahre zusammenhängende Berufserfahrung nachweisen, die Zusatzqualifikation nach der Zusatzqualifikationsverordnung-Bau (ZQualVBau) besitzen und in eine Liste gemäß Artikel 62 Absatz 3 Satz 1 BayBO eingetragen sind, hinsichtlich angebaute Gebäude für die sie bauvorlageberechtigt sind.
- Absolvent*innen eines Studiengangs der Fachrichtung Holzbau und Ausbau im Sinne des Artikel 61 Absatz 4 Nummer 6 BayBO, die in eine Liste gemäß Artikel 62 Absatz 3 Satz 1 BayBO eingetragen sind, hinsichtlich angebaute Gebäude, für die sie bauvorlageberechtigt sind.

Bei allen anderen zu beseitigenden Anlagen kann der Online-Assistent vom Bauherrn oder einer Vertretung des Bauherrn bzw. der Bauherr*innen verwendet werden, auch hier ist eine Authentifizierung der Person mittels Nutzerkonto erforderlich.

Die für die Beseitigung eines Baudenkmals, eines Gebäudes im Bereich von Bodendenkmälern oder im Ensemblebereich erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis muss gleichzeitig bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Dazu ist unser [Formular](#) zu verwenden:

Folgende Unterlagen sind im Online-Assistenten hochzuladen:

- Lageplan im Maßstab 1:1.000 mit Kennzeichnung des Grundstücks und Darstellung der betroffenen Gebäude. Neben der numerischen Angabe des Maßstabes müssen die Bauzeichnungen auch eine grafische, mit den tatsächlichen Distanzen zu beschriftende Maßstabsleiste enthalten.
- Ein Kartenausschnitt aus der [Stadtgrundkarte](#) ist ausreichend.
- Erhebungsbogen für den Bauabgang
- Der [Erhebungsbogen](#) kann unter <https://www.statistik-bw.de/baut/online> erzeugt werden. Das dort generierte PDF kann unmittelbar im Online-Assistenten hochgeladen werden. Ein Ausdruck und Unterschrift sind nicht erforderlich.

Weitere Genehmigungen und Erlaubnisse

Bevor nach Ablauf des Monats mit der Beseitigung des Gebäudes begonnen werden kann, müssen unabhängig von der Beseitigungsanzeige weitere Genehmigungen oder Erlaubnisse in eigener Verantwortung geklärt sein. So kann es zum Beispiel erforderlich sein, vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Zweckentfremdungsgenehmigung des Sozialreferates (Amt für Wohnen und Migration) oder eine Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Dies gilt auch für die verfahrensfreie Beseitigung von baulichen Anlagen.

Beginn der Arbeiten zur Beseitigung

Der Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Woche im Voraus der LBK anzuzeigen. Die Anzeige erfolgt mit dem Online-Assistenten [Baubeginnsanzeige](#). Der Online-Assistent Baubeginnsanzeige kann vom Bauherrn oder einer Vertretung verwendet werden, eine Authentifizierung der Person mittels Nutzerkonto ist erforderlich.

Bei nicht freistehenden Gebäuden sind mit der Baubeginnsanzeige Nachweise über die Standsicherheit erforderlich.

Analoge Formulare, die unterschrieben und als Scan im Online-Assistenten Baubeginnsanzeige hochgeladen werden müssen:

- bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2:
die Standsicherheit des Gebäudes bzw. der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, muss von einem Tragwerksplaner bestätigt sein
- Bei Gebäudeklasse 4 und 5 sowie Sonderbauten ist die entsprechende Bescheinigung durch Prüfsachverständige erforderlich
- bei sonstigen, nicht freistehenden Gebäuden:
Die Standsicherheit des Gebäudes bzw. der Gebäude, an die angebaut ist, muss durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein

Dieses Handbuch dient als Information und Arbeitshilfe im Rahmen von baurechtlichen Verfahren 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. Die rechtlich verbindliche Überprüfung eines Bauvorhabens bleibt den Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

