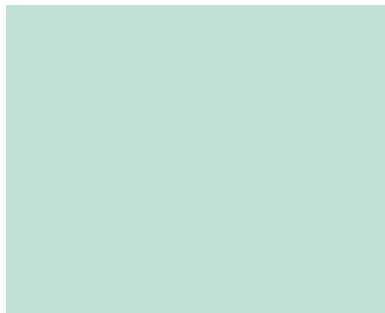




Vorgärten in München

Informationen der Lokalbaukommission



Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lokalbaukommission
Zentrale Dienste
Blumenstraße 28 b
80331 München
www.muenchen.de/lbk

Bildnachweis:

Seite 1 Edward Beierle
Titel, Seite 2 Stadtarchiv München
Seite 3 bis 11 Zentrale Dienste
Umschlag innen Michael Nagy
Modelle: Modellwerkstätte - HA II/11 M

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier

November 2016

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen,
liebe Mitbürger,

Vorgärten haben in München eine lange Tradition. Bereits die erste Stadterweiterung nach Nordwesten zum Karolinenplatz hin, hat nach dem Entwurf von Skell die aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Villen und einer ausgeprägten Vorgartenzone zum Hauptthema gemacht. Es war eine stadtplanerische Errungenschaft erster Güte, als in München zum ersten Mal ein grünes Feld vor der Bebauung eingefordert wurde. Auch spätere Stadterweiterungen haben den Vorgarten als Leitmotiv aufgegriffen. Die Bebauung am Bavariaring und auch die Bebauung an der Nymphenburger Straße sind solche Beispiele.

Die Staffelbauordnung von Theodor Fischer, die etwa ab 1900 Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt war, hat dieses Element übernommen. Die Villengebiete und die früheren Einfamilienhausgebiete, die zu dieser Zeit entstanden sind, zeichnen sich durch ihr grünes Vorfeld aus. Auch wenn Bautätigkeit und Nachverdichtung in diesen Vierteln ungebrochen sind, ist doch die von Bebauung freigehaltene Vorgartenzone ein bestimmendes Element für das Lebensgefühl in diesen Stadtvierteln. Von Obermenzing bis nach Trudering, von Freimann bis nach Solln ist die Tradition des Vorgartens noch heute erlebbar.

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Elisabeth Merk



Vorgärten in München

„Vorgärten können Straßen breiter machen. Und schöner. Vorgärten sind mehr als nur ein Bettvorleger, an dem man Tag für Tag die Fransen kämmt. Und mehr als teure Leistungsschau von Prestigepflanzen. Denn immer ist da ein Platz für einen Baum. Und Bäume schaffen Räume. Bäume bringen Leben in die Straße. Farbe, bessere Luft und Schatten. Sie geben der Straße ein Gesicht. Vorgärten sind ein Geschenk. An die Straße. An uns Alle.“

Dieter Wieland, Peter M. Bode, Rüdiger Disko: 1983 Grün kaputt- Landschaft und Gärten der Deutschen, S. 72 f; Raben Verlag München

Wer in München flaniert, geht oft an einem Stück Münchner Tradition vorbei – dem Vorgarten. Dieser Streifen bildet die Übergangszone zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäude und ist die Visitenkarte eines Hauses, die durch Blumen, Stauden, Sträucher, Bäume und gut gestalteten Einfriedungen aufgewertet wird.

Die Vorgartenbereiche prägen über weite Strecken nicht nur das Gesicht unserer Wohnviertel. Auch in der Innenstadt gibt es prominente Straßen, die durch solche Zonen hervorstechen. Die einst aristokratischen Entrées an der Königinstraße, die gründerzeitlichen Vorgärten in Schwabing, Nymphenburg und Gern künden davon.

Aber auch in den kleinen Wohnstraßen beeinflussen Vorgärten sehr stark das Straßenbild. Besonders dort, wo Straßen weder Bäume noch bepflanzte Grünstreifen zulassen, ist die Gestaltung der Flächen vor den Häusern mit Bäumen und Sträuchern von besonderer Bedeutung.

Der Vorgartenbereich war in München schon seit Ende des 19. Jahr wichtiger Bestandteil der Stadtplanung. Mit verschiedenen städtebaulichen Instrumenten wurde versucht, diese Zonen in ihrer Qualität zu erhalten.

In nahezu allen Bereichen der Stadt ist die Bebauung durch Baugrenzen und Baulinien geordnet. Es gibt ca. 6500 historische Linienpläne - früher „Alignements“ genannt - die auch nach heutigem Recht zu beachten sind. Daneben gelten zahlreiche neuere Bebauungspläne. Sie alle haben das Ziel, die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten und Raum für Bepflanzung zu schaffen.

Dies gilt im Grundsatz ebenso für Gebiete, in denen die Bebauung ausnahmsweise nicht durch Baulinien und Bebauungspläne geregelt ist. Auch hier sollen die Bereiche zwischen Haus und Straße so weit wie möglich begrünt und Nebenanlagen in den rückwärtigen Bereich des Hausgartens situiert werden.

In der Debatte um die Erhaltung des Gartenstadtcharakters kommt den durchgrünten Vorgärten auch als Standort für große Bäume große Bedeutung zu.





Der Vorgarten ist als sogenannter „halb öffentlicher Freiraum“ ein wichtiger Bestandteil im Straßenbild.

Aktuelle Rechtslage

Der Begriff des Vorgartens

Die Bereiche, die auf einem Grundstück bebaut werden dürfen, werden durch Baulinien und Baugrenzen 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/Baugrenze. Soweit es keine Baulinien/Baugrenzen 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 genauso wie eine festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. Sie können sich im Servicezentrum der Lokalbaukommission über die Festlegungen für Ihr Grundstück informieren.

Vorgärten sind von baulichen Anlagen freizuhalten

Im Vorgarten sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig. Und zwar unabhängig davon, ob sie nach dem Bauordnungsrecht genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind. Besonders Gartenhäuser oder Stellplatzanlagen stören das Erscheinungsbild der Vorgärten, verstellen die Architektur der Gebäude und versiegeln die Flächen, die eigentlich begrünt werden sollten. Deshalb gehören solche Anlagen grundsätzlich neben oder hinter das Hauptgebäude.

Ausnahmen

Das öffentliche Baurecht lässt in bestimmten Fällen Ausnahmen zu. Allerdings müssen dafür besondere Gründe oder Härtefälle vorliegen, damit die Lokalbaukommission diese erteilen darf. Dazu muss in einem schriftlichen Antrag dargelegt werden, warum eine bestimmte Vorschrift nicht eingehalten werden kann. Verwenden Sie dazu das Formblatt der Lokalbaukommission im Internet – www.muenchen.de/lbk, Stichwort: Formulare.

Gründe können zum Beispiel besondere Grundstückssituationen sein, bei denen es nicht möglich oder zumutbar ist, notwendige Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich unterzubringen. Auch dass einzelne Mülltonnenhäuschen praktischerweise in Straßennähe situiert werden sollen, rechtfertigt in der Regel eine Befreiung von der Einhaltung von Baulinien.

Je nach Rechtslage kann dann eine Abweichung, Befreiung oder Ausnahme erteilt werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

Dabei müssen aber Einschränkungen bei der Größe und bestimmte Gestaltungs-kriterien in Kauf genommen werden. Einbauten müssen sich deutlich unterordnen und auf die notwendige Mindestgröße beschränken.

Die Höhe sollte 1,50 m nicht überschreiten. Dies entspricht der zulässigen Zaunhöhe nach der Einfriedungssatzung der Stadt München. Bei dieser Höhe wird die Sicht auf das Hauptgebäude und auf die Bepflanzung des Vorgartens nicht zu stark eingeschränkt.

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



Reihenmittelhaus

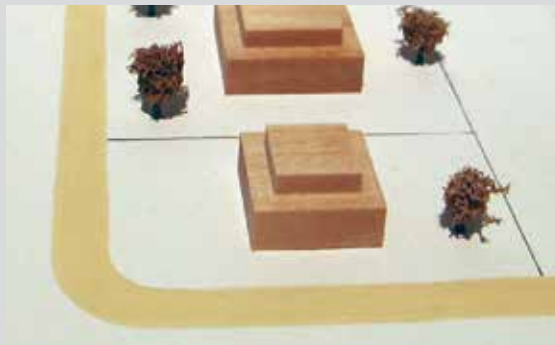
Manche Reihenhausgrundstücke sind durch einen so genannten „Mistweg“ auch auf der Rückseite erschlossen. Der Mistweg ist ein schmaler Weg, der von der Straße aus zu erreichen ist. Über diesen Weg können Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Gartengeräte im rückwärtigen Grundstücksbereich leicht erreicht werden. Fehlt diese Möglichkeit, würde ein Verbot von Unterstellmöglichkeiten im Vorgarten bedeuten, dass das Fahrrad oder der Kinderwagen entweder im Haus untergebracht werden oder aber durch das Wohnzimmer bis in den Garten transportiert werden müssten. In diesem Fall können Einbauten im Vorgarten unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.



Grundstückssituationen

Eckgrundstück

Bei einem Eckgrundstück ist der größte Teil der Gartenfläche zugleich Vorgarten zur jeweiligen Straße. Sofern auf der verbleibenden Fläche keine sinnvolle Anordnung von Nebengebäuden mehr möglich ist, kann auch hier eine Überschreitung von Baugrenze oder Baulinie gestattet werden.



Der Vorgarten ist gleichzeitig der Hausgarten

Bei manchen Grundstücken ist der Bereich zwischen Straße und Baugrenze oder Baulinie sehr tief. Der zur Straße gelegene Hausgarten ist dann als Vorgarten einzuordnen. Ein großer Vorgarten kann auch entstehen, wenn das Hauptgebäude im hinteren Grundstücksbereich situiert ist. In beiden Fällen können Befreiungen von der Baugrenze oder Baulinie erteilt werden, wenn ein Streifen von mindestens fünf Metern Breite zur Straße hin freigehalten und ansprechend begrünt und bepflanzt wird.





Beispiele für Vorgärten und Einbauten



Autoabstellplätze, Garagen, Carports

Auch nicht überdachte Stellplätze sind bauliche Anlagen und deshalb im Vorgarten in der Regel nicht zulässig. Abhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans sind Stellplätze neben dem Hauptgebäude oder in einer Tiefgarage zu situieren.

Garagen sind im Vorgarten grundsätzlich tabu. Dies gilt auch für allseits offene Carports. Allerdings gibt es für Carports die Möglichkeit, eine Befreiung zu erteilen. Die Voraussetzungen sind in einer verwaltungsinternen Richtlinie – der sogenannten Carport-Richtlinie – definiert, bestimmte Gebiete sind generell von den Erleichterungen ausgenommen.

Danach sind Carports grundsätzlich im Vorgarten nicht zulässig:

- innerhalb des mittleren Rings
- in Dorfkernen
- in denkmalgeschützten Ensembles
- in Siedlungen, die nach einem einheitlichen Konzept entwickelt sind (z.B. Reichskleinsiedlungen)
- in Bebauungsplangebieten mit entgegenstehenden Festsetzungen

Im Übrigen sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Der Carport dient einem Ein- oder Zweifamilienwohnhaus.
- Er wird auf der Zufahrt zu einer Garage bzw. zu einem weiteren Carport errichtet.
- Der Carport ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne der Bayerischen Bauordnung.
- Maß und Gestaltung sind der Hauptnutzung untergeordnet.
- Die Dachkonstruktion ist transparent.

Eine genaue Auskunft zum räumlichen Geltungsbereich der Carport-Richtlinie erteilen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Servicezentrum der Lokalkommission.

Einzelgaragen und Carports können unter bestimmten Voraussetzungen ohne Bauantrag errichtet werden. Trotzdem sind die öffentlich rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Dazu gehört, dass Baulinien und Baugrenzen eingehalten werden. Daneben müssen die Größenbeschränkungen an der Grenze, vorgeschriebene Gebäudeabstände oder zum Beispiel Brandschutzvorschriften beachtet werden.

Auch hier gilt: So zurückhaltend wie möglich, damit die durchgrünte Vorgartenzone möglichst ungestört bleibt.



Beispiele für Carports



Einfriedungen

Einfriedungen sind Zäune oder Mauern, die entlang den Grundstücksgrenzen verlaufen. Lebende Hecken fallen, rechtlich gesehen, nicht darunter. Sie 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 - 7. Abschnitt des „Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze - AGBGB.“





Einfriedungen prägen das Orts- und Straßenbild sehr stark. 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 eine Einfriedungssatzung erlassen. Darin wird festgelegt, dass Einfriedungen „offen“ hergestellt werden müssen und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Damit sind Sichtschutzzäune in jeder Form tabu. Diese Vorschriften sind einzuhalten, auch wenn Einfriedungen bis zu zwei Meter Höhe keine Baugenehmigung benötigen.



Manche Bebauungspläne haben eigene Festsetzungen zu Einfriedungen, die von den Vorschriften der Einfriedungssatzung abweichen können. In diesem Fall gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Einfriedungen sollten zwischen den Grundstücken sockellos ausgeführt werden. Das gibt der Natur eine Chance, z.B. dem Igel auf seinen nächtlichen Streifzügen.

Abweichungen und Befreiungen dazu können nur in seltenen Ausnahmefällen erteilt werden.



Einfriedungssatzung



Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen
(Einfriedungssatzung)
vom 18. April 1990
Zuletzt geändert am 13.01.2009

§ 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 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntgabe in Kraft.

Lokalbaukommission - Serviceangebot

Persönliche Beratung

Montag 9.00 bis 12.00 Uhr

Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 16.00 Uhr

Mittwochs bis auf Weiteres nur
telefonische Beratung

Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 16.00 Uhr

Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

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-servicetelefon@muenchen.de

Postanschrift:

Blumenstraße 28 b

80331 München

www.muenchen.de/lbk





www.muenchen.de/plan