



Lokalbaukommission

Der vollständige Bauantrag

Münchener Stadtrecht: Satzungen



Teil 5

Der Inhalt der Broschüre ist auf der Internetseite mit Vorlesefunktion und als PDF zum Download unter folgender Adresse abrufbar:

<https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.html>



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.

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

August 2022

Teil 5

Satzungen und Verordnungen



Inhalt	
Baumschutzverordnung.....	3
Besondere Siedlungsgebiete.....	9
Einfriedungssatzung	13
Fahrradabstellplatzsatzung	17
Fahrradabstellplätze- Richtzahlen	20
Gestaltungs- und Begrünungssatzung.....	25
Stellplatzsatzung.....	35
Stellplatzrichtzahlen	38
Stellplatznachweis und Mobilität	42



Baumschutzverordnung (BaumschutzV)

Zum Erhalt der innerstädtischen Durchgrünung schützt München in bebauten Gebieten Gehölze, die sich im Geltungsbereich ihrer Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) befinden und eine bestimmte Qualität aufweisen. Sollen geschützte Gehölze entfernt oder verändert werden, so ist mit dem Bauantrag die Erlaubnis der Baumschutzbehörde einzuholen. Enthält ein Bebauungsplan Regelungen über Baumerhalt und Neupflanzungen, sind diese zu beachten.

BaumschutzV

Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München

vom 18. Januar 2013

Stadtratsbeschluss: 19.12.2012
Bekanntmachung: 11.02.2013 (MüABl. S. 66)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von § 20 Abs. 2 Nr. 7, § 22 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1, § 29 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148), i.V.m. Art. 12 Abs. 1 Nr. 1, Art. 51 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 43 Abs. 2 Nr. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz- BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-UG) folgende Verordnung:

§ 1 Schutzgegenstand

(1) Auf den Grundstücken innerhalb der in Abs. 5 umschriebenen Gebiete sind alle Gehölze (Bäume und Sträucher), die einen Stammumfang von 80 cm und mehr in 100 cm Höhe über dem Erdboden haben, unter Schutz gestellt.

(2) Geschützt sind auch mehrstämmige Gehölze, wenn die Summe der Stammumfänge in 1 m Höhe über dem Erdboden 80 cm und mehr beträgt und wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von 40 cm oder mehr erreicht. Ein mehrstämmiges Gehölz liegt vor, wenn aus einem Wurzelstock mehrere Stämme wachsen oder wenn sich ein Stamm unterhalb einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden gabelt. Ein mehrstämmiges Gehölz liegt außerdem vor, wenn mehrere Stämme, die auch aus verschiedenen Sämlingen entstanden sein können, zusammengewachsen sind.

(3) Geschützt sind auch die Ersatzpflanzungen, die nach dieser Verordnung gefordert werden, auch wenn sie das Maß nach Abs. 1 nicht erreichen oder unter die nach Abs. 4 nicht geschützten Arten fallen.

(4) Nicht geschützt gemäß Abs. 1 und 2 sind Hecken, die als lebende Einfriedungen dienen und durch regelmäßigen Schnitt in Form gehalten werden, sowie Obstgehölze, mit Ausnahme folgender Arten: Walnuss, Holzbirne, Holzapfel, Vogelkirsche, Holunder und Hasel.

(5) Die Grenzen des geschützten Bereiches ergeben sich aus der Karte Maßstab 1 : 25 000 (Anlage 1 zur Baumschutzverordnung), welche den Grenzverlauf grob umschreibt, sowie aus 81 Karten im Maßstab 1 : 5000 (Anlagen 2- 82 zur Baumschutzverordnung), jeweils ausgefertigt am 18.01.2013.

Maßgeblich für den Grenzverlauf des Schutzgebietes ist der Eintrag in den Anlagen 2- 82 und dort jeweils die Außenkante des grün dargestellten Bereiches.

Die Anlagen 1- 82 sind Bestandteil dieser Verordnung.

Sie werden bei der Landeshauptstadt München, Untere Naturschutzbehörde, verwahrt und sind während der Dienststunden allgemein zugänglich.

§ 2 Schutzzweck

Zweck der Verordnung ist es,

1. eine angemessene innerörtliche Durchgrünung sicherzustellen,
2. das Ortsbild zu beleben,
3. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern,
4. schädliche Umwelteinwirkungen zu mindern.

§ 3 Verbote

- (1) Es ist verboten, lebende Gehölze, die nach § 1 geschützt sind, ohne Genehmigung der Landeshauptstadt München, Untere Naturschutzbehörde, zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern.
- (2) Ein Entfernen im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere dann vor, wenn nach § 1 geschützte Gehölze gefällt, abgeschnitten, abgebrannt oder entwurzelt werden. Das fachgerechte Verpflanzen nach den anerkannten Regeln der Technik eines geschützten Gehölzes auf demselben Grundstück stellt kein Entfernen dar.
- (3) Ein Zerstören im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere dann vor, wenn Maßnahmen vorgenommen oder dadurch bewirkte Zustände aufrecht erhalten werden, die zum Absterben von Gehölzen führen.
- (4) Ein Verändern im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere dann vor, wenn an Gehölzen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen verändern, das weitere Wachstum behindern oder das Gehölz in seiner Gesundheit schädigen.
- (5) Unter die Verbote des Abs. 1 fallen auch Einwirkungen auf den Raum (Wurzel- und Kronenbereich), den geschützte Gehölze zur Existenz benötigen, soweit sie erfahrungsgemäß zur Schädigung oder zum Absterben der Gehölze führen. Einwirkungen im Sinne von Satz 1 sind insbesondere folgende Maßnahmen im Kronentraufbereich (die von der Baumkrone überdeckte Bodenfläche) von geschützten Gehölzen:
- Befestigen der Bodenoberfläche mit einem wasserundurchlässigen Belag,
 - Lagern, Anschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Abfällen,
 - Abgrabungen, Ausschachtungen (z. B. durch Aushebung von Gräben), Aufschüttungen oder Bodenverdichtungen (z. B. durch Befahren),
 - Austretenlassen von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen,
 - Anwendung von Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide), soweit sie nicht für die Anwendung unter Gehölzen zugelassen sind,
 - Anwendung von Streusalzen,
 - Grundwasserveränderungen.

§ 4 Ausnahmen

Von den Verboten dieser Verordnung sind ausgenommen:

1. Gehölze in gewerblichen Baumschulen und Gärtnereien,
2. der fachgerechte Gehölzschnitt nach den anerkannten Regeln der Technik, der den Bestand erhält,
3. die fachgerechte Gestaltung, Pflege und Sicherung öffentlicher Grünflächen, bestehender Straßen und Bahnbetriebsanlagen einschließlich der Maßnahmen, die auf diesen Flächen der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht dienen.

§ 5 Genehmigung und Befreiung

- (1) Das Entfernen, Zerstören oder Verändern geschützter Gehölze kann auf Antrag genehmigt werden, wenn
1. aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung, Zerstörung oder Veränderung von Gehölzen nicht möglich ist, oder
 2. der Bestand oder die Nutzbarkeit eines Grundstücks oder eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird, oder
 3. die ausgeübte gewerbliche Nutzung eines Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird.
- (2) Die Genehmigung muss erteilt werden, wenn die geschützten Gehölze krank sind und ihre Erhaltung nicht im öffentlichen Interesse geboten oder nicht möglich ist.
- (3) Von den Verboten dieser Verordnung kann im Einzelfall Befreiung nach den Vorschriften des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG erteilt werden.

§ 6 Maßnahmen zur Beseitigung unmittelbar drohender Gefahren

(1) Für Maßnahmen zur Beseitigung unmittelbar drohender Gefahren gilt die Genehmigung als erteilt. Die Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorab, spätestens jedoch zwei Wochen nach Durchführung, unter Vorlage von aussagekräftigen Unterlagen, schriftlich anzuzeigen.

(2) Die Untere Naturschutzbehörde kann in diesen Fällen nachträglich Auflagen gemäß § 7 Abs. 2 erteilen.

§ 7 Ersatzpflanzung und Ausgleichszahlung

(1) Die Genehmigung nach § 5 kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere Auflagen, Bedingungen, Befristungen erteilt werden.

(2) Insbesondere kann die Auflage erteilt werden, dass für die eintretende Bestandsminderung angemessener Ersatz durch die Anpflanzung von Gehölzen geleistet wird. Dabei ist unter Berücksichtigung der Vitalität und der ökologischen Bedeutung jedes einzelnen zur Beseitigung vorgesehenen Gehölzes die Angemessenheit einer Ersatzpflanzung hinsichtlich Art und Umfang im Einzelfall abzuwägen. So kann neben dem kompletten Verzicht auf eine Ersatzpflanzung auch von einer Forderung von Ersatzbäumen in gleicher Anzahl abgesehen werden, wenn mehrere in ihrem Potential maßgeblich eingeschränkte Gehölze gefällt werden sollen. Dagegen kann auch für die Entfernung eines einzelnen, noch vitalen und dominanten Baumes die Forderung von mehreren Ersatzpflanzungen erfolgen. Es können Mindestgrößen, Gehölzarten und Pflanzfristen näher bestimmt werden. Wachsen Ersatzpflanzungen nicht an, so ist eine erneute Pflanzung vorzunehmen.

(3) Werden entgegen den Verboten des § 3 geschützte Gehölze entfernt, zerstört oder verändert, kann die Eigentümerin bzw. der Eigentümer, sonstige Berechtigte oder Verursacherinnen bzw. Verursacher zu angemessenen Ersatzpflanzungen zum Ausgleich für die eingetretene Bestandsminderung verpflichtet werden. Abs. 2 gilt entsprechend.

(4) Ist in den Fällen des Abs. 2 und 3 eine angemessene Ersatzpflanzung nicht möglich oder zumutbar, kann eine Ausgleichszahlung gefordert werden, deren Höhe sich nach den Kosten richtet, die für eine angemessene Ersatzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen hinsichtlich Anschaffung, Lieferung, fachgerechter Pflanzung und Fertigstellungspflege erforderlich sind. Die Ausgleichszahlung ist zweckgebunden für die Neupflanzung von Gehölzen sowie für Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zu verwenden.

(5) Wurden ohne Genehmigung Maßnahmen vorgenommen, die nach § 3 Abs. 3-5 verboten sind, so kann die Untere Naturschutzbehörde anordnen, dass geeignete Vorkehrungen zur Erhaltung des gefährdeten Gehölzes getroffen werden.

§ 8 Sanierungszuschuss

Übersteigen die Aufwendungen für die Erhaltung und Sicherung eines geschützten Gehölzes erheblich die Aufwendungen für die übliche Pflege und liegt die Erhaltung im öffentlichen Interesse, so kann die Landeshauptstadt München einen angemessenen Zuschuss zu den Kosten gewähren.

§ 9 Zuständigkeiten und Verfahren

(1) Für den Vollzug dieser Verordnung ist die Landeshauptstadt München, Untere Naturschutzbehörde, zuständig, soweit sich nicht aus Abs. 2 etwas anderes ergibt.

Die Genehmigung nach § 5 ist bei der Unteren Naturschutzbehörde unter Angabe der Gründe schriftlich zu beantragen. Im Antrag sind die betroffenen Gehölze nach Art, Stammumfang und Höhe sowie nach ihrer Lage auf dem Grundstück zu bezeichnen. Die Untere Naturschutzbehörde kann die Vorlage von Plänen verlangen und dabei Anzahl, Maßstab und Inhalt festlegen.

(2) Wird die Maßnahme durch ein Vorhaben veranlasst, das nach anderen Rechtsvorschriften gestattungsbedürftig ist, so ist der Antrag bei der für diese Verfahren zuständigen Behörde einzureichen. Abs. 1 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend. Die für das Gestattungsverfahren zuständige Behörde entscheidet nach Maßgabe dieser Verordnung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

§ 10 Rechtsnachfolge

Die Genehmigungen, Anordnungen und Auflagen gemäß den Vorschriften dieser Verordnung wirken für und gegen die Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolger.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 3 geschützte Gehölze entfernt, zerstört oder verändert, kann gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes mit einer Geldbuße belegt werden.

(2) Wer vorsätzlich oder fahrlässig eine vollziehbare Nebenbestimmung in Form der Auflage zu einer Genehmigung (Auflagen) nicht erfüllt, die gemäß § 7 Abs. 1 und 2 erlassen wurden, kann gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 des Bayerischen Naturschutzgesetzes mit einer Geldbuße belegt werden.

(3) Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 6 Abs. 1 Satz 2 die Maßnahmen nicht anzeigt, kann gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 12 Andere Verordnungen

Von dieser Verordnung bleiben andere Schutzverordnungen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz unberührt.

§ 13 Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12.05.1992 (MüABI. S. 181), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.12.2000 (MüABI. S. 549),) außer Kraft.

(2) Erlaubnisse, Anordnungen und Nebenbestimmungen, die aufgrund der Baumschutzverordnung vom 12.05.1992 erteilt wurden, gelten fort.





Verordnung über Besondere Siedlungsgebiete (Besondere SiedlungsgebieteVO)

Um besondere städtebauliche Qualitäten zu bewahren wurde 1979 per Stadtratsbeschluss die Verordnung über Besondere Siedlungsgebiete (Besondere SiedlungsgebieteVO) erlassen. Sie gilt in Stadtgebieten mit Gartenstadtcharakter wie z. B. in Harlaching oder geschichtsträchtigen Orten wie Nymphenburg.

Der Geltungsbereich umfasst sowohl Stadtgebiete als auch einzelne Straßen. Detaillierte Informationen über den Umgriff erteilen die Mitarbeiter*innen des Beratungszentrums der Lokalbaukommission. Nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs wurde der Paragraph 2 über die Festsetzung zu erweiterten Mindestabstandsflächen aufgehoben. Im Sinne der Sicherung einer gebietstypischen Gestaltung regelt die Satzung die Höhenlage von Gebäuden die Gestaltung von Dächern, Dachgauben, Dachfenstern und Terrassengeschossen sowie die Gestaltung unbebauter Flächen bezüglich Abgrabungen, Aufschüttungen und Tiefgaragen.

Besondere SiedlungsgebieteVO

Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten

vom 14. Dezember 1979

Stadtratsbeschluss:	12.12.1979
Bekanntmachung:	18.12.1979 (Sondernummer 5)
Änderungen:	14.06.2004 (GVBl. Nr. 11, S. 217)
	11.02.2008 (MüABl. S. 225)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 107 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 und 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl. S 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl. S. 115), folgende Verordnung:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für sämtliche Baugrundstücke, die innerhalb der in Abs. 2 beschriebenen und in den anliegenden Karten (Anlagen 1- 26) * gekennzeichneten Bereiche gelegen sind. Die Karten im Maßstab 1 : 5000 sind Bestandteil dieser Verordnung.

(2) Die Bereiche werden wie folgt beschrieben:

1. Freimann
2. Schwabing; Mottlstraße, Dreschstraße, Klementinenstraße, Osterwaldstraße
3. Schwabing Nord
4. Herzogpark Nord
5. Herzogpark Süd / östlich Oberföhringer Straße
6. Oberföhring
7. Bogenhausen: westlich und östlich Ismaninger Straße
8. Pachmayrplatz
9. Thalkirchen
10. Harlaching: beidseits Grünwalder Straße
11. Harlaching: westlich Geiselgasteigstraße (Nord)
12. Harlaching: westlich Geiselgasteigstraße (Süd)
13. Solln Nord
14. Solln Süd
15. Laim
16. Nymphenburg: Südliches Schlossrondell, Am Schlosspark, Am Hirschgarten
17. Nymphenburg: Nördliches Schlossrondell/Gern
18. Rondell Neuwittelsbach
19. Moosach
20. Obermenzing: westlich Bahnlinie München-Ingolstadt
21. Obermenzing: östlich Bahnlinie München-Ingolstadt
22. Pasing: Kolonie I
23. Pasing: Kolonie II
24. Pasing: südlich Bodenseestraße
25. Pasing: Am Knie
26. Östlich Theresienwiese

§ 2 Mindestabstandsflächen

(1) nichtig

(aufgrund der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 12. Mai 2004 Vf. 7-VII-02).

(2) aufgehoben.

(3) aufgehoben.

§ 3 Höhenlage von Gebäuden

- (1) Bei ebenem Gelände darf auf Grundstücken mit Vorgärten die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Rohbaumaß höchstens 60 cm über Gelände liegen. Bezugshöhe ist der Gehbahnanschnitt an das Baugrundstück.
- (2) Eine von Abs. 1 abweichende Höhenlage kann ausnahmsweise gestattet werden
1. bei hohem Grundwasserstand oder
 2. bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Abs. 1 und 2 gelten nicht für Grundstücke, die im Bereich östlich der Theresienwiese (Anlage 26)* gelegen sind.

§ 4 Gestaltung von Dächern

- (1) Die Dächer von Gebäuden müssen sich hinsichtlich Form, Neigung und Deckungsmaterial an die Bebauung der näheren Umgebung anpassen.
- (2) Dachgauben und Dachfenster müssen im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche deutlich untergeordnet sein. Dacheinschnitte für Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Terrassengeschosse sind nur zulässig, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie nicht als zusätzliches Geschoss über der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im Orts- und Straßenbild in Erscheinung treten. Die Terrassen dürfen die Außenwände des darunterliegenden Geschosses nicht überragen. Über Terrassengeschossen dürfen Dachaufbauten nicht errichtet werden. Oberlichte, Kamine und Entlüftungskamine sind davon ausgenommen, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen.

§ 5 Gestaltung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Das natürliche Gelände bebauter Grundstücke darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht verändert werden, es sei denn, es ist zur Abwasserbeseitigung erforderlich.
- (2) Zur Belichtung von Gemeinschaftsräumen im Kellergeschoss von Wohnhäusern können Abgrabungen zugelassen werden, wenn sie nur einen untergeordneten Anteil des Freiraumes vor den Außenwänden einnehmen, das Straßenbild nicht beeinträchtigen und Vorgartenflächen nicht berührt werden.
- (3) Tiefgaragen sind zur Erhaltung des natürlichen Geländes soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen. Auf vorhandenen Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen. Zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenflächen ist eine geländeebene Erdüberdeckung von mindestens 60 cm Stärke aufzubringen.

§ 6 Bebauungsplan

Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die von §§ 2 bis 5 abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Verordnung vor.

§ 7 Befreiungen und Ausnahmen

Für die Erteilung von Befreiungen und die Gestattung von Ausnahmen gilt Art. 88 BayBO **

§ 8 In-Kraft-Treten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1980 in Kraft.

* Auskunft über den genauen Umgriff der Gebiete erteilt das Beratungszentrum der LBK
 ** derzeit Art. 63 BayBO



Einfriedungssatzung (EinfriedungsS)

Einfriedungen prägen das Orts- und Straßenbild. In München wird daher großer Wert auf eine offene Gestaltung gelegt. Nur wenn die Einfriedung zur Straße hin transparent ist, kann die Vorgartenzone zur Geltung kommen. Die Stadt hat deshalb als örtliche Bauvorschrift eine Einfriedungssatzung erlassen, die festlegt, wie die Einfriedungen von Grundstücken ausgebildet werden kann.

EinfriedungsS

Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen

vom 18. April 1990

Stadtratsbeschluss:	04.04.1990
Bekanntmachung:	30.04.1990 (MüABI. S. 165)
Änderungen:	04.03.1992 (MüABI. S. 75)
	13.01.2009 (MüABI. S. 25)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I, GVBl. S. 585) und Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet. Sie gilt nicht für lebende Hecken.

§ 2 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
- (2) Einfriedungen müssen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen. Eine Höhe von 1,50 m soll nicht überschritten werden.
- (3) Ausnahmen von Abs. 1 und Abs. 2 können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den übrigen Grundstücksgrenzen.

§ 3 Bebauungsplan

Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die von § 2 abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

§ 4 Abweichungen

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über Abweichungen bleiben unberührt.

§ 5 In-Kraft-Treten

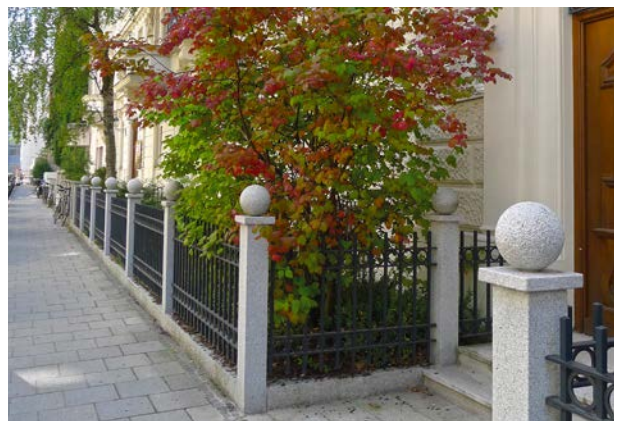
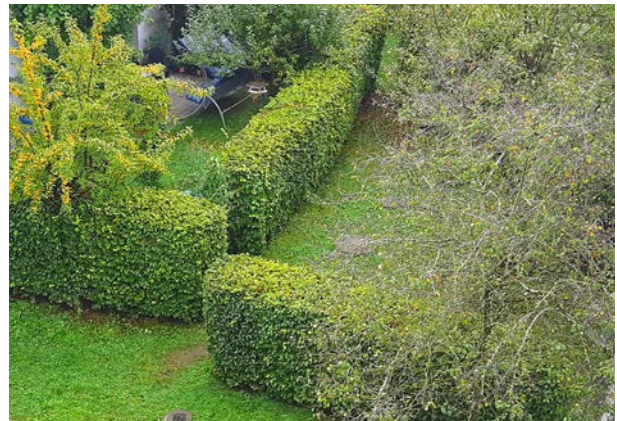
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntgabe in Kraft.

Einfriedungen

Einfriedungen sind Zäune, die entlang den Grundstücksgrenzen verlaufen. Lebende Hecken sind keine baulichen Anlagen und werden daher nicht durch öffentliches Baurecht geregelt. Für sie gelten die Regelungen zum Nachbarrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Danach müssen Pflanzen von der Grenze zum Nachbargrundstück einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Sollen sie höher als zwei Meter werden, gilt ein Abstand von mindestens zwei Metern zur Grundstücksgrenze (7. Abschnitt des „Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze - AGBGB“).

Im Sinne einer Ortsbild prägenden Gestaltung regelt die Einfriedungssatzung das Erscheinungsbild an den Grundstücksgrenzen. Es wird festgelegt, dass Einfriedungen „offen“ hergestellt werden müssen und eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen. Damit sind Sichtschutzzäune in jeder Form unzulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sollten sockellos ausgeführt werden um für Kleintiere keine Hindernisse darzustellen.

Auch wenn nach der BayBO Einfriedungen bis zu zwei Meter Höhe keiner Baugenehmigung bedürfen, ist diese Regelung als örtliche Bauvorschrift einzuhalten. Werden in Bebauungsplänen Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die von den Vorschriften der Einfriedungssatzung abweichen, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Abweichungen und Befreiungen dazu können nur in seltenen Ausnahmefällen erteilt werden.





Fahrradabstellplatzsatzung (FabS)

Die FabS der Landeshauptstadt München sorgt dafür, dass auch auf den privaten Baugrundstücken eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen bereit steht. Bereits mit dem Bauantrag ist darzustellen, wie die notwendige Zahl an Fahrrädern in die Gesamtplanung eingebunden wird. Damit soll dem steigenden Bedarf an Fahrrädern Rechnung getragen und der positive Trend hin zum Rad weiter unterstützt werden.

FahrradabstellplatzS

Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder

vom 26. Juni 2020

Stadtratsbeschluss: 17.06.2020
Bekanntmachung: 10.07.2020 (MüABl. S. 406)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS-2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

Die Satzung regelt die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplätzen) im gesamten Stadtgebiet. Die Anlage zur Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) ist Bestandteil dieser Satzung. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.
- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, die einen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, sind Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten, dass die Fahrradabstellplätze die durch die Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Fahrräder aufnehmen können. Das gilt nicht, wenn die Herstellung der Fahrradabstellplätze unmöglich ist.
- (3) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet werden, sie in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- (4) Fahrradabstellplätze dürfen nicht zweckfremd benutzt werden.

§ 3 Zahl der Fahrradabstellplätze

- (1) Die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze bemisst sich nach der Anlage der Fahrradabstellplatzsatzung zur Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze, die Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.
- (3) Für Nutzungen, die von der Anlage der Fahrradabstellplatzsatzung zur Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze nicht erfasst sind, ist der Fahrradabstellplatzbedarf in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage der Fahrradabstellplatzsatzung zur Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze zu ermitteln.
- (4) Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit. Dabei werden betrieblich erforderliche Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet.
- (5) Ergibt sich bei der Ermittlung der Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist für jede Nutzungseinheit mindestens ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen

§ 4 Größe der Fahrradabstellplätze

- (1) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² aufweisen. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Ordnungssysteme nachgewiesen wird.
- (2) Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein.

§ 5 Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

- (1) Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge, über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein. Mindestens 3 v. H., mindestens jedoch einer der notwendigen Fahrradabstellplätze, sollen barrierefrei erreichbar sein.
- (2) Die Fahrradabstellplätze sollen mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden.
- (3) Fahrradabstellplätze für die Nutzung Wohnen sollen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen und im Freien sollen Systeme verwendet werden, an die der Rahmen angeschlossen werden kann.

§ 6 Abweichungen

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

§ 7 Inkrafttreten, Übergangsregelung

- (1) Diese Satzung tritt am 01.10.2020 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereitstellung von Abstellflächen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012 (MüABl. S. 281) außer Kraft.
- (3) Auf Bauvorhaben, für die der Bauherr bis zum 30.09.2020 die erforderlichen Unterlagen bei der Landeshauptstadt München eingereicht hat, ist die bis zum 30.09.2020 geltende Fassung der Satzung anzuwenden, wenn der Bauherr nicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erklärt, dass die Satzung in der ab 01.10.2020 geltenden Fassung Anwendung finden soll.



Richtzahlen für Fahrradabstellplätze

Anlage der Fahrradabstellplatzsatzung zur Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze

	Nutzung	Richtwert
1	Wohnen	
1.1	Wohnung (ausgenommen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern)	1 Abstellplatz pro 40 m ² Gesamtwohnfläche
1.2	Kinder- und Jugendheim	1 Abstellplatz je 2 Betten
1.3.1	Wohnheim mit gemeinschaftlichen Küchen und zentralen Aufenthaltsräumen (z. B. für Pflegepersonal, Arbeitnehmer*innen)	1 Abstellplatz je 2 Betten
1.3.2	Wohnheim für Studierende	1 Abstellplatz je 1 Bett
1.4	Stationäre Einrichtung	1 Abstellplatz je 30 Betten
1.5	Besondere Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen	nach jeweiligem Einzelfall
2	Büro, Praxis	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Abstellplatz je 120 m ² anzurechnende Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs- und Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen	1 Abstellplatz je 90 m ² anzurechnende Nutzfläche
3	Verkauf	
3.1	Laden bis einschließlich 400 m ² Verkaufsnutzfläche ¹⁾	1 Abstellplatz je 75 m ² Verkaufsnutzfläche
3.2	Laden über 400 m ² Verkaufsnutzfläche, großflächige Einzelhandelsbetriebe ¹⁾	1 Abstellplatz je 100 m ² Verkaufsnutzfläche
3.3	Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ¹⁾	1 Abstellplatz je 150 m ² Verkaufsnutzfläche
3.4	SB-Baumarkt mit Angebot für Hobbyhandwerker*innen, Gartencenter ¹⁾	1 Abstellplatz je 200 m ² Verkaufsnutzfläche, Verkaufsflächen im Freien sind zur Hälfte anzurechnen
3.5	Baustoffhandel für gewerblichen Bedarf	1 Abstellplatz je 200 m ² Verkaufsnutzfläche und Lagerfläche, sowohl überdacht als auch im Freiland
3.6	Möbelhaus über 800 m ² Verkaufsnutzfläche ¹⁾	1 Abstellplatz je 200 m ² Verkaufsnutzfläche
	1) Zugeordnete Lagerfläche: Für Läden bis 400 m ² Verkaufsnutzfläche werden Lagerflächen bis 100 m ² nicht angerechnet, sofern die Lagerflächen nicht größer als die zugehörige Verkaufsnutzfläche ist. Für Verkaufsstätten mit mehr als 400 m ² Verkaufsnutzfläche bleiben Lagerflächen bis 20% der Verkaufsnutzfläche ohne Anrechnung. Für anzurechnende Lagerflächen ist bei allen Verkaufsstätten der Richtwert nach Ziffer 9.2 zu berechnen.	
4	Versammlung	
4.1	Versammlungsstätte	Örtliche Bedeutung: 1 Abstellplatz je 10 Besucher*innen Überörtliche Bedeutung: 1 Abstellplatz je 30 Besucher*innen
4.2	Gemeindekirche, Gebetshaus	1 Abstellplatz je 20 Besucherplätze
4.3	Kirche, Gebetshaus von überörtlicher Bedeutung	1 Abstellplatz je 30 Besucherplätze

	Nutzung	Richtwert
5	Sport	
5.1	Sportplatz ²⁾	1 Abstellplatz je 250 m ² Sportfläche
5.2	Turn- und Sporthalle ²⁾	1 Abstellplatz je 100 m ² Sportnutzfläche
5.3	Freibad und Freiluftbad ²⁾	1 Abstellplatz je 100 m ² Grundstücksfläche
5.4	Hallenbad ²⁾	1 Abstellplatz je 10 Kleiderablagen
5.5	Tennis- und Squashanlage ²⁾	1 Abstellplatz je 1 Spielfeld
5.6	Minigolfplatz	6 Abstellplätze je Minigolfanlage
5.7	Kegel- und Bowlingbahn	1 Abstellplatz je Bahn
5.8	Billard	1 Abstellplatz je 50 m ² anzurechnende Nutzfläche
5.9	Fitnesscenter	1 Abstellplatz je 20 m ² Sportnutzfläche
5.10	Sauna (gewerblich)	1 Abstellplatz je 50 m ² Saunafläche
	2) mit Zuschauerplätzen: zusätzlich 1 Abstellplatz je 30 Zuschauerplätze	
6	Gaststätte, Beherbergung, Krankenhaus	
6.1	Gaststätte	1 Abstellplatz je 10 m ² Gastraumfläche
	Freischankfläche, soweit größer als 40 m ² und größer als die zugehörige anzurechnende Nutzfläche der Gaststätte	1 Abstellplatz je 20 m ² Freischankfläche (Freischankfläche < 40 m ² sowie bei Wechselnutzung mit Gaststätte: kein eigener Abstellplatzbedarf)
	Kantine	Bei ausschließlicher Nutzung durch die Beschäftigten kein eigener Stellplatzbedarf
6.2	Hotel, Pension, Kurheim und andere Beherbergungsbetriebe	1 Abstellplatz je 30 Betten zuzüglich Zuschlag nach Ziff. 6.1 für zugehörigen Restaurationsbetrieb
6.3	Motel	Kein Abstellplatz
6.4	Jugendherberge	1 Abstellplatz je 10 Betten
6.5	Krankenhaus	1 Abstellplatz je 20 Betten
7	Schulen	
7.1	Grund-, Mittel-, Förder-, städt. und staatl. Realschule, Wirtschaftsschule, Gymnasium, Berufsschule, Berufsfachschule, Berufsoberschule, Fachoberschule, Fachschule, Fachakademie sowie vergleichbare staatl. anerkannte bzw. genehmigte Schule	10 Abstellplätze je 1 Klassenzimmer
7.2	Hochschule	1 Abstellplatz je 3 Studierende
7.3	Berufsbildungswerk, Ausbildungswerkstatt und Ähnliches	1 Abstellplatz je 10 Auszubildende/Schüler*innen
Zu 7.4 bis 7.3	Schulsporthalle, Schulschwimmhalle, Schulaula, Schulmensa, Schulfreisportanlage	Bei Wechselnutzung mit dem Schulbetrieb kein eigener Abstellplatzbedarf
8	Tageseinrichtungen	
8.1	Jugendfreizeitheim und dergleichen	1 Abstellplatz je 30 m ² anzurechnende Nutzfläche
8.2	Alten- und Servicezentrum	1 Abstellplatz je 40 m ² anzurechnende Nutzfläche
8.3	Kindertageseinrichtung (Kinderkrippe, Kindergarten, Hort, Haus für Kinder)	2 Abstellplätze je Gruppe, jedoch mindestens 2 Abstellplätze

	Nutzung	Richtwert
9	Gewerbe	
9.1	Handwerks- und Industriebetrieb	1 Abstellplatz je 150 m ² anzurechnende Nutzfläche
9.2	Eigenständiger Lagerraum, Lagerplatz	1 Abstellplatz je 1.000 m ² anzurechnende Nutzfläche
9.3	Ausstellungshalle, -platz	1 Abstellplatz je 150 m ² anzurechnende Nutzfläche
9.4	Kraftfahrzeugwerkstatt	0,2 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.5	Tankstelle	Abstellplätze für Verkaufsnutzfläche berechnen sich nach Ziffern 3.1 und 3.2
9.6	Automatische Kfz-Waschstraße	Kein Abstellplatz
9.7	Kfz-Waschplatz zur Selbstbedienung	Kein Abstellplatz
9.8	Autovermietung	0,2 Abstellplätze je 2 Betriebs-Pkw
9.9	Taxiunternehmen	0,2 Abstellplätze je 3 Taxis
9.10	Heimlieferservice (z. B. Pizza, Asia,...)	1 Abstellplatz je 50 m ² anzurechnende Nutzfläche
10	Sonstige gewerbliche Nutzung	
10.1	Spiel- und Automatenhalle, Videokabinen	1 Abstellplatz je 20 m ² anzurechnende Nutzfläche
10.2	Bordell	1 Abstellplatz je 5 Zimmer
11	Sonstiges	
11.1	Kleingartenanlage	1 Abstellplatz pro 4 Kleingärten
11.2	Friedhof	1 Abstellplatz pro 1.500 m ² Grundstücksfläche, mindestens 10 Abstellplätze
11.3	Flohmarkt	in Hallen: 1 Abstellplatz je 30 m ² Verkaufsnutzfläche auf Freiflächen: 1 Abstellplatz je 15 laufende Meter Verkaufstisch

Erläuterungen zur Ermittlung der anzurechnenden Flächen:

Anzurechnende Nutzfläche: Die Nettogrundfläche aller Räume innerhalb einer Nutzungseinheit einschließlich der Verkehrsflächen (= Flure und Bewegungsflächen innerhalb von Räumen) und Abstellräume. Räume für zentrale haustechnische Anlagen (z. B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen), Treppenträume, sanitäre Anlagen und Stellplätze werden nicht angerechnet.

Wohnfläche: Berechnung der Fläche entsprechend der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Verkaufsnutzfläche: Anzurechnende Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume einschließlich in den Raum eingebauter Thekenbereiche, Kassenvorraum, Windfang sowie Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes

Sportnutzfläche: Anzurechnende Nutzfläche aller Bereiche, die dem reinen Sportbetrieb dienen (ohne Nebenanlagen wie Empfang, Umkleiden, Duschen, Sauna und Ruhebereich etc.), soweit sie ausschließlich den Mitgliedern vorbehalten sind. Dem Sportbetrieb zugehörige Gastronomiebetriebe, die ausschließlich für die Mitglieder zugänglich sind, werden nicht in die anzurechnende Nutzfläche einbezogen.

Gastraumfläche: Anzurechnende Nutzfläche aller Gasträume, einschließlich in die Räume eingebaute Thekenbereiche und Nebenanlagen

Freischankfläche: Aufstellfläche für Tische und Stühle einschließlich der dazu gehörenden Bewegungsräume

Mischnutzungen: Untergeordnete Nutzungen und Nebenräume werden der Hauptnutzung zugeordnet. In allen sonstigen Fällen sind die einzelnen Nutzflächen (= der Hauptnutzungen) gesondert zu ermitteln.

Rechtliche Ausgangslage

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ermächtigt die Gemeinden, Zahl, Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder in einer örtlichen Bauvorschrift zu regeln. Davon hat die Landeshauptstadt München mit dem Erlass der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) Gebrauch gemacht. Sie ist seit 1. Januar 2013 in Kraft und wurde zuletzt geändert am 1. Oktober 2020. Die Einhaltung der Satzung als örtliche Bauvorschrift wird auch im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Abstellplätze für Fahrräder sind in den Plänen darzustellen. Über die Zahl sind entsprechende Berechnungen beizulegen. Dies gilt auch für Vorhaben, die im Genehmigungs-freistellungsverfahren durchgeführt werden.

Regelungen der FabS

Die FabS konkretisiert und ergänzt die Bestimmungen der BayBO. Sie legt fest, wie viele Abstellplätze herzustellen sind und welche Mindestanforderungen erfüllt werden müssen. Die Anzahl ist abhängig von der Nutzung der baulichen Anlage. Die Unterscheidung der Nutzungsarten orientiert sich dabei an der geltenden Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge. Die Herstellungspflicht gilt im gesamten Stadtgebiet für alle Neubauten, für An- und Umbauten und für Nutzungsänderungen, wenn durch die Änderung zusätzliche Abstellplätze für Fahrräder erforderlich werden. Die FabS gilt nicht für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, unabhängig davon, ob sie freistehend oder als Doppel- oder Reihenhauser errichtet werden. Für bestehende Gebäude gilt sie nur dann, wenn dort wesentliche Änderungen oder Nutzungsänderungen durchgeführt werden (Bestandsschutz). Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen der FabS abweichen, haben Vorrang.

Anzahl und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen

Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ergibt sich aus der Anlage zur Satzung. Dort werden je nach Nutzung bestimmte Richtwerte festgesetzt. Ist für einen konkreten Fall keine entsprechende Nutzung aufgeführt, wird der Bedarf in Anlehnung an vergleichbare Nutzungen ermittelt. Die Satzung lässt auch Spielräume zu, wenn für ein Vorhaben weniger oder mehr Fahrradabstellplätze erforderlich sind. Dies muss allerdings nachvollziehbar begründet werden. Die Begründung muss sich auf die besondere Eigenart der Nutzung beziehen; ein beabsichtigtes Verhalten („Wir fahren alle mit dem Auto“) reicht nicht aus.

Fahrradabstellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück zu errichten. Wenn das nicht möglich ist, können sie auch auf einem geeigneten Privatgrundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks nachgewiesen werden, wenn die Entfernung höchstens 100 m beträgt und eine rechtliche Sicherung zu Gunsten der Landeshauptstadt München vorliegt.

Jeder einzelne Abstellplatz muss leicht erreichbar, direkt zugänglich sein und die Mindestfläche aufweisen. Das bedeutet, die Erschließung erfolgt ebenerdig von der öffentlichen Verkehrsfläche oder über geeignete Rampen. Der Vorgartenbereich ist wegen seiner prägenden Auswirkung auf das Straßenbild besonders geschützt. Er soll begrünt und von Nebenanlagen weitgehend frei gehalten werden. Daher können Fahrradabstellplätze in diesem Bereich nur unter engen Voraussetzungen zugelassen werden.

Wird die Mindestfläche bei vorgesehenen Ordnungssystemen unterschritten, ist nachzuweisen, dass das Abstellen der Fahrräder reibungslos funktioniert.

Mindestens 3% der notwendigen Fahrradabstellplätze sollen barrierefrei erreichbar sein. Dabei ist neben der schwellenlosen Zugänglichkeit auch das Angebot von ausreichenden Flächen für Fahrräder mit größeren Maßen sinnvoll.

Um ganzjährig eine witterungsunabhängige Nutzung auch für längere Zeiträume zu ermöglichen sollen Fahrradabstellplätze für die Nutzung Wohnen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen. Überdachte Fahrradabstellanlagen gelten als Nebengebäude. Daher sind vor allem im Hinblick auf die Einhaltung von Abstandsflächen entsprechende Vorschriften des Baurechts zu beachten.

Insbesondere im Freien soll es möglich sein, die Fahrradrahmen an Bügeln anzuschließen, damit auch dem Einsatz von hochwertigen Fahrrädern Rechnung getragen wird.

Und wenn einfach kein Platz ist...

Die Satzung stellt sicher, dass auf die Besonderheiten des Einzelfalles flexibel reagiert werden kann. So kann in bestimmten Fällen eine Abweichung von der Zahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze erteilt werden. Können Festsetzungen eines Bebauungsplans oder Vorschriften der BayBO nicht eingehalten werden, so kann auch hier gegebenenfalls eine Befreiung oder Abweichung zugelassen werden. Diese müssen gesondert beantragt und begründet werden. Die Lokalbaukommission wägt alle betroffenen Belange ab und entscheidet dann über den Antrag.

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden kann es manchmal trotz intensiver Planung tatsächlich unmöglich sein, Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Dann entfällt die Herstellungspflicht, eine Abweichung von der Satzung ist nicht erforderlich.



Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und BegrünungsS)

Vom Münchner Stadtgebiet sind 46 Prozent der rund 311 Millionen Quadratmeter versiegelt. Um eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke sicherzustellen und zu fördern, hat die Landeshauptstadt München 1996 die „Gestaltungs- und Begrünungssatzung“ erlassen. Die Satzung stellt die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke sicher. Ebenso sind die Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Nachweis ausreichender Kinderspielflächen geregelt. Die Versiegelung durch bauliche Anlagen und Wege ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Gestaltungs- und BegrünungsS

Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und BegrünungsS)

vom 8. Mai 1996

Stadtratsbeschluss: 23.04.1996
Bekanntmachung: 10.06.1996 (MüABI. S. 371)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 10.08.1994 (GVBl. S. 761), und Art. 98 Abs. 1 Nrn. 1 und 3, Art. 98 Abs. 2 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) folgende Satzung:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach In-Kraft-Treten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt. Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2 Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der Kinderspielplätze.

§ 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden.
2. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

§ 4 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden

1. Kiespressdächer und vergleichbar geeignete Dächer sollen ab einer Gesamtfläche von 100 m² flächig und dauerhaft begrünt werden. Für Flachdächer von Garagen und von Tiefgaragenzufahrten gilt § 6 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.
2. Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen, mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden.
Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude.

§ 5 Freiflächen für Kinderspielplätze

Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 8 BayBO * sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m².

Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, zugänglich sind.

Der Kinderspielplatz ist für je 60 m² Fläche mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4m²) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

Weitere Anforderungen nach Art. 8 BayBO * und weitere Vorschriften bleiben unberührt.

§ 6 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

1. Flachdächer von Garagen und von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. § 4 Abs. 1 Satz 3 dieser Satzung gilt entsprechend. § 4 Abs. 1 der Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenanlagen von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten vom 14.12.1979 kommt in Bezug auf das Deckungsmaterial nicht zur Anwendung.
2. Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
3. Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist für je fünf Stellplätze ein großer standortgerechter Laubbaum, Mindeststammumfang 20/25 cm, erforderlich.

§ 7 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.03.1992 **, gilt uneingeschränkt neben dieser Satzung.

§ 8 Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 77 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung. ***

§ 9 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

* jetzt Art. 7 Abs. 2 BayBO

** jetzt Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009

*** derzeit Art. 63 BayBO

Hinweise zur Planung von Freiflächen

Gestaltung unbebauter Flächen auf Baugrundstücken

Freiräume sollen eine hohe Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Bewegungsfreiheit bieten und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner*innen gerecht werden. Spielflächen für Kinder, Jugendtreffpunkte, Orte mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen aber auch Rückzugsorte für ältere Bewohner*innen, die weniger mobil sind, sind wichtig. Bei der Gestaltung von Freiflächen sind auch die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung hinsichtlich einer barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit zu beachten. Private Freiräume wie Balkone, Terrassen und Gärten für Mieter- oder Eigentümer*innen sind als erweiterter Wohnraum entsprechend „privat“ auszubilden. Bei der Planung ist es wichtig, die unterschiedlichen Freiräume so zu situieren, dass keine Interessens- oder Nutzungskonflikte entstehen.

Vorhandene Bepflanzungen wie alte Baumgruppen sollen, wo immer möglich, in die Planung einbezogen werden. Eine klare Gliederung grenzt die unterschiedlichen Nutzungen von öffentlicher Straßenseite und rückwärtiger, privater Freifläche ab. Bodenmodellierungen bieten eine gute Gelegenheit, den Aushub weiter zu verwenden und ermöglichen unterschiedlich besonnte Standorte für Pflanzen. Schon bei der Planung ist im Hinblick auf die Statik die Art der Nutzung von Flachdächern (intensive / extensive Begrünung) festzulegen. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist planerisch zu berücksichtigen, da dieses mit Änderung der Entwässerungssatzung nicht mehr in die städtische Kanalisation eingeleitet werden darf. Rigolensysteme oder Sickermulden können in die Freiraumplanung integriert und für Kinderspielplätze als Erlebniselement verwendet werden. Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln, um damit die Außenanlagen oder die Dachgärten zu bewässern, ist nachhaltiger als die Verwendung von Trinkwasser.

Prägend für das Erscheinungsbild von Freiflächen ist die Vegetation. Es sollten einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden, die auch Rückzugsorte für Tiere bieten. In die Fassade integrierte Nistkästen verhindern Einfluglöcher in Wärmedämmungen und bieten Gebäudebrütern einen geschützten Nistplatz. Das Gestaltungskonzept „Animal-Aided Design“ integriert Ansprüche von Tieren von Anfang an in die Planung.

Weitere Information in der Broschüre Animal-Aided Design unter www.tum.de



Flachdächer

Begrünte Flachdächer haben einen positiven Einfluss auf das Stadtklima. Ab einer Größe von 100 Quadratmetern sieht die Gestaltungs- und Begrünungssatzung eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen vor. Intensive Begrünungen mit Gehölzen erfordern für einen Wurzelraum große Aufbauhöhen und damit entsprechend höhere statische Anforderungen. Durch die Begehbarkeit wird das Dach zum Garten, erlaubt "urban farming" und kann knappe Freiflächen im privaten Raum ergänzen.

Die extensive Dachbegrünung benötigt eine geringe Aufbauhöhe, ist nicht begehbar und muss auch nicht künstlich bewässert werden. Als bewährte Bepflanzung dient z. B. ein Sedumteppich als pflegeärmer und im Unterhalt kostengünstiger Belag.

Außenwände und Fassadenbegrünungen

In der zunehmend verdichteten Stadt können Fassadenbegrünungen den Grünanteil erhöhen, ohne dafür Grundfläche zu beanspruchen. Sie begünstigen das Stadtklima, kühlen die Gebäude und können die Biodiversität erhöhen. Bei der sogenannten fassadengebundenen Begrünung haben die Pflanzen keinen Bodenkontakt, sondern sind in speziellen, substratbefüllten Kassetten direkt an der Fassade befestigt. Die bodengebundene Begrünung, z. B. Kletterpflanzen, haben direkten Kontakt zum Erdreich. Pflanzen klettern in unterschiedlichen Formen. Selbstklimmer, wie Efeu oder Wilder Wein benötigen im Gegensatz zu Gerüstkletterpflanzen wie Geisblatt, Clematis oder Blauregen keine Kletterhilfen in Form von Seilen oder Drahtnetzen. Die System- und Pflanzenwahl wie auch die Planung und Realisierung sollte von Fachfirmen übernommen werden. Über eine Genehmigungspflicht dieser baulichen Maßnahmen können sich Bauherr*innen im Beratungszentrum der Lokalbaukommission informieren.

Zuwege und Zufahrten

Bei versiegelten Flächen sind die natürlichen Funktionen als Wasserspeicher, Filter- und Reinigungssystem, Lebensraum für Pflanzen und Tiere außer Kraft gesetzt. Versiegelte Flächen überwärmen die Stadt im Sommer und verhindern den Zufluss von Niederschlägen in das Grundwasser. Deshalb sind bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten, Terrassen, Plätzen und Innenhöfen Materialien wie Verbundpflaster, Betonplatten oder Asphaltdecken zu vermeiden. Stattdessen sind Rasenflächen mit gepflasterten Fahrspuren, wassergebundene Decken, weitfugig verlegtes Pflaster und Rindenmulch eine umweltfreundliche Alternative, die eine Versickerung der Niederschläge garantieren. Wasserdurchlässige Beläge sind bei entsprechendem Unterbau auch für eine höhere Belastung geeignet.

Stellplätze und Garagen

Auch bei Stellplätzen und Garagen sollte eine umweltfreundliche Bauausführung im Vordergrund stehen. Dächer von Tiefgaragen und deren Zufahrten sind gemäß der Gestaltungs- und Begrünungssatzung (siehe Seite 26) zu begrünen und offene Stellplätze entsprechend den Anforderungen der Satzung auszubilden. Als erforderliche Bäume sind Ahorn, Eiche, Linde und Pappel weniger geeignet, da sie Honigtau absondern. Geeignete Baumarten sollten widerstandsfähig gegen Autoabgase und Feinstaub sein, wie Schnurbaum (*Sphora Japonica*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Europäischer Zürgelbaum (*Celtis australis*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Grün-Esche (*Fraxinus pennsylvanica* "Summit"), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Zerkove (*Zelkova*). Bei größeren Parkflächen sind Sickermulden zur Niederschlagsbewirtschaftung einzuplanen.



Empfehlungen für Gehölzarten

Standortgerechte Bäume

Wuchsklasse/Wuchsordnung I- große Bäume über 20 Meter

- **Spitz-Ahorn** (*Acer platanoides*)
- **Berg-Ahorn** (*Acer pseudoplatanus*)
- Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Hickorynuss (*Carya ovata*)
- **Rot-Buche** (*Fagus sylvatica*)
- **Lederhülsenbaum** (*Gleditsia triacantho*)
- **Walnussbaum** (*Juglans regia*)
- **Amberbaum** (*Liquidambar styraciflua*)
- **Tulpenbaum** (*Liriodendron tulipifera*)
- **Zerr-Eiche** (*Quercus cerris*)
- **Trauben-Eiche** (*Quercus petraea*)
- **Stiel-Eiche** (*Quercus robur*)
- **Silber-Weide** (*Salix alba*)
- **Schnurbaum** (*Sophora japonica*)
- **Amerikanische Linde** (*Tilia americana*)
- **Winter-Linde** (*Tilia cordata*)
- **Sommer-Linde** (*Tilia platyphyllos*)
- **Krim-Linde** (*Tilia x euchlora*)
- **Flatter-Ulme** (*Ulmus laevis*)
- **Berg-Ulme** (*Ulmus glabra*)
- **Tanne** (*Abies*)
- **Ginkgo** (*Ginkgo biloba*)
- **Europäische Lärche** (*Larix decidua*)
- **Schwarz-Kiefer** (*Pinus nigra*)
- **Gemeine Kiefer** (*Pinus sylvestris*)
- **Tränen-Kiefer** (*Pinus walliciana*)
- **Douglasie** (*Pseudotsuga menziesii*)

Wuchsklasse/Wuchsordnung II – mittelgroße Bäume unter 20 Meter

- **Feld-Ahorn** (*Acer campestre*)
- **Rotblühende Rosskastanie** (*Aesculus x carnea*)
- **Gelbe Rosskastanie** (*Aesculus flava*)
- **Herzblättrige Erle** (*Alnus cordata*)
- **Rot-/Schwarzerle** (*Alnus glutinosa*)
- **Grau-Erle** (*Alnus incana*)
- **Späths Erle** (*Alnus x spaethii*)
- **Weiß-Birke** (*Betula pendula*)
- **Hainbuche** (*Carpinus betulus*)

- **Europäischer Zürgelbaum** (*Celtis australis*)
- **Baum-Hasel** (*Corylus colurna*)
- **Blumen-Esche** (*Fraxinus ornus*)
- **Grün-Esche** (*Fraxinus pennsylvanica* „Summit“)
- **Hopfenbuche** (*Ostrya carpinifolia*)
- **Eisenholzbaum** (*Parrotia persica*)
- **Vogelkirsche** (*Prunus avium*)
- **Holzbirne** (*Pyrus pyraster*)
- **Ungarische Eiche** (*Quercus frainetto*)
- **Mehlbeere** (*Sorbus aria*)
- **Speierling** (*Sorbus domestica*)
- **Elsbeere** (*Sorbus torminalis*)
- **Schmalkronige Stadtulme** (*Ulmus x hollandica* „Lobel“)
- **Sibirische Ulme** (*Ulmus pumila*)
- **Zelkove** (*Zelkova*)
- **Kanadische Hemlocktanne** (*Tsuga canadensis*)

Heimische Kleinbäume und Großsträucher für die Eingrünung

Wuchsklasse/Wuchsordnung III- kleine Bäume unter zehn Meter und Großsträucher

- **Burgen-Ahorn** (*Acer monspessulanum*)
- **Felsenbirne** (*Amelanchier*)
- **Kuchenbaum** (*Cercidiphyllum japonicum*)
- **Haselnuss** (*Corylus avellana*)
- **Eingrifflicher Weißdorn** (*Crataegus monogyna*)
- **Magnolie** (*Magnolia*)
- **Liban. Wildapfel** (*Malus trilobata*)
- **Holzapfel** (*Malus sylvestris*)
- **„Plena“ Vogel-Kirsche** (*Prunus avium*)
- **Steinweichsel** (*Prunus mahaleb*)
- **Schlehe/Schwarzdorn** (*Prunus spinosa*)

gelb geschriebene Texte: besonders stadtklimaverträgliche Bäume

Vorgärten

Der Begriff des Vorgartens

Bereiche, die auf einem Grundstück bebaut werden dürfen, werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Baugrenzen legen fest, bis wohin gebaut werden darf. Baulinien bestimmen, wo genau ein Gebäude errichtet werden muss. Der Vorgarten im planungsrechtlichen Sinn ist der Bereich zwischen der Gehwegkante oder einer Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie oder Baugrenze. Soweit es kein Bauliniengefüge gibt, die Bebauung aber einheitlich von der Straßenkante zurücktritt, gilt der Bereich zwischen Straßenkante und tatsächlicher Bebauung als Vorgartenzone. Man spricht dann von „faktischer Baugrenze“, die entsprechend einer festgesetzten Baugrenze einzuhalten ist. Die Mitarbeiter*innen im Beratungszentrum der Lokalbaukommission informieren, welche Festlegungen für ein Grundstück gelten.

Vorgärten sind von baulichen Anlagen freizuhalten

Im Vorgarten sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig. Das ist unabhängig davon, ob es sich nach dem Bauordnungsrecht um genehmigungspflichtige oder genehmigungsfreie Anlagen handelt. Besonders Gartenhäuser oder Stellplatzanlagen stören das Erscheinungsbild der Vorgärten, verstellen die Architektur der Gebäude und versiegeln Flächen, die eigentlich begrünt werden sollten. Diese Anlagen sollen daher grundsätzlich neben oder hinter dem Hauptgebäude situiert werden.

Befreiungen

In bestimmten Fällen lässt das öffentliche Baurecht Ausnahmen zu. Dafür müssen besondere Gründe oder Härtefälle vorliegen, damit die Lokalbaukommission eine Befreiung zulassen kann. In einem schriftlichen Antrag ist zu begründen, warum eine bestimmte Vorschrift nicht eingehalten werden kann. Ein entsprechendes Formblatt der Lokalbaukommission kann dafür verwendet werden (www.muenchen.de/lbk-formulare).

Gründe für eine Befreiung können zum Beispiel besondere Grundstückssituationen sein, bei denen es nicht möglich oder zumutbar ist, notwendige Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich unterzubringen. Für eine straßennahe Anordnung einzelner Mülltonnenhäuschen kann in der Regel eine Befreiung erteilt werden.

Auch für bauliche Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, ist je nach Rechtslage eine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung zu beantragen.

Einbauten im Vorgartenbereich

Diese müssen sich deutlich unterordnen und sind auf die notwendige Mindestgröße zu beschränken. Damit die Sicht auf das Hauptgebäude und auf die Bepflanzung des Vorgartens nicht zu stark eingeschränkt wird, soll die Höhe 1,50 m nicht überschreiten. Dies entspricht der zulässigen Zaunhöhe nach der Einfriedungssatzung der Stadt München. (Text siehe Seite 13)

Mehrere Einbauten sollen so angeordnet werden, dass die verbleibende unbebaute und begrünte Fläche weitestgehend zusammenhängt. Eine ansprechende Gestaltung sollte selbstverständlich sein und die Nebenanlage soll hinter der Architektur des Hauptgebäudes zurücktreten. In der Regel gilt: Je zurückhaltender, desto besser.

Private Spielplätze

Spielplätze, die genügend Platz zum Klettern, Toben, Rutschen oder Schwingen bieten, sind für die körperliche und geistige Entwicklung bei Kindern von wesentlicher Bedeutung. Beim Spielen trainieren Kinder Motorik, Gleichgewichtssinn, Koordination und Sozialverhalten. Wird der Kinderspielbereich qualitativ in die Aufenthaltsangebote für alle Bewohner*innen integriert, kann ein generationenübergreifender Treffpunkt geschaffen werden.

Baurechtliche Anforderungen

Die Bayerische Bauordnung schreibt vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist. Die Lokalbaukommission als zuständige Bauaufsichtsbehörde für die Stadt München fordert dies in der Regel auch bei Bestandsgebäuden, wenn z. B. durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Hat jede Wohnung einen eigenen Gartenanteil, wie bei einer Reihenhausanlage, kann auf einen gemeinsamen Kinderspielplatz verzichtet werden.

Anforderungen an die Planung eines Kinderspielplatzes

Die Mindestgröße eines Kinderspielplatzes richtet sich gemäß Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Stadt München (siehe Seite 25) nach der Gesamtwohnfläche. Um eine ausreichende Qualität des Spielbereichs sicherstellen zu können darf dabei eine Mindestgröße nicht unterschritten werden.

Spielflächen sind schutzbedürftige Freiräume, die vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt sein müssen. Sie sollen in einem ruhigen, vom Verkehr abgewandten zentralen Bereich liegen, nicht aber im Vorgarten. Zudem muss der Kinderspielplatz gefahrlos und barrierefrei erreichbar sein. Der Weg zwischen Wohnungen und Spielplatz darf nicht über öffentliche Verkehrswege führen. Zu Mülltonnen, Abluftöffnungen und sonstigen Schächten einer Tiefgarage ist ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Der Spielplatz soll von möglichst vielen Wohnungen aus einsehbar sein, damit Kinder alleine, aber im Blickfeld der Eltern spielen können.

Neben einer erforderlichen Spielsandfläche sind je nach Größe fest installierte Spielgeräte und Sitzgelegenheiten vorgeschrieben.

Damit Spielplätze für alle nutzbar sind, ist bei der Ausstattung mit Spielgeräten eine abwechslungsreiche, integrativ nutzbare und naturnahe Gestaltung zugrunde zu legen. Kombinationsspielgeräte können mehrfache Einzelgeräte sinnvoll ersetzen. Auch die Sitzgelegenheiten sind barrierefrei erreichbar und nutzbar zu gestalten.

Die Pflanzung von Gehölzen soll eine Erweiterung von Spielwert und Naturerlebnis, wie auch Witterungsschutz bieten.

Kriterien für Spielgeräte:

- sie sind für Kinder bis fünf Jahre geeignet,
- es werden möglichst viele unterschiedliche Spielmöglichkeiten angeboten (auch Kombinationsgeräte sind möglich): Schwingen, Schaukeln, Wippen oder Klettern,
- im Sicherheitsbereich von Spielgeräten befindet sich ein ausreichender Fallschutz,
- die Spielgeräte bestehen aus langlebigen Materialien,
- Kontaktflächen aus Stahl sind nur bedingt geeignet, da sie sich im Sommer stark aufheizen und im Winter stark abkühlen. Rutschflächen von Metallrutschen dürfen daher nicht nach Süden ausgerichtet sein.
- Holzdecks sind wegen der Splittergefahr zu vermeiden,
- Qualitätsauszeichnung durch Prüfsiegel anerkannter Prüfstellen sowie Prüfzeichen, Siegel bescheinigen die Einhaltung vorgeschriebener Normen und geprüfter Qualität.

Berücksichtigung bei der Planung von Außenanlagen:

- der Spielplatz ist in die Gesamtaußenanlage räumlich integriert,
- Bäume und Sträucher spenden Schatten,
- Hecken z. B. in Labyrinthform laden zum Spielen ein,
- Giftpflanzen wie z. B. Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme oder Goldregen werden vermieden,
- Geländemodellierungen bieten unterschiedliche Spielmöglichkeiten wie Hügel, Nischen oder Rasenfläche für freies Spiel,
- gegliederte Freiräume bieten die Möglichkeit für differenzierte Spielbereiche
- Sonnen- und Schattenbereiche werden angeboten,
- Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter stehen ausreichend zur Verfügung,
- Spielgeräte, Ausstattungsmöblierung und Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Verletzungen und sonstige Gefährdungen auszuschließen sind.

Instandhaltung und Pflege

Kinderspielplätze müssen instand gehalten werden, damit sie dauerhaft und ohne Gefahr benutzbar sind. Die Geräte sind regelmäßig zu prüfen und zu warten. Spielsand muss wiederholt gereinigt oder ausgewechselt werden. Empfohlen wird, sich bei der Instandhaltung am Turnus für den Unterhalt öffentlicher Spielplätze zu orientieren:

Reinigung / Austausch von Sand:

- jährlicher Austausch des Spielsandes,
- Austausch von Fallschutzsand unter Spielgeräten alle fünf Jahre,
- oberflächliche Reinigung des Sandes mit einem Rechen je nach Verschmutzungsgrad täglich bis mehrmals wöchentlich.

Sicherheitskontrollen an den Spielgeräten:

- Sicht- und Funktionskontrolle - wöchentlich
- Verschleißkontrolle - monatlich
- Hauptinspektion - jährlich

Rechtsgrundlagen

Art. 3 Abs. 1 BayBO

Art. 7 Abs. 3 BayBO

§ 5 der Gestaltungs- und Begrünungssatzung

DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ in Verbindung mit der

DIN 18040 Teil 1 „Barrierefreies Bauen“





Stellplatzsatzung

Die Stadt München hat seit Januar 2008 eine örtliche Stellplatzsatzung. Diese regelt, wie und wie viele Stellplätze im Rahmen eines Bauvorhabens nachzuweisen sind. Dabei wird den besonderen Belangen in München Rechnung getragen. Ziel der Satzung ist, im Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigungsfreistellungsverfahren nachvollziehbare Stellplatzrichtzahlen und Berechnungsgrundlagen zur Verfügung zu stellen. Die Stellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren sowie im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Stellplatzsatzung - StPIS

Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

vom 19. Dezember 2007

Stadtratsbeschluss: 19.12.2007
Bekanntmachung: 02.01.2008 (MüABI. Sondernummer 1, S. 1)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO im Stadtgebiet München. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für Personenkraftwagen bemisst sich nach Anlage 1.

(2) Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern. Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist dabei in der Regel von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen.

(3) Für Nutzungen, die von Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage 1 zu ermitteln.

(4) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten.

(5) Die Ermittlung erfolgt gesondert für jede Nutzungseinheit. Dabei werden betrieblich erforderliche Nebennutzungen der Hauptnutzung zugeordnet.

(6) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

3 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen

(1) Für Nichtwohnnutzungen sind in den Geltungsbereichen

- (a) der Zone I nur 50 %,
- (b) der Zone II nur 75 %

der nach § 2 dieser Satzung ermittelten, gerundeten Zahl an Stellplätzen als notwendige Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisen. Die jeweiligen Geltungsbereiche ergeben sich aus Anlage 2 bis 7 der Satzung. *

(2) Für Nichtwohnnutzungen außerhalb der Geltungsbereiche von Zone I und II genügt es, nur 75 % der nach § 2 ermittelten, gerundeten Zahl an Stellplätzen als notwendige Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisen, wenn sich die Baugrundstücke in einer radialen Entfernung von
600 Metern von Haltepunkten der U- oder S-Bahn bzw.
400 Metern von Haltepunkten der Tram

befinden. Gemessen wird dabei vom Mittelpunkt des Bahnsteigs der jeweiligen Haltestelle.

(3) Ergibt sich bei der Ermittlung nach den Absätzen 1 und 2 ein Bruchteil, gilt § 2 Abs. 6 entsprechend.

(4) Von den Ermäßigungen nach Absätzen 1 und 2 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

* Auskunft über den genauen Umgriff der Geltungsbereiche im Beratungszentrum der LBK oder im Internet unter www.muenchen.de/stadtrecht

§ 4 Nachweis der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen durch Herstellung und Ablöse

(1) Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt.

(2) Für Nichtwohnnutzungen sind

- (a) im Geltungsbereich der Zone I mindestens 25 %,
- (b) im Geltungsbereich der Zone II mindestens 50 % und
- (c) in den Ermäßigungsfällen des § 3 Abs. 2 dieser Satzung mindestens 50 %

der nach § 2 ermittelten, gerundeten Zahl an Stellplätzen herzustellen. Ergibt sich bei Ermittlung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze ein Bruchteil, so gilt § 2 Abs. 6 entsprechend. Es ist mindestens ein Stellplatz herzustellen, § 4 Abs. 4 bleibt unberührt. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abzulösen (lagebedingte Ablöse).

(3) Für Nichtwohnnutzungen außerhalb der Anwendungsbereiche von § 3 Abs. 1 und 2 dieser Satzung kann die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze auf Antrag auf bis zu 75 % der notwendigen Stellplätze abgesenkt werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr auf andere Weise als durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in Nähe des Baugrundstücks abgewickelt werden kann. Ergibt sich bei Ermittlung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze ein Bruchteil, so ist § 2 Abs. 6 entsprechend anzuwenden. Es ist mindestens ein Stellplatz herzustellen, § 4 Abs. 4 bleibt unberührt. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abzulösen (einzelfallbezogene Ablöse).

(4) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 1 BayBO in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden (Ablöse wegen Unmöglichkeit der Herstellung).

(5) Von den Ablösemöglichkeiten der Absätze 2 bis 4 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 5 Zahl der notwendigen Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse.

Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzliche notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.

§ 6 Abweichungen

Art. 63 BayBO bleibt unberührt.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stellplatzrichtzahlen

Anlage 1 zur Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) vom 19.12.2007

Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

	Nutzung	Richtwert
1	Wohnen	
1.1	Wohnung	1 Stellplatz je 1 Wohnung
1.2	Kinder- und Jugendheim	1 Stellplatz je 20 Betten
1.3	Wohnheim für Studierende, Pflegepersonal, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer etc.	1 Stellplatz je 5 Betten
1.4	Pflegeheim	1 Stellplatz je 15 Betten
1.5	Besondere Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen	nach jeweiligem Einzelfall
2	Büro, Praxis	
2.1	Büro, Verwaltung	1 Stellplatz je 40 m ² anzurechnende Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besuchererkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen	1 Stellplatz je 30 m ² anzurechnende Nutzfläche
3	Verkauf	
3.1	Laden bis 400 m ² Verkaufsnutzfläche ¹⁾	1 Stellplatz je 50 m ² Verkaufsnutzfläche
3.2	Laden über 400 m ² Verkaufsnutzfläche, großflächige Einzelhandelsbetriebe ¹⁾	1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsnutzfläche
3.3	Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ¹⁾	1 Stellplatz je 20 m ² Verkaufsnutzfläche
3.4	SB-Baumarkt mit Angebot für Hobbyhandwerker, Gartencenter ¹⁾	1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, Verkaufsflächen im Freien sind zur Hälfte anzurechnen
3.5	Baustoffhandel für gewerblichen Bedarf ¹⁾	1 Stellplatz je 80 m ² Verkaufsnutzfläche und Lagernutzfläche, sowohl überdacht als auch im Freiland
3.6	Möbelhaus über 800 m ² ¹⁾	1 Stellplatz je 60 m ² Verkaufsnutzfläche
4	Versammlung	
4.1	Versammlungsstätte	1 Stellplatz je 10 Besucher Bemessung der Besucher über die Flächen entsprechend der VStättV
4.2	Gemeindekirche, Gebetshaus	1 Stellplatz je 30 Besucherplätze
4.3	Kirche, Gebetshaus von überörtlicher Bedeutung	nach jeweiligem Einzelfall
5	Sport	
5.1	Sportplatz ²⁾	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche
5.2	Turn- und Sporthalle ²⁾	1 Stellplatz je 50 m ² Sportnutzfläche
5.3	Freibad und Freiluftbad ²⁾	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche
5.4	Hallenbad ²⁾	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen
5.5	Tennis- und Squashanlage ²⁾	2 Stellplätze je Spielfeld
5.6	Minigolfplatz	6 Stellplätze je Minigolfanlage
5.7	Kegel- und Bowlingbahn	4 Stellplätze je Bahn
5.8	Billard	1 Stellplatz je 20 m ²
5.9	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 20 m ² Sportnutzfläche, mindestens 3 Stellplätze
5.10	Sauna (gewerblich)	1 Stellplatz je 15 m ² Saunafläche

¹⁾ Zugeordnete Lagerfläche: bis 20 % der Verkaufsnutzfläche ohne Anrechnung, darüber hinaus: zusätzlich 1 Stellplatz je 80 m² Nutzfläche

²⁾ mit Besucherplätzen: zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze

	Nutzung	Richtwert
6	Gaststätte, Beherbergung, Krankenanstalt	
6.1	Gaststätte	1 Stellplatz je 10 m ² Gastraumfläche
	Freischankfläche, soweit größer als die zugehörige anzurechnende Nutzfläche der Gaststätte	1 Stellplatz je 20 m ² Freischankfläche
	Kantine	bei ausschließlicher Nutzung durch die Beschäftigten kein eigener Stellplatzbedarf
6.2	Hotel, Pension, Kurheim und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Zimmer zuzüglich Zuschlag nach Ziffer 6.1 für zugehörigen Restaurationsbetrieb
6.3	Motel	1 Stellplatz je 1 Zimmer
6.4	Jugendherberge	1 Stellplatz je 10 Betten
6.5	Krankenhaus	1 Stellplatz je 4 Betten
7	Schulen	
7.1	Grund-, Haupt-, Förder-, Real-, städt., staatl., staatl. genehmigte Wirtschaftsschule, Gymnasium, sonstige allgemeinbildende Schulen, Fachoberschulen, Berufs- und Berufsfachschule	1 Stellplatz je 1 Klassenzimmer
7.2	Förderschule für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler
7.3	Hochschule	1 Stellplatz je 10 Studierende
7.4	Berufsbildungswerk, Ausbildungswerkstatt, Berufsberschulen, Fachakademien, Fachschulen und Ähnliches	1 Stellplatz je 10 Auszubildende/Schüler
zu 7.1 bis 7.4	Schulsporthalle, Schulaula	bei Wechselnutzung mit dem Schulbetrieb keine eigene Anforderung
8	Tageseinrichtungen	
8.1	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stellplatz je 50 m ² anzurechnende Nutzfläche
8.2	Altenservicezentrum	1 Stellplatz je 40 m ² anzurechnende Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze
8.3	Tageseinrichtungen für Kinder wie Kindergärten, Kindertagesstätten, Kooperationseinrichtungen (Haus für Kinder), Kinderkrippen	1 Stellplatz je 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze

	Nutzung	Richtwert
9	Gewerbe	
9.1	Handwerks- und Industriebetrieb	1 Stellplatz je 60 m ² anzurechnende Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stellplatz je 80 m ² anzurechnende Nutzfläche
9.3	Ausstellungshallen, -plätze	1 Stellplatz je 50 m ² anzurechnende Nutzfläche
9.4	Kraftfahrzeugwerkstatt	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.5	Tankstelle	1 Stellplatz je 50 m ² Verkaufsnutzfläche
9.6	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stellplätze je Waschstraße zuzüglich Stauraum für 15 Kraftfahrzeuge
9.7	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	3 Stellplätze je Waschplatz
9.8	Autovermietung	1 Stellplatz je 2 Betriebs-Pkw
9.9	Taxiunternehmen	1 Stellplatz je 3 Taxis
9.10	Heimlieferservice (zum Beispiel Pizza, Asia ...)	1 Stellplatz je 25 m ² "Küchennutzfläche", zusätzlich 1 Stellplatz für Lieferfahrzeug, mindestens 2 Stellplätze
10	sonstige gewerbliche Nutzung	
10.1	Spiel- und Automatenhalle, Videokabinen, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² anzurechnende Nutzfläche
10.2	Bordell	1 Stellplatz je 1 Zimmer zusätzlich je 20 m ² von Kunden genutzte weitere Flächen (Bar, Sauna, etc)
11	Sonstiges	
11.1	Kleingartenanlage	1 Stellplatz pro 4 Kleingärten
11.2	Friedhof	1 Stellplatz pro 1500 m ² Grundstücksfläche, mindestens 10 Stellplätze
11.3	Flohmarkt	in Hallen: 1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsnutzfläche auf Freiflächen: 1 Stellplatz je 15 laufende Meter Verkaufstisch

Erläuterungen zur Ermittlung der anzurechnenden Flächen:

Anzurechnende Nutzfläche = Nutzfläche **ohne**

- Flächen für haustechnische Anlagen (zum Beispiel Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen),
- Flächen für die Erschließung des Gebäudes und seiner Räume (wie zum Beispiel Flure, Treppenräume und sonstige Zuwegungen),
- Flächen für sanitäre Anlagen, Abstellräume und Stellplätze

Bewegungsflächen innerhalb von Räumen sind dagegen anzurechnen.

Lagerflächen sind nach Maßgabe der Ziffern 3 und 9.2 anzurechnen.

Verkaufsnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume ³⁾

Sportnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume ³⁾

Gastraumfläche = Nutzfläche aller Gasträume, einschließlich Thekenbereich³⁾

Freischankfläche = Aufstellfläche für Tische und Stühle ³⁾

³⁾ Die Maßgaben zur Ermittlung der anzurechnenden Nutzfläche geltend entsprechend

Stellplatznachweis und Mobilitätskonzepte

Rechtliche Ausgangslage

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) legt in Artikel 47 fest, dass für Bauvorhaben, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze herzustellen sind. Zudem werden die Gemeinden ermächtigt, die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in einer örtlichen Bauvorschrift zu regeln. Davon hat die Landeshauptstadt München mit dem Erlass der Stellplatzsatzung (StPIS) Gebrauch gemacht. Der Münchner Stadtrat hat mit Beschluss vom 19.12.2007 die Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung- StPIS) erlassen. Sie ist seit dem 02.01.2008 in Kraft. Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet. Die Einhaltung der Satzung wird auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft. In den Eingabeplänen ist darzustellen, wo und wie die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Über die Anzahl der notwendigen Stellplätze sind entsprechende Berechnungen beizulegen. Dies gilt auch für Vorhaben, die im Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden.

Stellplatzberechnung

Die Satzung regelt, wieviele Stellplätze für ein Bauvorhaben je nach Nutzungsart notwendig sind. Der Stellplatzbedarf eines Vorhabens ist zunächst ausschließlich nutzungsspezifisch zu ermitteln. Die Ermittlung der Stellplätze erfolgt getrennt nach den unterschiedlichen Nutzungsarten und gesondert für jede Nutzungseinheit. Dazu enthält die Anlage zur Satzung die entsprechenden Stellplatzrichtzahlen. Die Satzung setzt bei der Errichtung von Stellplätzen für Nichtwohnnutzungen in bestimmten Gebieten verstärkt auf die freiwillige Begrenzung durch Bauherr*innen. Dazu sind Bereiche definiert, die durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen sind. Diese Bereiche sind als Zone I, Zone II sowie im übrigen Stadtgebiet in der Nähe zu U-/S- Bahn oder Tramhaltestellen definiert. Dort kann im Baugenehmigungsverfahren die Zahl der notwendigen Stellplätze für Nichtwohnnutzungen reduziert werden. Die Lokalbaukommission (LBK) bietet ein Formular für den Stellplatznachweis sowie eine Exceltabelle zur Berechnung der erforderlichen Stellplätze an: muenchen.de/lbk-formulare

Stellplatznachweis

Die Nachweispflicht gilt für Neubauten, für An- und Umbauten sowie für Nutzungsänderungen, wenn durch die Änderung zusätzliche Stellplätze erforderlich werden. Allerdings haben von der Satzung abweichende Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen Vorrang. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Wenn das nicht möglich ist, können sie auch, unter bestimmten Voraussetzungen, auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baurundstücks hergestellt werden. Die Stellplätze müssen spätestens bei der Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens hergestellt und benutzbar sein. Der Stellplatznachweis kann auch durch die Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch die Bauherr*innen erfolgen. Dazu ist der Abschluss eines Ablösevertrages erforderlich. Die Stellplatzsatzung sieht für eine Reihe von Fallgestaltungen Ablösemöglichkeiten vor, d. h. hier wird den Bauherr*innen ein Wahlrecht eingeräumt, ob sie die notwendigen Stellplätze real herstellen oder ablösen möchten. Die Stellplatzablösebeträge je Stellplatz betragen aktuell:

- Zone I: 12.500 Euro
- Zone II und vergleichbare Lagen (§ 3 Abs. 2 StPIS): 10.000 Euro
- Übriges Stadtgebiet: 7.500 Euro

Werden bestehende Gebäude im Dachbereich zu Wohnzwecken erweitert (Dachgeschossausbau oder Aufstockung), werden ermäßigte Ablösebeträge gewährt, wenn die Herstellung von Stellplätzen nicht möglich ist und zusätzlich Wohnraum geschaffen wird. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnungen nicht als Ersatzwohnraum im Sinne der Zweckentfremdungsverordnung genutzt werden. Bescheinigungen hierüber werden vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn ausgestellt und sind bei der LBK vorzulegen.

Stellplätze im geförderten Wohnungsbau

Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 der StPIS in der Regel von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen. In jedem Einzelfall muss mit den Antragsunterlagen eine Bestätigung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, HA III vorgelegt werden, dass es sich um ein Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus handelt.

Seit dem 01.07.2016 gelten im Regelfall folgende Stellplatzrichtwerte im geförderten Wohnungsbau:

Wohnmodell	Stellplatzrichtwert je Wohneinheit
München Modell Miete (MMM)	0,8
München Modell Genossenschaft (MMG)	0,8
Einkommensorientierte Förderung	0,6
Münchener Wohnungsbau- Belegung wie EOF	0,6
Münchener Wohnungsbau - Belegung mit speziellen Zielgruppen	0,5
Münchener Wohnungsbau - Belegung mit intensiv betreuten Wohnformen	0,3

Stellplatznachweis mit Mobilitätskonzepten im Wohnungsbau

Eine weitere Möglichkeit, die Anzahl der Stellplätze im Wohnungsbau zu reduzieren, ist die Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzepts. Dadurch wird die Kompensation der fehlenden Stellplätze durch alternative Mobilitätsangebote sichergestellt. Bei allen Wohnbauvorhaben ab 10 Wohneinheiten können Stellplätze reduziert werden. Es gibt zwei Stufen der Absenkung:

Reduzierungen bis zum Mobilitätsfaktor (MF) 0,8

Für die Reduzierung des Stellplatzrichtwerts müssen folgende Kriterien zu erfüllt sein:

- gute ÖPNV-Anbindung (U-/S-Bahn, Tram, Metrobus)
- gute Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- alle Stellplätze verbleiben im Gemeinschaftseigentum oder 10 Prozent der Stellplätze werden als Gemeinschaftseigentum nicht auf Dauer vermietet
- mindestens ein Fahrradabstellplatz je 30 Quadratmeter Wohnfläche
- ausreichende Abstellfläche für fahrradbasierte Sharing-Angebote und mindestens ein Angebot für Lastentransporte

Individuelle Reduzierungen unter MF 0,8

Für weitere Reduzierungen sind zusätzlich weitergehende Kompensationsmaßnahmen erforderlich und im Vorfeld des Bauantrags mit dem Mobilitätsreferat (MOR-GB 22) abzustimmen.

E Mail: mobilitaetskonzept.mor@muenchen.de.

Eine Absenkung ist in besonderen Fällen maximal bis zum MF 0,3 möglich. Zu beachten ist, dass bei einer Absenkung des Mobilitätsfaktors unter 0,5 immer die Nachrüstbarkeit auf einen Stellplatzrichtwert von 0,5 nachzuweisen ist. Das Mobilitätskonzept mit dem entsprechenden Formular ist als Teil des Stellplatznachweises Bestandteil der Baugenehmigung.

Formular der LBK: muenchen.de/lbk-formulare

Was ist noch zu beachten?

Durch die starke Zunahme des Straßenverkehrs und des damit verbundenen Lärms, ist die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse vordringlich geworden. Bei mehr als 5 Stellplätzen empfiehlt sich die Errichtung einer Tiefgarage, da z. B. der beengte Hofraum, vor allem in der Innenstadt und den Innenstadtrandgebieten, eine Freihaltung zur Freiraumnutzung für die Bewohner*innen erfordert.

Bei der Planung der Tiefgaragen ist ebenfalls darauf zu achten, dass diese vor allem in Gebieten mit erhaltenswertem Grünbestand sowie im Bereich der Gemeindeverordnung in möglichst großen Teilen unter den Gebäuden anzuordnen sind. Stellplätze im Vorgarten, also außerhalb des Bauliniengefüges, sind unzulässig. Jeder Stellplatz muss für sich allein voll funktionsfähig sein. Gefangene Stellplätze sind deshalb vom Grundsatz her unzulässig. Barrierefreie Stellplätze sind nach Art. 48 BayBO bei den dort aufgeführten baulichen Anlagen in der erforderlichen Anzahl und in ihrer baulichen Ausführung so herzustellen, dass sie von diesem besonderen Personenkreis zweckentsprechend benutzt werden können.

Weitere Informationen:

E-Mail: mobilitaetsreferat@muenchen.de

Telefon: 115

Mobilitätskonzept

kompakt – konkret – verbindlich
Anlage zum Stellplatznachweis

. Fertigung

An die
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission

Blumenstraße 28 b
80331 München

Zutreffendes bitte ausfüllen oder ankreuzen

Das Mobilitätskonzept wird als Teil des Stellplatznachweises Bestandteil der Baugenehmigung.

Bei einer Absenkung des Mobilitätsfaktors (MF) unter 0,8 sowie individuellen Fragen ist das Konzept mit dem Mobilitätsreferat Abteilung MOR-GB1.22 abzustimmen

Kontakt: mobilitaetskonzept.mor@muenchen.de

Das Mobilitätskonzept ist mit dem Bauantrag 4-fach einzureichen.

Mobilitätskonzept

Antragsteller*in weiblich männlich divers ohne Angabe Firma

Name	Vorname
------	---------

Firma

Straße	Hausnummer von/Zusatz bis/Zusatz
--------	----------------------------------

Postleitzahl	Wohnort
--------------	---------

E-Mail

Telefon (mit Vorwahl)	Fax
-----------------------	-----

Baugrundstück

Straße	Hausnummer von/Zusatz bis/Zusatz
--------	----------------------------------

Gemarkung	Stadtbezirk	Flurnummer
-----------	-------------	------------

Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Aktenzeichen der Lokalbaukommission (soweit bekannt)
--

Serviceangebote der Lokalbaukommission

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische
oder persönliche Beratung finden Sie unter:
www.muenchen.de/lbk

Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-96484

E-Mail

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

Internet:

www.muenchen.de/lbk

Abgabe von Bauanträgen

Zentrale Postannahmestelle des
Referats für Stadtplanung
und Bauordnung

Blumenstraße 28 b, Zimmer 009
Montag, Dienstag, Donnerstag,
Freitag 8 bis 12 Uhr

Anträge, die Sie noch kurzfristig einreichen müssen, können Sie
in den Amtsbriefkasten der Stadt München einwerfen.
Sie finden ihn beim Pförtner im

Rathaus, Marienplatz 8,
Eingang am Fischbrunnen
Telefon: 089 233-92988

Zentralregistratur

Einblick in vorhandene Genehmigungen gegen eine Mindest-
gebühr von 10 Euro, für Kopien von genehmigten Plänen bitte
Kleingeld bereithalten.

Die aktuellen Rahmenbedingungen für eine Akteneinsicht
finden Sie unter:
www.muenchen.de/lbk

