



## Verfahrensfreie Baumaßnahmen

Informationen der Lokalbaukommission

### Verfahrensfreie Vorhaben

Bauvorhaben können unter bestimmten Voraussetzungen ohne ein Baugenehmigungsverfahren, also verfahrensfrei ausgeführt werden.

Diese Vorhaben sind in Artikel 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abschließend aufgeführt. Darunter fallen zum Beispiel:

- Gebäude bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 75 m<sup>3</sup> – außer im Außenbereich
- Garagen mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> – außer im Außenbereich
- Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup>
- Änderung nichttragender oder nicht-aussteifender Bauteile in baulichen Anlagen
- Heizungen und bestimmte Kamine mit einer Höhe bis zu 10 m
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen
- Außenwandbekleidungen und Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung – ausgenommen bei Hochhäusern
- Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.
- Instandsetzungsarbeiten
- Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme oder Elektrizität dienen und gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig sind, einschließlich Trafo und Speicher
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe bis zu 2 m
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Fahrradabstellanlagen, soweit sie keine Gebäude sind
- Beseitigung (Abbruch) von bestimmten freistehenden Gebäuden

### Außenbereich

Die Verfahrensfreiheit ist bei manchen Vorhaben für diesen Bereich ausgeschlossen. Zum Außenbereich gehören alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und die auch nicht zu einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gehören.

### Verfahrensfrei bedeutet nicht automatisch zulässig

Auch wenn kein Genehmigungsverfahren erforderlich ist, ist ein Vorhaben nicht automatisch an jeder Stelle zulässig. Für eine bauliche Anlage, die verfahrensfrei errichtet werden kann, sind dennoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

In begründeten Fällen besteht bei verfahrensfreien Maßnahmen die Möglichkeit, Abweichungen oder Befreiungen zu erteilen, wenn Vorschriften nicht eingehalten werden können. Um dies zu beantragen ist der Online-Assistent Antrag auf isolierte Abweichung, Befreiung, Ausnahme zu verwenden oder das Formblatt „Antrag auf Ausnahme, Befreiung und Abweichung“: [muenchen.de/lbk-formulare](http://muenchen.de/lbk-formulare)

### Anzeigepflicht

Folgende verfahrensfreie Baumaßnahmen sind zwei Wochen vor Beginn der LBK formlos anzuzeigen:

- Instandsetzungsarbeiten
- Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden
- Nutzungsänderungen nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO

### Verwenden Sie für die Anzeigen die folgende E-Mail-Adresse:

[plan.ha4-anzeige-verfahrensfrei@muenchen.de](mailto:plan.ha4-anzeige-verfahrensfrei@muenchen.de)



### Nicht verfahrensfrei

Auch ohne bauliche Veränderung sind Nutzungsänderungen oder Nutzungserweiterungen dann genehmigungspflichtig, wenn für sie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen gelten. Werden verfahrensfreie Maßnahmen zusammen mit einem genehmigungspflichtigen Vorhaben errichtet, sind sie Teil des Bauantrags und unterliegen damit ebenfalls der Genehmigungspflicht.

### Baumschutz

Auf vorhandene Bäume ist Rücksicht zu nehmen. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in einem Meter Höhe) stehen auf Grund der „Münchner Baumschutzverordnung“ unter besonderem Schutz. Der Wurzelbereich der Bäume muss von Bebauung freigehalten oder durch geeignete Maßnahmen (z. B. Punktfundamente) besonders geschont werden.

### Abstandsflächen

Nebengebäude lösen keine Abstandsflächen aus und dürfen innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden, wenn folgende Voraussetzungen eingehalten sind:

- Die mittlere Wandhöhe beträgt nicht mehr als 3 m
- Die gesamte Länge der Außenwand ist in der Regel je Grundstücksgrenze begrenzt auf maximal 9 m (z. B. Gara-

ge 6 m und Gerätehaus 3 m)  
Zu beachten ist, dass je nach Dachneigung eine Anrechnung zur Wandhöhe gemäß Artikel 6 BayBO erfolgen muss.

### **Festgesetzte Baugrenzen, Bebauungsplan**

In der Regel gibt es in München auf den Grundstücken Baulinien oder Baugrenzen, die festlegen in welchem Bereich Gebäude errichtet werden dürfen. Außerhalb dieser Grenzen dürfen bauliche Anlagen nur mit erteilter Befreiung erstellt werden. In einigen Gebieten ist durch einen Bebauungsplan nicht nur festgelegt wo, sondern auch in welcher Weise das Grundstück bebaut werden darf. Hier sind Ausnahmen oder Befreiungen ebenfalls schriftlich zu beantragen.

Gerade bei Gebäuden bis 75 m<sup>3</sup> und Garagen bis 50 m<sup>2</sup> ist zu beachten, dass zum umbauten Raum bzw. zur Grundfläche auch Dachüberstände zählen, die über das konstruktiv übliche Mindestmaß hinausgehen. Festgesetzte Baugrenzen und die Mindestabstände zu benachbarten Gebäuden und zu den Grundstücksgrenzen sind daher bei der Planung zu berücksichtigen.

### **Vorgarten**

Vor allem der Bereich zwischen Haus und Straße ist aus städtebaulichen Gründen von baulichen Anlagen freizuhalten. Er ist zu bepflanzen und zu begrünen. Lediglich untergeordnete Anlagen, wie die Überdachung von einzelnen Mülltonnen, können dort zugelassen werden.

### **Carports im Vorgarten**

Allseits offene, aber überdachte Autoabstellplätze (Carports) dürfen bei Einhaltung bestimmter Vorgaben im Vorgarten errichtet werden. Allerdings wurden mit Stadtratsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 24. Juni 1998 folgende besonders sensible Bereiche benannt, in denen der Bau eines Carports im Vorgarten generell ausgeschlossen ist:

- innerhalb des Mittleren Rings
- in einem Dorfkern
- in einem nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Ensemble
- in einer Siedlung, die nach einem einheitlichen Konzept (homogen) entwickelt ist (z. B. Reichskleinsiedlungen)
- in einem Bebauungsplangebiet, in dem zwingende entgegenstehende Festsetzungen gelten (z. B. Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Bauräume)

### **Nachbarn**

Nachbar\*innen sollten über das Vorhaben informiert werden, insbesondere, wenn es an oder in der Nähe der Grenze geplant ist. Dadurch können Missverständnisse und Streitigkeiten vermieden werden. Sofern eine Abweichung von den Abstandsflächen benötigt wird, ist die Zustimmung der betroffenen Eigentümer\*innen empfehlenswert.

### **Serviceangebote der Lokalbaukommission**

Im Beratungszentrum erhalten Sie Auskunft, ob Ihr Vorhaben verfahrensfrei ist und welche Festsetzungen auf Ihrem Grundstück bestehen. Die Mitarbeiter\*innen informieren Sie über erforderliche Abweichungen oder Befreiungen und in welchen Gebieten Carports vor einer Baulinie bzw. Baugrenze ausgeschlossen sind.

Beratungszentrum Blumenstraße 19 / Erdgeschoss 80331 München

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie im Internet.

### **Telefonische Beratung**

Telefon: 089 233-96484

### **E-Mail:**

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de

Für Rückfragen und Erläuterungen ist in E-Mails eine Telefonnummer anzugeben.

### **Internet:**

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

### **Impressum**

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

März 2025