

**Serviceangebote der
Lokalbaukommission**

Beratungszentrum

Persönliche Beratung

Montag bis Freitag (außer Mittwoch)
9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag
13.30 bis 16.00 Uhr

Mittwoch bis auf Weiteres nur
telefonische Beratung

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München

Telefonische Beratung

089 233-964 84
Montag bis Donnerstag
9.00 bis 16.00 Uhr
Freitag
9.00 bis 12.00 Uhr

E-Mail

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de

Bitte geben Sie für Rückfragen immer Ihre
Telefonnummer an.

Internet: www.muenchen.de/lbk

**Fachliche Ansprechpartner*innen
Vollzug gebäudebezogenes
Energiericht im Team Statik und
bautechnische Sonderverfahren**

Beratung nach telefonischer
Terminvereinbarung
Blumenstraße 28 b, Zimmer 120
089 233 26590- Frau Lachner
089 233 25500- Herr Stoll

E-Mail: plan.ha4-ave@muenchen.de

Impressum

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

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus
100% Recyclingpapier

Juli 2021

Lokalbaukommission

Energetische Modernisierung

Baurechtliche Anforderungen im Überblick



www.muenchen.de/lbk



Energetische Modernisierung

Energetische Modernisierungsmaßnahmen können in der Regel verfahrensfrei, also ohne Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, dass die Behörde nicht mehr vorab prüft, ob das Vorhaben zulässig ist und alle Vorschriften eingehalten wurden. Es liegt allein in der Verantwortung der Bauherr*innen, alle einschlägigen rechtlichen Vorgaben zu beachten.

Verfahrensfrei modernisieren

Verfahrensfrei können zum Beispiel folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Einbau und Änderung von Fenstern und Türen
- Austausch des Heizkessels
- Errichtung von Abgasanlagen (Kamine) bis 10 m Höhe
- Einbau von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe)
- Fassadendämmungen (außer bei Hochhäusern)
- Dachdämmungen
- Solaranlagen in, auf und an Dach- und Außenwandflächen
- Blockheizkraftwerke

Werden Blockheizkraftwerke in eigenen Gebäuden untergebracht, sind die Vorschriften und die Genehmigungspflicht für diese Gebäude zu beachten. Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit durch ein*e Bezirksschornsteinfeger*in bescheinigt wurde. Ab einer bestimmten Leistung kann für Blockheizkraftwerke ein eigenes Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich sein.



Abstandsflächen und Festsetzungen in Bebauungsplänen

Nachträglich angebrachte Dämmschichten verändern die Gebäudeaußenmaße. Dies hat in der Regel Auswirkungen auf vorgeschriebene Mindestabstände zu benachbarten Gebäuden oder zu Grundstücksgrenzen. Auch Solaranlagen können sich auf Abstandsflächen auswirken, vor allem wenn sie aufgeständert sind. Mit Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind seit 1. Februar 2021 nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung bis 30 cm nicht abstandsflächenrelevant. Es muss allerdings ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten sein. Wird mit einer Außendämmung die Grenze zum benachbarten Grundstück überschritten, ist dies privatrechtlich zu regeln. Die speziellen privatrechtlichen Vorschriften im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind zu beachten.

Darüber hinaus können Festsetzungen von Bebauungsplänen nicht mehr eingehalten sein. So kann durch eine Dämmung die festgesetzte Baugrenze überschritten oder die Grund- und Geschossfläche das zulässige Maß übersteigen. Eine geringfügige Überschreitung ist dabei in der Regel gesetzlich zulässig, ohne dass sich dies auf die Festsetzungen eines Bebauungsplans auswirkt. Zu beachten ist, dass in manchen Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Solaranlagen speziell geregelt wird. Mit Fachleuten ist zu klären, ob alle Vorschriften eingehalten sind. Sollte dies nicht möglich sein, kann bei der Lokalbaukommission (LBK) ein Antrag auf Ausnahme, Befreiung oder Abweichung gestellt werden. Informationen hierzu erteilt das Beratungszentrum der LBK.

Sondernutzungserlaubnis

Für die Überbauung öffentlicher Straßen und Wege mit einer Wärmedämmung ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben erteilt die LBK diese Erlaubnis mit der Baugenehmigung.

Ohne baurechtliches Verfahren ist die Sondernutzung zu beantragen: Kreisverwaltungsreferat KVR III/111 Ruppertstraße 19 80466 München E-Mail: sondernutzung.kvr@muenchen.de

Zudem ist ein Erinnerungsverfahren einzuleiten: Baureferat BauTZ5 81660 München E-Mail: service.baustellenmanagement@muenchen.de

Erhaltungssatzung

In den Geltungsbereichen dieser Satzung besteht für Sanierungsarbeiten Genehmigungspflicht. Mit dem Erhalt von bezahlbaren Mieten soll dort die gebietsansässige Bevölkerung vor Verdrängung aus ihren Vierteln geschützt werden. Zuständig für die Genehmigung ist das Sozialreferat. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben ist der Antrag mit dem Bauantrag bei der LBK einzureichen.

Sozialreferat / Bestandssicherung Welfenstraße 22 81541 München Telefon: 089 233-67201 oder 233-67202

Denkmalschutz

Bauliche Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt auch für Fassadenänderungen an Gebäuden, die selbst nicht unter Denkmalschutz stehen, sich aber in der Nähe eines Denkmals oder in einem denkmalgeschützten Ensemble befinden:

Referat für Stadtplanung und Bauordnung Untere Denkmalschutzbehörde Blumenstraße 28 b 80331 München Telefon: 089 233-24443

Sanierungsgebiet

Liegt das Vorhaben in einem förmlich

festgelegten Sanierungsgebiet, kann eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich sein:

Referat für Stadtplanung und Bauordnung Stadtplanung Blumenstraße 31 80331 München Telefon: 089 233-23911

Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz stellt die meisten Vögel und Fledermäuse unter besonderen Schutz. Durch Bauarbeiten können Vogelarten und Fledermäuse beeinträchtigt werden, die speziell in Gebäuden nisten. Deshalb sind während der Brutzeit und der Aufzucht der Jungtiere störende Arbeiten grundsätzlich nicht gestattet. Durch die Maßnahmen dürfen die Tierquartiere nicht verschlossen oder beseitigt werden. Lässt sich dies nicht vermeiden, kann eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Die Genehmigung ist in der Regel mit Auflagen verbunden, wie zum Beispiel die Bereitstellung von Ersatzquartieren.

Ausnahmegenehmigung: Regierung von Oberbayern Höhere Naturschutzbehörde Maximilianstr. 39 80538 München Telefon: 089 21 76-0

Auskünfte für München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung Untere Naturschutzbehörde Blumenstraße 28 b 80331 München Telefon: 089 233-2 44 10 Telefax: 089 233-2 58 69 E-Mail: plan.ha4-naturschutz@muenchen.de

Landesbund für Vogelschutz Klenzestraße 37 80469 München Telefon: 089 200 270 6 Telefax: 089 200 270 88 E-Mail: info@lbv-muenchen.de

Baumschutz

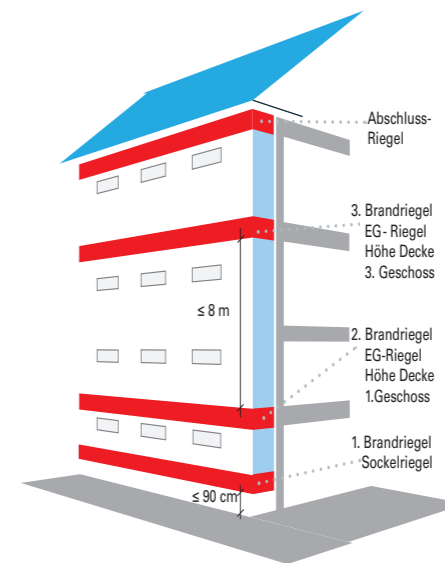
Werden Solaranlagen durch Bäume verschattet, muss vor einem Rückschnitt oder einer Fällung geklärt sein, ob der Baum nicht aufgrund der Baumschutzverordnung unter besonderem Schutz steht. Dann ist vorab eine Genehmigung für die Maßnahme einzuholen. Zuständig dafür ist die Untere Naturschutzbehörde.

Brandschutz

Bei Planung und Ausschreibung ist auf die bauaufsichtliche Zulassung der Materialien und eine fachgerechte Ausführung zu achten. Brandschutzvorschriften sind zu berücksichtigen. Bei Brandwänden und Brandabschnitten sind gegen Brandübertragung geeignete Maßnahmen zu treffen; zum Beispiel das Einbringen von Abschnitten aus nicht brennbaren Materialien. Solaranlagen aus brennbaren Baustoffen müssen von Brandwänden und Gebäudetrennwänden in der Regel mindestens 1,25 m entfernt sein. Geringere Abschnitte sind zulässig, wenn die Ausführung der Wände den Schutz vor Brandübertragung gewährleistet. Das ist der Fall bei Brandwänden, die mindestens 30 cm über Dach geführt sind.

Wärmedämmverbundsysteme (WDVS)

Seit 2016 gelten für Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) mit EPS-Dämmstoffen geänderte technische Regelungen, wie der Einbau von Brandriegeln.



Eigenverantwortlich umsetzbare Maßnahmen werden empfohlen (vgl. Merkblatt der Bauministerkonferenz 18.06.2015):

Instandhaltung der Fassade

Die ordnungsgemäße Instandhaltung des Wärmedämmverbundsystems ist Voraussetzung für die Schutzwirkung einer Fassade im Fall einer Brandeinwirkung von innen oder außen. Um die Schutzwirkung des Systems gegen Feuchtigkeit oder Brandeinwirkung zu gewährleisten, ist die gesamte Fassade regelmäßig zu

kontrollieren, Schäden sind zeitnah und fachgerecht zu beseitigen.

Vermeidung von Brandlasten an der Außenfassade

Bei der Lagerung von brennbaren Materialien (z. B. Brennholz) wird ein Mindestabstand von drei Metern zur Fassade empfohlen. Werden Müllcontainern oder Mülltonnen aus Kunststoff direkt am Gebäude aufgestellt, ist eine geschlossene Einhausung aus nichtbrennbarem Material (z.B. Stahl oder Beton) vorzusehen.

Nachträgliches Aufbringen von WDVS an bestehende Gebäude

WDVS entfalten ihre Schutzfunktion erst, wenn der Einbau entsprechend den technischen Regelungen fertiggestellt ist. Während der Bauphase ergibt sich in Bezug auf den Brandschutz eine besondere Verantwortung, die von den am Bau Beteiligten (Bauherr, Unternehmer, Bauleiter) wahrzunehmen ist. Besonderes Augenmerk muss dem vorbeugenden Brandschutz und der Sicherheit der Rettungswege (Treppen und Anleiterstellen) gelten, wenn an genutzten Gebäuden nachträglich WDVS aufgebracht werden. Für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie für Sonderbauten sollte daher, eigens für die Bauausführung der WDVS, ein in Brandschutzfragen erfahrener Fachbauleiter bestellt werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Bei einer energetischen Modernisierung sind Vorschriften zu Energieverbrauch und nachhaltiger Energieversorgung zu beachten und es können Nachweise erforderlich sein. Eine Zusammenarbeit mit Fachleuten wird empfohlen. Von der LBK werden Information und Beratung im Beratungszentrum, bzw. vom Team Statik und bautechnische Sonderverfahren angeboten.

Förderungen

Maßnahmen zur energetischen Sanierung können unter bestimmten Voraussetzungen finanziell gefördert werden. Die Stadt München bietet dazu eigene Fördermittel:

Referat für Klima- und Umweltschutz-Münchner Förderprogramm Energieeinsparung Telefon: 089 233-47754 E-Mail: fes.rku@muenchen.de www.muenchen.de/fes