



## Vorgärten in München

Informationen der Lokalbaukommission





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

## Impressum

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

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

Bildnachweis:  
Seite 2 Stadtarchiv München,  
Seite 3 Klaus Wagenhäuser, Zentrale Dienste  
Seite 7 bis 11 Zentrale Dienste

November 2011

## Vorwort

Außerhalb der dicht bebauten Altstadt ist das Münchner Stadtbild in vielen Stadtbereichen geprägt von gut begrüneten Vorgartenzonen, die der eigentlichen Bebauung vorgelagert sind.

Die 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 Vorfeld vor der Bebauung eingefordert wurde. Auch spätere Stadterweiterungen haben den Vorgarten als ein Leitmotiv aufgegriffen. Die Bebauung am Bavariaring ist so ein Beispiel oder auch die Bebauung an der Nymphenburger Straße, die konsequent hinter einem üppigen grünen Vorfeld zurücktritt.

Die Staffelbauordnung von Theodor Fischer, die etwa ab 1900 Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt war, hat dieses Element dann übernommen. Die Villengebiete und die früheren Einfamilienhausgebiete, die mit dieser Rechtsgrundlage entstanden sind, zeichnen sich durch ihr üppiges grünes Vorfeld aus. Auch wenn die nachverdichtende Bautätigkeit in diesen Vierteln ungebrochen ist, ist doch die von Bebauung freigehaltene Vorgartenzone ein ganz 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.

Gleichzeitig ist der Vorgarten natürlich eine Zone höchsten Interesses: Hier liegt der Hauszugang, häufig die Zufahrt zur Garage; für Fahrrad und Kinderwagen, für Mülltonne & Co. muss der Vorgarten oft herhalten.

Die Tradition der Vorgärten, die wir in den entsprechenden Vierteln dann alle genießen wollen, lebt davon, dass die Bürgerinnen und Bürger ihren Vorgarten entsprechend liebevoll behandeln. Auch wenn oft nur wenige Quadratmeter bleiben: Eine prägnante Vorgartenzone lebt von der Mitwirkungsbereitschaft aller Anliegerinnen und Anlieger.

Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen neben der Geschichte des Münchner Vorgartens die heutigen rechtlichen Grundlagen nahe bringen, die für den Vorgarten gelten. Gleichzeitig soll die Broschüre dafür werben, dass auch für Nebeneinrichtungen, wenn sie denn im Vorgarten situiert werden müssen, harmlose Gestaltungen gesucht werden, damit der Vorgarten auch künftig die Visitenkarte eines Stadtviertels bleibt.

*Elisabeth Merk*

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin



## Münchens Vorgärten – ein Stück Tradition

„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 auf ein Gebäude zugeht, passiert häufig ein Stück Münchner Tradition – den Vorgarten. Geschmückt mit Blumen, Stauden oder Sträuchern, bildet dieser grüne Streifen eine Übergangszone zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäude. Ein Vorgarten mit farbenprächtigen Blumenbeeten ist sozusagen die Visitenkarte eines Hauses.

Die Gestaltung von Vorgärten hat in München eine besondere Tradition. Schon mit der ersten Stadterweiterung 1812 und später in der Münchner Bauordnung bzw. der Allgemeinen Bauordnung gab es die Möglichkeit, den Bereich zwischen der Bebauung und der Straßenbegrenzungslinie als grüne Zone von Bebauung freizuhalten. Diese Ziele sind bis heute mit verschiedenen städtebaulichen Instrumenten wie der Staffelbauordnung bis 1978 und der Satzung über Vorgärten und Einfriedungen (Vorgartensatzung) weiter verfolgt worden. Die Vorgartenbereiche prägen über weite Strecken nicht nur das Gesicht unserer Gartenstädte, auch in der Innenstadt gibt es prominente Straßen, die durch solche Zonen hervorstechen. Am 17.12.2008 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München eine Änderung der Vorgartensatzung beschlossen. Der Stadtrat musste damit auf eine geänderte Rechtsprechung reagieren, die die Freihaltung der Vorgartenzone als Bestandteil des Planungsrechts sieht. Dieses Ziel wird aber weiterhin durch die sog. Baulinienpläne sowie durch die Bebauungspläne bauplanungsrechtlich gewährleistet.

Unternimmt man heute einen Stadtpaziergang durch München, sieht man, dass sich der klassische Vorgarten kaum verändert hat: Rote und weiße Hortensien, schön arrangiert mit Buchsbäumen, eingefriedet von schmiedeeisernen Zäunen, bilden sie immer noch einen repräsentativen Rahmen für das Gebäude. Auch in Neubaugebieten lebt die Münchner Tradition weiter: Die grünen Streifen sind heute etwas schmaler als früher und trotzdem ein wichtiges raumbildendes Element zwischen öffentlichem und privatem Raum.



**Bild rechts: Bismarckstraße**  
**Bild unten: Beethovenstraße**



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

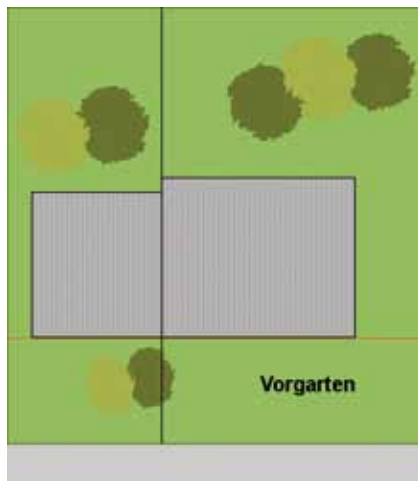
Durch eine wiederholte Abfolge ähnlicher Gestaltungsformen bei Einfriedung und Bepflanzung entsteht durch die Vorgärten einer Straße das, was die Immobilienwirtschaft eine „Adresse“ nennt. Die aristokratischen Entrées an der Königinstraße, die gründerzeitlichen Vorgärten in Schwabing, Nymphenburg und Gern künden davon. In kleinen Wohnstraßen ohne eigene Straßenbäume bleibt es dagegen allein den Vorgärten vorbehalten, das Straßenbild zu bestimmen. Insofern kommt dort einer Mindestbegrünung mit Bäumen und Sträuchern eine besondere Bedeutung zu. Durch Festlegungen in Bebauungsplänen kann hier ein besonders einheitliches Straßenbild erreicht werden. Das Persönliche, Individuelle und auch Besondere der Gartennutzung hat sich dagegen in die straßenabgewandten, sogenannten „privaten Freiräume“ zurückziehen.



## Aktuelle Rechtslage

### Was ist eigentlich ein Vorgarten?

Baulinien und Baugrenzen, früher nannte man sie vornehm französisch „alignements“, bestimmen, wo ein Gebäude situiert werden muss. Der Vorgarten ist dann der Bereich zwischen der Gehwegkante 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 geplante Baugrenze eingehalten werden soll.



In nahezu allen Bereichen der Stadt ist die Bebauung durch Baugrenzen und Baulinien geordnet. Es gibt ca. 6500 übergeleitete Baulinienpläne sowie zahlreiche neuere Bebauungspläne. Alle haben unter anderem das gleiche Ziel: die Vorgärten so weit wie möglich frei von Bebauung zu halten. Dieses Ziel gilt im Grundsatz auch für Gebiete ohne die oben erwähnten Baulinien und Bebauungspläne. Auch hier sollen die Bereiche zwischen Haus und Straße nach Möglichkeit freigehalten werden. Grenzt der Hausgarten an die öffentliche Straße, ist in aller Regel ein fünf Meter breiter Streifen entlang der Straße für die Bepflanzung vorgesehen.

Soweit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind, ist die Rechtslage klar; bei der faktischen Baugrenze sind die Verhältnisse oft nicht einfach zu bestimmen. In allen Fällen empfehlen wir, sich rechtzeitig im Servicezentrum der Lokalbaukommission über die für ein Grundstück jeweils geltenden Grundlagen zu informieren.

### Können Gartenhäuschen, Fahrradschuppen oder Lauben ausnahmsweise zugelassen werden?

Im Vorgarten sind bauliche Anlagen mit Ausnahme der Hauszugänge und Zufahrten grundsätzlich nicht zulässig, und zwar egal, ob sie nach dem Bauordnungsrecht genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind. Sie gehören in den festgesetzten Bauraum. Erleichterungen gibt es für Mülltonnenhäuschen, die praktischerweise in Straßennähe untergebracht werden müssen. Direkt am Haus oder in einen Zaun integriert, stören diese Einbauten den Vorgartenbereich nur minimal, so dass in der Regel eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden kann. Des Weiteren gilt, dass zum Beispiel handelsübliche Gartenhäuser in diesem städtebaulich sensiblen Bereich nicht zugelassen werden können. Sie stören das Erscheinungsbild der Vorgärten, verstellen die Architektur der Gebäude dahinter und versiegeln die Flächen, die eigentlich begrünt werden sollten. Deshalb gehören solche Gartenhäuser grundsätzlich in den rückwärtigen Bereich des Gartens, hinter das Hauptgebäude.

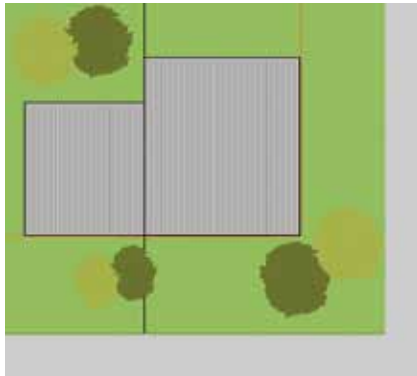
### Ausnahmen bei Härtefällen

Ausnahmen oder Befreiungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die gewünschten Einbauten, beispielsweise Fahrradeinstellmöglichkeiten, aufgrund des besonderen Grundstückszuschnitts nur im Vorgartenbereich sinnvoll untergebracht werden können. Zudem müssen bestimmte Gestaltungskriterien erfüllt sein, siehe Beispiele ab Seite 7.

**Probleme können die folgenden drei Grundstückssituationen aufwerfen:**

**Eckgrundstück**

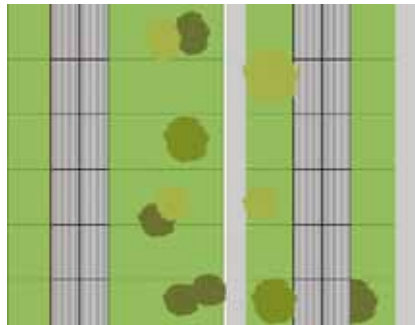
Bestehen die Freiflächen bei einem Eckgrundstück überwiegend aus Vorgartenflächen, so sind Ausnahmen und Befreiungen möglich. Zunächst sollte überlegt werden, ob beispielsweise ein Fahrradabstellhäuschen auch außerhalb des Vorgartenbereichs im Bauraum situiert werden kann.



**Reihenmittelhaus**

Manche Reihenhausgrundstücke sind durch einen so genannten „Mistweg“ auch auf der Rückseite erschlossen. Der Mistweg ist ein kleiner Weg, der von der Straße aus zu erreichen ist und den Transport vielerlei Vehikel erheblich erleichtert.

Fehlt auch diese Möglichkeit, würde ein absolutes 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 getragen werden müssten. Dieser Transportweg ist den Bewohnerinnen und Bewohnern natürlich nicht zumutbar, deshalb können in diesem Fall auch Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden.



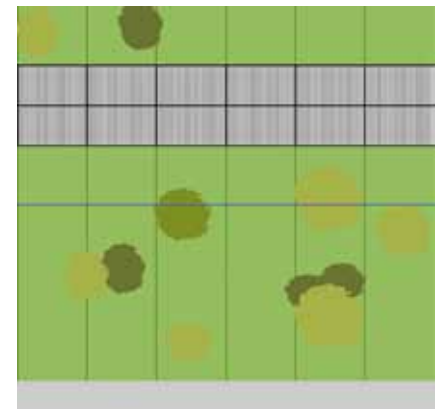
**Reihenmittelhäuser mit Mistweg**



**Reihenmittelhäuser ohne Mistweg**

**Der Vorgarten ist gleichzeitig der Hausgarten**

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



**Vorgartenbereich ist gleichzeitig Hausgarten**

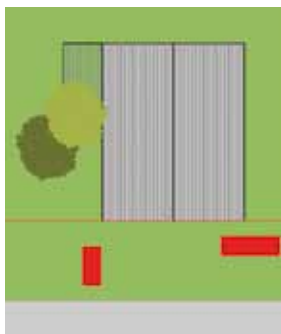


## Aktuelle Rechtslage

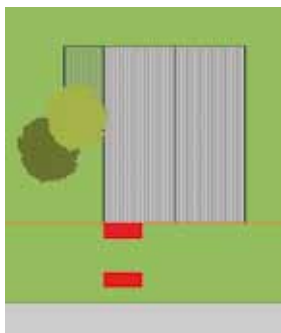
### Was ist in puncto Gestaltung bei Müll-, Gartenhäuschen und Co zu beachten?

Ausnahmen oder Befreiungen für Einbauten im Vorgartenbereich können im Einzelfall nur erteilt werden, wenn das Erscheinungsbild des Vorgartens so weit wie möglich erhalten bleibt und es keine andere Aufstellmöglichkeit gibt. Einbauten müssen sich deutlich unterordnen und auf die notwendige Größe beschränken. Die Höhe sollte 1,50 m nicht überschreiten. Dies entspricht der zulässigen Zaunhöhe nach der Einfriedungssatzung der Stadt München.

Die Sicht auf das Hauptgebäude und auf die Bepflanzung des Vorgartens wird bei dieser Höhe noch nicht zu stark eingeschränkt. Gibt es mehrere Einbauten, dann sollen sie so angeordnet werden, dass die verbleibende unbebaute und begrünte Fläche weitgehend zusammenhängt. Eine ansprechende Gestaltung sollte selbstverständlich sein. In der Regel gilt: Je harmloser, desto besser. Die Nebenanlage soll ja hinter der Architektur des Hauptgebäudes zurücktreten. Über Geschmack kann man natürlich streiten. Nachfolgend haben wir ein paar Beispiele zusammengestellt – urteilen Sie selbst.



Einbauten unterbrechen die Vorgartenfläche



Einbauten nehmen Rücksicht auf eine zusammenhängende Vorgartenfläche

## Beispiele für Vorgärten und Einbauten



# Autoabstellplätze im Vorgarten

## Können Autoabstellplätze im Vorgartenbereich ausnahmsweise zugelassen werden?

Auch Stellplätze sind bauliche Anlagen und deshalb grundsätzlich im Vorgarten nicht zulässig. Sie gehören abhängig von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen neben oder unter das Hauptgebäude in den Bauraum.

Carports und einzelne Garagen können in der Regel ebenfalls ohne Bauantrag errichtet werden. Auch hier gilt, dass trotzdem die öffentlich rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Sollen sie im Vorgarten aufgestellt werden, sind Ausnahmen bzw. Befreiungen erforderlich.

Ein Carport ist ein nach den Seiten offener Stellplatz mit Schutzdach. Eine Befreiung für einen Carport im Vorgarten kann nach der sogenannten Carport-Richtlinie der Stadt München in bestimmten Stadtgebieten erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen eingehalten sind:

- Der Carport wird auf der Zufahrt zu einer Garage bzw. einem Carport errichtet. Dieser Abstellplatz ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne der Bayerischen Bauordnung, sondern ein zusätzlicher Stellplatz.
- Der Carport darf ausschließlich zum Parken eines Pkw benutzt werden. Sonstige, insbesondere gewerbliche Nutzungen sind nicht möglich.
- Das Grundstück, auf dem der Carport errichtet wird, ist mit einem Ein- oder Zweifamilienwohnhaus bebaut oder soll mit einem solchen bebaut werden.
- Der Carport ist nach Maß und Gestaltung der Hauptnutzung untergeordnet, insbesondere wird die Dachkonstruktion transparent und lichtdurchlässig gestaltet.
- Das betroffene Grundstück liegt außerhalb des Mittleren Ringes, der Dorfkerne, denkmalgeschützter Ensembles, von Siedlungen, die nach einem einheitlichen Konzept (homogen) entwickelt sind (z.B. Reichskleinsiedlungen), von Bebauungsplange-

bieten, in denen entgegenstehende zwingende Festsetzungen gelten, zum Beispiel der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Bauräume.

Eine genaue Auskunft zum räumlichen Geltungsbereich der Carportrichtlinien erteilen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Servicezentrum der Lokalbaukommission.

Neben diesen Anforderungen ist zu beachten, dass eventuell auch andere bauordnungsrechtliche Vorschriften eingehalten werden müssen, wie zum Beispiel Brandschutzvorschriften oder vorgeschriebene Gebäudeabstände.



**Beispiele für Carports**



## Welche Gestaltungskriterien gelten für Einfriedungen?

Auch Einfriedungen (zum Beispiel Zäune) haben einen erheblichen Einfluss auf das Ortsbild.

In München wird daher großer Wert auf eine transparente Gestaltung gelegt. Nur wenn die Grundstücke offen eingezäunt sind, kann die Vorgartenzone richtig zur Geltung kommen. In einzelnen Stadtvierteln gab es früher eine andere Tradition. Auch hier versuchte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei Neubebauungen zu offenen und transparenten Lösungen zu kommen. Die Stadt hat deshalb eine Satzung erlassen, die entsprechende Regeln zur Gestaltung und Höhe enthält. Die Einfriedungssatzung sieht vor, dass Einfriedungen „offen“ und soweit wie möglich sockellos hergestellt werden müssen.





Abweichungen können nur in seltenen Ausnahmefällen erteilt werden. Gibt es für ein Grundstück einen Bebauungsplan, der Festsetzungen zu Einfriedungen trifft, so sind diese vorrangig zu beachten, auch wenn sie von der Einfriedungssatzung abweichen.



# Einfriedungssatzung



Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18. April 1990  
Stadtratsbeschluss: 04.04.1990  
Bekanntmachung: 30.04.1990 (MüABl. S. 165)  
Änderungen: 04.03.1992 (MüABl. S. 75)  
13.01.2009 (MüABl. 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 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntgabe in Kraft.

## **Ausnahmen müssen schriftlich beantragt werden**

Auch wenn in der Regel für Nebengebäude kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, müssen diese Ausnahmen schriftlich beantragt werden. Erkundigen Sie sich bitte rechtzeitig, bevor Sie investieren.

Im Vorgartenbereich ist immer die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung erforderlich, wenn sich die bauliche Anlage außerhalb des Bauraumes befindet. Soll eine Einfriedungssatzung errichtet werden, bedarf es ebenfalls eines Antrags auf Abweichung. Diese müssen schriftlich bei der Lokalbaukommission (Blumenstraße 28 b, 80331 München) beantragt und begründet werden. Antragsformulare gibt es im Servicezentrum der Lokalbaukommission oder im Internet unter [www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk). Die Formulare sind nicht zwingend vorgeschrieben, erleichtern Ihnen aber die Antragstellung und der Lokalbaukommission die Bearbeitung.

## Sie haben noch Fragen?

Dann wenden Sie sich an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Servicezentrum der Lokalbaukommission  
im Erdgeschoss  
Blumenstraße 19  
persönliche Beratung  
Montag bis Freitag  
9.00 bis 12.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag zusätzlich  
13.30 bis 16.00 Uhr

Telefonische Beratung  
Telefon 089- 233-96484  
Telefax 089- 233-22790  
Montag bis Donnerstag  
9.00 bis 16.00 Uhr  
Freitag  
9.00 bis 12.00 Uhr

E-Mail  
[plan.ha4-servicetelefon@muenchen.de](mailto:plan.ha4-servicetelefon@muenchen.de)  
(Bitte geben Sie im E-Mail  
Ihre Telefonnummer für Rückfragen an)

Im Internet finden Sie uns unter:  
[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

